



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



**RAPPORT de L'ENQUETE
PUBLIQUE**

Dest : Monsieur le Maire de Balan

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LYON

Table des matières

1 GÉNÉRALITÉS

- 1.1 Le Maître d'ouvrage
- 1.2 Contexte municipal
- 1.3 Le PLU communal, le cadre réglementaire

2 L'ENQUÊTE

- 2.1 Siège de l'enquête
- 2.2 Le Commissaire Enquêteur
- 2.3 Déroulement, durée et organisation
- 2.4 Information, publicité et permanences

3 MODIFICATION N°4 DU PLU

- 3.1 Le contenu du dossier d'enquête
- 3.2 Objectifs de la modification N°2

4 OBSERVATIONS REÇUES DU PUBLIC, DE LA MRAe & DES PPA

- 4.1 du public (permanences, courriers, courriels)
- 4.2 de la MRAe
- 4.3 des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 4.4 du Commissaire Enquêteur

5 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

- 5.1 Le PV et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
- 5.2 Analyse du mémoire en réponse

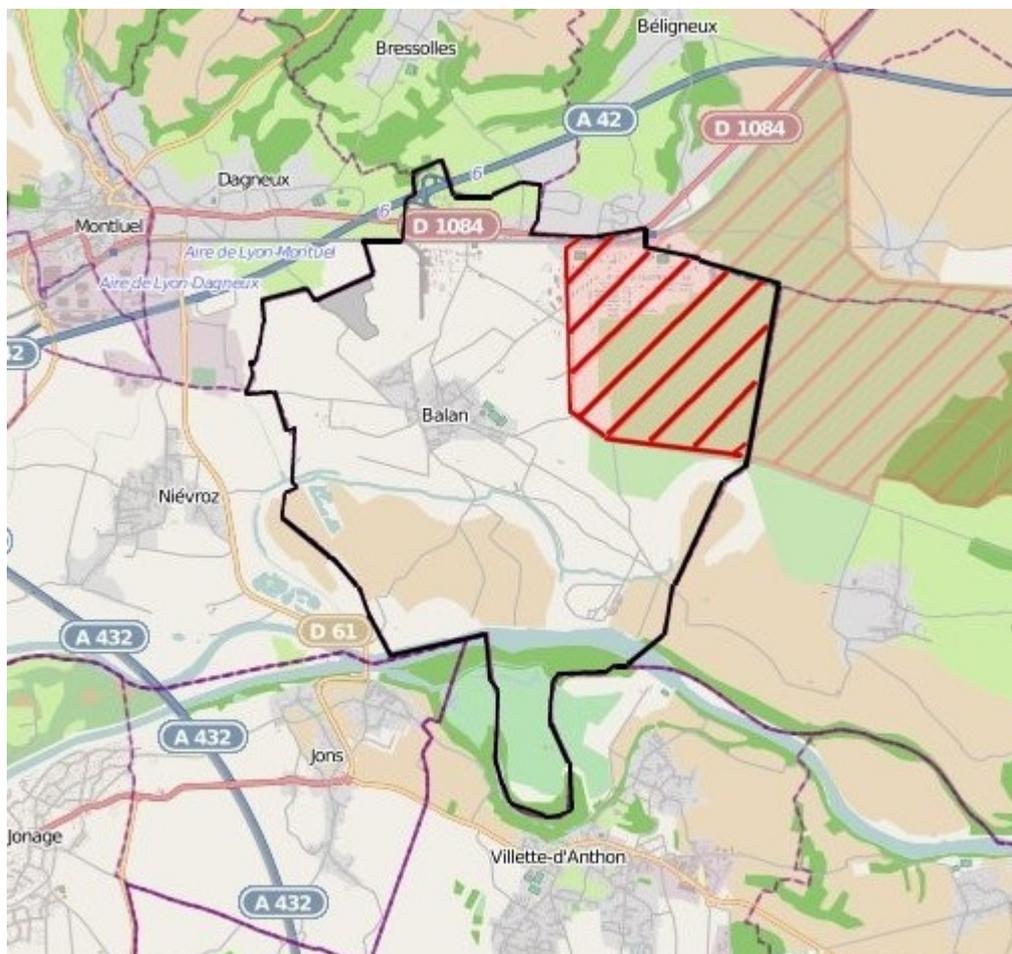
6 GLOSSAIRE, ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

1 – GÉNÉRALITÉS

1.1 Le Maître d'Ouvrage « MO »

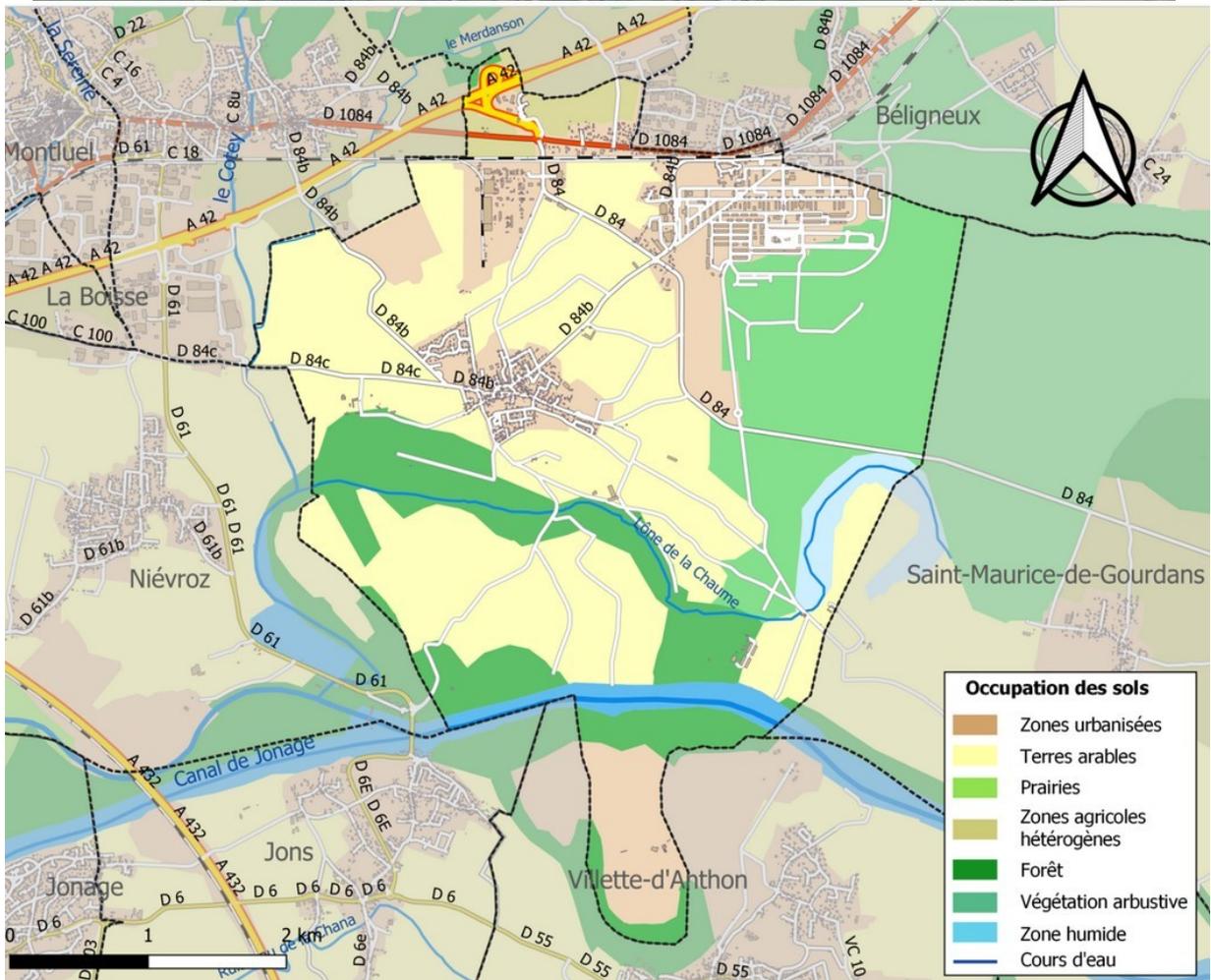
Située dans l'Ain, commune de plus de 2700 habitants, Balan se situe au sud-ouest du département de l'Ain, à 30 km au nord est de Lyon et à 5 km de Montluel, commune centre de la « Communauté de Communes de la Côtière à Montluel - 3CM ». Balan se trouve limitrophe avec les départements du Rhône et de l'Isère et dans la prolongation du plateau de la Dombes.

La commune est traversée au nord par la RN 1084, l'A42 à son extrémité, par la voie ferrée Ambérieu-Lyon et par la RD 84 et 84 B & C.



Source Wikipédia- En rouge l'emprise d'une partie d'un terrain militaire

La commune de 1800 ha est coupée en deux pôles, au nord Balan-La Valbonne qui accueille une zone d'activités économiques et commerciales ainsi qu'un important terrain militaire de 423 ha (sur 1614 ha au total) et une gare SNCF. Dans cette partie se trouvent également une entreprise d'extraction de gravier ainsi qu'un important site chimique classé Seveso. (PPRT). L'urbanisation s'est faite essentiellement le long de la route départementale 1084. Le deuxième pôle englobe le Balan ancien autour de sa place centrale et de son église où l'urbanisation s'est faite essentiellement par des agrégations d'opérations immobilières de bâtis individuels. A noter au centre bourg la présence de la Maison Familiale Rurale qui accueille dans son centre de formation plus de 300 jeunes pour préparer les CAP et BP Pro Métiers de bouche.

