



**COMMUNE DE  
LA-BALME-LES-GROTTES**  
Département de l'Isère

**RÉVISION GÉNÉRALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Présentation  
des principaux enjeux du diagnostic  
et  
des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

...

**RÉUNION PUBLIQUE N°3**



<p>Anne-Laure MERIAU Urbaniste DIUL OPOU SFU Historienne de l'architecture et de l'urbanisme</p>	 <p>ARTHUR REMY</p>	 <p>EVINCERUDC</p>	 <p>Capi de bérin Société d'ingénierie et de conseil</p>
--	--	---	---



# ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PRESCRIPTION DE LA RÉVISION**, par délibération du conseil municipal, fixe les modalités de la concertation  
**PORTER A LA CONNAISSANCE DE L'ÉTAT (PAC)**

**PHASE D'ÉLABORATION**  
CONCERTATION tout au long de la procédure  
DÉBAT SUR LE PADD : 2 mois avant arrêt du projet de PLU

**ARRÊT DU PROJET DU PLU + BILAN DE LA CONCERTATION**  
Délibération du Conseil municipal

**CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES +**  
Avis Communes intéressées MRAE + CDPENAF : 3 mois

**ENQUÊTE PUBLIQUE**, arrêté de lancement,  
Désignation d'un commissaire enquêteur par le TA  
Mise en place de l'enquête publique en mairie (registre, accueil CE) : 1 mois  
Rédaction rapport Commissaire Enquêteur : 1 mois

**APPROBATION DU PLU** par délibération du Conseil municipal  
Contrôle de la légalité du Préfet : 2 mois à compter réception dossier

Diagnostic  
// Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et  
de Développement  
Durables PADD

Orientation d'Aménagement  
et de Programmation  
OAP

Règlement graphique

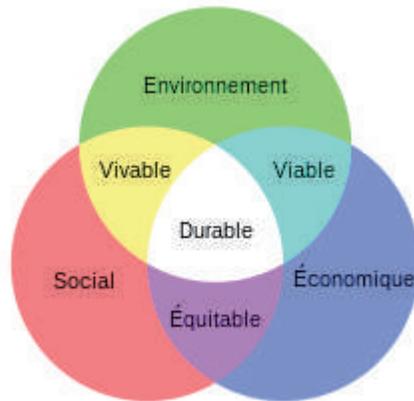
Règlement écrit

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



## MOTIFS DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**État**  
**Cadre juridique et réglementaire**



**Documents supra-communaux**

**Territoire communal**  
**PLU**

### **Respecter :**

- **Principes du Développement Durable**
- Articles L.101-1, L.101-2 L.101-3 du Code de l'urbanisme
- Lois : SRU, ENE, ALUR, ELAN, **Climat et Résilience du 22 août 2022**
- Servitudes d'Utilité Publiques SUP : I4 PM1 AC1 AC2



### **Prendre en compte :**

- Opération Programmée Amélioration de l'Habitat (OPAH) CC Les Balcons du Dauphiné 2017-2022 relancée en 2024.
- Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) 2022- 2028

### **Être compatible avec :**

- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire **SRADDET** Auvergne Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020
- **SCOT 2018-2040** Boucle du Rhône en Dauphiné approuvé le 03/10/ 2019 // Programme Local de l'Habitat **PLH 2019-2026** CCLes Balcons du Dauphiné.
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée **SDAGE 2022-2027** / SAGE Basse Vallée de l'Ain.



### **Intégrer**

- Les enjeux du territoire en matière de : habitat, population, équipements, déplacements, économie, environnement, paysage, patrimoine.
- **Les objectifs politiques exprimés dans le projet d'aménagement et d'urbanisme global pour les 10 prochaines années.**



## PRINCIPALES ORIENTATIONS DU SCOT

4 principales orientations d'aménagement du Document d'Orientation et Objectif DOO du SCOT :

1 / Pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses.

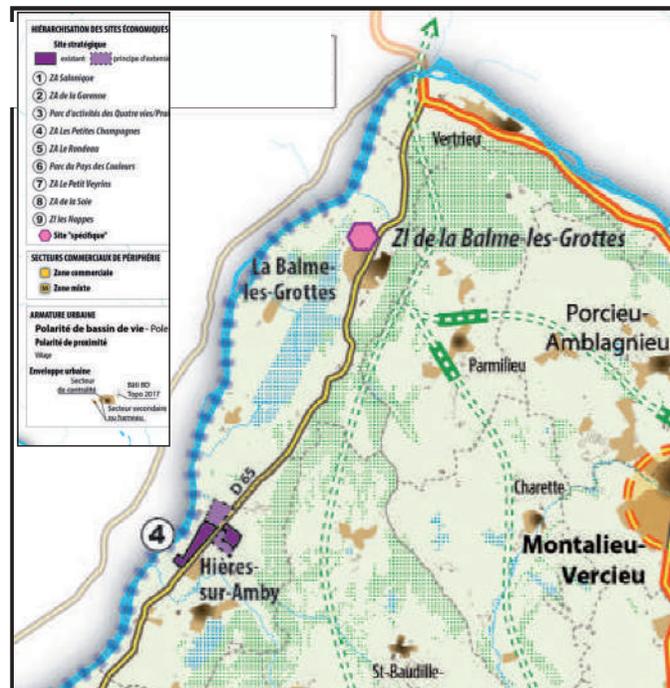
2/ Pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé.

