

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

GRAND ANGOULEME

BALZAC

POS approuvé par D.C.M. du 18/06/1993

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 10/12/2004

Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 7/03/2016

Dossier soumis à Enquête publique du 24/10/2016 au 25/11/2016

PLU approuvé par D.C.C. du 30/03/2017

PLAN LOCAL d'URBANISME

MAIRIE DE



BALZAC
CHARENTE



2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

METROPOLIS, atelier d'urbanisme

10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES

Fabien CHARLOT, paysagiste dplg

75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

Frédérique HYDULPHE, architecte dplg (1971 – 2010)

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Balzac a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs partenaires institutionnels et les habitants de se pencher sur les problématiques rencontrées à Balzac, sur les atouts et les opportunités à saisir pour bâtir l'avenir de leur commune. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Balzac précise donc dans le respect des principes formalisés aux articles L. 110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels (objectif de développement durable) de l'autre ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs ;
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune.

Son positionnement géographique vis-à-vis de l'agglomération d'Angoulême confère à Balzac de réelles potentialités de développement. Située à proximité de grands axes de communication et des nombreux services présents sur la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, Balzac bénéficie de surcroît d'un contexte géographique attractif et riche d'un patrimoine bâti, naturel et paysager remarquable. Cette situation et ce contexte géographique attribuent à la commune des atouts certains mais l'expose également à bon nombre de nuisances et/ou de contraintes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune afin de conforter son caractère et son identité, tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le long terme dans un espace sensible et limité.

Le diagnostic validé par les élus a permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux et d'éléments particuliers à la commune pouvant contribuer à enrichir la démarche de développement durable dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

Ce projet de territoire porté par les élus et traduit dans ce document a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, le bureau d'étude et les autres partenaires du comité de pilotage.

Les échanges réalisés durant ces réunions ont pu mettre en avant trois enjeux majeurs pour le développement de la commune de Balzac :

- *Le renforcement des différents pôles communaux (administratif, commercial et culturel-culturel) et l'amélioration de leur connexion.*
- *L'organisation et la rationalisation du développement urbain au niveau du Bourg.*
- *La préservation des sites majeurs et de la vocation agricole du territoire communal qui permet notamment l'entretien des paysages.*

Au travers de ces trois enjeux majeurs devant déterminer l'action à mener sur la commune, un certain nombre d'objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, ont été avancés selon six problématiques globales.

Les orientations en terme de développement économique

→ Sur le plan économique, les services de proximités présents au lieu-dit « Bois de la Grange » doivent être confortés. Cette vocation doit contribuer à fédérer la vie des habitants autour de cette centralité d'usages.

→ D'autre part, compte tenu de l'augmentation de la population ces dernières années, la commune doit pouvoir répondre à ses demandes notamment en matière de services de santé. Dans cette optique, la commune doit renforcer les prestations disponibles sur le territoire communal.

→ La pérennité de l'activité agricole est également un objectif majeur puisqu'elle est un élément majeur de l'identité communal et contribue à l'entretien des paysages. Le but est donc de protéger autant que possible les espaces à vocation agricole pour garantir l'image rurale de la commune.

Les orientations en terme de démographie et d'habitat

→ La commune de Balzac souhaite accroître de manière raisonnable sa population dans les prochaines années. Cet objectif s'appuie notamment sur la nécessité de conforter l'existence de certains équipements ayant une vocation à l'échelle communale. A cette fin, l'objectif est de parvenir à long terme à une population de 2000 habitants.

→ L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit permettre de rationaliser et de phaser dans le temps le développement urbain. Cet objectif va dans le sens d'une meilleure intégration des futures zones d'habitats en stoppant notamment le développement linéaire le long des axes de communication, en comblant les « poches » vides d'urbanisation dans les secteurs déjà fortement bâtis, et en atténuant autant que possible les effets de mitage et de « dents creuses » existants.

→ Cette même logique doit être prédominante dans la volonté de renforcer l'urbanisation dans le secteur situé au niveau de la Combe de Courly dans le Bourg. Cette démarche doit contribuer à fédérer le pôle administratif situé à l'Ouest du Bourg, isolé de la route départementale, et le pôle commercial situé à l'Est, le long de la RD 737.

