

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de BALAN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION n°4**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Vu pour rester annexé à la délibération  
du 16 janvier 2024  
Le maire,  
Patrick Méant

**PLU approuvé le 27 juin 2005**

1<sup>ère</sup> Modification le 2 août 2010  
Mise en compatibilité le 28 novembre 2012  
Mise à jour du 6 mai 2013  
1<sup>ère</sup> Modification simplifiée le 2 février 2015  
2<sup>e</sup> Modification le 30 mars 2015  
Mise en compatibilité le 11 juin 2015  
Mise à jour le 26 septembre 2017  
2<sup>e</sup> Modification simplifiée le 14 novembre 2017  
Révision avec examen conjoint le 29 janvier 2018  
Mise à jour le 6 juin 2018  
Mise à jour le 17 mai 2019  
3<sup>e</sup> Modification le 2 février 2021  
Mise à jour le 14 avril 2022

**4<sup>e</sup> Modification le 16 janvier 2024**



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>Page 3</b>
<b>I - OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>Page 4</b>
<i>I.1 - Redynamiser le commerce et l'habitat place de la Mairie</i>	<i>Page 4</i>
<i>I.2 - Être vigilant sur l'intégration des futurs projets immobiliers dans le tissu urbain</i>	<i>Page 5</i>
<i>I.3 - Renforcer un quartier d'habitat sur une parcelle non utile classée en zone de sports et loisirs</i>	<i>Page 6</i>
<i>I.4 - Supprimer l'OAP 1 La Tuilière</i>	<i>Page 7</i>
<i>I.5 - Toiletter légèrement le Règlement écrit</i>	<i>Page 8</i>
<b>II – CORRECTIONS APORTEES AU PLU</b>	<b>Page 10</b>
<i>II.1 – Règlement graphique</i>	<i>Page 10</i>
<i>II.2 – Règlement écrit</i>	<i>Page 10</i>
<i>II.3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation</i>	<i>Page 14</i>
<b>III – MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES</b>	<b>Page 15</b>
<b>IV - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN</b>	<b>Page 15</b>
<b>V - MODIFICATION n°4 DU PLU, IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX, ET AUTO-EVALUATION</b>	<b>Page 16</b>
<b>VI - COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION</b>	<b>Page 20</b>

## PREAMBULE

La commune de Balan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé le 27/06/2005** qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- ♣ 1<sup>ère</sup> Modification le 2 août 2010
- ♣ Mise en compatibilité le 28 novembre 2012
- ♣ Mise à jour du 6 mai 2013
- ♣ 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée le 2 février 2015
- ♣ 2<sup>e</sup> Modification le 30 mars 2015
- ♣ Mise en compatibilité le 11 juin 2015
- ♣ Mise à jour le 26 septembre 2017
- ♣ 2<sup>e</sup> Modification simplifiée le 14 novembre 2017
- ♣ Révision avec examen conjoint le 29 janvier 2018
- ♣ Mise à jour le 6 juin 2018
- ♣ Mise à jour le 17 mai 2019
- ♣ 3<sup>e</sup> Modification le 2 février 2021
- ♣ Mise à jour le 14 avril 2022.

La procédure de **Modification n° 4 du PLU** est prescrite par arrêté municipal du 15 mars 2022 complété par celui du 10 février 2023 dans le but de :

\* Prévoir deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour une meilleure intégration des futurs projets dans le tissu urbain (« rue de la Chanaz », « angle de la rue du stade »)

\* Réfléchir à la meilleure solution pour la place de la Mairie dans le but de redynamiser le commerce et l'habitat dans le noyau central du village :

- ✓ Afficher par un sous-secteur le cœur du village avec des prescriptions différentes que celles de la zone UA permettant plus de densité, etc ....
- ✓ Prévoir une OAP permettant d'afficher des principes pour ce secteur central autour de la « place de la Mairie » (volonté politique de préserver et de dynamiser le cœur de village)
- ✓ Identifier au titre de l'art. L 151-19 l'îlot « place de la Mairie » intéressant par sa morphologie urbaine et son architecture
- ✓ Maintenir la « diversité commerciale » par le biais de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme qui permet de pérenniser les commerces de détail et de proximité existants.