3/ Pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles.

4/ Pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.



1 / Pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses.



Extrait carte des orientations stratégiques DOO du SCOT

- Développer la Zone industrielle de La-Balme-Les-Grottes un «Site économique spécifique» dans son espace.

- Développer les commerces dans les centralités et assurer la mixité fonctionnelle.

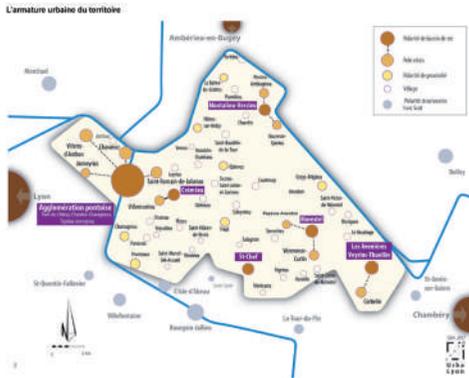
- Valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs (économie touristique).



# PRINCIPALES ORIENTATIONS DU SCOT

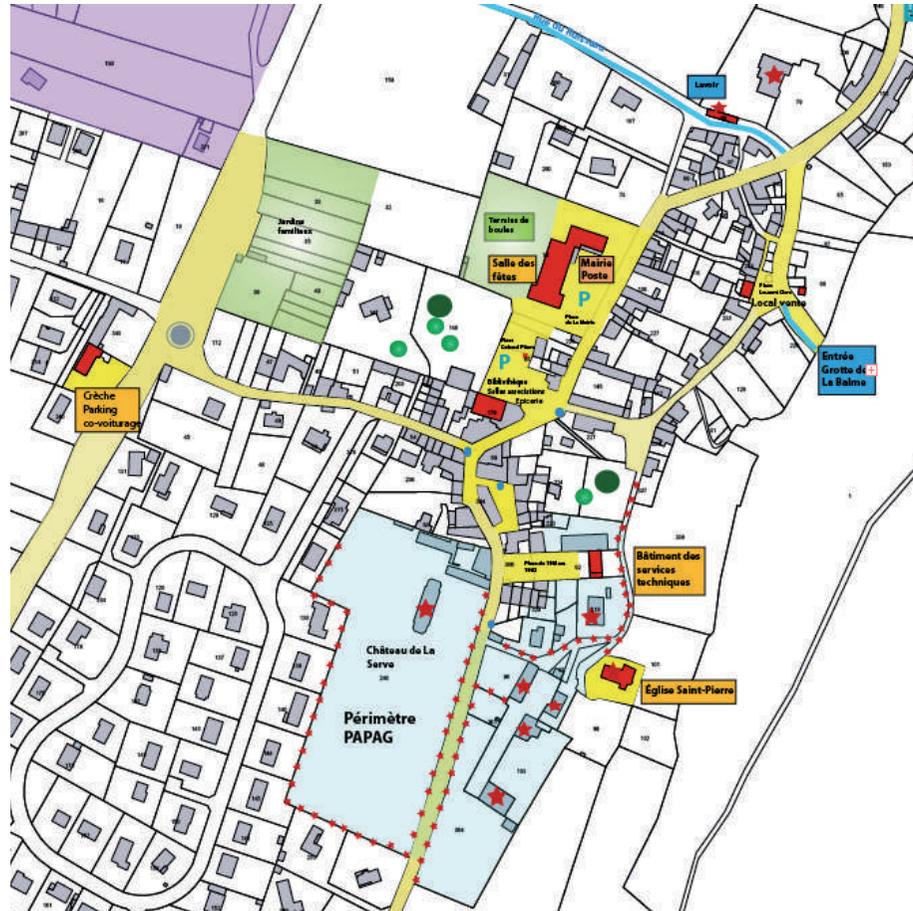
## 2/ Pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé.

La Balme-Les-Grottes est une polarité de proximité qui joue un rôle dans le maillage du territoire pour ses équipements, ses commerces et ses services.



