

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de BALAN

PLAN LOCAL D'URBANISME DECLARATION DE PROJET n°1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Après la mise en compatibilité (2024)

Vu pour rester annexé à la délibération
du 6 février 2024
Le maire,
Patrick Méant



A handwritten signature in black ink, appearing to be '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 16 janvier 2024

Déclaration de projet n°1 le 6 février 2024



Article L 123-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

Article R 123-3 du code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.** »

Rappel des articles L 110 et L 121-1 :

Article L 110: « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels, et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace*

L'Article L 121-1 réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ◆ *principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,*
- *principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,*
- ◆ *principe de respect de l'environnement.*

Rappel des Objectifs des élus (Rapport de présentation page 46)¹

- ◆ *Conserver une qualité de vie en demeurant à une certaine échelle dans les parties urbanisées de la commune*
- ◆ *Pour les parties « vertes » de la commune (agricoles et naturelles), réadapter le document à la réalité de la nature et de l'utilisation des sols.*

La municipalité et les agriculteurs ont souhaité que l'on distingue de la zone ND du PLU de 1992 ce qui est inondable, ce qui est site remarquable, ce qui est zones cultivées, et un secteur qui n'est en réalité non inondable et qui soutient une activité agricole dynamique.

La loi SRU modifie une partie de ce raisonnement puisque les risques naturels n'ont plus à apparaître par la zone N mais par un graphisme particulier qui signale leur existence dans les zones submersibles.

Préférer des zones A (agricoles) aux zones N pour les terres agricoles non concernées par une ZNIEFF tout en gardant la volonté de les rendre inconstructibles. La Chambre d'Agriculture soutient cette idée.

- ◆ *Revoir le règlement du PLU dont l'application est très difficile, ce qui entraîne des travaux réalisés sans demander d'autorisation ou sans établir de déclaration.*

Cet objectif est difficile à mettre en oeuvre dans la mesure où à l'intérieur des deux périmètres d'isolement les dispositions réglementaires sont strictes.

D'autant, que non obstant le PIG, la volonté municipale est de conserver des proportions d'extension permettant une qualité de vie à Balan (+ 1,1 % de croissance annuelle).

- ◆ *Revoir certains disfonctionnements du dossiers de PLU de 1992 dans le zonage, le règlement, les emplacements réservés et les espaces boisés classés. Bilan nécessaire pour actualiser le document.*

¹ Pour une articulation claire avec le Rapport de présentation

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Parler du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur la Commune de BALAN est une approche d'équilibre entre l'image que les élus ont de leur Commune et de leur village, mais aussi de la prise en compte d'une servitude imposée par les services d'Etat découlant de la directive européenne SEVESO, concernant le site industriel d'ATOFINA - ELF.

Aujourd'hui, certains textes, et en particuliers la circulaire du 24 juin 1992 et le guide du Ministère de l'Environnement relatifs à la maîtrise de l'urbanisation autour des sites industriels à risques, mettent en œuvre des prescriptions contraignantes que le PLU doit prendre en compte.

Les scénarios d'accidents contenus dans les études de dangers remises à l'Administration par les industriels, permettent en général de déterminer autour de chaque activité ou stockage dangereux, deux zones de danger :

- Zone Z1 : un accident aurait des conséquences mortelles pour au moins 1% des personnes présentes
- Zone Z2 : apparition d'effets irréversibles pour la santé ou de blessures sérieuses.

A Balan deux zones de danger ont été fixées par l'arrêté préfectoral du 4 octobre 1990 (Projet d'intérêt général) : Z1 d'un rayon de 940 mètres, et Z2 d'un rayon de 1 580 mètres.

La circulaire du 24 juin 1992 expose les possibilités de construction liées à ces périmètres d'isolement.

En conséquence le PADD de BALAN s'appuie sur :

- **ce qu'il y a urgence à ne pas faire**, en intégrant les données de la directive SEVESO tant dans la zone 1 que dans la zone 2.
- **ce qui peut être réalisable** dans l'esprit de l'Article L 110 du Code de l'Urbanisme - pour ce qui concerne la sécurité, l'emploi, le milieu naturel et les prévisions d'évolution.

