

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de BALAN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION n°4**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION  
2024 - après la Modification**

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

**PLU approuvé le 27 juin 2005**

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

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



## PREAMBULE

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

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

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

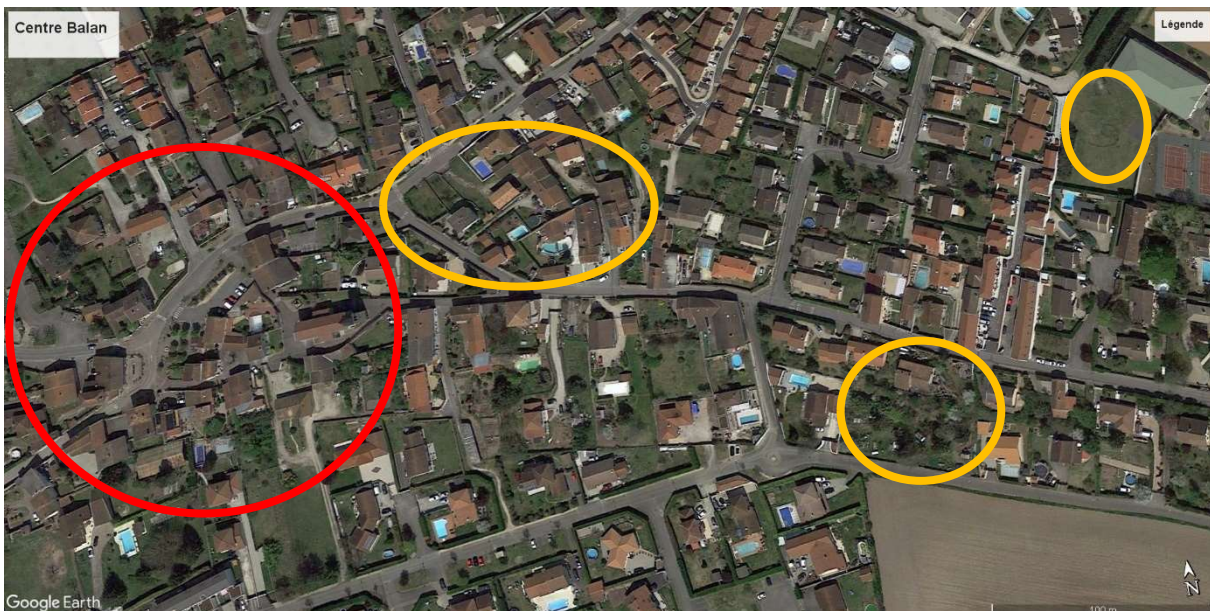
Ces aménagements doivent être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

Après la Modification n°3 du PLU approuvée le 21 février 2021, les OAP ne concernaient plus que le secteur appelé « la Tuilière ».

Par la Modification n°4 de son PLU, l'OAP « la Tuilière » est supprimée (voir le Rapport de présentation) et la commune travaille sur quatre nouvelles OAP définies dans les secteurs suivants :

- OAP 1 - place de la Mairie,
- OAP 2 - angle de la rue du stade,
- OAP 3 - rue de la Chanaz,
- OAP 4 - rue de la Chapelière.