Carte DOO SCOT armature urbaine du territoire

Identification de la centralité du village, et l'espace où sont concentrées les fonctions urbaines : équipements, commerces et services, et la vie collective.



Habitat	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
	15 logt/Ha	30 logts/Ha	50 logts/Ha
Polarité de proximité	40%	40%	20%

- Regrouper l'urbanisation autour de la centralité existante, pour lutter contre l'étalement urbain, réduire la consommation foncière et les déplacements.

- Mobiliser et optimiser le foncier dans le tissu urbain constitué.
- Réutiliser les logements vacants.
- 80 % de la production de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée,
- 20 % dans les secteurs secondaires (périphérie du village et hameaux).

Le SCOT 2018-2040 prévoit la production de 170 logements maximum, moins les logements réalisés entre 2018 et 2024 = 116 logements max.

La capacité foncière du PLU après application des coefficients de pondération est de :

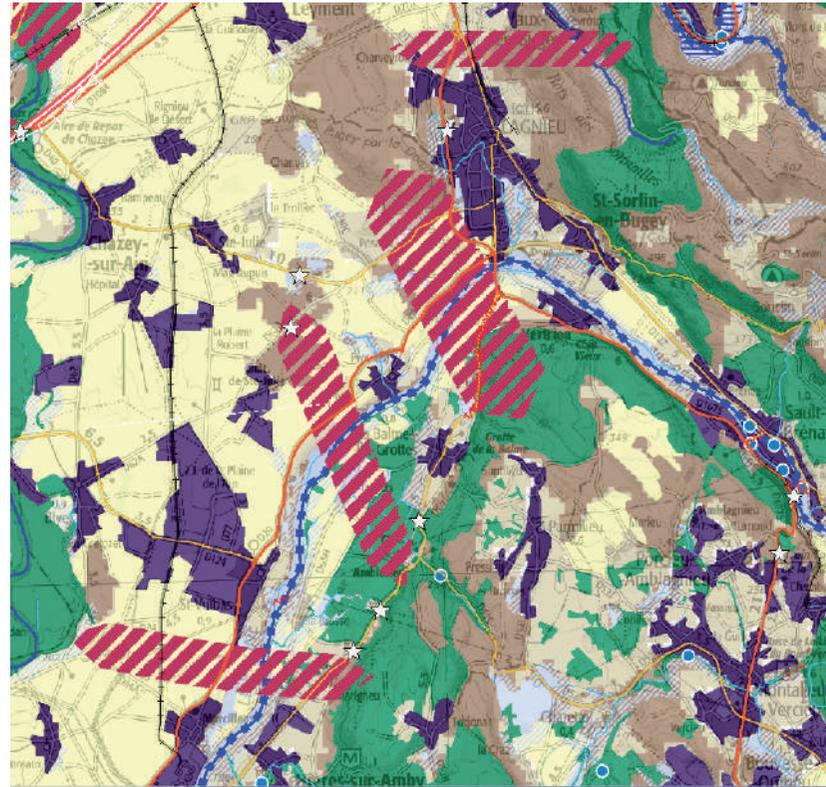
- 6 hectares dont 4,5 foncier libre
- 1 hectare de foncier densifiable

- Répondre à tous les besoins en logements avec des typologies variées.



## PRINCIPALES ORIENTATIONS DU SCOT

3/ Pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles.



### Grandes continuités

- Continuités écologiques mentionnées dans les Orientations nationales
- Continuités terrestres d'intérêt régional et interrégional
- Grandes vallées alliant continuités aquatiques et terrestres d'intérêt régional et interrégional

### Ensembles fonctionnels et perméables

- Territoires peu fragmentés à dominante naturelle
- Territoires peu fragmentés à dominante agricole
- Principales agglomérations et villes

### Fond cartographique

- Zones urbanisées
- Lacs et plan d'eau
- Cours d'eau principaux
- Autoroutes
- Routes principales

### Carte SRCE

- 1 cours d'eau linéaire
- 34 espaces perméables surfaciques
- 5 zones humides
- 5 espaces perméables relais linéaires
- 3 corridors écologiques surfaciques
- 9 Grands espaces agricoles
- 41 Réservoirs de biodiversités

- Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages, des patrimoines et des espaces naturels remarquables et ordinaires de la région.

- Préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations.

- Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue, assurer sa fonctionnalité.

- Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs/eau...).

- Des usages en cohérence avec la gestion de l'eau et des déchets.

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti.

- Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines.

