

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de BALAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°4

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

2021 - avant la Modification

**Vu pour rester annexé aux arrêtés municipaux
des 15 mars 2022 et 10 février 2023**

**Le maire,
Patrick Méant**

PLU approuvé le 27 juin 2005

1^{ère} Modification le 2 août 2010

Mise en compatibilité le 28 novembre 2012

Mise à jour du 6 mai 2013

1^{ère} Modification simplifiée le 2 février 2015

2^e Modification le 30 mars 2015

Mise en compatibilité le 11 juin 2015

Mise à jour le 26 septembre 2017

2^e 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^e Modification le 2 février 2021

Mise à jour le 14 avril 2022

4^e Modification le



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 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.

Avec son PLU modifié en 2010, la commune de Balan a défini des orientations d'aménagement pour les deux zones suivantes :

- La zone UA hd (La Chapelière)
- La zone 1 AU hd (zone sous le village).

En 2015, en modifiant son PLU par une réflexion développée sur la zone UA, secteur dit « Le Clos », la commune de Balan a complété ces premières orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les autres orientations de 2010 sont restées inchangées en 2015.

En 2017, par la Modification simplifiée du PLU, l'OAP de La Chapelière a été modifiée.

Aujourd'hui, au vu de l'évolution de la commune :

- ♣ Les OAP prévues pour « Le Clos » et « La Chapelière » sont supprimées puisque les opérations ont été réalisées.
- ♣ Les OAP de la zone 1AUhd sont supprimées pour la même raison, mais les parcelles restantes non urbanisées (reclassées dans le cadre de la Modification n°3 du PLU en zone UA) font l'objet d'une nouvelle OAP pour un accès commun. Ce secteur est appelé « la Tuilière ».

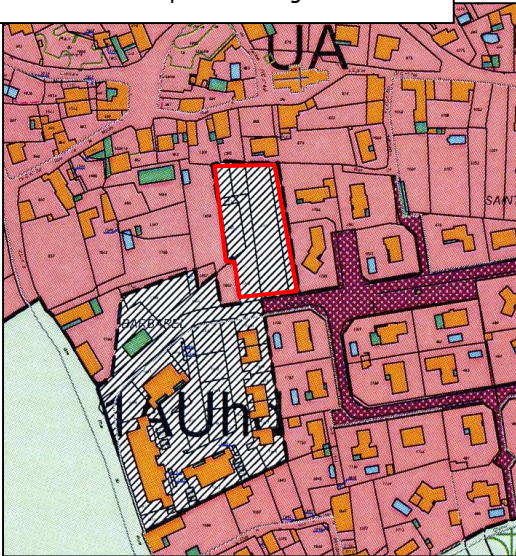
Les OAP ne concernent donc plus que le secteur appelé « la Tuilière ».

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone UA La Tuilière

La zone 1AUhd créée en 2010 accompagnée d'Orientations d'Aménagement s'est remplie depuis ; il ne reste aujourd'hui que deux parcelles vierges qui sont reclassées en zone UA.

L'OAP nouvelle a pour objectif d'indiquer la nécessité d'un accès commun à partir de la rue de la Tuilière.

Localisation sur le plan de zonage PLU 2015



Localisation sur la photo aérienne Géoportail



L'espace disponible représente environ 2 800 m².

Les futures constructions devront être desservies par un seul accès depuis la rue de la Tuilière (flèche rouge ci-dessus).

Cette flèche indique le principe de l'accès unique ; celui-ci sera positionné selon l'aménagement choisi pour le tènement.