### Les secteurs traités en 2024 : situation dans le village (actuelle et au XIXe siècle)

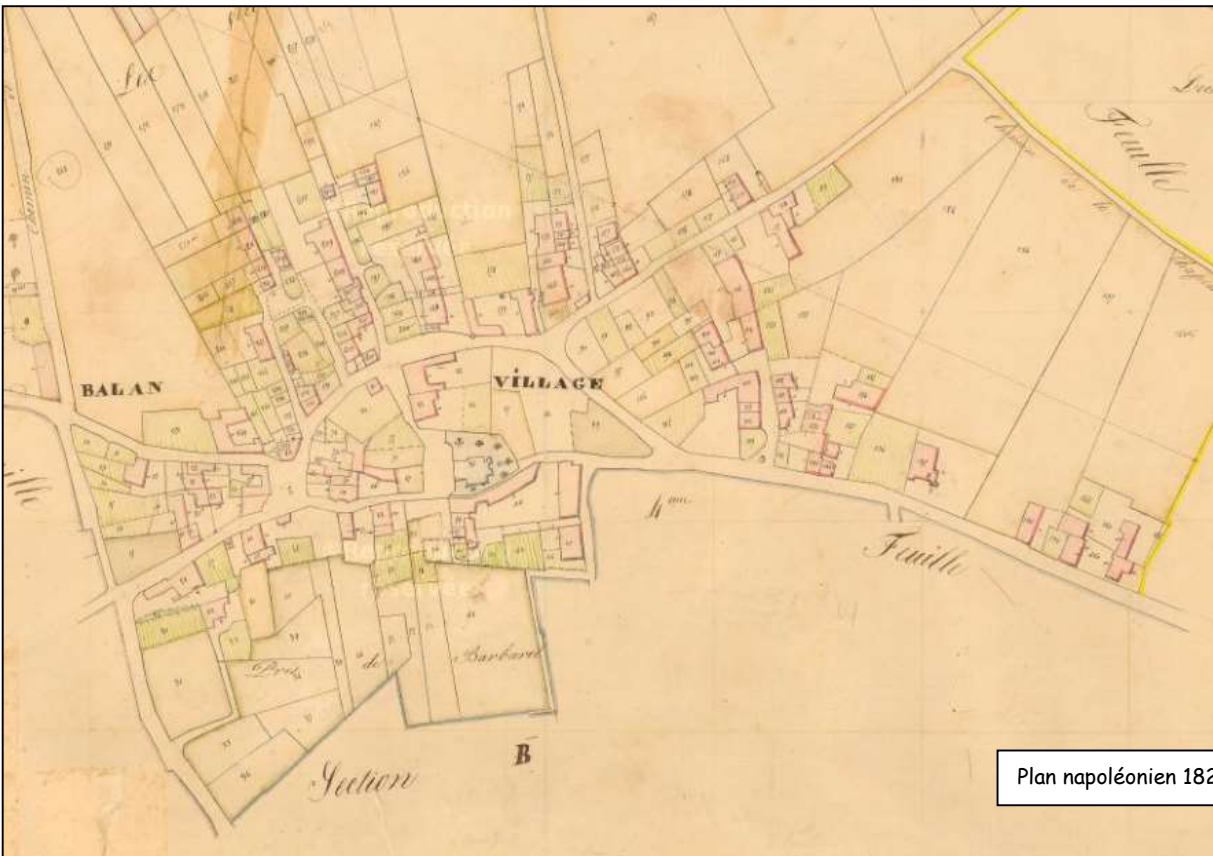


OAP 1 - Place de la Mairie

OAP 2 - Angle de la rue du Stade

OAP 3 - Rue de la Chanaz

OAP 4 - Rue de la Chapelière





## **Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : Place de la Mairie**

*Le CAUE a réalisé une pré-étude sur ce secteur à la demande de la commune en 2021.*

Délimitation de l'OAP



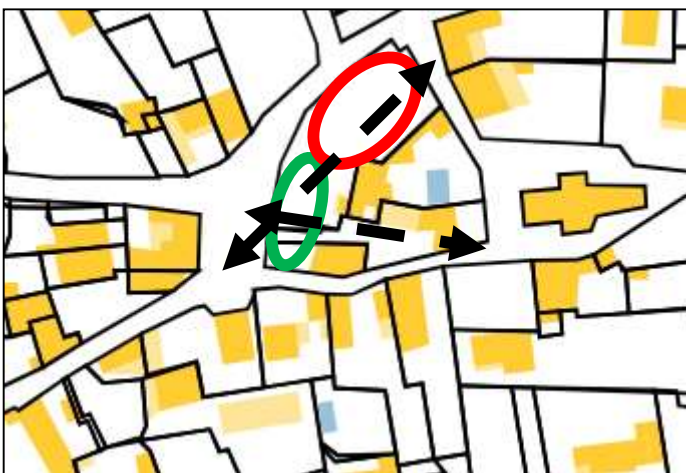




## Commerces et équipements en 2024 :



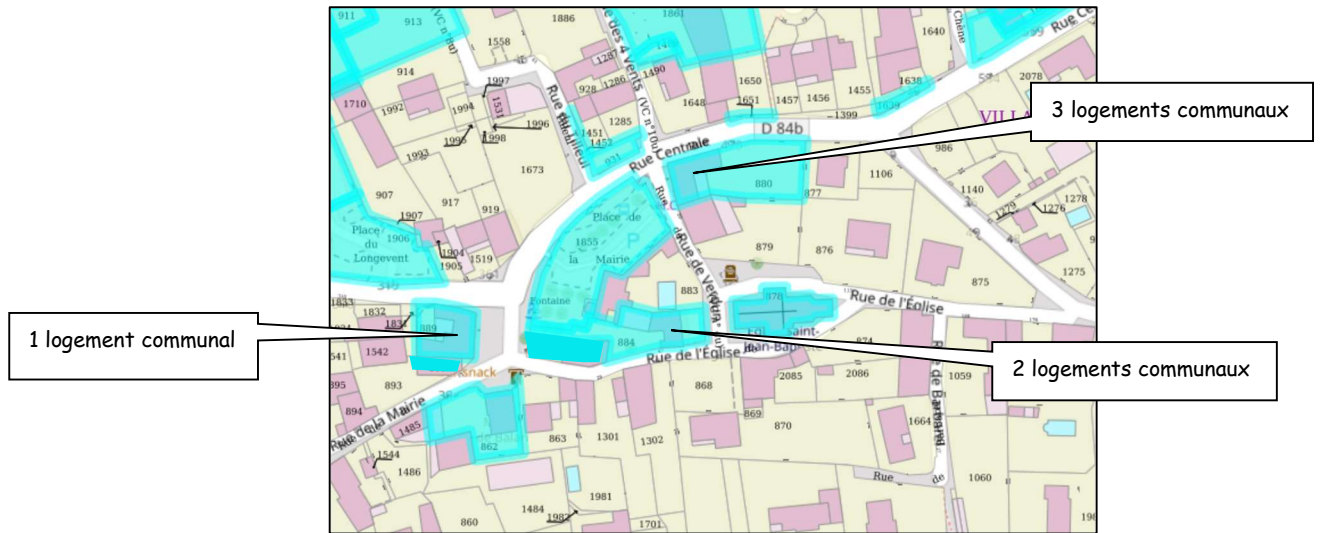
## Détails sur l'espace public :