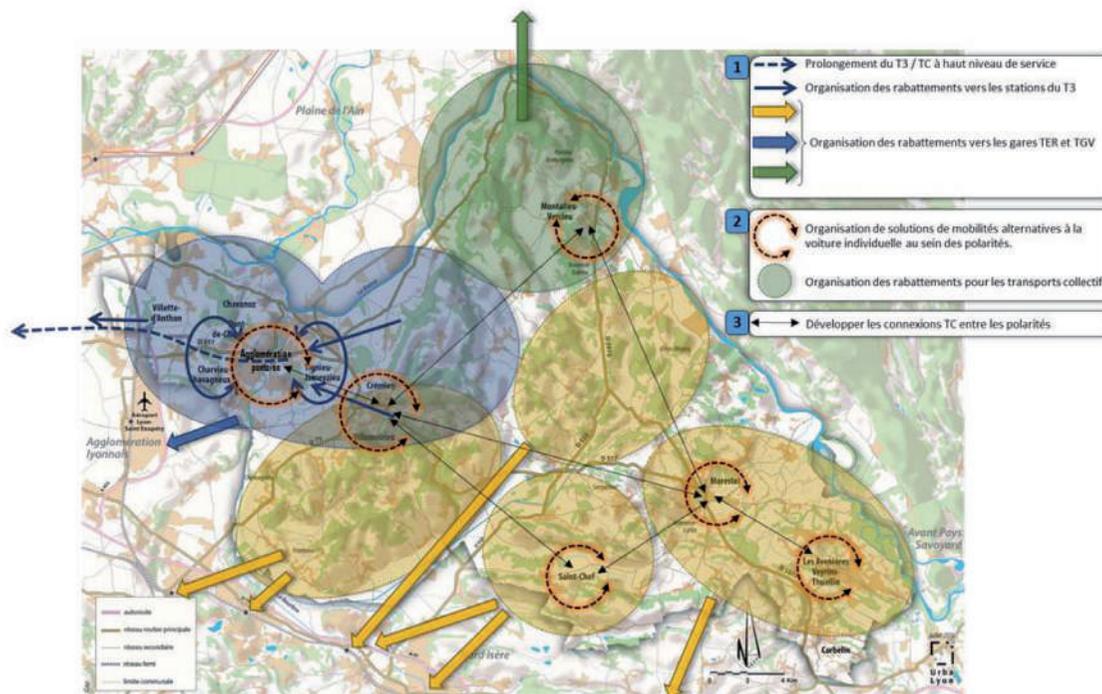
- Tendre vers un développement plus sobre et plus durable énergétiquement.



## PRINCIPALES ORIENTATIONS DU SCOT

### 4/ Pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.

Synthèse des orientations relatives au système de transports



- Renforcer les liaisons TC interurbaines avec les territoires voisins et entre les principales polarités du SCOT.
- Développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle à l'échelle des différents secteurs, en lien avec les principales polarités voisines.
- Développer une stratégie de covoiturage.
- Développer des itinéraires cyclables continus et sécurisés.
- Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.
- Définir des aménagements alternatifs pour apaiser les centralités urbaines.



## LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE / ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS (ZAN)

Chaque année, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en moyenne en France lors de la dernière décennie, soit près de 5 terrains de football par heure.

Territoires concernés : ceux sans tension immobilière (60 %), et en particulier les espaces périurbains et ruraux peu denses.

Conséquences :

- écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque d'inondation par ruissellement, limitation du stockage carbone),
- socio-économiques : coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole, etc...

**Loi « Climat et résilience » a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié (50 %) a consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et d'artificialisation des sols, dans les dix prochaines années 2021-2031.**

Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme.

Seconde étape : Fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le «zéro artificialisation nette» (ZAN) en 2050 au niveau national.

### Loi Climat et Résilience et à la trajectoire de sobriété foncière « zéro artificialisation nette » ZAN transposé dans l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme :

L'équilibre entre :

- La maîtrise de l'étalement urbain ;
- Le renouvellement urbain ;
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- La qualité urbaine ;
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La renaturation des sols artificialisés.

#### Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?

C'est le solde entre :



**Les surfaces nouvellement artificialisées**  
(création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)



**Les surfaces nouvellement désartificialisées**  
(restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...)



à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.



sur une période donnée.



# SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - POPULATION

## UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTINUE

Une progression continue de la population depuis 1968, avec une croissance particulièrement soutenue dans la période récente 1999-2020.

- Dans le territoire de la CCBD, La-Balme-Les-Grottes est une commune rurale à la dynamique démographique forte en raison de son attractivité résidentielle.

- Une forte croissance de population entre 2009 et 2020 de + 210 habitants pour 82 logements supplémentaires

- Entre 1968 et 2020, la population de la commune de La Balme-les-Grottes a gagné + 726 habitants et a été multipliée par trois environ.

- La croissance est liée principalement au solde migratoire, et à l'arrivée de nouveaux habitants.

