



**Balan**

DEPARTEMENT  
de l'AIN

COMMUNE DE BALAN 01360



**ENQUÊTE PUBLIQUE  
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

Arrêté Municipal : 2023/09/77 du 8/09/2023

Enquête Publique du : 2 octobre au 31 octobre 2023

**CONCLUSIONS & AVIS MOTIVE**

Dest : Monsieur le Maire de Balan

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LYON

# TABLE DES MATIÈRES

## 1. Contexte et généralités

### 1.1 Généralités

### 1.2 Objet de l'enquête et modalités

### 1.3 Le Commissaire Enquêteur

## 2. La Modification n°4

### 2.1 Les objectifs

### 2.2 Réponses aux observations des PPA et du public

## 3. Conclusions et avis motivé

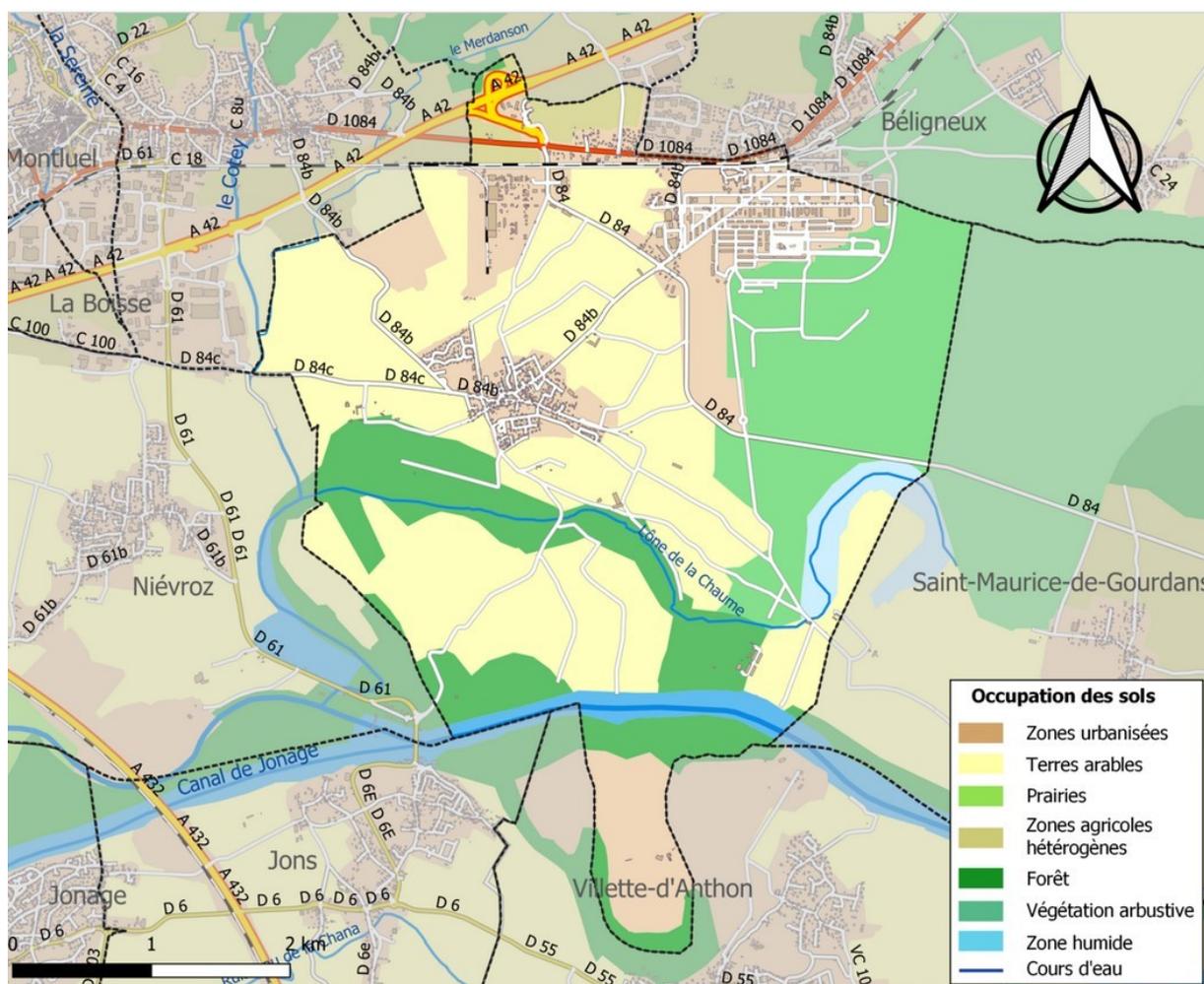
# 1. CONTEXTE ET GENERALITES

## 1.1 Généralités.

La commune de Balan est le maître d'ouvrage de cette modification N°4 par l'intermédiaire de son Maire M Patrick MEANT.