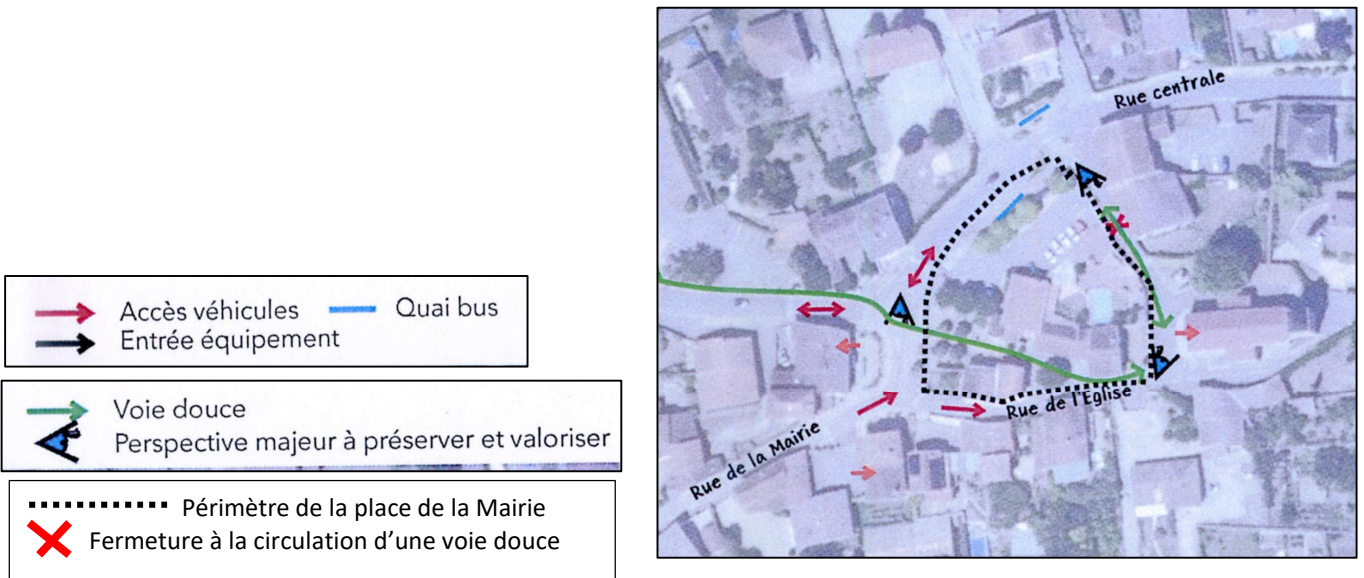
Importance de cet espace ouvert au centre du village avec ses composantes :

- Les espaces de stationnement et de jardin public distincts même si positionnés en continuité
- Les ouvertures piétonnes et visuelles entre la place et les rues adjacentes

**Logements communaux en 2024 :**



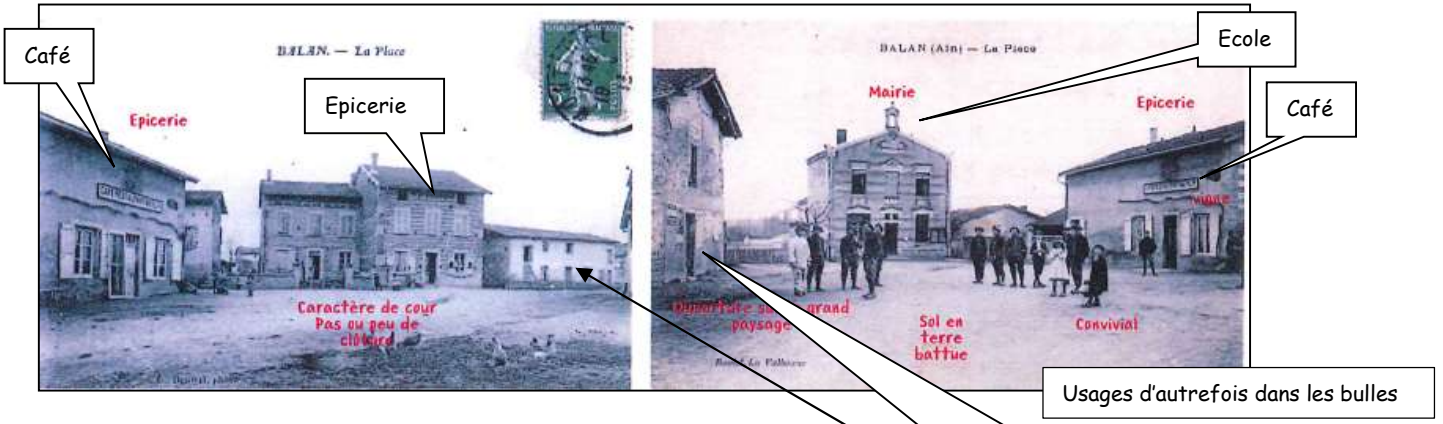
**Déplacements, repérages Etude CAUE 2021 :**





**Repérage photographique** (Cartes postales anciennes (fond CAUE) et images Google Earth 02/21) :

Zoom sur les façades autour de la place (hauteurs, matériaux (galets, enduits), sens des faitages, alignements, bâti accolé ...), sur les espaces publics, sur la structure urbaine



Bâtiments démolis dans les années 1970







## **2 – Objectif des élus :**

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.