Partant de cette double entrée potentielle, **l'urgence de ne rien faire**, consiste à dire que le P.I.G., tel que défini et appliqué depuis 1992, est sujet à évolution dans la décennie à venir. Le potentiel du risque est de nature à évoluer en fonction du volume de gaz stocké. Donc si le risque industriel peut être ponctuel, il convient de s'y adapter et de garder l'urbanisme - cœur de village - tel qu'il est, en évitant un transfert de l'urbanisme hors des zones 1 et 2, qui aurait pour conséquence de créer un mitage, de casser l'image du village aggloméré et de générer des charges fortes en terme de gestion des réseaux.

En outre, ce serait prendre un risque fort que de créer un hameau excentré du village avec toutes les conséquences plausibles de difficulté d'intégration des nouvelles populations.

La deuxième entrée du P.A.D.D consiste donc à s'appuyer sur l'esprit des articles L 123.1 et L 123.3 du Code de l'urbanisme, pour ce qui reste possible de conduire, au vu des conditions édictées par la première entrée.

Bien que grevée dans son évolution par la présence d'ATOFINA, la collectivité active des projets de nature à identifier clairement les entrées de village, à préserver et mettre en valeur le centre-village, à promouvoir la mobilité à l'échelle du territoire intercommunal. La collectivité continue l'adaptation de certaines zones aux besoins de la population.

I - Le parti d'aménagement est traduit par les différentes zones du PLU

◆ Les zones constructibles :

En premier, il n'y a pas d'extension des zones constructibles hormis pour la réalisation du projet d'intérêt général relatif au parking de covoiturage au niveau de l'échangeur n°6 Balan/Dagneux. Les limites définies par le P.L.U. approuvé le 16.10.1992 restent d'actualité.

Par ailleurs, les limites attachées aux zones Z 1 (ZOLEM) et zone 2 (ZOLERI) demeurent prenant en compte la notion de nuisances et de risques donc de servitude imposée par le risque industriel.

Le PLU de 1992 avait adapté certaines limites des zones Z1 et Z2 à des éléments naturels ou à des voies de circulation.

Désormais, sont repris strictement les cercles délimités autour des stockages de gaz combustibles liquéfiés d'ATOFINA par l'arrêté préfectoral du 4 octobre 1990.

Les secteurs Z1 et Z2 des différentes zones du PLU concernées sont donc calés à ces cercles pour une plus grande clarté et justesse.

En dehors des zones U, la place des zones A (NC au P.L.U. de 1992) et N (ND en 92) est importante. Il convient d'identifier de façon précise la place de chaque zone :

- ◆ L'activité agricole (en zone A) est vitale sur BALAN. Il est indispensable de la sauvegarder, afin de conserver un espace libre dans la deuxième couronne de l'agglomération lyonnaise. Cette activité économique est techniquement performante. Elle évolue majoritairement sur des terrains d'excellente qualité agronomique (alluvions du Rhône). Ce sont des terrains dont la destination est à protéger, d'autant qu'on ne constate pas de mitage sur BALAN.