\* Intégrer le livret de la Plaine de l'Ain et du Rhône (SCOT BUCOPA) en annexe du Règlement écrit

\* Elargir la zone UA sur la zone UL du stade pour permettre une extension de l'habitat, et prévoir une OAP (« rue de la Chapelière »)

\* Supprimer l'AOP « La Tuilière »

\* Corriger le Règlement écrit pour supprimer des incohérences et des imprécisions.

Le projet de modification porte donc sur :

- Le Règlement graphique
- Le Règlement écrit
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## I – OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION n°4

### I.1 - Redynamiser le commerce et l'habitat place de la Mairie

La place de la Mairie est le cœur du noyau ancien du village, le point de convergence dans le village :

- convergence des rues
- espace public aménagé avec placettes et espaces de stationnement
- regroupement des équipements comme la mairie et l'église
- regroupement des commerces, « place du marché ».

Les équipements scolaires et salle polyvalente sont situés à proximité.



Les élus en 2024 ont l'objectif de rendre plus attrayant le commerce et l'habitat dans cet espace stratégique, et de maîtriser leur devenir.

Ils ont, pour cela, amorcé une réflexion et travaillé, dans un premier temps, avec le CAUE 01 qui a proposé quelques pistes (étude rendue en mai 2021).

Les atouts de cet espace :

- ✓ La commune est déjà propriétaire d'un certain nombre de bâtiments et continue d'utiliser le droit de préemption urbain lorsqu'elle l'estime nécessaire.
- ✓ Un certain nombre de commerces déjà en place apportent une certaine dynamique et rassemblent : un bar, une épicerie, un salon de coiffure, une esthéticienne, un marché hebdomadaire.

Les défauts de cet espace :

- ✓ Une architecture non maîtrisée lors des projets sur le bâti
- ✓ Des règles concernant ce noyau central identiques à celle du village dans sa globalité et qui ne permettent pas des projets plus denses ou la prise en compte de la qualité des abords des constructions
- ✓ Des évolutions de commerces que la collectivité ne peut pas contrôler

Le constat selon le CAUE à propos des espaces publics :

- ✓ Un espace public trop grand mais fragmenté par divers aménagements et des sols trop imperméables
- ✓ La traversée de la départementale trop présente (caractère routier)
- ✓ Une utilisation de l'espace public améliorable (fort potentiel).

Question : quelles solutions trouver par le biais du PLU ? et comment le PLU peut-il mettre en œuvre les outils disponibles ?

La réflexion conduit à envisager les quatre solutions suivantes :

- ✓ Afficher par un secteur UAc le cœur du village avec des prescriptions différentes que celles de la zone UA permettant plus de densité, etc ....

Le Règlement écrit du PLU est donc repris en spécifiant ce secteur UAc. Le périmètre de ce secteur intègre le bâti le plus ancien et le plus dense du village.

- ✓ Prévoir une OAP permettant d'afficher des principes pour ce secteur spécifique autour de la « place de la Mairie »

- ✓ Identifier au titre de l'art. L 151-19 l'îlot « place de la Mairie » intéressant par sa morphologie urbaine et son architecture

- ✓ Maintenir la « diversité commerciale » par le biais de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme qui permet de pérenniser les commerces de détail et de proximité existants.

Le projet de modification porte donc sur :

- Le Règlement graphique
- Le Règlement écrit
- Les OAP.

## I.2 - Être vigilant sur l'intégration des futurs projets immobiliers dans le tissu urbain

Les élus souhaitent apporter une attention particulière dans les secteurs mutables, sensibles, qui présentent des enjeux dans le centre-village.

En priorité, deux secteurs peuvent être plus particulièrement étudiés :

- ♣ Un tènement en cours de mutation situé à l'angle des rues Centrale et du Stade
- ♣ Une parcelle sur la côtère entre les rues du Stade et de la Chanaz.



La solution retenue est de prévoir deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles sont appelées respectivement l'OAP « angle de la rue du stade » et l'OAP « rue de la Chanaz ».



Il s'agit de réfléchir en amont aux points suivants : la typologie des logements, la forme de l'habitat, les déplacements, la prise en compte des risques, de la trame verte ...

Des principes d'aménagement sont données à partir de l'étude du contexte et des enjeux mis en évidence en 2024.