Située en limite du département du Rhône et du département de l'Isère, au sud ouest du département de l'Ain, la commune de Balan se trouve à une trentaine de kilomètres de la métropole lyonnaise dont elle subit un certain attrait. Elle se situe néanmoins dans le bassin de vie de la côtière, secteur dynamique qui ne manque pas d'atouts, en forte progression démographique et comportant de nombreuses zones d'activités économiques et tertiaires. Balan fait partie de la 3CM, Communauté de Communes de La Côtère de Montluel et également de la couronne urbaine de la Métropole et est donc intégrée dans l'Aire Métropole lyonnaise et dans la Directive Territoriale d'Aménagement qui en découle

Le territoire de la commune qui s'étend depuis les rives du Rhône au sud jusqu'au pied de la Côtère sur 1800ha, comporte deux pôles distincts, un avec le centre bourg et le village ancien et le deuxième « accroché » à un terrain militaire, à la RN 84, à la voie ferrée Genève-Ambérieu-Lyon et à une petite partie de l'autoroute A42 avec un échangeur. La commune est concernée par le projet de contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise (CFAL). L'occupation des sols est marquée par une forte utilisation par l'agriculture 43,3 % en 2018, 10,7 par l'industrie, les zones d'activités et les réseaux de communication. L'urbanisme n'occupe que 5,5 %



L'essentiel de l'activité économique se tient dans la partie Nord, au hameau La Valbonne, partagé avec la commune de Béligneux et bénéficie d'un accès à l'autoroute A42.

La commune est dirigée depuis 2020 par M Patrick MEANT que j'ai rencontré accompagné par lors d'une réunion de préparation le 6 septembre 2023 au cours de laquelle j'ai pu appréhender les différents contenus du dossier et la mise en place matérielle de l'enquête.

Le PLU de la commune de Balan a été approuvé le 27 juin 2005 et a fait l'objet de nombreuses modifications, mise à jour ou mise en compatibilité pour un total de 13 opérations plus ou moins impactantes.

Le PLU doit être compatible avec les règles du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Bugez-Côtière- Plaine de l'Ain (BUCOPA) devenue exécutoire depuis le 2 mai 2017 dont la dernière modification doit être approuvée. Il est à noter que les directives de la DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise ont été intégrées dans le SCOT.

Le PLU doit être également compatible avec différents plans supra-communaux comme le SRADDET arrêté par le Préfet de Région AURA le 10/04/2020 et le plan départemental des itinéraires de randonnées, celui concernant le traitement des O M, mais beaucoup font partie des compétences du syndicat du SCOT ou de la communauté de communes. Il doit être conforme au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2016-2021) Rhône-Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015. Le PLU ne doit pas interférer quant aux objectifs des deux ZNIEFF, présentent sur le territoire, ni nuire aux trames bleu, verte et noire.

## **1.2 Objet de l'enquête et modalités.**

Par l'arrêté N°2023/09/77 du 08/09/2023, Monsieur le Maire a décidé l'ouverture et la tenue d'une enquête publique concernant la modification N°04 du PLU de la commune qui a été prescrit par un arrêté du 15/03/2022.(2022/03/07). Complété par un arrêté du 10/02/2023 (2023/02/16) concernant la suppression d'une OAP et des corrections dans le règlement écrit.

Suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 21 avril 2023 n°2023 ARA-AC- 3023 de ne pas soumettre ce projet de modification à évaluation environnementale, la durée de l'enquête a été de 30 jours comme le code de l'environnement le permet..

Le Maître d'Ouvrage n'a pas souhaité utiliser les services d'un prestataire afin de mettre en place une enquête dématérialisée.

Conformément à l'arrêté municipal, l'enquête s'est tenue du 2 au 31 octobre 2023 et a fait l'objet de trois permanences dont une un samedi matin, dans l'ancienne du conseil municipale, un fléchage a été installé.

Un dossier d'enquête au format papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil de la Mairie ainsi qu'un poste informatique dédié. J'ai vérifié la complétude du dossier à chacune de mes permanences.

Le dossier d'enquête a été mis sur le site de la commune et une information a été diffusée sur les panneaux lumineux et sur l'application « panneau pocket ». Un certificat d'affichage et de publication est joint en annexes du rapport. Les publications ont été effectuées dans deux journaux régionaux 15 jours avant l'enquête et lors de la première semaine de l'enquête.