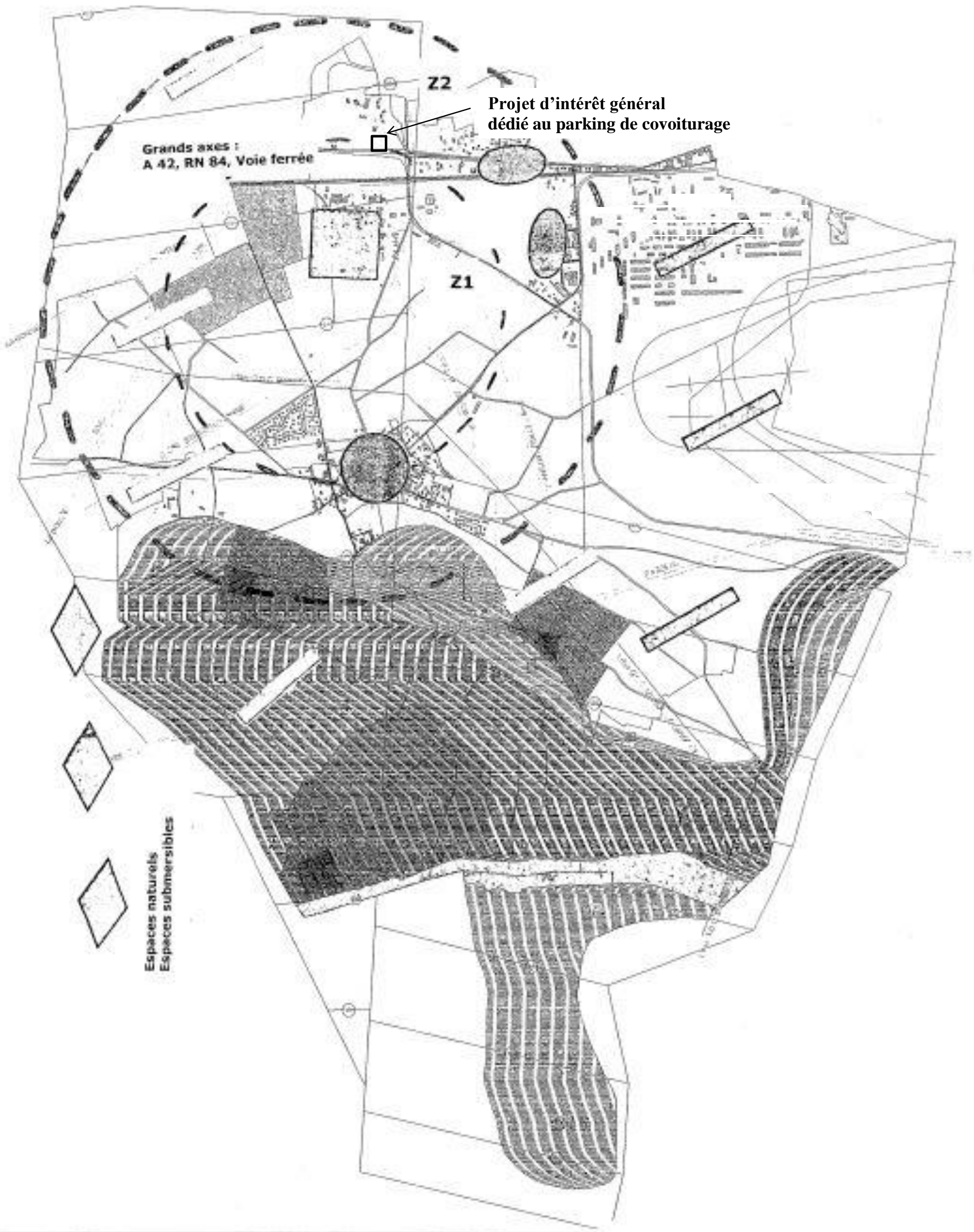
Les activités en zone A identifient par conséquent un *village aggloméré à la campagne*. Cette image est également vraie pour l'usine ATOFINA qui se trouve être une *usine à la campagne*.

- ◆ La zone N (naturelle et forestière) concerne essentiellement les secteurs empruntés autrefois par les divers bras du Rhône - les lînes aujourd'hui. Il s'agit d'espaces naturels, humides et en partie boisés, caractérisés par une flore et une faune remarquables.

A noter que les zones A et N, situées au Sud du village sont susceptibles d'être immergées par les crues du Rhône.

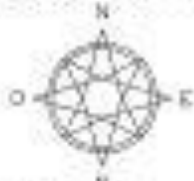
Par ailleurs, dans l'esprit de la loi SRU, les habitations isolées non occupées par des agriculteurs, sont circonscrites en zone N pour permettre les changements de destinations, les réhabilitations.

Enfin, il convient d'identifier de façon satisfaisante l'ensemble de l'espace occupé par la gare de péage de l'autoroute A 42, qui s'étale sur une surface importante. Cet espace accueille les services techniques et de sécurité, mais aussi les logements des agents d'exploitation de cet ouvrage linéaire.