➤ **Voir le document Orientations d'Aménagement et d'Orientation.**

### **I.3 - Renforcer un quartier d'habitat sur une parcelle non utile classée en zone de sports et loisirs**

La commune souhaite intégrer à une zone d'habitat un espace de 2 500 m<sup>2</sup> qui se trouve en limite de l'espace sportif, à l'arrière du gymnase et des courts de tennis.

L'espace sportif est totalement occupé et cette surface, positionnée dans un angle, n'apparaît plus utile pour une autre activité sportive car trop excentrée par rapport aux activités existantes.

Cette surface est bordée sur deux côtés par les quartiers d'habitat (secteurs rues de la Chapelière et du Stade) et pour les deux autres côtés par le gymnase et les courts de tennis. La desserte est possible par la rue de la Chapelière.

Dans ce contexte, les élus souhaitent donc lui redonner une vocation d'habitat et élargir la zone UA sur la zone UL du stade. Une nouvelle OAP traduit la réflexion municipale préalable.

Vue aérienne du secteur et mise en évidence de la surface amenée à être destinée à une opération d'habitat



Rue de la Chapelière

Rue du stade

#### I.4 - Supprimer l'OAP « La Tuilière » (zone UA)

La procédure de Modification n°3 du PLU approuvée en 2021, procédant à une mise à jour des OAP au vu de l'évolution du village, avait conduit à maintenir l'OAP « La Tuilière » en zone UA. L'objectif était d'indiquer la nécessité d'un accès commun à partir de la rue de la Tuilière.

La situation a évolué depuis puisqu'un programme de logements a été réalisé en 2021-2022 sur la moitié du tènement concerné par l'OAP.

Pour le reliquat de parcelles (environ 1 330 m<sup>2</sup>), l'OAP n'est plus utile. L'accès ne pourra être envisagé que par la rue de la Tuilière.

➤ **La procédure de Modification n°4 du PLU supprime l'OAP « La Tuilière ».**

Photo aérienne Géoportail 2021



Localisation de l'OAP en 2021

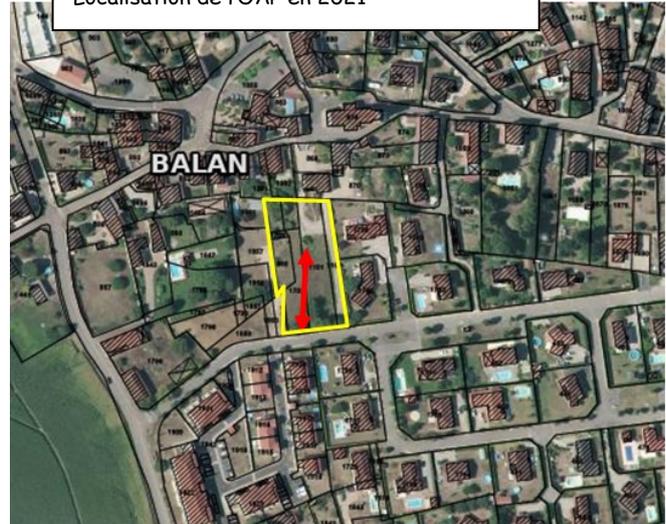


Photo aérienne Géoportail 2024



Habitat nouveau sur une partie de l'OAP

## I.5 - Corriger le Règlement écrit

La commune souhaite clarifier les notions évoquées aux articles UA3 (voirie) et 11 (toitures, clôtures au Parc des Chênes) :

### ❖ Article UA3 – 2 - La voirie

Rédaction actuelle :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur de plateforme adaptée à l'importance de l'opération. Lorsqu'elle dessert 2 constructions ou plus, la largeur de la chaussée doit être d'au moins 5 mètres.

### ➤ Discussion et décision :

Pour ne pas bloquer de petites opérations (souvent des découpages de parcelles), il est convenu de passer de « 2 constructions ou plus » à « **3** constructions ou plus ».

### ❖ L'article UA 11 - Implantation et volume § toitures-couvertures

Les élus souhaitent préciser certains aspects de la rédaction des prescriptions réglementaires :

Principe souhaité : les toits plats sont interdits sauf s'ils sont végétalisés.

- Il ne sera pas défini de pourcentage maximum par rapport à la surface totale de la construction.
- La notion « d'éléments restreint de liaison » est supprimée.

#### ➤ Prescription réglementaire modifiée et retenue page 14 du Règlement écrit :

\* Les toits plats ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés et participent à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales (voir ci-après la limitation des émissions de gaz à effet de serre).