## **3 – Orientation générale retenue :**

### **Principes d'aménagement à respecter :**

- Conserver un espace de place publique estimé important en raison de la morphologie urbaine des lieux, de sa position historique dans le village de Balan, de son rôle en 2024 (manifestations publiques, espace vert, stationnements, ouverture au cœur des ilots bâtis ...)
- Requalifier la place afin de « percevoir l'ensemble constituant un tout », accentuer la relation entre le triptyque mairie-café-église :  
Parmi les différentes stratégies, les futurs aménagements valoriseront 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.
- Renforcer l'idée d'une continuité bâtie côté Est sur les espaces publics mais en conservant une ouverture visuelle en direction de l'église, une transparence : par exemple par un auvent, une halle, etc ...
- 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
- Mettre en valeur le bâti identitaire autour de la place (importance des façades, des huisseries, des ouvertures ...)

**Schéma de principe :**





#### **4 – Prescriptions réglementaires en cohérence avec l'orientation générale :**

En complément de l'OAP sont utilisés d'autres leviers permettant la mise en lumière du centre-village :

✓ La création d'un secteur UAc pour le cœur du village (ancien et plus dense) avec des prescriptions différentes que celles de la zone UA permettant plus de densité, une prise en compte de la morphologie et de l'architecture du centre-village, etc ....

Ce secteur concerne un espace plus large que la seule Place de la Mairie.

✓ L'identification au titre de l'art. L 151-19 de l'îlot bâti concerné par l'OAP intéressant pour l'histoire du village et son architecture

Le Règlement écrit est complété par des prescriptions architecturales.

✓ Le maintien de la « diversité commerciale » est facilité par l'utilisation d'une prescription mise en place par le biais de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Elle permet de pérenniser les commerces de détail et de proximité existants ans la période fixée par le PLU.

✓ Parallèlement au PLU, la mairie mettra en place le droit de préemption commercial dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité préalablement délimité par délibération du conseil municipal.

## Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : Angle de la rue du Stade

### 1 - Contexte :

Délimitation de l'OAP 

Foncier (privé et communal) :

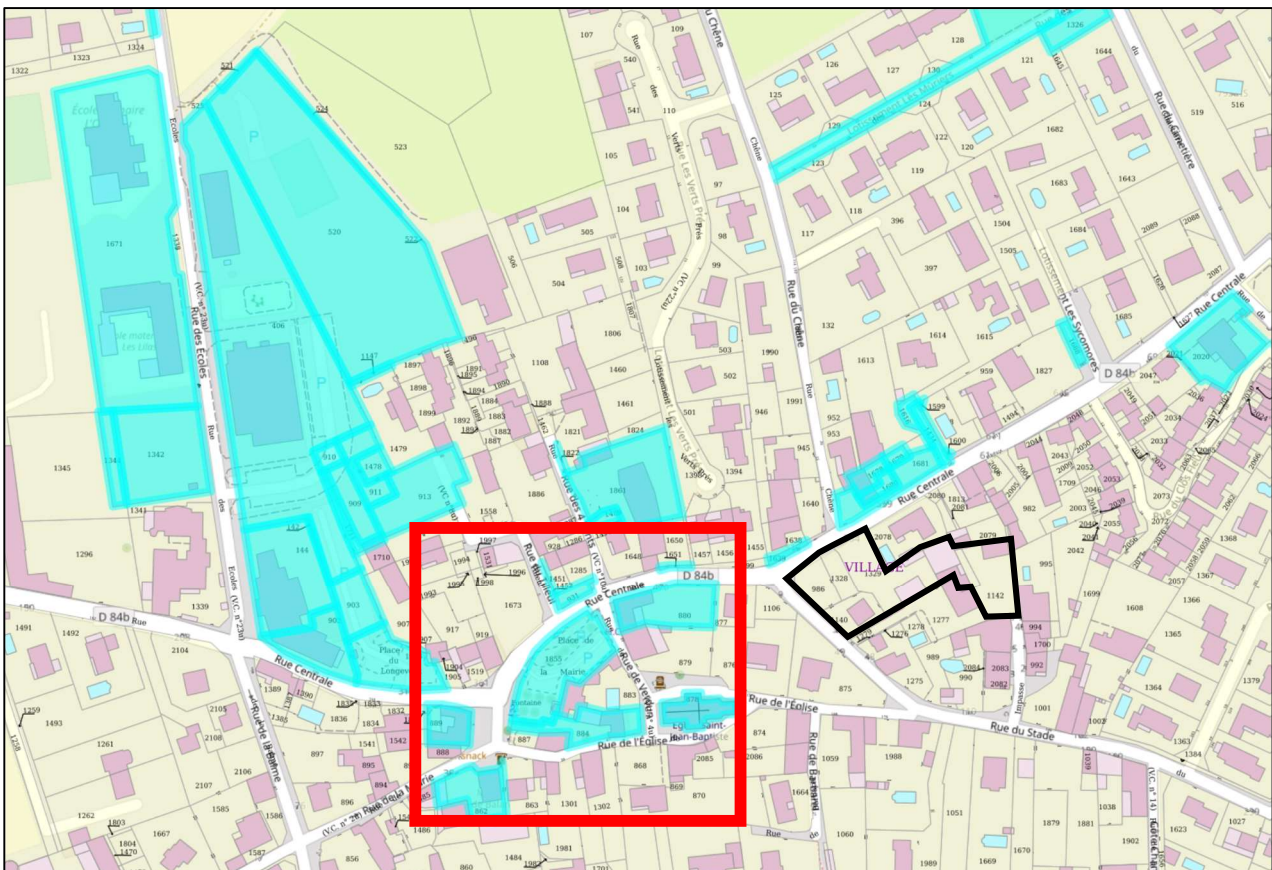
Tènement de **2 510 m<sup>2</sup>** formé de 5 parcelles :