Commune de BALAN

Echelle: 1/20000 - Edité le: 11/02/2002



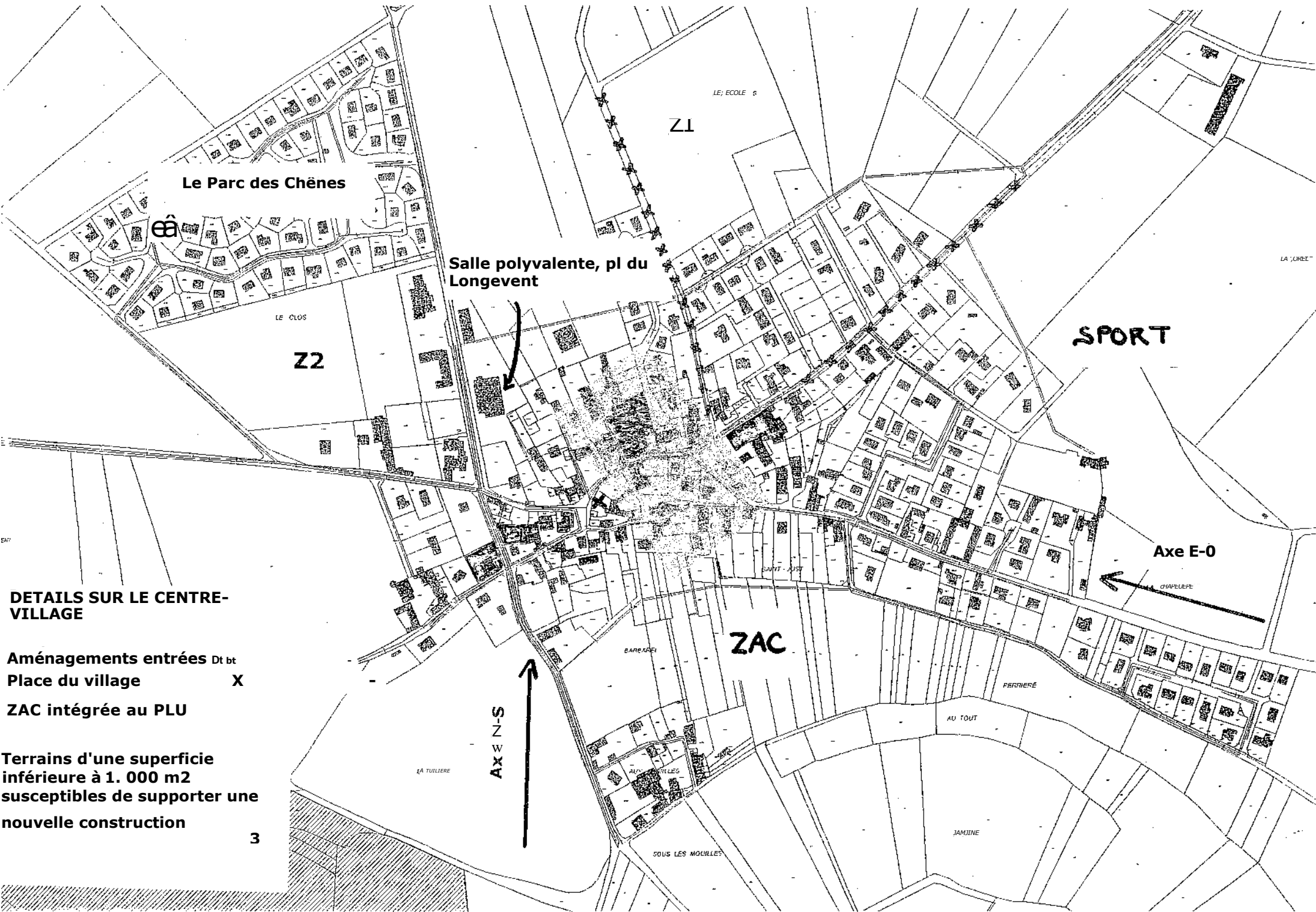
Origine Cadastre (C) Droits de l'Etat réservés