Exemple :



© Cécile Robin Construction

#### Et est ajouté un autre alinéa :

\* Lorsque le bâtiment principal comporte un étage, les toitures terrasses accessibles sont admises sous réserve :

- Que leur emprise n'excède pas 35% de l'emprise totale des bâtiments
- Que leur hauteur soit limitée au premier niveau
- Qu'elles soient accessibles depuis le logement et qu'elles comportent un garde-corps respectant les règles en vigueur.

Dans cette hypothèse, le toit plat est aménagé et est accessible, circulaire.

Exemple :



© Maisons Plaisancia

#### Par ailleurs, pour plus de clarté et traiter « les dépendances d'une habitation », est également ajouté au 1er alinéa :

\* Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.

**Enfin il sera précisé** dans la partie 2 - **Spécificités pour l'îlot et les bâtiments ponctuels identifiés dans la zone UA et le secteur UAc au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** : les toits plats ne sont pas admis.

Cette précision clarifie la rédaction.

### ❖ **Les clôtures au Parc des Chênes :**

Cette Modification du PLU permet de revenir sur des prescriptions qui concernent les spécificités du quartier du Parc des Chênes et qui paraissent contradictoires dans leur rédaction actuelle.

Article UA11 / clôtures :

« Au Parc des Chênes, seuls sont autorisés les grillages et treillis soudés plastifiés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m. **Ces clôtures peuvent être doublées de haies vives.** »

Article UA13 :

« Prescriptions particulières pour le Parc des Chênes :

- ◆ Les arbres actuellement existants devront être conservés dans la mesure où ils ne gênent pas les constructions à édifier.
- ◆ En bordure de voies du lotissement, une haie sera plantée dans l'intervalle du grillage et de la limite de la voie. Le grillage devra être implanté à 0,75 m en arrière de la limite du domaine public et des propriétés privées, et la plantation se fera à 0,25 m en avant du grillage.
- ◆ Sur les limites entre les lots, devra être plantée une haie vive de part et d'autre des clôtures ou une simple haie vive sur la limite séparative. »

➤ Pour éviter toute incohérence entre l'article UA11 et l'article UA13 pour le Parc des Chênes, et affirmer la volonté de prévoir des haies, **il est convenu de supprimer la dernière phrase de l'article UA11 indiqué en gras ci-dessus.**

## **II – CORRECTIONS APPORTEES AU PLU**

### **II.1 – Règlement graphique**

Il est modifié de la manière suivante :

- Créer le secteur UAc au sein de la zone UA
- Identifier l'îlot par l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme dans le nouveau secteur UAc
- Ajouter le repérage « diversité commerciale » dans le nouveau secteur UAc
- Étendre la zone UA sur une zone UL
- Localiser les secteurs d'OAP sur le Règlement graphique.

### **II.2 – Règlement écrit**

Le document est enrichi des prescriptions nouvelles pour le nouveau secteur UAc, l'identification de l'îlot bâti par l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme, et la préservation de la « diversité commerciale » dans le nouveau secteur UAc.

Il est modifié aux articles UA3 et UA11 comme indiqué ci-dessus.

Quelques précisions :

**\* L'optimisation des parcelles dans le secteur UAc :**

Dans ce secteur central qui peut présenter des formes urbaines plus denses, il est convenu de ne pas exiger le coefficient de biotope intégré par la procédure de Modification n°3 (30 % minimum en pleine terre).

**\* La taille des commerces : article UA1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la mesure où le centre-village regroupe les commerces, la réflexion de 2024 incite à rediscuter de la prescription modifiée par la Modification n°3 du PLU approuvée en février 2021 (la taille des commerces admis) :

Dans l'esprit de la revitalisation du commerce, pour ne pas bloquer un projet nouveau ou l'extension d'une activité existante, il est convenu de maintenir la surface maximum de 200 m<sup>2</sup> mais de parler de surface de « vente » et non de « surface de plancher ».

Cela permettra de maîtriser une activité démesurée avec la vocation de la zone UA, mais sans bloquer certains projets intéressants pour le centre-village.

**\* La préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme dans le secteur UAc :**

La volonté de préserver la diversité commerciale est traduite par la prescription suivante :

« Pour les bâtiments comportant, sur le plan de zonage, une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation des surfaces commerciales en une autre destination est interdite.