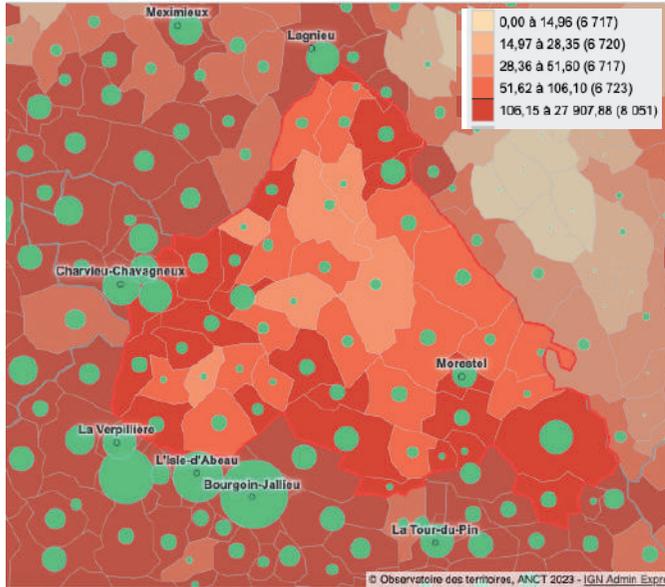
- La pyramide des âges est celle d'une commune jeune, et le taux de natalité est supérieur au taux de mortalité.

- Le nombre de ménages est en constante augmentation. **La majorité des ménages sont des couples avec enfants.** 23,7 % des ménages sont composés d'une seule personne. La part des familles monoparentales est faible.

- **La taille moyenne des ménages diminue : 2,56 personnes par ménage en 2020 // La taille des logements est importante : 50,7 % possèdent 5 pièces ou plus.**

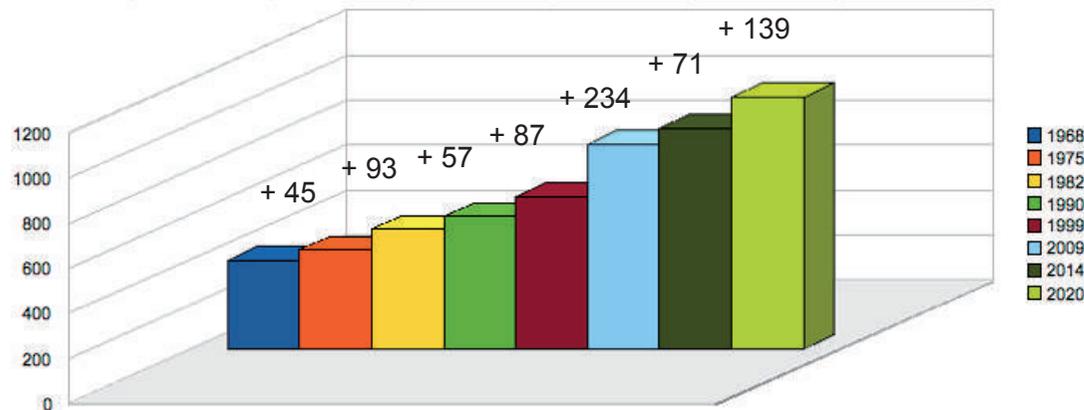
**Enjeu : Assurer une croissance démographique mesurée respectueuse du cadre de vie et des ressources locales (eau potable, alimentation, énergie) et des réseaux (assainissement).**

- Prendre en compte la part importante des familles et des jeunes .

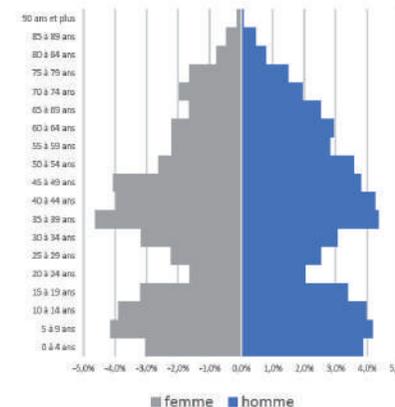


Carte portail observatoire des Territoires, population et densité de population hab/km2 en 2020

1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
393	438	531	588	675	909	980	1119



Pyramide des âges sur la commune de La Balme-les-Grottes en 2020 (%)





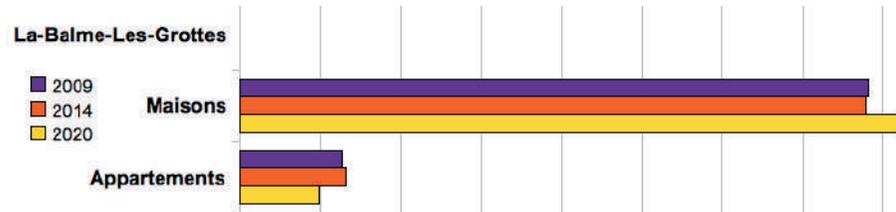
# SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - HABITAT