→ Soucieuse de pouvoir accueillir le plus grand nombre, la mixité sociale doit être développée de manière raisonnée et équilibrée en fonction du niveau d'équipement de la commune. Dans cette optique, la recherche de mixité sociale doit se faire sans que cela passe par des actions au coup par coup mais en ayant une vue plus générale et diffuse sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, s'appuyant sur le constat d'une trop grande consommation d'espace par logement ces dix dernières années (1332m² en moyenne depuis les années 2002), la matérialisation de son document d'urbanisme est l'occasion pour la commune de se fixer pour objectif de faire diminuer cette surface moyenne vers des terrains de 25%.

Les orientations en terme de transport et de déplacement

→ La circulation sur le territoire communal doit être sécurisée et renforcée. Pour cela, plusieurs pistes de recherche peuvent être avancées :

- la séquence centrale de la RD 737 doit être sécurisée et retraité de manière à en améliorer l'utilisation par les différents usagers. L'étude du CAUE servira de base à cet aménagement.
- Un certain nombre de carrefours doivent être également sécurisés.
- Ces opérations doivent être comprises dans un programme plus vaste de sécurisation des traversées du Bourg et des hameaux.

→ De manière à mieux intégrer le fonctionnement des futurs quartiers d'habitation périphériques au centre bourg, seront développés autant que possible des cheminements alternatifs à l'automobile. La sécurisation et le développement de ces cheminements doivent pouvoir s'appuyer sur des aménagements simples et lisibles. Ils pourront également participer à l'amélioration du cadre de vie de la commune.

→ Le développement de l'urbanisation entre le pôle administratif et la RD 737 et ses commerces doit être l'occasion de développer un réseau de connexion (véhicule et piétonne), qui permettra une amélioration du fonctionnement des zones urbanisées en traversant différentes ambiances paysagères.

Les orientations en terme d'équipements et de services

→ L'objectif premier reste la conservation des équipements existants (école,...). Pour cela, la vocation du pôle administratif de Les Bardonnauds doit pouvoir s'articuler autour de ces équipements dont la visibilité doit être améliorée.

→ La recomposition de certains espaces publics (par exemple l'actuelle Place des Charbonnauds) devra être l'occasion de mettre en valeur et de mieux signaler la présence des équipements publics majeurs de la commune qui ne sont pas toujours bien identifiés (Mairie, salle des fêtes,...).

De plus, afin d'éviter une « paupérisation » électronique des balzatois, la municipalité souhaite que tous les secteurs urbains ainsi que les habitations isolées soient raccordés au réseau haut débit sachant que le PLU est le gage d'une évolution positive de la situation numérique de la commune.

Les orientations en terme d'aménagement de l'espace

→ L'objectif est aujourd'hui de contraindre l'urbanisation dans des secteurs bien identifiés avec la recherche systématique de l'atténuation du mitage, la limitation de l'étalement le long des voies et la restructuration des cœurs d'îlots.

→ La volonté est de maintenir le caractère multipolaire de la commune qui fait aussi son identité. L'objectif est donc de maintenir et renforcer la localisation des équipements sur l'ensemble du territoire communal. La commune se caractérisant par une grande diversité des paysages et des configurations urbaines, c'est chacun des atouts du territoire qui doit être valorisé de manière à insuffler une dynamique globale de développement.

→ A travers les différents aménagements à réaliser, l'objectif sera de maintenir le climat de « convivialité » encore perceptible à ce jour. C'est cette même ligne directrice qui devra prédominer dans le projet de nouvelle liaison entre les deux pôles que sont « Les Bardonnauds » et « Le Bois de la Grange ».

→ L'objectif est de prendre acte de la valeur patrimoniale des édifices construits dans les différentes entités urbaines, de manière à les valoriser par une réflexion globale débouchant sur une amélioration qualitative et fonctionnelle. L'idée est de parvenir à une harmonisation progressive du traitement de l'ensemble des espaces publics présents dans les cœurs historiques (Bourg et hameaux) de la commune.

→ L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs dans le Bourg (zones des Courly, Combe des Courly, Plessac, Le Frétilier ou encore les Charrauds) devra être accompagnée d'une réflexion quant à l'épuration et l'évacuation des eaux pluviales et superficielles vers le réseau de fossés existants. La nécessité de créer des fossés drainant se traduira par la mise en place d'emplacements réservés. Les zones urbaines et à urbaniser sont délimitées en dehors des secteurs soumis à risques notamment matière d'inondation. En effet, le projet de territoire intègre les obligations réglementaires du PPRI de la Charente afin de ne pas exposer les besoins et les biens au risque d'inondations.