PADD de Balan

- centre village 
- autres quartiers : RN 84, La Valbonne 
- ATO FINA 
- Secteur militaire 

-  Surface submersible A
-  Surface submersible B

Secteur agricole



DETAILS SUR LE CENTRE-VILLAGE

Aménagements entrées Dt bt
Place du village X

ZAC intégrée au PLU

Terrains d'une superficie inférieure à 1. 000 m² susceptibles de supporter une nouvelle construction

3

II - Les mesures pour préserver le centre du village

Au cours des dernières années, un plan d'alignement fut conduit rue Centrale et rue de le Chanaz. Cela s'est traduit par la mise aux normes d'une circulation rationnelle des véhicules, compatible avec une circulation piétonne et cyclable.

Des espaces bien identifiés furent créés, avec délimitation par plantation d'espaces verts, d'allées de végétaux persistants, et de massifs à fleurs annuelles.

Ces travaux ont permis de dissimuler et d'enfouir les réseaux, donnant donc une image très positive et très coquette du centre-village. Une grande partie du réseau d'eau en plomb fut supprimé à cette occasion.

Des maisons vétustes furent achetées par la collectivité. Certaines furent démolies, d'autres restaurées, offrant ainsi une image de bâti ancien, rénové.

En outre, du logement social est ainsi offert aux jeunes couples désirant rester sur BALAN, non loin de leur famille et de leurs activités associatives.

Aussi, l'ancienne place de BALAN, désuète et sans âme, a donné naissance à une place expressive et ravissante dans son contexte ; pour la plus grande joie des habitants, qui peuvent si rassembler, et accéder à un commerce de proximité, très fréquenté, ayant permis la création d'un emploi, mais aussi un espace de vie sociale.

Par ailleurs, l'acquisition de diverses parcelles contiguës fut faite, permettant d'entrevoir la réalisation d'un équipement public, dès lors que la réglementation le permettra.

Cette ligne de conduite sera maintenue, la poursuite de dissimulation des réseaux est programmée de façon à ce que tout soit réalisé d'ici fin 2005.

La place de l'église sera réhabilitée avec des matériaux nobles, mettant en évidence l'édifice par un éclairage adapté et par le choix d'une végétalisation adéquate.

Sur un aspect du bâti existant, le centre du village sera densifié dans la limite de la réglementation. Toutefois, l'intervention dans l'acquisition foncière de la Commune sera réduite au maximum, puisque les espaces considérés comme insalubres ont disparu. Il s'agit donc d'une politique incitative auprès des particuliers ; le souci étant de faire vivre le centre du village pour les 10 années à venir.

III - Les mesures pour développer et « adapter » de nouveaux quartiers

Les possibilités de développement sont très limitées. Il s'agit donc de conduire des mesures d'adaptation durable, de façon à ne pas compromettre le futur, dès lors que le poids de la directive SEVESO s'allégera.

III — 1. Création d'un nouveau lotissement destiné à l'habitat individuel

Il est prévu de longue date. Il sera conduit au travers de la ZAC de Barbarel. Il s'agit du seul espace constructible sur BALAN. Situé au Sud du village, il sera greffé sur ce dernier, avec le souci de respecter une vue par paliers successifs, dès lors que le passager arrive à BALAN par la route de ions.

Cette réalisation assurera la jonction du quartier des Mouilles au village, marquant en cela la volonté de la collectivité d'éviter le mitage.

Outre cette réalisation, quelques mini-parcelles existeront en zone U et feront l'objet de regroupement pour assurer un bâti futur harmonieux avec l'existant immédiat.

III — 2. Création d'un espace sportif complémentaire

La vie associative sur BALAN est dense ; le sport est un élément moteur dans cette vie associative ; il s'agit donc d'offrir les structures adéquates et adaptées. Ainsi, la création d'un 3ème terrain de football est prévue, contiguë à l'existant. Un projet d'ensemble sera conduit de façon concertée avec toute la vie associative. Sa situation est en zone 2 du P.I.G., afin d'éviter la concentration de personnes en zone 1. Une réserve foncière en zone UL est prévue à cet effet.