## UN PARC DE LOGEMENT HOMOGENE

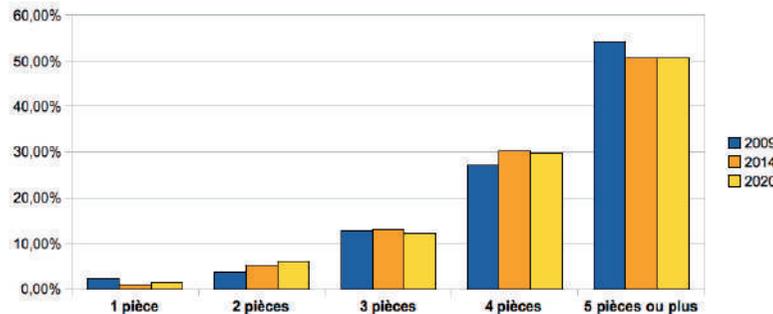
### Une Croissance du nombre de logements dans la période 2009-2020.

- Sur les **82 logements construits entre 2009 (473 logements) et 2020 (555 logements) 82,4 % des logements sont des maisons individuelles**. Ces maisons de plain pied et de grande taille comportent en moyenne 5 pièces et une surface de plancher de 160 m<sup>2</sup> en moyenne.
- La part des **logements de type locatif représentent une part de 23 % en 2020. Les logements occupés par leur propriétaire sont majoritaires.**
- **2,6 % sont des logements sociaux**. 5 nouveaux logements ont déjà été construits entre 2020 et 2024.
- 78,5 % des logements sont des résidences principales.
- **33 logements sont vacants** sur les 555 logements.
- **Le nombre de résidences secondaires est en augmentation depuis 1968. 86 résidences secondaires en 2020 : La-Balme-Les-Grottes a une vocation touristique.**
- Les logements sont de **grande taille : 50,7 % des résidences principales possèdent 5 pièces ou plus.**
- **Le parc de logements est relativement ancien : 26,4 % des logements ont été construits avant 1919, et 25,7 % de 1971 à 1999.**
- Selon le bilan de l'OPAH 2017-2022, 3 logements anciens ont fait l'objet de travaux de réhabilitation et ont pu bénéficier des aides de l'ANAH.

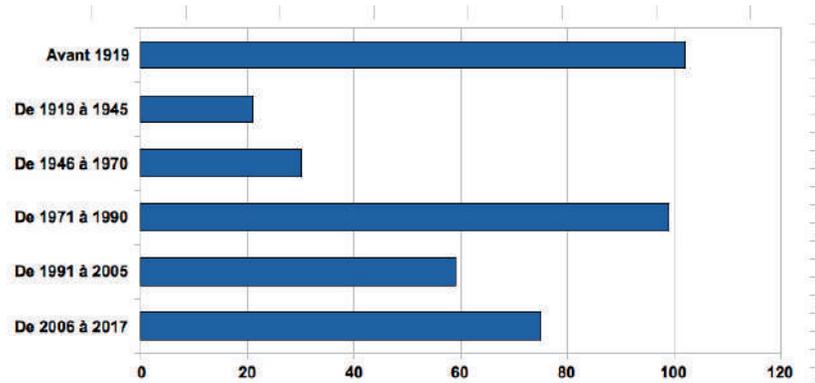
Répartition des logements RGP INSEE 2020



Évolution de la taille des logements.



Age du Parc de logements



### Enjeux :

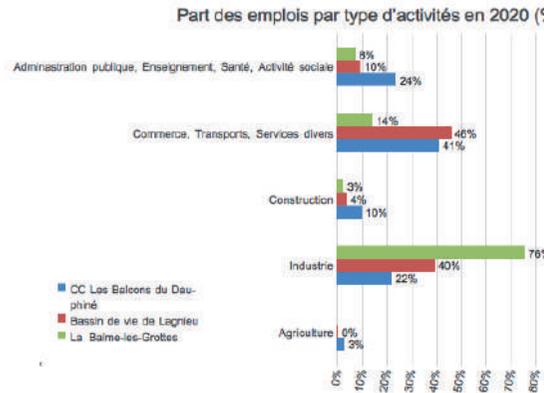
- **Diversifier la production de logements pour accueillir des ménages différents (taille et csp), dans leur typologie (T1, T2, T3, habitat intermédiaire) et leur forme urbaine en relation avec le bâti existant et les espaces publics.**
- **Répondre aux besoins locaux de logements locatifs dans un bassin d'emploi dynamique, et pour loger les salariés des entreprises locales.**
- **Réutiliser les logements vacants**
- **Adapter les logements à la taille plus réduite des ménages, au vieillissement de la population, aux besoins et aux modes de vie des jeunes ménages.**

Projection de la production de logements : 8 logements par an pour un seuil démographique d'environ 1 300 habitants à l'horizon du PLU, et la création de 80 logements supplémentaire.



# SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - ÉCONOMIE

## UN TISSU ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ ET DYNAMIQUE



### Données INSEE de 2020 :

**Sur les 1119 habitants 703 sont actifs**, soit 81,8 %.

- 77,7 % des actifs occupent un emploi de salarié (88 %).

Les inactifs représentent une part inférieure par rapport aux actifs : 18,2 %

- 4,1 % des actifs sont au chômage, et cette part est faible,

- 7 % sont des élèves et des étudiants,

- 5,8 % sont des retraités, et cette catégorie est en baisse.

- CSP : 34 % de la population active sont des ouvriers.

- **Sur les 674 emplois présents sur le territoire**, 76 % sont des emplois liés à l'industrie. L'entreprise Biomérieux offre environ 500 emplois.

- **Le tissu artisanal est développé** : 25 entreprises sont implantées dans le territoire.

- **Des services de santé et bien-être sont présents.**

- **Le centre du village est, jusqu'au début du XXe siècle, doté de plusieurs commerces, en particulier des cafés et des restaurants et 2 hôtels dont le fonctionnement étaient liés au tourisme pittoresque, et à l'attractivité touristique de la Grotte.** RP du PLU de 2009 fait état de plusieurs commerces et de services de proximité dans le centre du village : café-tabac, boucherie-charcuterie

- L'offre commerciale actuelle : Épicerie-restaurant-dépôt de pain, Local de la Grotte, 2 coiffeurs, 2 garagistes, 1 restaurant (fermé, fond de commerce en vente).



### Enjeux / Objectifs :

> Favoriser le maintien des entreprises existantes et l'extension de l'usine Biomérieux dont les activités productives, en relation avec la santé, sont prioritaires à l'échelle nationale.

- Développer des commerces, garantir leur fonctionnement et leur viabilité dans le temps.

- Créer de nouveaux espaces de vente dans des locaux communaux.

- Apporter des réponses à des besoins et des attentes en termes de commerces alimentaires et de restauration simple, type bistrot, boulanger-pâtissier, boucher-charcutier et vente de légumes issus de producteurs et d'agriculteurs locaux.

- Maîtriser les flux automobiles importants en particulier vers et dans la zone industrielle, aménager et sécuriser les carrefours.

- Prévoir des logements pour loger les salariés des entreprises présentes sur le territoire.



## SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - ÉCONOMIE TOURISTIQUE



Le Modern Hôtel des Grottes

La Chapelle Notre-Dame de La Grotte (BNF)



Café de la Grotte



Auberge Savoyarde

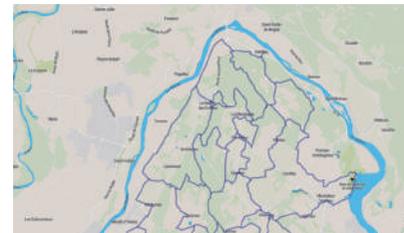


Panneau du sentier découverte Espace Naturel Sensible «Les Coteaux de Saint-Roch»,

**Le tourisme est une ressource pour la commune depuis le début du XXe siècle et le développement en France du tourisme pittoresque.**

La grotte de La Balme fait partie 7 merveilles du Dauphiné. Elle accueille de nombreux visiteurs : environ **60 000 par an** en provenance de la région et du territoire national.