Cette disposition ne s'applique qu'aux locaux qui n'ont pas fait l'objet d'une activité depuis plus de 3 ans (point de départ : arrêt de l'activité dans le local). »

**\* La qualité du bâti et des abords : réorganisation de l'article UA 11 pour distinguer l'îlot bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du reste**

Sont ainsi distinguées :

- 1 - Les règles communes à l'ensemble de la zone UA
- 2 - Et les spécificités pour l'îlot et les bâtiments ponctuels identifiés dans la zone UA au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions spécifiques sont à respecter en plus des règles communes énumérées dans les Règles générales.

**2 - Les spécificités pour l'îlot et les bâtiments ponctuels identifiés dans la zone UA et le secteur UAc au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.**

Sont reprécisés les points suivants pour tendre à plus de qualité architecturale et de cohérence dans l'îlot identifié au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme :

● **Généralités :**

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

● **Toitures - couvertures :**

- \* Les toits plats ne sont pas admis.
- \* Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.
- \* Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.
- \* Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en tuiles creuses (tuile canal traditionnelle) ou tuiles mécaniques plates.
- \* Les teintes de couverture doivent être déterminées selon le nuancier référentiel disponible en mairie. Le rouge vif et les toits panachés sont proscrits.

● **Eléments de surface :**

- \* Si elles existent, les pierres d'encadrement des portes et fenêtres, ainsi que les chaînages d'angle en pierres de taille seront préservés. Il en sera de même des façades en galets, pierre ou briques.
- \* Mais l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement (moellons ...) est interdit.
- \* Les bandeaux, corniches et moulurations éventuellement existants doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.
- \* L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.
- \* Les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics.

● **Percements, ouvertures :**

- \* Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.
- \* Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
- \* Globalement, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).
- \* Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.
- \* Portes d'entrée :

Lorsqu'elles existent, les portes anciennes seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion.

En cas de changement, les portes nouvelles seront adaptées aux usages actuels sans dénaturer la façade.

#### • **Menuiseries extérieures :**

##### \* Fenêtres :

Pour les fenêtres, les menuiseries à petits bois sont souhaitables pour une façade ancienne.

Pour les menuiseries, le bois, l'aluminium, ou le PVC avec faibles sections, pourront être envisagés.

##### \* Volets :

Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins en s'inspirant les modèles traditionnels. Les volets à battants peuvent être fermés mécaniquement depuis l'intérieur ou motorisés.

Les volets roulants sont admis dans les conditions suivantes cumulées :

- S'ils sont intégrés dans le bâti, donc sans caissons apparents
- En conservant les battants des volets initiaux pour conserver l'aspect d'origine de la façade.

##### \* Teintes des menuiseries extérieures :

Les couleurs seront à choisir dans le nuancier référentiel disponible en mairie.

#### • **Devantures de magasins :**

Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont interdits.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

#### • **Antennes paraboliques :**

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures visibles depuis l'espace public.

#### • **Clôtures :**

Les murs pleins sont interdits sur les limites de parcelles donnant sur la place de la Mairie.

**Ces prescriptions sont à respecter, lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, en sus des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA.**

Pour mieux assoir ces prescriptions dans l'identité architecturale locale et donner aux habitants le cadre paysager étudié pour le secteur de Balan, est ajouté, en annexe du Règlement écrit, le Livret « La Plaine de l'Ain et du Rhône ». C'est un document prévu dans le DOO du SCOT BUCOPA et qui a été réalisé par le SCOT et le CAUE de l'Ain dans le cadre de la Charte de Paysage et d'Architecture du SCOT.

Bon nombre des éléments de préservation ajoutés par le biais de la Modification n°4 du PLU figurent dans ce document.

Le plan des fiches de recommandations contenues dans le Livret :

#### **Recommandations Paysage**

- **Paysages Urbains**
- **Paysages de l'Eau**
- **Paysages Parcours**

#### **Recommandations Architecture**

- Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles
- Valoriser l'architecture traditionnelle

### **II.3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

#### **Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La suppression de l'OAP 1 - *Zone UA La Tuilière* et les quatre nouvelles OAP :

- OAP 1 - Place de la Mairie,
- OAP 2 - Angle de la rue du stade,
- OAP 3 - Rue de la Chanaz,
- OAP 4 - Rue de la Chapelière.