Ce dossier comportait outre un registre d'enquête de 22 pages non volantes, les pièces suivantes :

- ➔ **pièce n° 1 : le rapport de présentation**
- ➔ **pièces n° 2 & 3 : le règlement graphique de 2021 et celui modifié de 2023**
- ➔ **pièces n° 4 & 5 : le règlement écrit de 2021 et celui modifié de 2023**
- ➔ **pièces n° 6 & 7 : les orientations d'aménagement et d'orientation (OAP) de 2021 et celles modifiées de 2023**
- ➔ **pièce n° 8 : avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale**
- ➔ **pièce n° 9 : charte des paysages et d'architecture du SCOT BUCOPA**
- ➔ **pièce n°10 : avis des personnes publiques associées PPA**
- ➔ **pièce n°11 : un dossier « Divers » comportant les différents arrêtés, les publications, désignation du CE, certificat d'affichage, etc**

### **1.3 Le Commissaire Enquêteur.**

Par une décision en date du 23 août 2023, N° E23000111/69, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Monsieur SAINT-ANTOINE Jean Paul, retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête concernant la modification N°4 du PLU de Balan et Monsieur Florent PELLIZZARO en qualité de commissaire suppléant.

## **2.LA MODIFICATION N°4**

### **2.1 Les objectifs.**

Ce projet de modification revêt plusieurs objectifs tels que repris dans le rapport de présentation :

~ **objectif 1 : redynamiser le commerce et l'habitat place de la Mairie** par la création d'une sous zone UAc à l'intérieur de laquelle une OAP n°1 est créée.



~ **objectif 2 : être vigilant sur l'intégration de futurs projets immobiliers** par la création de deux nouvelles OAP., OAP n°2 Angle du Stade 2510m2 et OAP n°3 rue de la Chanaz 3359 m2



OAP n° 2



OAP n° 3

~ **objectif 3 : renforcer un quartier d'habitat sur une parcelle classée en UL** non utilisée qui serait classée en UA et aménagée par la création d'une OAP n°4 de 2500 m².



~ **objectif 4 : supprimer l'OAP La Tuilière** dont la moitié a fait l'objet d'un programme de logement en 2021-2022.

~ **objectif 5 : intégrer le livret de la Plaine de l'Ain et du Rhône du Scot BUCOPA.**

~ **objectif 6 : corriger le règlement écrit** afin de clarifier les notions évoquées aux articles UA3 & 11

Ces objectifs se traduisent par des modifications:dans différentes pièces du PLU, à savoir :

- le règlement écrit
- le règlement graphique
- le tableau des surfaces
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- le rajout du livret dans le dossier PLU opposable aux tiers

Le PADD n'a pas été modifié dans la mesure où les évolutions proposées et revues au PLU entrent dans ses orientations :

## **2.2 Réponses aux Observations des PPA et du public.**

Le cabinet «Etudes d'Urbanisme» de Mme DALLY MARTIN a été chargé de la préparation du dossier de cette modification n°4 du PLU de Balan et de mettre en forme le mémoire en réponse du MO suite à l'enquête et aux remarques des PPA.

Dans le cadre du mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage a bien répondu aux différents intervenants tant du public que des services ou collectivités mais a très peu donné de suites favorables aux contributions. Les refus s'accompagnant de réponse du type :

« *la mairie n'a pas pour vocation de gérer la densification ou pas du bâti* ». La collectivité doit gérer sa densification, c'est un gage du mieux vivre ensemble.

« *En situation aussi stratégique...une opération peut pas faire perdre de la valeur à un tènement* ». Le MO ne possède pas toutes les paramètres permettant cette affirmation.

« *Le projet a été travaillé en fonction de l'OAP désirée pour une parfaite cohérence, mais n'avait pas besoin de sa finalisation pour être autorisé* ». Alors pourquoi proposer une OAP à l'enquête ?

Ce projet de modification comporte essentiellement des créations d'OAP, les remarques formulées à leur encontre, sont le résultat d'approches urbanistiques différentes, d'une conception de l'aménagement du territoire avec d'autres critères. L'OAP reste un outil utile et pertinent qui permet aux collectivités de planifier, coordonner, organiser selon ses propres attentes et selon la morphologie de la commune. C'est donc un choix important de la municipalité en place pour lequel le commissaire enquêteur ne peut qu'acquiescer.

Les éléments de la modification N°4 tels que revue par le MO par l'intermédiaire de son mémoire en réponse, ne portent pas atteinte aux orientations ni à l'économie générale du PADD et du PLU et ne comportent pas de risques d'atteintes à l'environnement.