- D 986 (communale) : 298 m<sup>2</sup>
- D 1140 : 334 m<sup>2</sup>
- D 1142 : 574 m<sup>2</sup>
- D 1328 : 185 m<sup>2</sup>
- D 1329 : 1 119 m<sup>2</sup>



### Localisation du secteur dans la centralité de Balan

Sur le plan indiquant le foncier privé et communal (en bleu les parcelles communales) :





Secteur tout proche des équipements publics et des commerces.

**Différentes vues :**



**Trame viaire :**

La rue Centrale (RD 84) : un des axes majeurs du village. Cette rue traverse tout le village.

La rue du Stade : rue qui participe à l'ossature de la trame viaire avec une convergence dans le noyau central



L'impasse des Chasseurs : petite voie qui dessert les habitations construites à l'alignement de l'impasse.

Parcelle 1142 fermée par un portail au fond de l'impasse

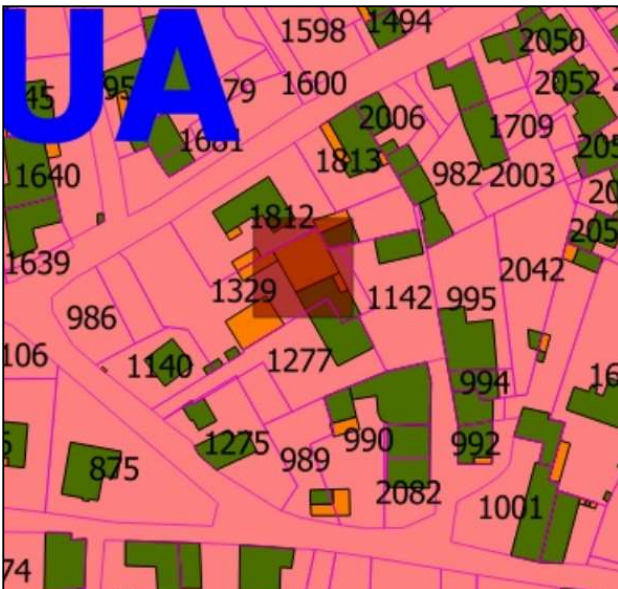
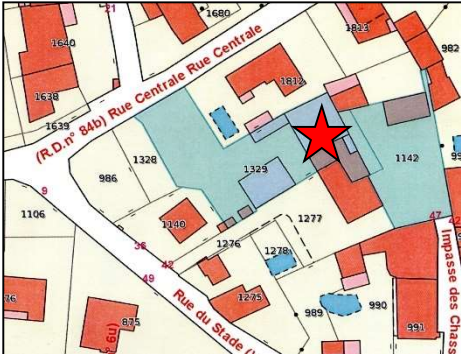


L'impasse des Chasseurs



### Occupation du sol dans le tènement :

Parcelle D 1329 : occupée par une ancienne exploitation agricole : bâtiments agricoles et terrain vides. Accès par la rue Centrale.



Ferme identifiée au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt historique



Habitat environnant : maisons de village anciennes et individuelles contemporaines construites à l'alignement ou en retrait des voies.

### 2 - Objectif des élus :

Permettre sur ce tènement de 2 510 m<sup>2</sup> un programme d'habitat qui :

- \* Prend en compte la ferme ancienne
- \* Utilise le tènement pour un habitat de maisons de village
- \* Aménage l'angle des deux rues pour améliorer la sécurité et la visibilité routière
- \* Ou qui conserve au moins cet angle en jardin



### 3 – Orientation retenue :

#### 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 :

Ⓜ R+ Hauteurs maximales autorisées

#### Paysage et interfaces :

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

**Principes à respecter :**

Rappel de la densité minimale de logements/ha dans le SCOT BUCOPA pour Balan : 18 log/ha.

- \* Créer un îlot bâti redynamisant le centre-village de Balan, et intégré dans la morphologie du village ancien
- \* Desserte : accès par les rues du Stade et/ou Centrale, et par l'impasse des Chasseurs uniquement pour desservir la parcelle 1142.
- \* Prévoir un habitat de maisons de village (habitat individuel groupé, intermédiaire, et/ou collectif) en R+1 maximum
- \* Utiliser l'ancienne ferme pour des logements sans la dénaturer (identifiée par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt historique).



## Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : Rue de la Chanaz

### 1 - Contexte :

#### Foncier :

Tènement de **3 359 m<sup>2</sup>** formé de 3 parcelles :

- D 1024 : 29 m<sup>2</sup>
- D 1025 : 623 m<sup>2</sup>
- D 1029 : 2 707 m<sup>2</sup>.

Les parcelles sont comprises entre la rue du Stade au Nord et la rue de la Chanaz au Sud.

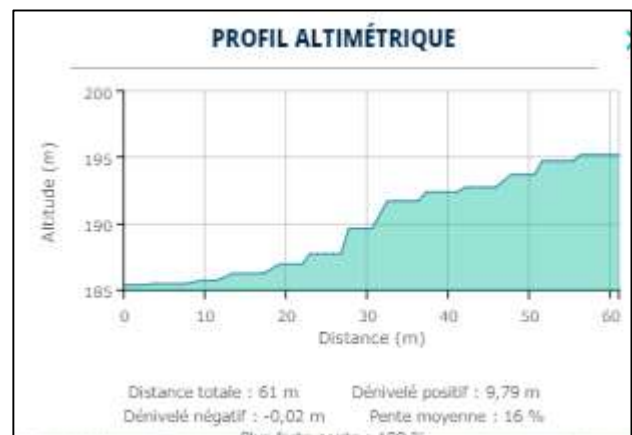
#### Relief :

Le terrain est pentu.

Il participe à la balme sur laquelle le village s'est édifié face aux lînes et au Rhône. L'urbanisation a progressivement investi les pentes de cette balme. Le relief est donc très prégnant dans le village, avec des paliers.

La ligne boisée sur la photo ci-contre marque un palier visible sur le site.

Profil altimétrique ci-contre noté sur la parcelle entre la rue de la Chanaz et la rue du Stade.  
Pente moyenne : 16% (donnée Géoportail).



#### Inondation :

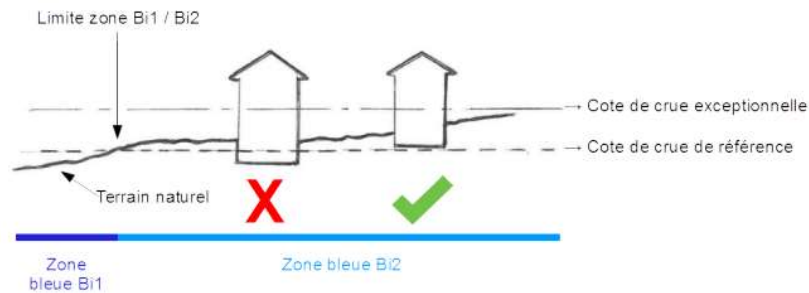
PPR Inondation du Rhône approuvé le 20/12/2018 :  
Moitié basse de la parcelle D1029 en zone Bi2.



### Article Bi2-2 : Prescriptions

Les établissements **sensibles\*** doivent prendre en compte les effets prévisibles de la crue exceptionnelle, dans leur conception et dans leur fonctionnement afin de limiter au maximum les dommages subis ou provoqués jusqu'à cette occurrence de crue.

**Les constructions nouvelles ou extensions** se conforment à la prescription suivante : le plancher des constructions, et notamment celui des sous-sols, est situé à un niveau supérieur à la cote de référence (sauf pour les abris de jardin et les constructions à destination agricole).



### Description de l'occupation du sol environnante :

Côté rue du Stade : haut du tènement

Un bâtiment d'habitation sur les parcelles D 1025 et 1029 en retrait de la rue, une annexe sur la parcelle D 1024 (ancien bâtiment).

Le long de la rue du stade, parcelle D 1025 close par un mur avec un accès à l'habitation



A noter les murs de clôture : des éléments identitaires dans le village de Balan et ici rue du Stade.

Habitat environnant : maisons individuelles contemporaines (parallèles à la rue du Stade) et quelques anciens bâtiments de ferme réhabilités (pignons sur la rue du Stade).







Côté Rue de la Chanaz :  
Espace boisé, un accès dans la parcelle.

Dans l'environnement de la parcelle : habitat individuel, terres agricoles au Sud (zone rouge du PPRI).

Parcelle D 1029 le long de la rue de la Chanaz



Constat : les murs le long de la propriété rue du Stade et rue de la Chanaz (et les boisements) empêchent les vues internes.

## **2 - Objectif des élus :**

Permettre sur ce tènement de 3 359 m<sup>2</sup> un programme d'habitat différent, qui manque à Balan : des logements en petits collectifs ou en habitat intermédiaire, en accession à la propriété, avec des appartements du T3 au T5.

## **3 - Orientation retenue :**

### **Principes d'aménagement à respecter :**

- ★ Des logements dans plusieurs petits collectifs ou en habitat intermédiaire, accolés ou non, en accession à la propriété, avec des appartements du T3 au T5, pour des ménages avec ou sans enfants

Rappel de la densité minimale de logements/ha dans le SCOT BUCOPA pour Balan : 18 log/ha.