III — 3. Assurer des circuits piétonniers

La circulation piétonne sur BALAN est importante, parce que la population y est jeune. Le poids des personnes ayant cessé leurs activités professionnelles est en progression. Il s'agit donc de prévoir leur petit déplacement quotidien, convergeant vers l'église, le commerce, l'école, la Mairie, le cimetière, la maison des associations, de façon sécurisée. Ainsi plusieurs projets sont à l'étude.

III — 4. L'immobilisme

Il sera de rigueur pour les autres points d'activités de la Commune au vu de l'existence de la directive SEVESO.

En conséquence, il n'est pas libéré de terrain nouveau destiné à l'activité industrielle. Seules, des surfaces importantes non équipées figurent en zone UX, mais elles appartiennent à ATOFINA, qui définira lui-même, en concertation avec la collectivité son projet éventuel d'évolution dans le contexte de l'activité pétrolière et pétrochimique du groupe auquel appartient cette entité.

A noter enfin, que la densification du village de BALAN ne peut se réaliser au vu de l'existence du P.E.B. (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport de St-EXUPERY survolant l'Ouest de la Commune (site du Plateron). De fait, le Plateron est zoné C dans le P.E.B., le restant de la Commune étant zoné D, donc possibilité de construire avec prescription au niveau du choix des matériaux et du type architectural.

IV - Les aménagements des entrées du village

IV — 1. Les grands axes

La Commune de BALAN est concernée par des ouvrages linéaires tels que l'A 42, la RN 84 et la voie ferrée.

Des ouvrages structurant certes, mais « coupant » les diverses parties de la Commune, rendant souvent difficile l'identification d'un territoire.

La collectivité a la volonté de « pousser » des projets pour améliorer l'image d'accès et de franchissement de ces ouvrages.

C'est ainsi qu'un rond-point à la sortie de l'A 42 sera prochainement réalisé, sous la maîtrise d'ouvrage du département de l'Ain, avec un partenariat de la région, de l'Etat et de la S .A.P. R.R.

La Commune de BALAN, en relation avec la Communauté de Communes du Canton de Montluel, souhaite personnaliser cette sortie comme un espace entrant dans la compétence de la 3CM et le pays de la plaine de l'Ain ; la partie intérieure du rond-point sera donc traitée en conséquence avec cette collectivité partenaire.

La suppression des Passages à Niveau 19 et 20 est envisagée :

Le P.N. 19, vers ATOFINA, sera supprimé en même temps que les travaux relatifs au rond-point, de façon à avoir un traitement simultané et une continuité des programmes ;

notamment en terme de végétalisation, d'éclairage, avec réseaux dissimulés, et de signalétique. Ces données sont intégrées au plan du P.L.U.

Quant au P.N 20, sa suppression est une volonté politique. Reste à adapter le mode de franchissement en intégrant les contraintes spécifiques aux communes de BALAN et BELIGNIEUX d'une part, aux attentes des dessertes du Camp de La Valbonne, et de la prise en compte du petit commerce de proximité de La Valbonne, d'autre part.

Il s'agira également de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général relatif au parking de covoiturage à proximité de l'échangeur n°6 Balan/Dagneux. Un aménagement paysager de qualité contribuera à requalifier l'entrée de ville Nord de la commune.

Il est à signaler que la Commune n'a pas prévu d'extension en zone U, pour la partie Nord de son territoire, hors zone 2 et le projet d'intérêt général du parking de covoiturage au niveau de l'échangeur n°6 Balan/Dagneux, afin de rester en conformité avec l'amendement Dupont relatif aux constructions à proximité des voies à grande circulation.

IV — 2. Les pénétrantes dans le village

Les accès dans le centre du village sont pensés.

Ainsi deux axes de travail sont à l'étude :

- La liaison Nord—Sud qui relie l'accès du village par la rue de Jons, jusqu'aux équipements publics (Ecole, salle polyvalente, MFR.) et le Parc des chênes,
- L'aménagement Est-Ouest par la rue Centrale et la rue du stade.