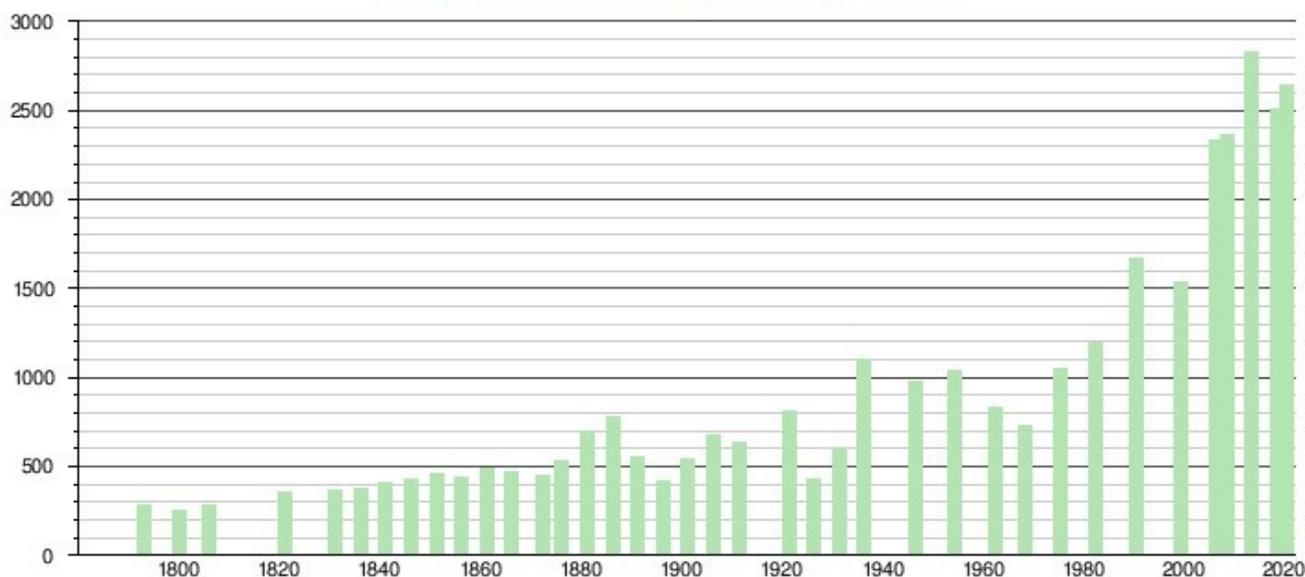


Carte de l'occupation des sols . Source Wikipédia

Plus de 10 % des sols sont occupés par des industries et 43,3 % par des activités agricoles, le reste étant majoritairement urbanisé.

La population après avoir atteint un pic au début de la première décennie du XXI^e siècle suivi d'une baisse, est repartie en légère hausse.

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

La vie associative est très développée et de nombreuses activités permettent une très bonne ambiance et des relations apaisées dans le village.

Une particularité de BALAN : ses « LONES » entre le village et le Rhône, zone boisée formée par les divers méandres d'un fleuve capricieux, le Rhône qui changea, au cours des siècles au moins 7 fois de lit. Zone protégée avec une flore et une faune très caractéristiques, notamment les castors et iris d'eau. Grande richesse écologique de la Commune qui vaut la promenade, notamment jusqu'au charmant petit plan d'eau du « Vieux Moulin ». D'où la présence de deux ZNIEFF et d'un site Natura 2000.

La commune est dirigée par son Maire, Monsieur Patrick MEANT depuis 2020

1.2 Contexte municipal

La commune fait partie de la 3CM, Communauté de Communes de la Côtière de Montluel, du canton de Meximieux et du schéma de cohérence territoriale Bucopa.

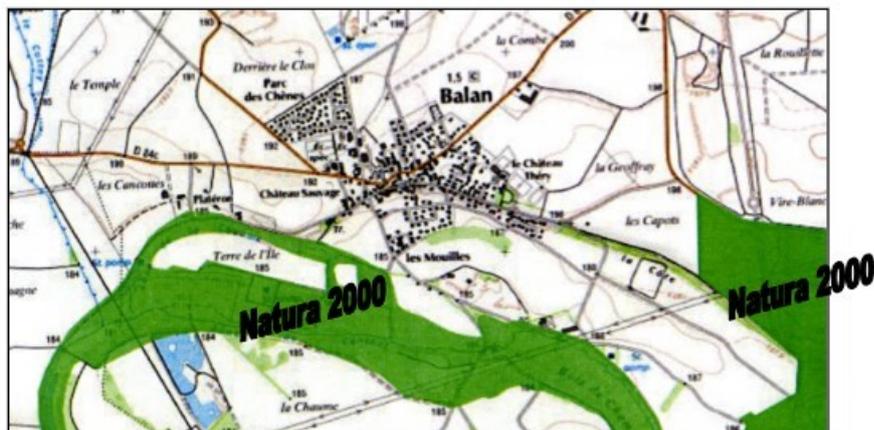
La commune de Balan est soumise à de nombreux plans ou directives supra-communales dont une majorité est listée ci-dessous :

- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey Côtière Plaine de l'Ain BUCOPA.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la 3CM (7/12/2017)
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'AIN
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (STRADDET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée
- Le schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE de la basse vallée de l'Ain et de l'est lyonnais)
- Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI)
- Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNF)
- Plan Climat Ain Énergie Territoriale (PCAET)
- Les plans de Prévention et de Gestion des Déchets
- La protection des puits de captage de Balan
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie Rhône-Alpes (SRCAE)

- Natura 2000 - Steppes de La Valbonne et Milieux alluviaux et aquatiques
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- ZNIEFF de type 1 et 2

ainsi que des directives ou plans départementaux ou régionaux. Un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) a été mis en place.

Les sites Natura 2000



- 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

1.3 Le PLU communal, le cadre réglementaire

Le PLU a été initialement approuvé le 27 juin 2005. Au fil de ces 18 années il a été modifié 13 fois sous diverses formes, modifications simplifiée, mise en compatibilité, mise à jour, etc etc, la dernière datant d'avril 2022 et suite à cette modification n°4, une mise en compatibilité est prévue sur novembre décembre de cette année, pilotée par la communauté de communes.

L'enquête publique est réglementée par les Art L.123-1 et suivants ainsi que par les R.123-1 et suivants du code de l'environnement. Cette procédure est également dans le respect des art L.151-16 & 19 du CU, ainsi que des art L.132-7 et suivants et les art L.153-31 & 37 et suivants et L.153.41 du CU.

2 L'ENQUÊTE

2.1 Siège de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans l'ancienne salle du conseil municipal au premier étage de la mairie. Un fléchage a été posé à l'entrée et si nécessaire je pouvais recevoir des personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée.

2.2 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 Jean-Paul SAINT-ANTOINE

afin de procéder à cette enquête publique ayant pour objet le projet de modification N° 4 du PLU de la commune de Balan..

2.3 Déroulement, durée et organisation

L'arrêté de Monsieur le Maire datant du 15 mars 2022,(2022/03/07) prescrivant la modification n°4 du PLU de la commune a été complété par l'arrêté du 10/02/2023 (2023/02/16) afin de rajouter deux objectifs, suppression d'une OAP et modifications du règlement écrit.. L'arrêté municipal 2023/09/77 du 8 septembre 2023 a prescrit l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique concernant cette modification n°4 avec toutes les modalités réglementaires.

Conformément à l'article L 153-41 à 44 du code de l'environnement, la durée de l'enquête a été de trente (30) jours du 2 octobre au 31 octobre 2023..

Le 6 septembre 2023, j'ai rencontré Monsieur le Maire afin de mettre au point l'organisation et les modalités de cette enquête. A ma demande le MO n'a pas prévu de mettre en place une enquête dématérialisée. Cette prise de contact a été l'occasion d'organiser l'enquête, la durée avec les permanences, le lieu avec le matériel nécessaire, le fléchage, le registre, la publicité et l'information aux administrés.

J'ai reçu un excellent accueil des élus et du personnel communal et apprécié une grande disponibilité de Madame la Directrice Générale des Services. Le dossier d'enquête a été mis à ma disposition le 13 septembre.

2.4 Information, publicité et permanences

Les habitants ont été informés de cette enquête par :

- le panneau électronique communal
- un message sur « panneau pocket »
- l'affichage réglementaire sur les panneaux municipaux qui a été vérifié
- une information sur le site internet de la commune
- la publication dans deux journaux régionaux en respectant les dates réglementaires
- accès au dossier sur un poste informatique communal

D'autre part, un dossier dûment paraphé par mes soins, a été tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de l'accueil de la mairie. Sa complétude a été vérifiée. Un registre de 22 pages non volantes que j'ai ouvert et clos, était joint à ce dossier.

Trois permanences ont été tenues : le lundi 2 octobre de 9 h à 12 h ouverture de l'enquête
le samedi 21 octobre de 9 h à 12 h
le mardi 31 octobre de 9 h à 12 h clôture de l'enquête
Aucun incident n'est venu émailler le déroulement de cette enquête.

3 MODIFICATION N°4 DU PLU

3.1 Le contenu du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comportait les documents suivants :

- ➔ 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

Le dossier d'enquête a été préparé par le cabinet conseil du MO, le cabinet Etudes d'Urbanisme de Mme Agnès DALLY MARTIN 01160 Saint Martin du Mont.

3.2 Objectifs de la modification N°2

● Redynamiser le commerce et l'habitat place de la Mairie.

L'équipe municipale a pour objectif de rendre plus attrayant le centre du village afin d'accueillir des commerces et de l'habitat. Le CAUE 01 s'est penché sur ce secteur afin d'étudier les problématiques, l'environnement et l'architecture et ainsi a pu proposer quelques pistes. (étude rendue en mai 2021).

Cette modification du PLU inclut quatre éléments :

- création d'une zone UAc correspondant au cœur du village
- création d'une OAP dans cette nouvelle zone. (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
 - au titre de l'art L.151-19 du CU, protection de l'îlot place de la Mairie afin de préserver sa morphologie et son architecture
 - au titre de l'art L.151-16 du CU, maintenir une diversité commerciale et pérennisation des commerces existants.

● **Être vigilant sur l'intégration des futurs projets immobiliers.**

L'équipe municipale souhaite encadrer deux secteurs qui risquent de connaître des projets d'aménagements et ainsi maîtriser la forme de l'urbanisation. Il s'agit du secteur se situant à l'angle de la rue du Stade et de la rue Centrale et d'un secteur rue de la Chanaz/rue du Stade.