- \* 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
- \* Prendre en compte les prescriptions de la zone Bi2 du PPRi : privilégier la zone d'habitat en dehors de la zone bleue du PPRi.

### Schéma de principe :





## Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : Rue de la Chapelière

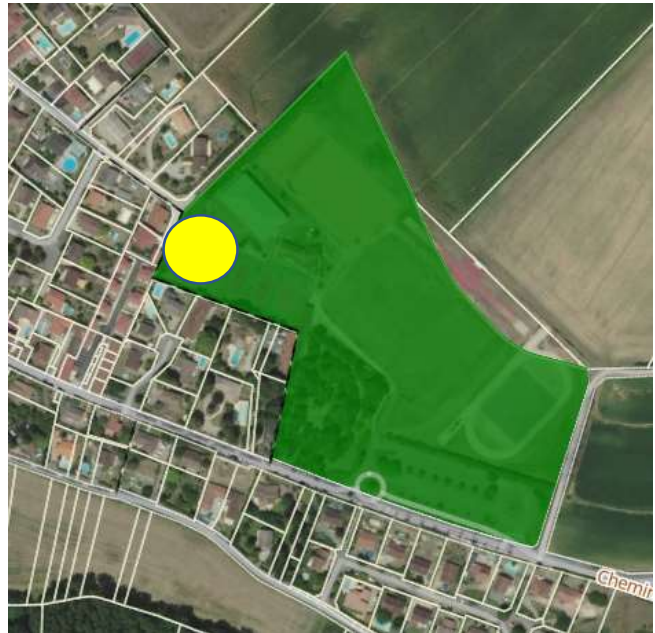
Parcelle 208

Section : ZB

Commune : Balan - 01027

Contenance cadastrale : 5,25 ha

L'OAP concerne une opération d'habitat souhaitée par la commune sur un espace de 2 500 m<sup>2</sup> extrait de la parcelle ZB 208.



### 1 - Contexte :

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

Elle jouxte les zones d'habitat des rues de la Chapelière et du Stade.



Rue de la Chapelière

Rue du stade



### Détails sur l'espace environnant :

L'espace sportif, et donc cette parcelle, est situé à l'Est du village de Balan, à environ 500 m à vol d'oiseau de la place de la Mairie

La parcelle est desservie par la Rue de la Chapelière.

La chaussée de la rue de la Chapelière va faire l'objet d'une réfection de son revêtement en 2023, et le dernier tronçon sera acquis par la commune.

Seront réalisés l'enfouissement des réseaux, un espace modes doux et un marquage pour les espaces de stationnement.

La chaussée de la rue de la Chapelière avant la réfection de sa chaussée.

Le tronçon permettant l'accès à la future opération d'habitat et/ou aux véhicules de service pour l'espace sportif.



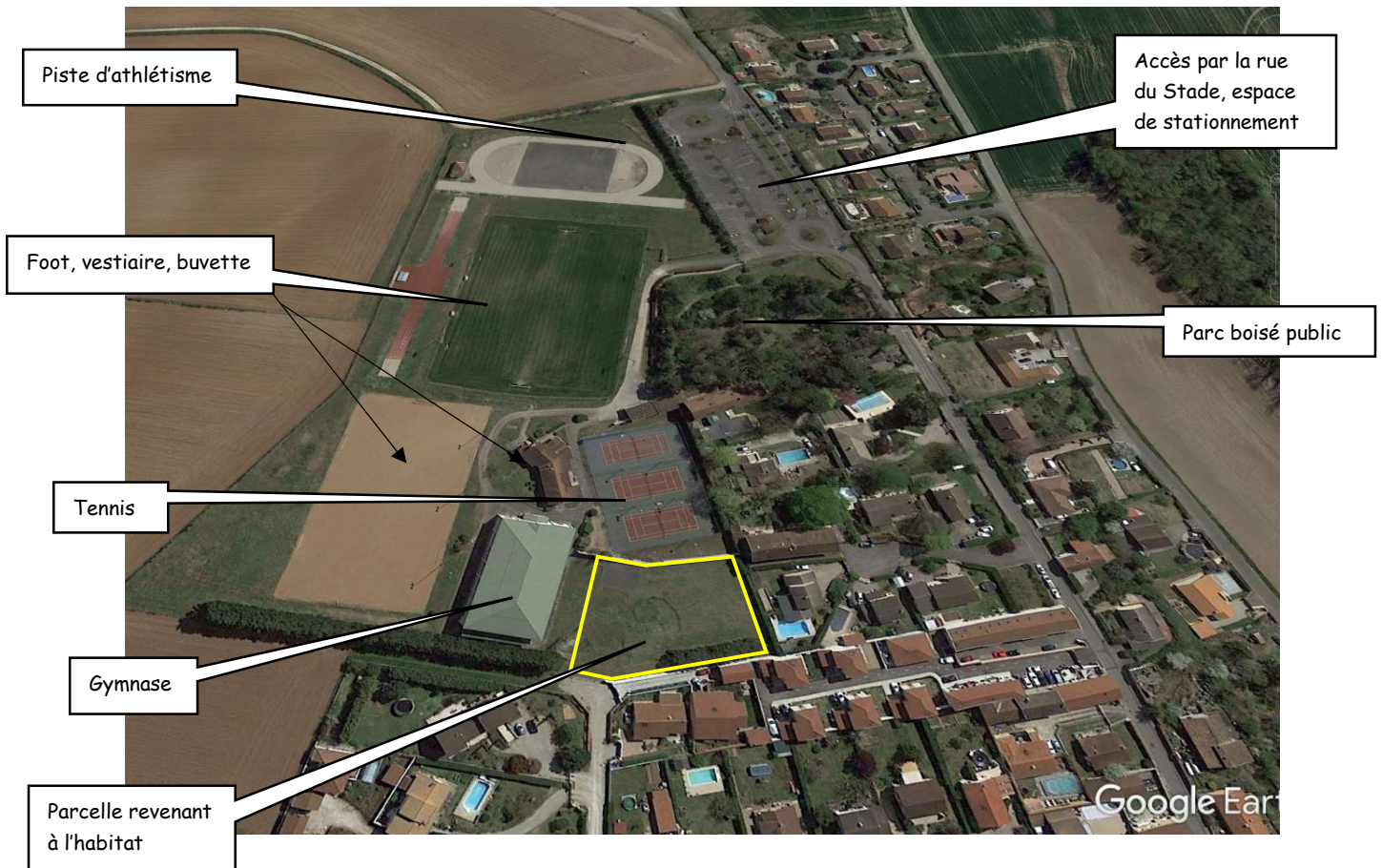
Vue de et depuis la parcelle concernée, avec son ouverture sur la rue de la Chapelière