Dans les deux cas les objectifs sont nombreux :

- signaler de façon forte l'entrée dans le village, avec éclairage et végétalisation,
 - diminuer la vitesse des automobilistes,
 - assurer de façon fiable la sécurité des piétons et cyclistes,
 - permettre des zones de parking compatibles avec les autres objectifs cités ci-dessus.
- La réflexion est engagée et la concertation avec le public a déjà débuté.

V - Conforter et sécuriser les espaces publics

Deux démarches sont en cours pour conduire à bien cet objectif :

V - 1. Création d'un vaste espace autour de la salle polyvalente

Il s'agit d'acquérir 7 000 m² de terrain, afin d'optimiser la gestion de la salle polyvalente, en assurant la sécurité des biens et des personnes, par création d'un parking arboré et clos. L'image du projet consiste à créer un parallèle au parc existant actuellement dans la Maison Familiale Rurale et l'école primaire, mettant en évidence des arbres centenaires. Il s'agit de laisser aux générations futures des espaces représentant la volonté du confort et de la prise en compte de l'environnement.

Cet espace sera baptisé « Place du Longevent » marquant le passage ancestral d'un petit ruisseau dénommé le Longevent.

V - 2. Aménagement du parking du stade

Il est un équipement soulignant l'entrée Est du village par la rue du stade.

Il consiste d'abord à créer un frein à la circulation et permettre par ailleurs le parking de poids lourds et d'autocars non désirés dans le centre du village. Il sera aménagé en deux parties :

- l'espace poids-lourds,
- l'espace véhicules légers,

permettant ainsi un fonctionnement sécurisé de la vie associative, fréquentant de façon importante les nombreux équipements sportifs du stade.

VI - La sauvegarde du passé

La Commune de Balan a son territoire imprégné par l'évolution du fleuve Rhône, qui a marqué son passage par divers déplacements de son lit.

Ces données peuvent être considérées aujourd'hui comme un patrimoine qu'il faut faire vivre.

Ainsi, ces anciens bras dénommés « îlônes » sont le plaisir du regard. Il convient de les sauvegarder, de les mettre en valeur, afin que flore et faune persistent dans le temps.

La Commune s'intégrera volontiers dans les démarches découlant des directives Natura 2000, ainsi qu'à la gestion des ZNIEFF. Elle travaillera de concert avec les organismes contribuant à la sauvegarde de ces sites.

VII - La volonté de sauvegarder le paysage

La Commune se réjouit aujourd'hui de ne subir aucun effet de mitage. Les espaces sont bien identifiés.

Il convient de continuer ainsi, afin de faire cohabiter une vie naturelle dans les zones N, et vie économique dans les zones A.

Ces espaces, pour partie submersibles, sont traités en conséquence, sans recevoir aucune construction, dès lors que le Rhône peut faire valoir ses caprices.

Seul un espace, surélevé, non submersible, non isolé, situé au Sud du village, déjà équipé par des bâtiments agricoles, et un logement intégré serait adaptable à l'évolution économique, en prenant en compte les contraintes du milieu agricole.

Par ailleurs la surface occupée par la défense nationale est importante.

La zone N est considérée comme sauvage où flore et faune évoluent comme une steppe. Une valorisation ponctuelle pourrait être envisagée, sous forme de convention, afin d'éliminer au maximum le risque d'incendie accidentel, ou volontaire comme c'est hélas le cas de temps à autre.

En conclusion, au vu :

- des textes relatifs à la maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à hauts risques,
- de l'existence du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) issu de la présence de l'aéroport Saint-Exupéry,

la collectivité n'envisage pas de lancer l'étude de projets d'urbanisme (hors projets identifiés), dans le cadre des contraintes identifiées.

Il s'agit pour BALAN de conforter l'existant dans une démarche qualitative, au service de la population, en sauvegardant le cadre de vie choisi par les habitants.

Il est donc de convenance d'attendre l'évolution du risque du site industriel, ayant par ailleurs permis le développement de la Commune.

En fonction de cela, de l'évolution du risque du site d'ATOFINA, une étude nouvelle pourrait être envisagée à moyen terme.