*Le POS de 1993 avait défini **95 ha de zone U et NB et 7,47 ha de zone NA** (notamment pour étendre le bourg). À partir de photographies aériennes datant de 2002, nous avons pu établir que **19,55 ha ont été consommés par l'urbanisation depuis 12 ans** (depuis 2002).*

*Sur ces 19,55 ha, environ **97 constructions** neuves à usage d'habitation ont édifié pendant cette période, qui ont donc induit **en moyenne la consommation de 1332 m²** de terrains par constructions soit une surface de 12,92 ha. De plus, 6.63 ha ont été consommés par des constructions à usage d'activités (UX).*

En application des objectifs de croissance démographique et de réutilisation des logements vacants dans le parc de logements occupés, le PLU de Balzac définit un certain nombre de zones à urbaniser qui sont « gagnées » sur des espaces libres de toutes constructions, des espaces agricoles notamment.

Ainsi il est possible de différencier la typologie d'origine des espaces qui sont envisagés comme zones à urbaniser, à savoir :

- 7,24 ha d'espace agricole, dans les espaces encore libres du bourg de Balzac et en périphérie immédiate du bourg.*
- 9,3 Ha d'espaces libres et jardins privés du bourg.*

Les orientations en terme d'environnement et de patrimoine

Une formalisation des continuités écologiques de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire

→ L'objectif est de préserver et conserver tous les espaces naturels déjà recensés sur la commune comme faisant partie du patrimoine naturel collectif. En ce sens, la commune souhaite protéger les espaces naturels ou les éléments naturels recensés comme sensibles (zone Natura 2000, ZNIEFF, pelouses calcicoles au nord de la commune, paysages sensibles en ligne de crête...) : par exemple les zones humides susceptibles d'inondations (abords de la Charente et de l'Argence, biefs le long de la Charente,...). Le programme Life de gestion agricole et naturelle de ces écosystèmes peut-être une piste de stratégie à explorer pour la gestion durable de ces zones.

→ Afin de préserver les éléments paysagers les plus remarquables, un classement en espace boisé classé (E.B.C.), permet de préserver de manière forte des arbres exceptionnels, des boisements stratégiques (coteaux et pentes boisés de la Charente, berges de rivière, végétation qui permet de maintenir des sols, ripisylves de l'Argence et de la Charente ...) ou des paysages reconnus pour leur valeur patrimoniale et esthétique (panoramas, combes boisées, paysages typiques, pelouses calcicoles au nord de la commune, parcs et jardins...).

→ La prise en compte du patrimoine bâti et des hameaux dont les structures sont typiques à la Charente doit se faire par l'intégration de prescriptions particulières dans le cadre du règlement de manière à préserver les différentes entités bâties.

→ L'activité agricole est fortement présente et permet l'entretien et la gestion des paysages typique du cognaçais. De ce fait, les espaces à vocation agricole doivent être préservés autant que possible de toute atteinte de l'urbanisation. Un choix doit notamment être porté sur les zones agricoles situées entre le bourg administratif à l'ouest, la RD 737 à l'est, les lieux-dits les Charbonnauds au sud et les Bourdeix au nord.

→ Soucieuse de la préservation des paysages et de l'environnement, Balzac souhaite s'inscrire dans une démarche plus globale de développement durable. Pour cela, la commune souhaite l'intégration de prescriptions particulières dans le cadre du règlement de manière à promouvoir des orientations allant dans le sens d'une meilleure prise en compte des impacts environnementaux de l'urbanisation.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de Balzac

	Secteur à dominante agricole		Impact visuel à limiter
	Secteur à dominante naturelle		Patrimoine à préserver
	Secteur destiné à l'urbanisation		1 Château de Balzac
	Secteur de la zone d'activité à renforcer		2 La Maison Neuve
	Nouvel axe de desserte à créer		3 L'Age
	Coulée verte à préserver		4 Les Bourdeix et le château de Plessac
	Pôle administratif		Valorisation de la zone d'activité à effectuer
	Pôle commercial		Amélioration et rationalisation du fonctionnement de la zone d'activités
	Pôle culturel et culturel		Travail de composition urbaine à réaliser
	Pôle d'équipements		Fossés drainant à réaliser ou conforter et bassin à créer
	Espaces naturels liés aux cours d'eaux à préserver		