Les Orientations d'aménagement (OAP) proposées sont des principes. L'étude de la zone incombe aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ...

Ces aménagements doivent être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

### III – MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

Zones	Surfaces des zones (en ha) 2021	Surfaces des zones (en ha) 2024
UA	65,78	<b>59,32</b>
UAa	17,43	17,43
UAc	-	<b>6,50</b>
UF	4,28	4,28
UL	7,70	<b>7,45</b>
UM	136,58	136,58
UX	65,37	65,37
1 AUL	4,05	4,05
1 AUx	16,57	16,57
A	671,63	671,63
Apr	27,61	27,61
N	324,56	324,56
NI	115,26	115,26
Nm	347,20	347,20
<b>Total</b>	<b>1 804,02</b>	<b>1 803,81*</b>

\* La différence de superficie totale provient de l'utilisation de logiciels différents.

### IV – JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN (avec enquête publique)

Au vu des objectifs municipaux de 2024, le PLU doit faire l'objet d'une **modification avec enquête publique** :

#### Article L153-36 (Modification du PLU)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier **le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

#### Article L153-41 (Modification de droit commun - avec enquête publique)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Les corrections décrites précédemment apportées au Règlement graphique et écrit, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, entrent dans le champ de la Modification avec enquête publique.**

## V – MODIFICATION DU PLU n°4, IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX, ET AUTO-EVALUATION

Article R104-12 (version en vigueur depuis le 16 octobre 2021, modifié par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6) :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, **s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Le décret du 13 octobre 2021 crée, à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « cas par cas ad hoc », réalisé par la personne publique responsable (art. R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme).

Le nouveau dispositif et un nouveau formulaire d'examen au cas par cas dit "examen au cas par cas ad hoc" est entré en vigueur à compter du 1er septembre 2022.

À l'issue de cet examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable :

- Soit elle estime devoir réaliser une évaluation environnementale : elle la soumet pour avis à l'autorité environnementale et l'autorité environnementale rend son avis sur l'évaluation environnementale dans un délai de 3 mois (dans les mêmes conditions que la procédure d'évaluation environnementale systématique).

- Soit elle estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale : elle saisit l'autorité environnementale pour avis sur sa décision de ne pas réaliser cette évaluation.

Cette saisine est accompagnée d'un dossier dont la liste détaillée des informations est précisée dans un formulaire. L'autorité environnementale rend son avis sur cette décision dans un délai de deux mois. Son avis est conforme : il s'oppose à la personne publique responsable ; son silence vaut avis favorable. Par la suite et sur la base de l'avis de la Mrae, il revient à la collectivité de délibérer afin de prendre la décision de soumission ou non d'évaluation environnementale, et de la publier sur son site internet.

Ce processus a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et, pour la carte communale son élaboration, pouvant donner lieu à évaluation environnementale.

Pour rappel, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dite procédure de cas par cas « de droit commun », l'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois pour rendre sa décision et l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

La commune de Balan s'est positionnée dans la seconde situation ; le dossier de Modification n°4 a fait l'objet d'un examen au cas par cas ad hoc.

En effet :

- La procédure de modification n°4 du PLU ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (1° de l'article R 104-12 du code de l'urbanisme),
- La procédure de modification n°4 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (3° de l'article R 104-12 du code de l'urbanisme).

Analyse des impacts :

Le PLU de Balan a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de la procédure de Révision avec examen conjoint approuvée le 29 janvier 2018.

Le territoire de Balan participe au réseau Natura 2000 et est concerné par des ZNIEFF de type 1 et des zones humides.

### Les sites Natura 2000

Le village de Balan objet des modifications apportées par la procédure de Modification n°4 du PLU



- FR8201638 "Milieux alluviaux et aquatiques du fleuve Rhône, de Jons à Anthon" (Habitat)
- FR8201639 "Steppes de la Valbonne" (ZPS ; oiseaux)
- FR8201653 « Basse vallée de l'Ain, confluence Ain-Rhône » (Habitat)

### Les ZNIEFF de type 1

- ✓ La lône de la Chaume et du Grand Gravier
- ✓ Les milieux alluviaux et la lône de la Ferrande.
- ✓ Les milieux alluviaux et la lône de la Négria
- ✓ Les pelouses sèches de La Valbonne.