Deux nouvelles OAP sont donc prévues sur ces secteurs :

- ➔ OAP n°2 : Angle rue du Stade 2510 m²

Schéma de principe :



Angle de la rue du Stade - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

- - - Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

Collectif, intermédiaire et individuel groupé

■ Bâtiments nouveaux

■ Bâtiments existants

Desserte :

↔ Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)

→ Chemin piéton optionnel

Typologie du bâti :

⊕ Hauteurs maximales autorisées

Paysage et interfaces :

■ Espaces végétalisés à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés) avec espaces communs à créer /stationnements paysagers

➔ OAP n°3 : rue de la Chanaz 3359 m²

Schéma de principe :



● Renforcer un quartier d'habitat sur une parcelle classée zone de sports et loisirs.

Au sud de la zone UL « sport et loisirs », une zone de 2500 m² à l'arrière du gymnase et des courts de tennis n'apparaît plus utile pour un autre usage sportif et se trouve éloignée par rapport aux autres activités sportives.

Limitrophes sur deux côtés d'un quartier urbanisé (UA), le MO souhaite étendre la zone UA sur ce tènement en la faisant évoluer en UA également grâce à l'OAP n° 4.

Schéma de principe :



Légende : Rue de la Chapelière - Source : Géoportail - Sans échelle

--- Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

■ Individuel groupé ou intermédiaire

Desserte :

↔ Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)

Paysage et interfaces :

● Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers

■ Transition végétalisée et espaces paysagers à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés)

● **Supprimer l'OAP « La Tuilière » en zone UA.**

Photo aérienne Géoportail 2023



Localisation de l'OAP en 2021



Un programme de logement ayant été réalisé en 2021-2022 sur la moitié du secteur de cette OAP, le reliquat (1330 m²) dont l'accès ne pourra se faire que par la rue de la Tuilière ne nécessite plus cette procédure.

● **Intégrer le livret de la Plaine de l'Ain et du Rhône du Scot BUCOPA**



● **Corriger le règlement écrit.**

1) Le MO souhaite apporter des modifications et/ou des clarifications aux articles UA3 (voirie) et 11 (toitures, clôtures au Parc des Chênes).

* La rédaction actuelle de l'article UA3 prévoit une largeur de la chaussée de 5 mètres lorsqu'elle dessert 2 constructions ou plus, la modification prévoit que le nombre de constructions deviendrait « 3 ou plus ».

* Concernant l'article UA 11 :

- Prescription modifiée page 14 . Est rajouté :

- * Un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas exigé en limite de propriété.
- * Les toits plats ne sont autorisés qu'en tant 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).

– Implantation et volume & toitures couvertures. Est rajouté :

- A l'article UA 11 est rajouté également au 1^{er} 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 :



- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances la pente des toits...

2) Les clôtures du parc des Chênes.

Suppression de la phrase : « **Ces clôtures peuvent être doublées de haies vives** », afin d'éviter des incohérences avec l'art 16.

Ces objectifs entraînent des modifications du règlement graphique, du règlement écrit, des orientations d'aménagement et de programmation et du tableau des surfaces.

Zones	Surfaces des zones (en ha) 2021	Surfaces des zones (en ha) 2023
UA	65,78	59,32
UAa	17,43	17,43
UAc	-	6,50
UF	4,28	4,28
UL	7,70	7,45
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
Total	1 804,02	1 803,81*

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

4 OBSERVATIONS REÇUES DU PUBLIC, DE LA MRAe & des PPA.

4.1 du public (permanences, courriers, courriels).

Lors des trois permanences quatre administrés ont été reçus et je me suis déplacé chez un de ces quatre, proche de la mairie. Une demande de non modification de l'article UA3 -2 La voirie, afin des rester à 2 constructions au lieu de 3 proposées.

Un dépôt de dossier avec une visite in situ chez M MONNET place de la Mairie, qui s'inquiète que l'OAP prévoit une construction sur son tènement qui obérerait l'ensemble de sa propriété, représentée par un grand rectangle rouge (voir page 8). Son dossier argumenté est joint au registre.

Registre : aucune annotation, un dossier a été déposé par une personne venue à une permanence.

Les remarques ont été transmises au MO dont les réponses se trouvent dans la réponse du PV de Synthèse.

Courrier : Le MO a reçu une contribution de la Société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL) en date du 9 octobre 2023 afin de rappeler les servitudes de I1 et I3 contenues dans les arrêtés d'utilité publique, à inclure dans les annexes des servitudes du PLU. Ce courrier est joint au registre

Courriel : néant

4.2 de la MRAe.

Ce projet de modification a fait l'objet d'un avis par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale – MRAe- avis conforme en date du 21 avril 2023, 2023-ARA-AC-3023. Ce projet de modification n°4 du PLU 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 2 de la directive 2001/42/CE du 21 juin

2001. ce projet n'est donc pas soumis à une évaluation environnementale. Cette décision permet de réduire la durée de l'enquête publique à 15 jours. (Art L 123-9 Code de l'Environnement).

Cette modification ne va pas l'encontre des plans, projets supra-communaux et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son PADD.

4.3 des Personnes Publiques Associées (PPA).

Ont été consultées par courrier recommandé le 16 mai 2023 :

\$ le Conseil Régional AURA

\$ le Conseil Départemental

\$ le Syndicat Mixte chargé du SCOT BUCOPA

\$ la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel « 3CM »

\$ la Chambre des Métiers

\$ la Chambre de Commerce et d'Industrie

\$ la Chambre d'Agriculture

\$ la Préfecture, DDT

Sept PPA ont répondu à la consultation du MO envoyée par courrier du 16 mai 2023 dont trois ont fait des remarques. Aucun avis défavorable a été transmis.

- La CCI demande que le changement de destination des commerces en UAc soit possible au-delà de 5 ans d'inactivité .
- Le département demande de suivre les préconisations en cas d'aménagement en interface avec le domaine routier départemental.
- Madame la Préfète de l'Ain – DDT . Les remarques portent essentiellement sur les OAP et de nature qualitative.

~ OAP n°1 - place de Mairie.

Les remarques portent sur l'amélioration de la visibilité et de lisibilité de cette espace central par la valorisation des venelles vers l'église en recomposant l'espace public par des traitements de revêtements. Le morcellement de l'espace et l'accumulation de mobiliers urbains (panneaux, bancs, potelets etc) « encomrent » le site et brouille la cohérence de la place.

Quant aux constructions prévues, des intentions de programme devraient être précisées ainsi que les usages prévus.

~ OAP n°2 - angle rue du Stade.

La DDT propose de conserver la trame végétale de l'angle afin de créer un jardin d'entrée. La construction en biais ne semble pas cohérent, elle devrait être inscrite dans la trame des orientations du bâti existant et pour permettre de désenclaver l'îlot une venelle mode doux pourrait relier les deux circulations partagées.

Concernant la ferme dont la valeur patrimoniale et architecturale est reconnue, des prescriptions susceptibles de préserver le patrimoine pourraient être rajoutées dans l'OAP.

~ OAP n°3 - rue de la Chanaz.

La représentation dans le dossier devrait représenter les espaces non bâtis conservés afin de bien délimiter les espaces verts ou/ les arbres remarquables ce qui amènerait une meilleure lisibilité. (page 10)

➤ OAP 4 : rue de la Chapelière

Il semblerait intéressant de connecter le foncier à aménager par une venelle piétonne qui relie la rue de la Chapelière au Parc du Château Théry et aux terrains de sport comme le propose le schéma ci-dessous.

- coté rue de la Chapelière aménager une voirie partagée, dans laquelle des stationnements pourraient être aménagés.
- en façade sud de la venelle, des logements individuels accolés ou intermédiaires seraient implantés avec façades d'entrée au nord et jardins privatifs au sud.

① Cour de stationnement et frontage végétalisé devant les logements

② Logements intermédiaires et/ou individuels accolés

③ Jardins privatifs exposés au sud

④ Sente mode doux liaison vers le parc du château

Chapelière au parc du château Théry comme repris dans un schéma dans le courrier de réponse.

~ Le courrier en réponse relève quelques erreurs, oublis ou omissions au niveau du règlement que le MO aura à corriger.

4.4 du Commissaire Enquêteur.

Les services de l'État (DDT) font des remarques qualitatives concernant les OAP créées auxquelles je souscris. L'OAP n°1 est la plus importante quand au devenir du centre du village. La prolifération des mobiliers en tout genre, entre autres un abri bus sur dimensionné, une végétation trop haute et trop dense obèrent la visibilité et la lisibilité de la place. La circulation des véhicules est à revoir, car une part belle leur est faite. La DDT insiste sur les intentions de programme ou d'usages du bâtiment positionné sans gabarit, sans précision concernant l'alignement etc. L'implantation d'un bâtiment ou autres activités commerciales en face de la palace pose le problème de la sécurité des piétons obligés de traverser la rue Centrale. Des moyens existent qui seront à mettre en œuvre.

Contribution de la DDT :

Les routes créées ont morcelé l'espace, et l'accumulation de mobiliers (panneau d'information, mobiliers anti-voitures, potelets, jardinières, bancs publics, végétation, etc...) et d'aménagements d'époques diverses ont successivement encombré le site et brouillé sa lisibilité.

Des intentions pourraient être ajoutées aux orientations générales de cette OAP pour apporter cohérence, unité et lisibilité en effaçant ou atténuant les limites marquées par les flux de véhicules et en désencombrant l'espace.

Quant à l'OAP n°2, angle rue du Stade, l'enquête concernant sa création a débuté le 2/10 et un arrêté de permis de construire a été signé par le MO le 5/10 (PC n°001027 23), avec pose d'une grande pancarte de commercialisation. La population n'a donc pas eu son mot à dire et les remarques des PPA n'ont pas été prises en compte. Le MO aurait pu surseoir à statuer et ce procédé remet en cause les fondements de l'enquête publique.

L'intégration du livret « La plaine de l'Ain et du Rhône » du Scot Bucopa est un outil important pour les collectivités faisant partie de ce schéma de cohérence territoriale. Le MO devrait s'en emparer afin de réfléchir sur le devenir de la commune, sur les traitements des entrées ville, sur la sauvegarde de bâtis anciens et sur les espaces publics.

Le MO devra être vigilant sur la réalisation des opérations dans les OAP qui devraient être enrichies d'un volet environnemental et d'un volet préservation des arbres remarquables.