## **3. CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

La commune de Balan est constituée par deux pôles complètement distincts, un au nord vers le terrain militaire, la voie ferrée, la RD 1084 et l'autoroute A42 avec un u urbanisation linéaire et qui accueille de nombres activités artisanales et industrielles dont des activités classées ICPE. Le second pôle concerne le centre ancien du village dont l'urbanisation s'est faite par des agrégations d'opérations de lotissements plus ou moins importants. Sa partie sud est essentiellement constituée par des lônes formées par le Rhône ou ses anciens bras, propices à la promenade et à la découverte d'une riche biodiversité. La commune accueille d'ailleurs six ZNIEFF, 3 sites Natura 2000et sept zones humides ont été inventoriées. Le territoire de Balan est donc une réserve de biodiversité importante en quantité et en qualité.

Cette modification permet aussi de s'inscrire dans les politiques publiques d'économie de l'espace tout en conservant une qualité de vie de ses habitants et elle concerne uniquement l'enveloppe urbaine sans porter atteinte aux zones reprises au paragraphe ci-dessus. Cette procédure de modification n°4 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères des directives européennes de 2021.

Après avoir examiné et pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier, des remarques et observations des PPA ainsi que les réponses du MO et les modifications qu'il entend apporter au dossier d'origine. Aucune contradiction ou d'illégalité stricte n'ont été relevées vis-à-vis des documents supra-communiaux ou des politiques publiques.

Après avoir tenu trois permanences publiques dont une un samedi matin et pris connaissance des remarques et observations des administrés soit oralement ou par courrier et des réponses apportées par le MO dans son mémoire en réponse.

Après avoir transmis un Procès Verbal de Synthèse au MO et pris connaissance de ses réponses avec les modifications envisagées ou pas sur le dossier d'origine.

Le Commissaire Enquêteur estime que ce projet tient compte des enjeux environnementaux liés au territoire, qu'il permet d'envisager une redynamisation du centre du village en tenant compte des remarques et une maîtrise des futurs projets d'aménagements sur les tènements identifiés. Une prise en compte du livret du Scot ne peut-être qu'un atout et un outil supplémentaire dans la perspective d'embellir le village et de le rendre le plus agréable à vivre possible. Aucun élément de ce projet vient perturber les zones protégées (ZNIEFF) ou humides, les sites Natura 2000, la trame bleue, verte.et noire.

Le Commissaire Enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage par les éléments de cette modification N°4, atteint les objectifs fixés tout en ne portant pas atteinte à l'intérêt général. Néanmoins le Commissaire Enquêteur, regrettant « le fait accompli » sur l'OAP n°2, ne peut donner un avis sur sa création.

Après avoir analysé et vérifié les pièces du dossier,  
Après avoir rencontré le Maître d'ouvrage et validé la procédure,  
Après avoir vérifié le respect des procédures d'enquête publique,  
Après avoir pris connaissance des réponses des Personnes Publiques Associées,  
Après avoir tenu trois permanences ouvertes au public,  
Après avoir ouvert et clôt le registre d'enquête,  
Après avoir examiné le respect des prescriptions, plans et programmes supra-communiaux,  
Après avoir estimé que toutes les observations auxquelles des réponses précises ont été apportées, ne sauraient remettre en cause le projet de modification du PLU dans son ensemble,  
Après avoir pris connaissance des éléments du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage et en prenant en compte l'ensemble des pièces du PLU modifié.

Le Commissaire Enquêteur émet :

un **AVIS FAVORABLE**

concernant la Modification N°4  
de la Commune de **BALAN 01360**

---

Fait à Miribel, le 23 novembre 2023 en deux exemplaires (11 pages recto).

Destinataires :

**Monsieur le Maire de BALAN 01360**  
**Monsieur Patrick MEANT**

**Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon**

**Le Commissaire Enquêteur :**  
**M SAINT-ANTOINE Jean Paul**



## GLOSSAIRE

- ARS : Agence Régionale de Santé
- C E : Commissaire Enquêteur
- CES : Coefficient d'emprise au sol
- CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
- CINASPIC : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- COS : Coefficient d'Occupation du Sol
- CSITT : Classement Sonore des Infrastructures Terrestres
- DAAC : Document d'aménagement artisanal et commercial
- DDT : Direction Départementale des Territoires
- DTA : Directive territoriale d'aménagement
- E R : Emplacements réservés
- GES : Gaz à effet de serre
- MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- O A P : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- O M : Ordures Ménagères
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PAPI : Programme d'Actions de Prévention des Inondations
- PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial
- PLT : Surface de Pleine terre
- PLH : Plan local de l'habitat
- P L U : Plan Local d'Urbanisme
- P P A : Personnes Publiques Associées
- PPRN – PPRI : Plan de Protection des Risques Naturels – Inondation
- PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

- PPRNF : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif
- SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires.
- SUP : Servitude d'Utilité Publique
- ZAEP : Zonage d'Assainissement des Eaux pluviales
- ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
- ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
- ZPS : Zone de protection spéciale - Directive Oiseaux
- ZSC : Zone spéciale de conservation – Directive habitats