### Détails sur l'occupation de l'espace sportif :

Courts de tennis, terrains de foot (enherbé et sable) avec vestiaire et buvette, piste d'athlétisme, badminton, gymnase. Un parc boisé public est adjacent et sera à terme mieux aménagé.



L'accès à l'espace sportif est organisé depuis la rue du Stade, avec un grand espace de stationnement. Seules sont possibles les circulations piétonnes au sein de l'emprise des équipements (et les véhicules de services).

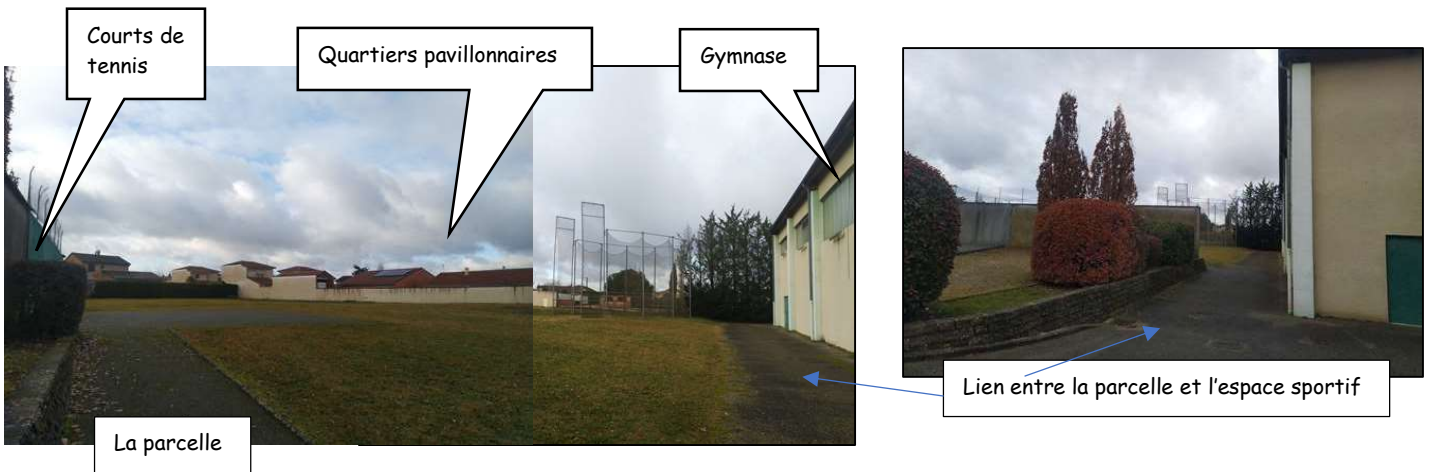
Usagers : différentes associations sportives et élèves de la Maison Familiale Rurale (MFR) de Balan.

### 2 - **Objectif des élus :**

L'espace sportif est totalement occupé et cette parcelle de 2 500 m<sup>2</sup>, positionnée dans un angle, n'apparaît plus utile pour une autre activité sportive car trop excentrée par rapport aux activités existantes.

Elle est bordée sur deux côtés par les quartiers d'habitat, et pour les deux autres côtés par le gymnase et les courts de tennis.

Les élus souhaitent donc lui redonner une vocation d'habitat.



**3 - Orientation :**

**Schéma de principe :**





**Principes d'aménagement à respecter :**

- \* Création d'un quartier d'habitat dans le respect de la densité minimale de 18 log/ha, soit 4 ou 5 logements minimum.
- \* Introduction de logements individuels groupés ou intermédiaires
- \* Desserte depuis la rue de la Chapelière, pas de bouclage possible donc organisation interne des déplacements dans la parcelle
- \* Création d'un espace commun avec stationnement et végétalisation.