5 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

5.1 Le PV et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

Le pv de synthèse a été transmis au Maître d'Ouvrage le 31 octobre. Le mémoire en réponse m'est parvenu le 20 novembre 2023 soit au delà des 15 jours réglementaires.

5.2 Analyse du mémoire en réponse :

Une première remarque de présentation, la MRAe ne fait pas partie des PPA mais sa consultation est obligatoire et à part entière.

* En réponse aux contributions reçues lors des permanences, le MO émet une fin de non-recevoir concernant la remarque de Mr BOUVIER car la commune « *n'a pas pour vocation de gérer la densification ou pas du bâti* », les élus font le choix de laisser « *une certaine souplesse* » pour répondre aux contextes différents sans figer des règles.

Concernant la contribution de M MONNET, place de la Mairie, le MO conserve l'ensemble des orientations de l'OAP n°1 avec son alignement qui reprend la position d'une ancienne construction et ne voit pas de perte de valeur de cette propriété. Néanmoins le projet sera à détailler pour les logements et son organisation (forme, architecture à discuter).

Commentaires du C E : l'OAP est un outil très intéressant mais doit être accompagnée d'une certaine souplesse d'adaptation et l'attractivité du centre du village ne dépend pas seulement de nouveaux bâtis.

Sur la remarque d'une résidente à proximité de l'OAP n°3, rue de la Chanaz, le MO estime que les orientations permettent de prévoir une forme urbaine adaptée au contexte spécifique du site, que le nombre de logement n'est pas figé et que l'article UA 13 impose un coefficient « biotope » qui garantit une conservation d'espaces verts.

* En réponse aux PPA, le MO maintient son choix de 3 ans concernant le changement de destination suite à une demande de la CCI..

En réponse à la DDT et concernant l'OAP n°1

Avis de M. le maire :

L'OAP pourra être complétée par un autre principe d'aménagement indiquant la volonté municipale de requalifier la place afin de « percevoir l'ensemble constituant un tout ». L'OAP reprendra les idées notées ci-dessus allant dans ce sens (en italique).

L'OAP n'ira pas plus loin ; le reste est de l'ordre du futur projet qui devra respecter l'OAP et le Règlement écrit de la zone UAc avec ses diverses prescriptions (diversité des fonctions, implantations, hauteurs .).

Les routes sont déjà visibles sur les plans anciens.

Concernant l'OAP n°2, angle rue du Stade, les remarques du CE concernant l'arrêté du PC au début de l'enquête : le MO précise qu'il n'avait pas besoin de l'OAP et de sa finalisation pour accorder ce permis de construire et il fait le choix de la conserver dans le cas d'une non réalisation de cette opération.

Avis de M. le maire :

Les autorisations ont déjà été accordées pour cette future opération. Le projet en cours de réflexion pendant la procédure de Modification du PLU a été travaillé en cohérence avec l'OAP.

Le projet répond au souci des services de l'Etat quant à la cohérence du futur bâti à inscrire dans la trame des orientations du bâti existant. L'OAP indique schématiquement un bâtiment en biais, mais le projet prévoit des alignements bâtis le long des deux rues.

La découpe en biais a permis une ouverture sur l'intersection et un aménagement paysager.

Commentaires du CE : il est regrettable que ce PC soit venu entériner une opération devant faire l'objet d'une enquête publique. Même si aucune remarque n'ait été formulée lors de l'enquête, il n'en demeure pas moins que les administrés ont été mis devant le fait accompli.

Concernant l'OAP n°4, La Chapelière, le MO retient l'idée de la liaison modes doux et elle sera complétée sur ce point.

Les autres remarques concernant des erreurs de présentation ou sur la forme seront corrigées par le MO.

Fin du rapport d'enquête (48 pages recto, y compris les PJ et les annexes)
concernant la modification N°4 du PLU de la commune de Balan (01360)

Fait à Miribel, le 23 novembre 2023 en deux exemplaires :

Transmis à :

Monsieur Patrick MEANT
Maire de Balan 01360

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon

Le Commissaire Enquêteur :
M SAINT-ANTOINE Jean Paul



6 GLOSSAIRE, ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

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 Ain 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

ANNEXES au RAPPORT

- ➔ Procès verbal de synthèse
- ➔ Mémoire en réponse du MO
- ➔ Décision du Tribunal Administratif du 23/08/2023



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

PROCES VERBAL de SYNTHESE

Destinataire : Monsieur le Maire de BALAN

Comme le stipule l'article R128-18 du code de l'environnement, vous disposez de 15 jours pour m'adresser, si vous le souhaitez, un mémoire en réponse (sur support papier et/ou informatique : courriel, clef usb), soit au plus tard le 17 octobre 2023, date de réception. Passé ce délai, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

SOMMAIRE

A-1 - La modification N°4 du PLU

A-2 - L'enquête

2.1 - Permanences

2.2 - Registre, courriers, courriels

2.3 - Comptages, remarques et suggestions

A-3 - Avis des Personnes Publiques Associées

- Réponses et observations

A-4 - Questions et remarques complémentaires du CE

A-1- La modification n°04 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 27 juin 2005 par délibération du Conseil Municipal et a fait l'objet des évolutions suivantes :

- * deux mises en compatibilité
- * cinq mises à jour
- * deux mises à jour simplifiées
- * trois modifications

La modification n°04 a été prescrite par les arrêtés municipaux N° 2022/03/07 et 2023/02/16.

Par arrêté municipal du 8 septembre 2023, N°2023/09/77, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique concernant le projet de modification N° 04 du PLU de la Commune de Balan.

Cette modification N°04 vient après plusieurs interventions sur ce dossier d'urbanisme très important pour la gestion de la commune. Approuvé il y a 18 ans, utilisé par plusieurs équipes municipales et ayant été modifié suite aux évolutions des différents codes gérant l'urbanisme, ce PLU mériterait une révision générale afin de remettre « tout à plat » et de redéfinir la vision de l'équipe municipale sur le devenir de la commune.

Néanmoins, le maître d'ouvrage, la commune de Balan, a souhaité cette nouvelle modification afin de maîtriser certains secteurs entre autres et le plus important, le noyau ancien du village.

Les objectifs détaillés de cette modification sont les suivants :

- redynamiser le commerce et l'habitat place de la Mairie par la création d'un sous secteur Uac et la mise en place d'une OAP.
- Création de deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- intégration du «livret de la Plaine de l'Ain » du SCOT BUCOPA au règlement
- élargissement de la zone UA sur une parcelle de la zone UL
- suppression de l'OAP « La Tuilière »
- Correction du règlement écrit

Ces objectifs entraînent plusieurs modifications de documents faisant partie des pièces du dossier PLU communal opposable aux tiers. Le plan de zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation devraient évoluer en fonction de ces objectifs. Les autres pièces restent inchangées.

Ce projet de modification a fait l'objet d'un avis par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale – MRAE- avis conforme en date du 21 avril 2023, 2023-ARA-AC-3023. Ce projet de modification n°4 du PLU 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 21 juin 2001. ce projet n'est donc pas soumis à une évaluation environnementale.

Cette modification ne va pas l'encontre des plans, projets supra-communaux et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son PADD.

Malgré l'absence d'évaluation environnementale, le Maître d'Œuvre a souhaité maintenir la durée de l'enquête à 30 jours.

La publicité de cette enquête a été effectuée dans les journaux, par de l'affichage réglementaire, sur les panneaux officiels, sur le panneau lumineux de la commune et sur le site « Panneau Pocket ».

A-2- L'enquête

2.1- Permanences.

Comme précisé dans l'arrêté municipal N°2023/09/77 du 08/09/2023, trois permanences ont été tenues (les 2, 21 & 31 octobre) aux dates et aux heures prévues dans la salle du conseil, un fléchage ayant été installé à cet effet depuis l'entrée de la mairie.

J'ai ouvert et paraphé le registre ainsi que les pièces du dossier mis à la disposition du public. J'ai vérifié l'affichage extérieur, la présence du dossier sur le site de la mairie et la possibilité d'y accéder sur un appareil dédié.

Un registre de 22 pages recto verso non mobiles était mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. J'ai ouvert et clôt ce registre aux dates et heures prévues.

Le dossier comportait, un rapport de présentation et les éléments du PLU modifiés, le règlement graphique avant et après la modification de même pour le règlement écrit, les OAP, le livret de la Plaine de l'Ain et les avis des PPA et de la MRAe ainsi que les arrêtés et les publications.

- ~ le 2 octobre : jour d'ouverture de l'enquête : aucune visite
- ~ le 21 octobre : deux administrés
- ~ le 31 octobre : deux administrés

2.2- Registres, courriers, courriels.

- 🌸 Registre : pas d'annotation, dépôt d'un dossier
- 🌸 Courriers déposés : aucun
- 🌸 Courriels : aucun

2.3- Comptages, remarques et suggestions.