### Les ZNIEFF de type 2

- ✓ "Steppes de la basse vallée de l'Ain et de la Valbonne" ZNIEFF de type 2 n°0117
- ✓ "Ensemble formé par le fleuve Rhône, ses lônes et ses brotteaux à l'amont de Lyon" ZNIEFF de type 2 n°6913

Ces zonages ou inventaires sont localisés au Sud du village et du Platéron.



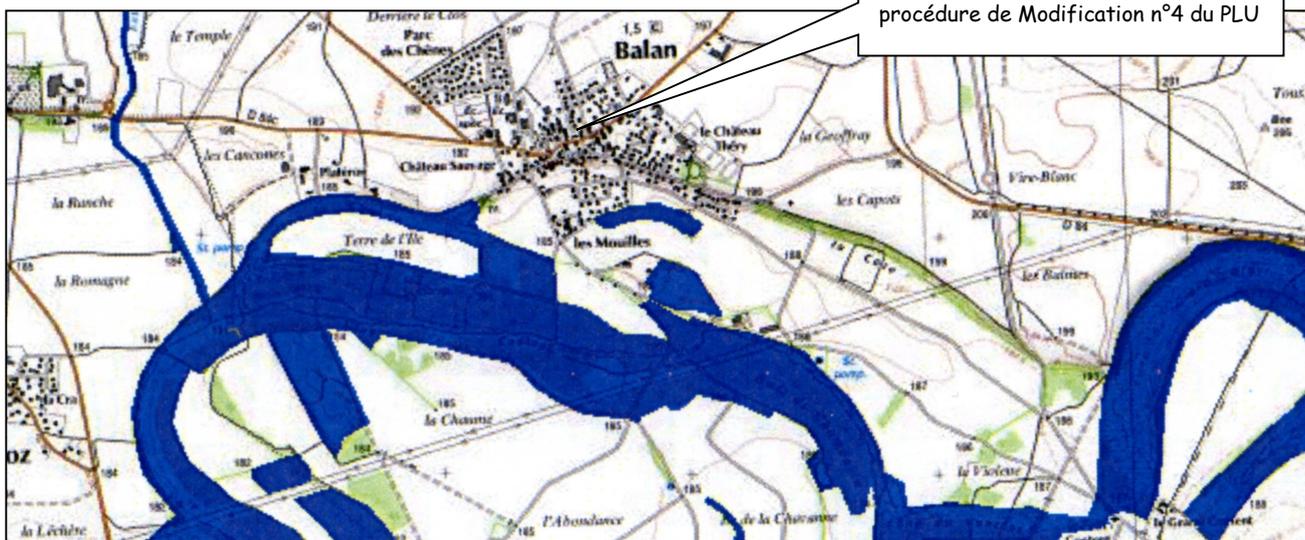
ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