\$ Les permanences :

- le 2 octobre : aucune visite

- le 21 octobre : deux visites dont un balanais désirant savoir si cette modification impactait sa propriété, ce qui n'était pas le cas et M Bouvier Pierre , conseiller municipal qui a fait une remarque sur la modification du règlement concernant l'article UA 3 petit 2, la voirie :

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur de plate-forme adaptée à l'importance de l'opération.
Lorsqu'elle dessert **3** constructions ou plus, la largeur de la chaussée doit être d'au moins 5 mètres.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

La version avant modification prévoyait qu'à partir « de 2 constructions ou plus, la largeur de la chaussée doit être d'au moins 5 mètres ». M Bouvier demande que le règlement reste sur l'ancienne version de deux constructions ou plus.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: demande recevable afin d'éviter des conflits d'usages et de voisinage, avis favorable pour garder l'ancienne version du règlement écrit. Une précision devrait être apportée quant à la définition de « chaussée ». C'est la bande de roulement, la bande de roulement plus les trottoirs ou/et plus un espace mode doux ? D'ailleurs les paragraphes suivant dans cet article sont imprécis également, que signifient « des caractéristiques ou plate-forme adaptées » ou « doivent être aménagées..de façon que les véhicules.... ». IL apparaît indispensable de préciser les dimensions des plates-formes ainsi que de « la raquette » en fond d'impasse.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

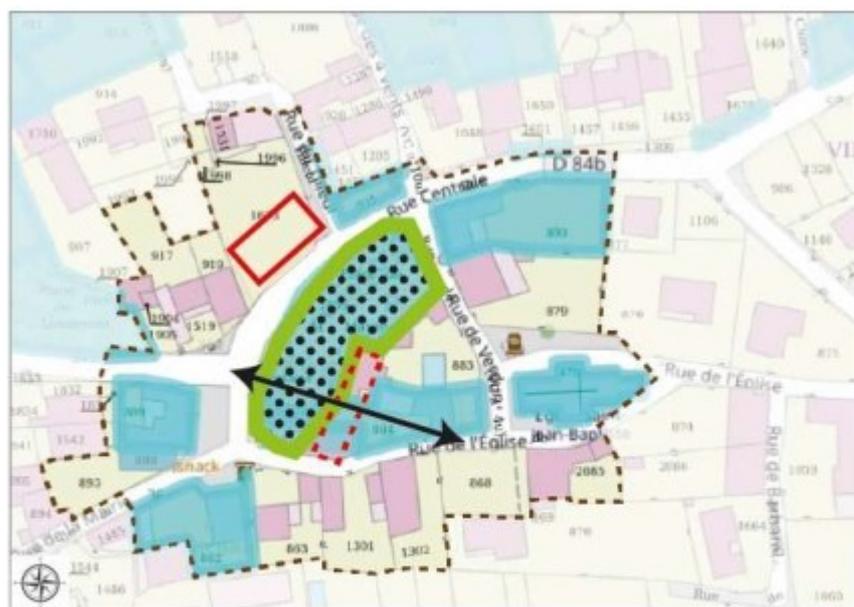
- le 31 octobre :

Visite chez M Monnet Bernard, place de la Mairie dont la propriété fait partie de la nouvelle zone centrale Uac et de la nouvelle OAP . Il est d'ailleurs prévu dans cette OAP n°1 « Place de la Mairie » une construction en front de rue et en continuité du bâti existant sur la voie, sur le tènement de M Monnet. qui a déposé un dossier joint au registre d'enquête.

Lors d'une visite in situ, le constat a été fait que le positionnement du rectangle sur la carte de l'OAP obérait l'ensemble de la propriété (1210 m2), que la recherche d'un alignement n'était guère réalisable et que ce projet rendait invendable tout ou partie de ce tènement. M Monnet se réfère à l'avis de la DDT-Service Urbanisme et Risques joint au dossier « avis des PPA » qui énonce plusieurs interrogations concernant cette OAP auxquelles le MO devra répondre.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: il est indéniable que ce rectangle qui n'est qu'une orientation ou un projet d'emplacement, est perturbant quant à la compréhension du projet. Bien que louable, ce projet sans précisions sur les usage, le nombre de logement qui entraînent automatiquement des besoins de stationnement et des mises en sécurité des abords etc, le tènement ne suffira pas. Quant à l'alignement, il s'appuie sur des cartes anciennes qui n'ont plus de valeur aujourd'hui.

Il semble nécessaire de revoir la présentation de cette OAP et d'affiner les attentes de la collectivité tout en ayant des échanges avec le propriétaire de cet espace central du cœur du village.



Légende : Place de la Mairie - Source : Géoportail - Sans échelle

- Périmètre de l'OAP
- Place publique
- Parcelles communales
- Continuité bâtie à créer
- Continuité bâtie Est transparente pour conserver une ouverture visuelle

Réponse du Maître d’Ouvrage:

Visite d’une personne riveraine de l’OAP n° 3, rue de la Chanaz. Cette personne riveraine mais non mitoyenne craint une perte de valeur de sa propriété du fait de cette opération qui prévoit « des immeubles ». Elle demande une précision sur le nombre de logements puisque le SCOT demande à minima 6 logements sur ce tènement de 3300 m². Une remarque également quant à la conservation au maximum des arbres actuels, dans le projet il est noté « conserver les boisements intéressants le cas échéant ... » alors qu’il faudrait supprimer « cas échéant ».

Commentaires du Commissaire Enquêteur: la remarque de la DDT rejoint les remarques de cette habitante, les grands rectangles font « masse » au détriment des arbres remarquables qui auraient pu être identifiés et protégés.



Réponse du Maître d’Ouvrage:

A-3 - Réponses des PPA.

L’ensemble des Personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier en date du 16 mai 2023. Sept ont répondu dans les délais.

- Chambre des Métiers et de l’Artisanat : courrier du 30/05, pas d’observations particulières.
- Syndicat mixte SCOT BUCOPA : courrier en date du 12/06, avis favorable.
- Chambre d’Agriculture : courrier du 12/06, avis favorable.
- Chambre de Commerce et d’Industrie : courrier du 12/06, avis favorable accompagnée d’une remarque concernant l’interdiction de changement de destination. La CCI demande de limiter cette interdiction dans le temps si l’activité a cessé depuis plus de 5 ans afin d’éviter des locaux vacants en front de rue.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: l’intention est honorable mais le MO a protégé ce secteur. Néanmoins il peut faire évoluer le règlement dans le but d’accepter peut-être des services ? Autre paramètre le MO ne peut intervenir sur les baux locatifs qui peuvent être restrictifs en termes de type d’activités.

Réponse du Maître d’Ouvrage:

➤ le Département de l'Ain : courrier du 21/07, pas d'observations, il est joint les préconisations en cas d'aménagement en interface avec le domaine routier départemental.

➤ Préfète de l'AIN – DDT : courrier du 17/08, avis favorable avec prise en compte des remarques en annexe. Qui concernent les 4 OAP.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: mis à part une erreur de numéro en page 5 de la note de présentation, les autres remarques sont tout à fait pertinentes et devraient permettre d'apporter de nouveaux éléments de réflexion à la mise en place de ces OAP.

Un élément important s'est produit et qui s'avère être pénalisant pour l'enquête, c'est la prise d'un arrêté de PC le 5 octobre sur l'OAP n°2, non encore entérinée par la procédure de modification du PLU. Le seul document opposable à cette demande d'urbanisme est le PLU en vigueur à la date de la signature de l'arrêté. Ce projet d'aménagement a été découvert fortuitement lors d'une visite du tènement. Le MO devra faire le choix de maintenir ou pas cette OAP.

Sur la forme, le service de l'État relève quelques imprécisions à corriger dans la note de présentation, dans l'OAP n°1 ainsi que dans le règlement. Une précision est à apporter dans le règlement de la zone 1AU.

Le Mo devra répondre à ces remarques et à ces précisions à formuler.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

➤ Communauté de Communes de la Côtière à Montluel 3CM : courrier du 18/08, aucune remarque ni observation.

Une contribution complémentaire a été reçue de la part de « TRAPIL » Société de transports pétroliers par pipeline, qui fait un rappel des servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines et qui demande à ce qu'elles soient incluses dans les annexes du PLU (Servitudes I1 et I3) conformément à l'article R.151-51 du code de l'urbanisme. Cette société demande à être avertie de la publication du PLU modifié.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

A-4 - Questions et remarques complémentaires du CE

➤ Concernant l'OAP n°2, Angle Rue du Stade, c'est fortuitement que j'ai découvert la présence d'une opération immobilière sur cet espace alors que la procédure d'enquête auprès de la population commençait juste. L'arrêté du permis de construire étant daté du 5 octobre, ce projet devait être conforme à l'ancien PLU. Monsieur le Maire a précisé que ce projet était aussi dans l'esprit du projet d'OAP, heureusement. Néanmoins il n'y avait pas d'urgence, la temporalité des aménageurs n'est pas la même que celle des collectivités locales.

Le Maître d'Ouvrage devra préciser s'il entend maintenir ce projet d'OAP ou de l'abandonner étant donné que ces tènements font l'objet d'un PC.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

➤ Concernant l'OAP n°3, il apparaît nécessaire d'indiquer le nombre maximum de logements prévus dans cette orientation et d'identifier les arbres « remarquables » à conserver quitte à instaurer un EBC sur ce tènement.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

➤ Concernant le livret « Plaine de l'Ain et du Rhône » proposé par le SCOT, il est indéniable que ces préconisations sont à prendre en compte lors de l'instruction des projets d'urbanisme mais elles sont également à prendre en compte lors d'aménagement de l'espace public, par exemple aux entrées de ville.



COMMUNE de BALAN
Modification n°4
du Plan Local d'Urbanisme

Mémoire en réponse de M. le maire

L'enquête publique portant sur la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme a été organisée du 2 octobre au 31 octobre 2023.

Monsieur le commissaire-enquêteur a transmis son *procès-verbal (PV) de synthèse* le 31 octobre 2023.

Monsieur le maire est invité à lui envoyer un *mémoire en réponse* dans les conditions fixées par l'article R123-18 du code de l'environnement.

C'est l'objet de ce document établi, en partie, en reprenant la structure du PV de synthèse.

I - Remarques du public

❖ **Pierre Bouvier :**

A fait une remarque sur la modification du règlement concernant l'article UA 3 - 2 La voirie, alinéa 1 :

La version avant modification prévoyait qu'à partir « de 2 constructions ou plus, la largeur de la chaussée doit être d'au moins 5 mètres ».

M Bouvier demande que le règlement reste sur l'ancienne version de deux constructions ou plus.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Demande recevable afin d'éviter des conflits d'usages et de voisinage, avis favorable pour garder l'ancienne version du règlement écrit.

Une précision devrait être apportée quant à la définition de « chaussée ». C'est la bande de roulement, la bande de roulement plus les trottoirs ou/et plus un espace mode doux ? D'ailleurs les paragraphes suivant dans cet article sont imprécis également, que signifient « des caractéristiques ou plate-forme adaptées » ou « doivent être aménagées. de façon que les véhicules. ». IL apparaît indispensable de préciser les dimensions des plates-formes ainsi que de « la raquette » en fond d'impasse.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le PLU 2023 modifié prévoit : « Lorsqu'elle dessert 3 constructions ou plus, la largeur de la chaussée doit être d'au moins 5 mètres. »

La demande de M. Bouvier, conseiller municipal, est motivée par la volonté d'empêcher la densification du tissu urbain.

Pour répondre à M. le commissaire-enquêteur :

- La mairie précise qu'elle ne note pas de conflits de voisinage dus à la densification des parcelles.
- La mairie précise que, placée dans ce paragraphe, la prescription du Règlement écrit a pour seul but de faciliter les circulations, de participer à la qualité de vie du quartier. Elle n'a pas pour vocation de gérer la densification ou pas du bâti.
- La chaussée est entendue ici comme la bande de roulement.

PLU de Balan - Enquête publique - Mémoire en réponse du maire

- Le PLU n'est pas dans l'obligation de détailler les dimensions des plateformes ou des raquettes. Le choix des élus a été de laisser une certaine souplesse pour répondre aux contextes différents, sans rien figer en généralisant les règles.

❖ Bernard Monnet :

Visite chez M Monnet Bernard, place de la Mairie dont la propriété fait partie de la nouvelle zone centrale Uac et de la nouvelle OAP. Il est d'ailleurs prévu dans cette OAP n°1 « Place de la Mairie » une construction en front de rue et en continuité du bâti existant sur la voie, sur le tènement de M Monnet qui a déposé un dossier joint au registre d'enquête.

Lors d'une visite in situ, le constat a été fait que le positionnement du rectangle sur la carte de l'OAP obérait l'ensemble de la propriété (1210 m²), que la recherche d'un alignement n'était guère réalisable et que ce projet rendait invendable tout ou partie de ce tènement. M Monnet se réfère à l'avis de la DDT-Service Urbanisme et Risques joint au dossier « avis des PPA » qui énonce plusieurs interrogations concernant cette OAP auxquelles le MO devra répondre.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Il est indéniable que ce rectangle qui n'est qu'une orientation ou un projet d'emplacement, est perturbant quant à la compréhension du projet. Bien que louable, ce projet sans précisions sur les usages, le nombre de logement qui entraînent automatiquement des besoins de stationnement et des mises en sécurité des abords etc, le tènement ne suffira pas. Quant à l'alignement, il s'appuie sur des cartes anciennes qui n'ont plus de valeur aujourd'hui.

Il semble nécessaire de revoir la présentation de cette OAP et d'affiner les attentes de la collectivité tout en ayant des échanges avec le propriétaire de cet espace central du cœur du village.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il convient également de reprendre les premières phrases de la DDT :

« Le projet de modification vise (.) à la création de 4 nouveaux secteurs couverts par des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP permettront un **meilleur développement de tènements stratégiques pour la commune et s'inscrivent en ce sens, en cohérence avec les objectifs de gestion économe du foncier.** »

La déclinaison d'OAP a été une volonté politique forte dans cette Modification du PLU, de manière à utiliser les outils du code de l'urbanisme qui permettent de réfléchir à l'aménagement urbain des tènements jugés intéressants, voire stratégiques, dans le tissu urbain du village de Balan.

Ici et ailleurs, les 4 OAP nouvelles ont donc eu pour objectif de réfléchir au devenir des derniers tènements stratégiques participant à l'enveloppe urbaine du village, et de concevoir une forme urbaine qui s'appuie sur le contexte spécifique de chaque site et qui apporte une qualité au quartier en question.

Le rectangle mentionné ci-dessus signifie la « continuité bâtie à créer » comme la légende l'indique. Le rectangle n'est en rien perturbant quant à la compréhension du projet. Des bâtiments existent de part et d'autre de ce possible nouveau bâtiment ; il y aurait création d'un alignement bâti, prolongement de la ligne bâtie entre deux espaces déjà bâtis.

Rappelons que l'OAP donne des principes d'aménagement par les prescriptions indiquées littéralement et par le schéma qui les illustre.

« Poursuivre l'alignement bâti côté rue Centrale - rue du Tilleul sur le tènement privé par un bâtiment d'habitation (existait jadis, voir l'ancienne carte postale), en léger retrait (petite cour à l'avant) et avec accès par la rue du Tilleul. »

Ce sera au projet à détailler le programme de logements et son organisation dans un second temps, en compatibilité avec l'OAP. Et le projet devra respecter, en conformité, le Règlement écrit du PLU.

La photo ancienne présente l'intérêt de comprendre la volonté des élus de redonner une structuration à la place centrale du village. Le bâtiment proposé, avec une forme et une architecture à discuter avec les futurs aménageurs, reprend la position d'une ancienne construction démolie dans les années 1970.

En situation aussi stratégique que la Place de la Mairie, en plein cœur de Balan, une opération ne peut pas faire perdre de valeur à un tènement. L'opération nouvelle prévue à deux pas en 2023 démontre l'intérêt compris par des aménageurs.

Les objectifs des élus sont inscrits dans l'OAP : Pour la place de la Mairie et les constructions qui l'entourent, rendre attrayant le commerce et l'habitat dans le noyau central du village. La zone U, multi-fonctionnelle, permet ce type de programme pouvant permettre des logements, des commerces et des services.

❖ Une personne riveraine mais non mitoyenne de l'OAP n°3 rue de la Chanaz :

Visite d'une personne riveraine de l'OAP n° 3, rue de la Chanaz. Cette personne riveraine mais non mitoyenne craint une perte de valeur de sa propriété du fait de cette opération qui prévoit « des immeubles ». Elle demande une précision sur le nombre de logements puisque le SCOT demande à minima 6 logements sur ce tènement de 3300 m². Une remarque également quant à la conservation au maximum des arbres actuels, dans le projet il est noté « conserver les boisements intéressants le cas échéant . » alors qu'il faudrait supprimer « cas échéant ».

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

La remarque de la DDT rejoint les remarques de cette habitante, les grands rectangles font « masse » au détriment des arbres remarquables qui auraient pu être identifiés et protégés.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Comme dans la réponse précédente, l'OAP nouvelle a pour objectif de réfléchir au devenir de ce tènement qui participe au potentiel de l'enveloppe urbaine du village.

L'OAP vise à la bonne utilisation de la parcelle, en concevant une forme urbaine qui s'appuie sur le contexte spécifique du site (balme).

Sans OAP, l'urbanisation de cette parcelle ne serait pas contrôlée. La partie basse est d'ailleurs pour l'heure amenée à évoluer.

Pour l'habitat collectif proposé, le choix a été d'indiquer, sur le schéma illustrant les principes d'aménagement, le ou les types de bâtiments prenant en compte la pente, et qui proposent des terrasses et des balcons face à la plaine. La hauteur de bâti côté rue du Stade devra s'intégrer dans la silhouette actuelle de la rue. Avec des bâtiments épousant la pente, l'effet « barre » ne sera pas créé.

Positionnée en bas de pentes, dans le tissu urbain, dans des zones constructibles et déjà construites, la propriété de la requérante peut être vue. C'est déjà le cas avec les constructions existantes.

Par ailleurs, les rectangles indiqués au titre de l'OAP correspondent globalement aux emprises bâties voisines.

L'OAP mentionne les notions de « logements dans plusieurs petits collectifs ou en habitat intermédiaire ».

Concernant le détail à introduire ou pas dans l'OAP, voir la réponse précédente avec la différence entre OAP et projet de l'aménageur.

Le SCOT actuel demande effectivement à minima 18 logements à l'hectare. L'aménageur pourra donc étudier son projet en fonction des possibilités offertes par le Règlement écrit en intégrant ce minima. Aucun nombre de logements n'est figé dans cette OAP.

Quant aux arbres « remarquables », l'OAP n'en a pas mentionnés. Elle impose aux aménageurs le principe de « Conserver les boisements intéressants le cas échéant ou revégétaliser la parcelle au vu du projet de constructions ».

Le projet devra également respecter l'article 1AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS qui prévoit un coefficient de biotope et des prescriptions relatives aux plantations :

★ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 20 % minimum. Ce pourcentage est à envisager au sol en pleine terre.

Il peut être envisagé en plus :

- en toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées,
- en surfaces alvéolées perméables,
- en balcons végétalisés.

★ Plantations :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...) et leur variété sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
 - Les aires de stationnement doivent être plantées.
 - Des rideaux de végétation mixte feuillus et persistants doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques.

La déclinaison d'une OAP donne aux élus la faculté de discuter les projets le moment venu et d'imposer le respect des principes d'aménagement indiqués.

II - Réponses des Personnes Publiques Associées

❖ **Chambre de Commerce et d'Industrie** : courrier du 12/06, avis favorable accompagnée d'une remarque concernant l'interdiction de changement de destination. La CCI demande de limiter cette interdiction dans le temps si l'activité a cessé depuis plus de 5 ans afin d'éviter des locaux vacants en front de rue.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

L'intention est honorable mais le maître d'ouvrage a protégé ce secteur. Néanmoins il peut faire évoluer le règlement dans le but d'accepter peut-être des services ? Autre paramètre le MO ne peut intervenir sur les baux locatifs qui peuvent être restrictifs en termes de type d'activités.

Réponses du Maître d'Ouvrage :

La CCI est favorable au principe d'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, mais elle conseille de revoir la limite de temps proposée pour la faire évoluer de 3 à 5 ans.

En effet, « si l'emplacement a définitivement perdu toute valeur commerciale, sa transformation en logement peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent. »

Arguments : « à défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation à proximité des commerces. Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans. »

Les articles L 151-16 et R 151-37 4° du code de l'urbanisme rendent possibles l'identification et la délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, **notamment à travers les commerces de détail et de proximité**, et la rédaction de règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif.

Le législateur permet ainsi d'éviter la mutation des commerces existants notamment en activités de service ou en logement.

On parle bien ici de **commerces de détail et de proximité**. Le changement de destination ne doit pas rendre possible la sous-destination « activités de services ».

- Les élus conservent la durée de 3 ans pour éviter de trop figer une situation.
- Dans l'esprit du code de l'urbanisme rappelé ci-dessus, seule la sous-destination « artisanat et commerces de détail » peut être entendue ici. La sous-destination « activités de services » ne semble pas pouvoir être retenue (voir les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme avec les destinations et sous-destinations).