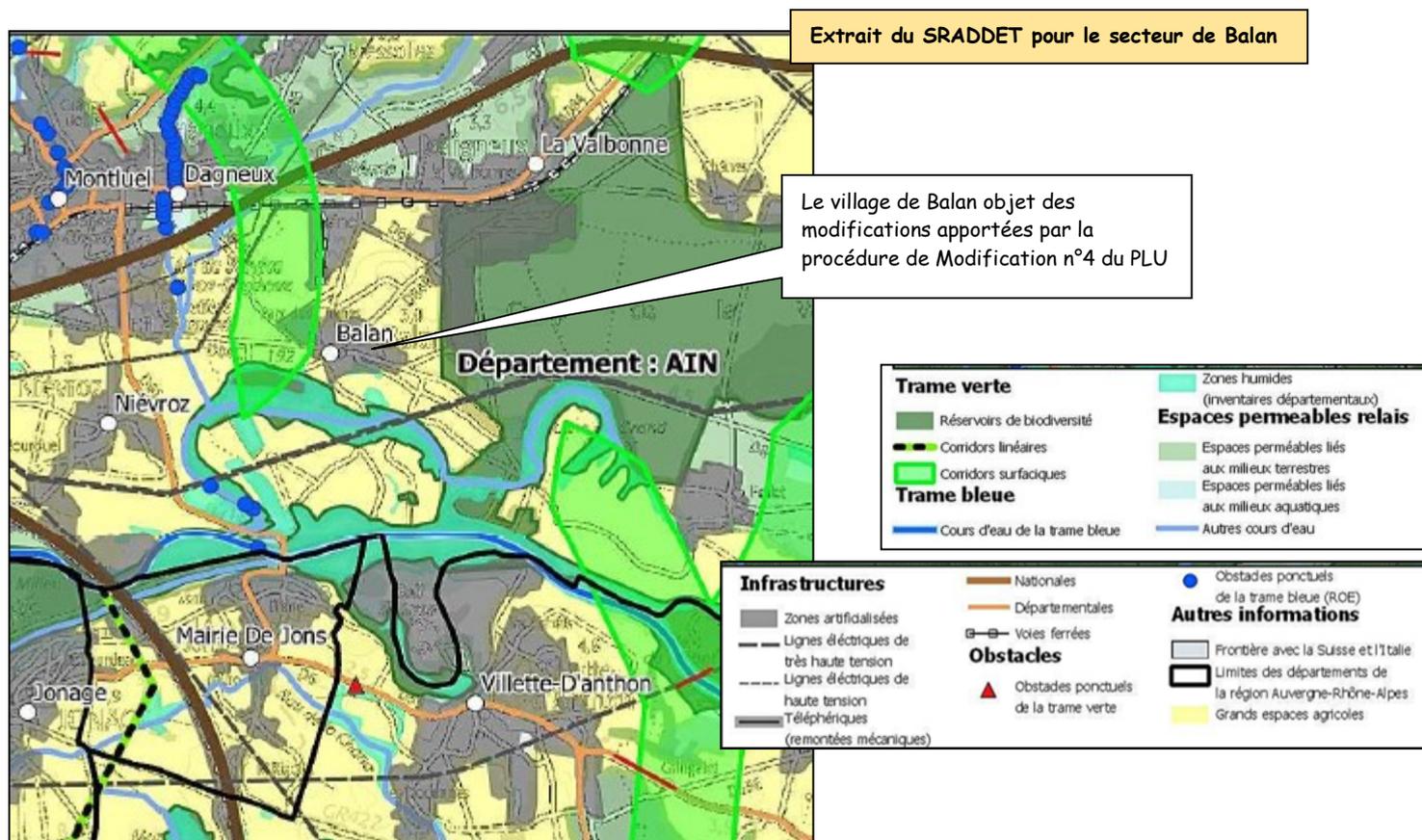
### Les sept zones humides inventoriées

- ♣ Canal de Miribel
- ♣ Etang golf de Villette d'Anthon
- ♣ Gravières de la Chaume
- ♣ La Grande îlône
- ♣ Le Cotey
- ♣ Lône de la Chaume
- ♣ Milieux alluviaux et lône de la Ferrande.

Le village de Balan objet des modifications apportées par la procédure de Modification n°4 du PLU



## Balan dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)



Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par l'assemblée plénière du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes lors de sa session des 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020.

Ce schéma stratégique est transversal, recouvrant non seulement les questions d'aménagement du territoire mais aussi de mobilité, d'infrastructures de transports, d'environnement et de gestion des déchets.

### La commune de Balan est concernée par des :

- ♣ Trame verte :
  - ✓ Un corridor surfacique dans sa partie Est
  - ✓ Un réservoir de biodiversité au Sud du territoire
- ♣ Trame bleue :
  - ✓ Cours d'eau avec des obstacles
  - ✓ Zones humides
- ♣ Espaces perméables relais :
  - ✓ Liés aux milieux terrestres
  - ✓ Liés aux milieux aquatiques
- ♣ La zone artificialisée (espaces urbanisés).

**Les modifications apportées au PLU concernent l'enveloppe urbaine du village. Elles ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 de la commune, les ZNIEFF de type 1 et les zones humides décrites ci-dessus et éloignées du centre-village.**

➤ Dans son avis conforme délibéré n°2023-ARA-AC-3023 du 21 avril 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a noté que, la Modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Balan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

## **VI – COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION n°4**

En fonction de l'ensemble des points à modifier, le dossier de Modification du PLU est composé :

- ❖ Du présent rapport de présentation expliquant les objectifs et la nécessaire modification
- ❖ Du Règlement graphique, avant et après la Modification
- ❖ Du Règlement écrit, avant et après
- ❖ Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA - Livret La Plaine de l'Ain et du Rhône
- ❖ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avant et après.