❖ Préfète de l'AIN - DDT : courrier du 17/08, avis favorable avec prise en compte des remarques en annexe. Qui concernent les 4 OAP.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Mis à part une erreur de numéro en page 5 de la note de présentation, les autres remarques sont tout à fait pertinentes et devraient permettre d'apporter de nouveaux éléments de réflexion à la mise en place de ces OAP.

Un élément important s'est produit et qui s'avère être pénalisant pour l'enquête, c'est la prise d'un arrêté de PC le 5 octobre sur l'OAP n°2, non encore entérinée par la procédure de modification du PLU. Le seul document opposable à cette demande d'urbanisme est le PLU en vigueur à la date de la signature de l'arrêté. Ce projet d'aménagement a été découvert fortuitement lors d'une visite du tènement. Le MO a le choix de maintenir ou pas cette OAP.

Sur la forme, le service de l'État relève quelques imprécisions à corriger dans la note de présentation, dans l'OAP n°1 ainsi que dans le règlement. Une précision est à apporter dans le règlement de la zone 1AU.

Le Mo devra répondre à ces remarques et à ces précisions à formuler.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le PC a été accordé sur la base du PLU opposable. L'opération projetée n'a pas besoin de la nouvelle OAP pour être autorisée dans la mesure où elle répond au Règlement écrit actuel.

La temporalité fait que l'opération a été lancée pendant le travail sur la Modification n°4 du PLU. Le projet a été travaillé en fonction de l'OAP désirée pour une parfaite cohérence, mais n'avait pas besoin de sa finalisation pour pouvoir être autorisé.

Les élus conserveront l'OAP malgré l'avancée du projet pour éviter tout problème en cas de non-réalisation de l'opération.

Voir la réponse globale ci-après à l'avis de l'Etat.

❖ Contribution complémentaire de la part de « TRAPIL » Société de transports pétroliers par pipeline :

Elle fait un rappel des servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines et qui demande à ce qu'elles soient incluses dans les annexes du PLU (Servitudes I1 et I3) conformément à l'article R.151-51 du code de l'urbanisme. Cette société demande à être avertie de la publication du PLU modifié.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La mairie a fait le nécessaire par l'arrêté du 14 avril 2022 pour mettre à jour les annexes du PLU.

III – Questions et remarques du commissaire-enquêteur

❖ **Concernant l'OAP n°2, Angle Rue du Stade**

C'est fortuitement que j'ai découvert la présence d'une opération immobilière sur cet espace alors que la procédure d'enquête auprès de la population commençait juste. L'arrêté du permis de construire étant daté du 5 octobre, ce projet devait être conforme à l'ancien PLU. Monsieur le Maire a précisé que ce projet était aussi dans l'esprit du projet d'OAP, heureusement. Néanmoins il n'y avait pas d'urgence, la temporalité des aménageurs n'est pas la même que celle des collectivités locales.

Le Maître d'Ouvrage devra préciser s'il entend maintenir ce projet d'OAP ou de l'abandonner étant donné que ces tènements font l'objet d'un PC.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir la réponse apportée ci-dessus à l'avis de Mme la préfète.

❖ **Concernant l'OAP n°3**

Il apparaît nécessaire d'indiquer le nombre maximum de logements prévus dans cette orientation et d'identifier les arbres « remarquables » à conserver quitte à instaurer un EBC sur ce tènement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir la réponse apportée ci-dessus à la « personne riveraine mais non mitoyenne de l'OAP n°3 rue de la Chanaz ».

❖ **Concernant le livret « Plaine de l'Ain et du Rhône » proposé par le SCOT**

Il est indéniable que ces préconisations sont à prendre en compte lors de l'instruction des projets d'urbanisme mais elles sont également à prendre en compte lors d'aménagement de l'espace public, par exemple aux entrées de ville. Le foisonnement de panneaux en tout genre nuit à l'environnement visuel du village et dénature certains espaces comme la place de la Mairie. Il est important que vos réflexions intègrent les préconisations de ce livret.

Réponse du Maître d'Ouvrage : en prend note.

IV – Analyse des avis des PPA

❖ **Avis conforme de la MRAE**

Au vu de la demande d'avis au cas par cas formulée par la commune, la MRAE a rendu son avis conforme délibéré n°2023-ARA-AC-3023 le **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.

Avis de M. le maire : en a pris note dans la réalisation de son dossier.

- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat**

Pas d'observations particulières à formuler.

Avis de M. le maire : en prend note.

- **La Chambre d'Agriculture**

Avis favorable, sans remarques particulières sur chaque point de la Modification.

Avis de M. le maire : en prend note.

- **La Chambre du commerce et de l'industrie**

Pas d'avis mais des observations :

- ✓ La Chambre soutient l'objectif communal de préservation des activités économiques place de la Mairie.

- ✓ Elle est favorable à l'autorisation des commerces dans une limite de 200m² de surface de vente - et non plus de surface de plancher - afin de ne pas bloquer un projet nouveau ou l'extension d'une activité existante.

- ✓ Concernant l'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, la Chambre conseille d'utiliser cette disposition, en y apportant une limite de temps.

En effet, si l'emplacement a définitivement perdu toute valeur commerciale, sa transformation en logement peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent.

A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation à proximité des commerces.

Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

Avis de M. le maire : le projet de Règlement écrit de cette procédure a prévu un délai de 3 ans. Ce délai est maintenu.

- **Le SCOT BUCOPA**

Avis favorable à l'unanimité des membres présents.

Avis de M. le maire : en prend note.

- **Le Département**

Pas d'observations à formuler mais des préconisations à prendre en compte en cas d'aménagement en interface avec le domaine routier départemental.

Avis de M. le maire : en prend note.

- **La préfète par le biais de la DDT**

Avis favorable avec des remarques formulées en annexe.

Le projet de modification vise à la correction d'erreurs introduites dans les parties réglementaires du PLU ainsi qu'à la création de 4 nouveaux secteurs couverts par des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP permettront un meilleur développement de tènements stratégiques pour la commune et s'inscrivent en ce sens, en cohérence avec les objectifs de gestion économe du foncier.

Les remarques qualitatives concernent les principes d'aménagement desdites OAP ainsi que des maladresses de forme, utiles de corriger lors de l'approbation de votre document afin de faciliter son application.

*** Remarques sur les OAP :**

OAP 1 : place de la Mairie

Cette OAP est stratégique : elle concerne le cœur historique du village et les enjeux sont doubles :

- Recomposer une relation plus évidente entre le triptyque mairie-café-église, celle-ci étant complètement enclavée au cœur du village.
- Transformer le parking actuel qui inclut aussi un arrêt de bus en un espace plus polyvalent et moins routier.

La place jouait le rôle de cour commune de type champ de foire autour de laquelle les bâtiments étaient adressés directement et quasiment sans aucune clôture. Cette histoire des lieux doit éclairer les choix d'aménagement.

Parmi les différentes stratégies, l'OAP pourrait valoriser les effets de venelles qui se situent entre la place et l'église par une recomposition de l'espace public et des revêtements de sols afin de donner à percevoir que l'ensemble constitue un tout.

Les rectangles symbolisant une intention de nouvelles constructions sont « posés » sur le schéma de principe. L'OAP devrait intégrer des intentions de programme pour ces constructions : quelles fonctions, quels services sur l'espace public, quels usages pour la commune ? D'autre part, ces constructions devraient être davantage raccrochées à leur contexte physique : à quoi le bâti est-il aligné ? Quelle est la dimension du retrait par rapport au bâtiment voisin ? Où se situe l'adressage ? Quel est le gabarit du bâti ?

Les routes créées ont morcelé l'espace, et l'accumulation de mobiliers (panneau d'information, mobiliers anti-voitures, potelets, jardinières, bancs publics, végétation, etc...) et d'aménagements d'époques diverses ont successivement encombré le site et brouillé sa lisibilité.

Des intentions pourraient être ajoutées aux orientations générales de cette OAP pour apporter cohérence, unité et lisibilité en effaçant ou atténuant les limites marquées par les flux de véhicules et en désencombrant l'espace.

Avis de M. le maire :

L'OAP pourra être complétée par un autre principe d'aménagement indiquant la volonté municipale de requalifier la place afin de « percevoir l'ensemble constituant un tout ». L'OAP reprendra les idées notées ci-dessus allant dans ce sens (en italique).

L'OAP n'ira pas plus loin ; le reste est de l'ordre du futur projet qui devra respecter l'OAP et le Règlement écrit de la zone UAc avec ses diverses prescriptions (diversité des fonctions, implantations, hauteurs .).

Les routes sont déjà visibles sur les plans anciens.

Le rectangle « posé » signifie la « continuité bâtie à créer » comme la légende l'indique. Des bâtiments existent de part et d'autre de ce possible nouveau bâtiment ; l'OAP indique le souhait de créer un l'alignement bâti, prolongement de la ligne bâtie entre deux espaces déjà bâtis. L'architecte-conseil ou le paysagiste-conseil de l'Etat a utilisé le même procédé pour détailler les possibilités dans l'OAP n°4 (un rectangle « posé » pour évoquer les logements intermédiaires et/ou individuels accolés). Voir ci-après.

OAP 2 : angle de la rue du stade

Situé en rive du cœur de village, le tissu existant est caractérisé par une alternance de pavillons avec pignons à l'alignement et bâtiments en retrait, ménageant une alternance de pleins bâtis et de vides végétalisés sur les rues.

L'angle du terrain situé entre la rue Centrale et la rue du Stade est constitué d'une trame végétale de type "verger" qu'il conviendrait de conserver au moins dans sa géométrie, pour composer un jardin d'entrée.

L'OAP propose une construction en biais par rapport aux rues. Il semble plus cohérent d'inscrire ce bâti dans la trame des orientations du bâti existant. En jouant des alignements ou retraits par rapport aux limites, le verger pourrait par exemple créer une articulation entre deux bâtis à construire perpendiculairement à chaque rue.

Il serait également intéressant de relier entre elles les deux circulations partagées (en rouge sur le schéma de principe). Ce lien pourrait être une venelle exclusivement réservée aux modes doux, permettant de désenclaver le cœur d'îlot.

Au titre de l'article L. J51-19 du CU, une ferme est identifiée au sein de l'OAP au regard de sa valeur patrimoniale et architecturale. L'OAP prévoit sa transformation en logements tout en affichant le principe de son utilisation sans la dénaturer. Ce principe très général pourra utilement s'accompagner de prescriptions de nature à répondre aux attentes de la commune et susceptibles de préserver le patrimoine.

Avis de M. le maire :

Les autorisations ont déjà été accordées pour cette future opération. Le projet en cours de réflexion pendant la procédure de Modification du PLU a été travaillé en cohérence avec l'OAP.

Le projet répond au souci des services de l'Etat quant à la cohérence du futur bâti à inscrire dans la trame des orientations du bâti existant. L'OAP indique schématiquement un bâtiment en biais, mais le projet prévoit des alignements bâtis le long des deux rues.

La découpe en biais a permis une ouverture sur l'intersection et un aménagement paysager.

OAP 3 : rue de la Chanaz

Sur le schéma de l'OAP, il semble plus pertinent de représenter les espaces non bâtis à préserver, tels que les circulations, effets de cours, retraits pour préserver les vues d'un voisin, espace vert ou arbre remarquable, etc.. plutôt que des grands rectangles représentant le bâti.

Avis de M. le maire :

L'OAP indique autant les possibles implantations du bâti (avec les précisions rappelées ci-dessous) que les circulations et espaces végétalisés à préserver, en tenant compte du contexte spécifique du site : pentes, zone inondable, arbres à renouveler pour certains .

- Une forme de bâti qui prend en compte la pente et qui propose des terrasses et des balcons face à la plaine
- Une hauteur de bâti côté rue du Stade qui s'intègre dans la silhouette actuelle de la rue
- Une opération qui s'organise avec deux accès : rue du Stade et rue de la Chanaz
- Conserver les boisements intéressants le cas échéant ou revégétaliser la parcelle au vu du projet de constructions

OAP 4 : rue de la Chapelière

Il semblerait intéressant de connecter le foncier à aménager par une venelle piétonne qui relie la rue de la Chapelière au Parc du Château Théry et aux terrains de sport comme le propose le schéma ci-dessous.

- côté rue de la Chapelière aménager une voirie partagée, dans laquelle des stationnements pourraient être aménagés.
- en façade sud de la venelle, des logements individuels accolés ou intermédiaires seraient implantés avec façades d'entrée au nord et jardins privatifs au sud.

Avis de M. le maire :

Pour cette OAP, le texte littéral avait été accompagné d'un schéma de principe peu détaillé. Ce sont les services de l'Etat qui proposent un projet plus abouti avec une cour de stationnement et frontale végétalisée devant les logements, les logements intermédiaires et/ou individuels accolés, les jardins privatifs exposés au Sud, et une sente mode doux liaison vers le parc du château. Pour cela, un rectangle est « posé » sur un schéma illustratif.

Les élus retiennent l'idée de la liaison modes doux créant un lien entre les quartiers de la Rue de la Chapelière et les espaces sportifs et le parc du château. L'OAP sera complétée sur ce point. Sans idées précises pour l'instant, ils ne souhaitent pas figer la forme urbaine.

*** Remarques sur la forme :**

Dans la note de présentation :

Page 5, la numérotation des OAP sur la vue aérienne est erronée. L'OAP "angle de la rue du stade" est indiquée comme OAP n°3 et celle de "la Chanaz" en n°4. Ce sont respectivement les OAP 2 et 3.

- **Avis de M. le maire :** La correction sera faite.

La page 12-13 est alourdie par un copier-coller du règlement de la zone UAc page 17-18. Ces deux pages ne semblent pas utiles à la compréhension.

- **Avis de M. le maire :** Choix de rédaction. Le texte est maintenu.

Concernant l'OAP 1 Place de la mairie :

❖ Même si la référence à l'histoire des lieux a une grande utilité, le repérage photographique ou le plan napoléonien sont des éléments de compréhension à intégrer au rapport de présentation.

Ils ne doivent pas alourdir le contenu de l'OAP.

➤ **Avis de M. le maire** : Choix de présentation pour éviter la lecture de deux documents. L'OAP reste inchangée.

❖ Des pontillés noirs apparaissent sur le schéma extrait de l'étude CAUE page 7, tout comme une croix rouge. La légende ne précise pas leur signification.

❖ **Avis de M. le maire** : dans l'étude du CAUE, le pointillé noir correspond au périmètre de la place, et la croix rouge à la fermeture à la circulation d'une voie douce. Ces deux éléments seront ajoutés dans la légende.

Au niveau du règlement :

❖ La page 16 présente un extrait du plan de zonage qui n'est pas actualisé. Le zonage Uac n'apparaît pas sur cet extrait de plan. Cette omission crée une ambiguïté pour les services instructeurs.

➤ **Avis de M. le maire** : la correction sera faite.

❖ Le PLU ne contient plus de zone 1AU à vocation habitation. Le règlement distingue les 2 secteurs 1AUL et 1AUx au sein de la zone 1AU. Même si la vocation habitat de ces zones n'est plus d'actualité, la structure du règlement de la zone 1AU maintient des dispositions qui concernent les constructions à usage d'habitation.

➤ **Avis de M. le maire** : le Règlement écrit sera restructuré avec la rédaction des prescriptions pour les deux zones 1AUL et 1AUx.

Le règlement de la zone 1AU devra préciser si les constructions à usage d'habitation sont autorisées au sein de la 1AUx et dans quelles conditions.

➤ **Avis de M. le maire** : Il sera précisé que les logements ne sont pas autorisés en zone 1AUx.

• **Avis de la 3CM**

Aucune remarque ou observation du président.

Avis de M. le maire : en prend note.

V – Réponse au courrier de la Société TRAPIL

La société TRAPIL a adressé un courrier au commissaire-enquêteur pour faire les observations suivantes :

- ◆ Informations sur le contexte de Balan (servitudes)
- ◆ Contenu du PLU au vu de ces servitudes

Réponse M. le maire :

- La mairie a fait le nécessaire par l'arrêté du 14 avril 2022 pour mettre à jour les annexes du PLU.
- Les demandes de TRAPIL ne relèvent pas de la procédure de Modification n°4 du PLU aux objets spécifiques listés dans les arrêtés prescrivant la procédure.

Le 17 novembre 2023
Patrick MÉANT, Maire de Balan



DECISION DU

23/08/2023

N° E23000111 /69

la présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 23/08/2023

Vu enregistrée le 16/08/2023, la lettre par laquelle le Maire de BALAN demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Paul SAINT-ANTOINE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Florent PELLIZZARO est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de BALAN, à Monsieur Jean-Paul SAINT-ANTOINE et à Monsieur Florent PELLIZZARO.

Fait à Lyon, le 23/08/2023

Pour la première vice-présidente empêchée,
Le président de permanence

Jean-Pascal Chenevey

PIECES JOINTES AU RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Attestation de publication et d'affichage
- Arrêté municipal



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Patrick MÉANT, Maire de Balan (Ain) certifie que l'arrêté n°2023/09/77 du 8 septembre 2023, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme, a été :

- affiché en mairie, aux écoles, à la salle polyvalente et sur les supports de communication municipaux (site internet, application 'Panneau Pocket', panneau lumineux) à compter du 13 septembre 2023

- inséré dans les journaux suivants :

- le Progrès du 15 septembre 2023
- la Voix de l'Ain du 15 septembre 2023
- le Progrès du 17 octobre 2023
- la Voix de l'Ain du 20 octobre 2023

Fait le 31 octobre 2023

Le Maire,
Patrick MÉANT.



1 Place de la mairie – 01360 BALAN – Téléphone : 04 78 06 19 24

www.ville-balan.fr – Courriel : infos@ville-balan.fr

Bureaux ouverts les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h à 12 h et de 16 h à 17 h 30, les mercredi de 9h à 12h et le 1^{er} et 3^{ème} samedi de chaque mois de 9h à 12h

Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le Maire de Balan

Département de l'Ain
Mairie de Balan (01360)

Téléphone : 04.78.06.19.24



ARRETE DU MAIRE
2023 / 09 / 77
Ouverture et organisation de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balan

Le Maire de la Commune de BALAN (Ain),

- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123-27 ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-41 ;
- Vu** la délibération du 2 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** l'arrêté municipal n°2022/03/07 du 15 mars 2022 engageant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** l'arrêté municipal n° 2023/02/16 du 10 février 2023 précisant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** l'ordonnance du 23 août 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur ;
- Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRETE

Article 1er :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé par la commune de Balan pour une durée de 30 jours du 02/10/2023 au 31/10/2023. La personne responsable du Plan Local d'Urbanisme auprès de laquelle les informations peuvent-être demandées est le maire.

Article 2 :

Le projet de modification porte sur :

- Le Règlement graphique
- Le Règlement écrit
- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

Article 3 :

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique peut être adressée au commissaire enquêteur à l'adresse de la commune siège de l'enquête. Le public peut également transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse suivante :

- dgs@ville-balan.fr

Article 4 :

La présidente du tribunal administratif a désigné M. Jean-Paul SAINT-ANTOINE en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté sur le site internet suivant :

- www.ville-balan.fr

Article 5 :

Le dossier d'enquête publique constitué du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, accompagné de l'avis de l'autorité environnementale et des avis recueillis est disponible gratuitement sur support papier à la mairie de Balan pendant 30 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 02/10/2023 au 31/10/2023. Il sera également consultable sur un poste informatique à cet endroit.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie de Balan pendant 30 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 02/10/2023 au 31/10/2023 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser dans les conditions prévues à l'article 3.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personne qui en fait la demande.

Article 6

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie, les 02/10/2023, 21/10/2023 et 31/10/2023 de 9 heures à 12 heures.

Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet suivant :

- www.ville-balan.fr

Article 7

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, dès qu'ils seront reçus et pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Article 8

Le dossier d'enquête peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, et dans des délais raisonnables avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête.

Article 9

Au terme de l'enquête, la modification du plan local d'urbanisme sera approuvée par délibération du conseil municipal.

Article 10

Une copie du présent arrêté sera adressée à *Madame la Préfète* et au commissaire-enquêteur.

Article 11

Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité conformément à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Fait à Balan, le 8 septembre 2023