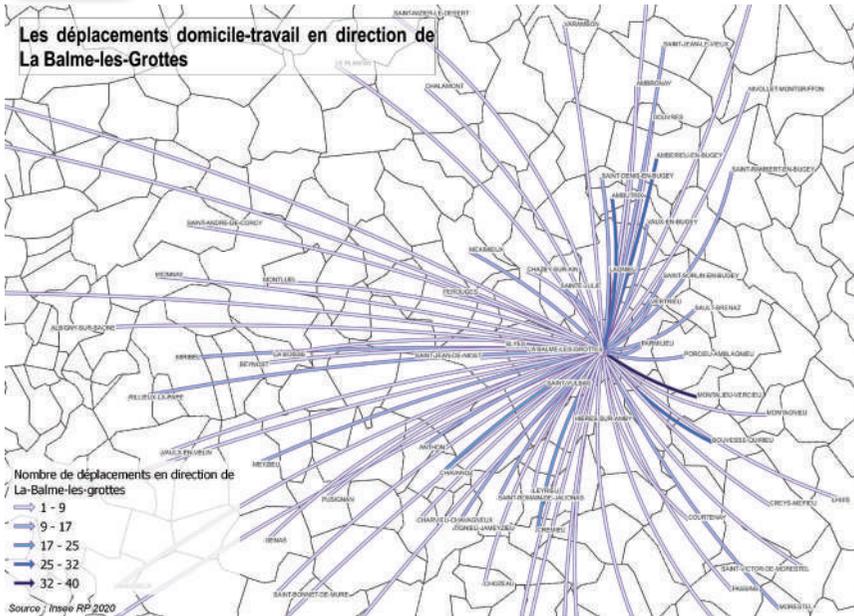
- La ViaRhôna, et la Voie Verte traversent la commune.
- Les lieux d'hébergement répondent à des besoins de séjours de longue et courte durée :
  - 1 gîte du Clos du Dauphin situé à l'entrée sud du village dans un bâtiment remarquable.
  - Le camping du «Domaine Beauséjour» situé dans le site exceptionnel des berges du Rhône, RD 65H, itinéraire stratégique en terme de positionnement par rapport aux sites touristiques du territoire et au projet d'itinéraire ViaRhôna, : 6 bungalows, et 79 emplacements
  - 10 meublés Airbnb proposent des séjours de courte et de longue durée.
  - Le tourisme vert et de pleine nature est très développé en lien avec le réseau de sentiers de randonnées.



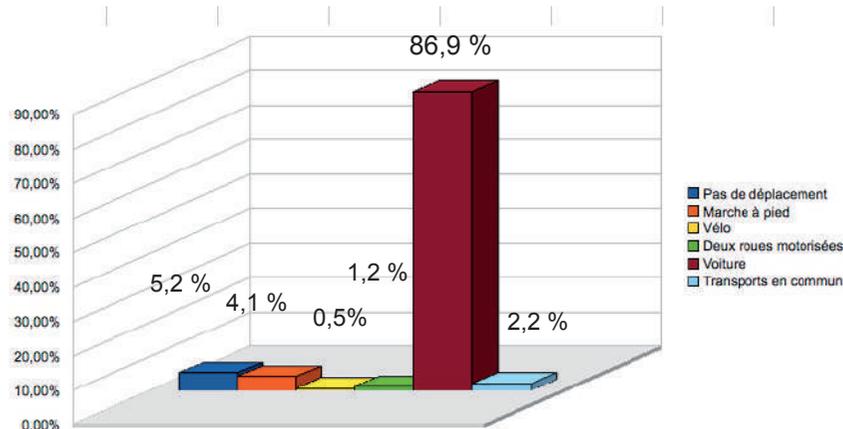
Carte du réseau de chemins de randonnées de la Communauté de Communes Les Balcons en Dauphiné



# SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - DÉPLACEMENTS



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020 - RGP INSEE



## Des flux de déplacements importants liés aux mobilités pendulaires :

- Plus de 645 personnes viennent quotidiennement sur le territoire de La Balme-les-Grottes pour travailler.
- La majorité des travailleurs proviennent des départements de l'Ain (307 personnes) et de l'Isère (203 personnes).
- La zone industrielle qui emploie plus de 500 salariés, localisés principalement dans l'usine Biomérieux, génère des flux de déplacements importants.
- **87 % des déplacements pendulaires domicile-travail sont effectués par la population active de La Balme-Les-Grottes principalement au moyen d'un véhicule automobile.**
- En 2020, sur les 553 actifs de 15 ans ou plus qui habitent la commune et ont un emploi :
  - 17,8 % travaillent à La-balme-Les-Grottes,
  - 82,2 % travaillent dans une autre commune.

## Enjeux :

- Développer les transports collectifs, les intermodalités bus-train, le co-voiturage et les modes actifs.
- Mutualiser les déplacements.

	Arrivée sur La Balme-les-Grottes depuis	Départ de La Balme-les-Grottes vers
<b>Total des flux domicile-travail</b>	<b>756</b>	<b>537</b>
<b>Département de l'Isère</b>	<b>371</b>	<b>208</b>
Dont CC Les Balcons du Dauphiné	313	179
<i>Dont La Balme-les-Grottes</i>	110	110
Dont CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	35	19
<b>Département de l'Ain</b>	<b>307</b>	<b>238</b>
Dont CC de la Plaine de l'Ain dont	231	199
<i>Dont Lagnieu</i>	40	28
<i>Dont Amérieu-en-Bugey</i>	26	28
<b>Hors département de l'Ain et de l'Isère</b>	<b>78</b>	<b>91</b>
Dont Métropole de Lyon	41	47
<b>Hors région</b>	<b>0</b>	<b>5</b>





## SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - AGRICULTURE



### Une agriculture dynamique :

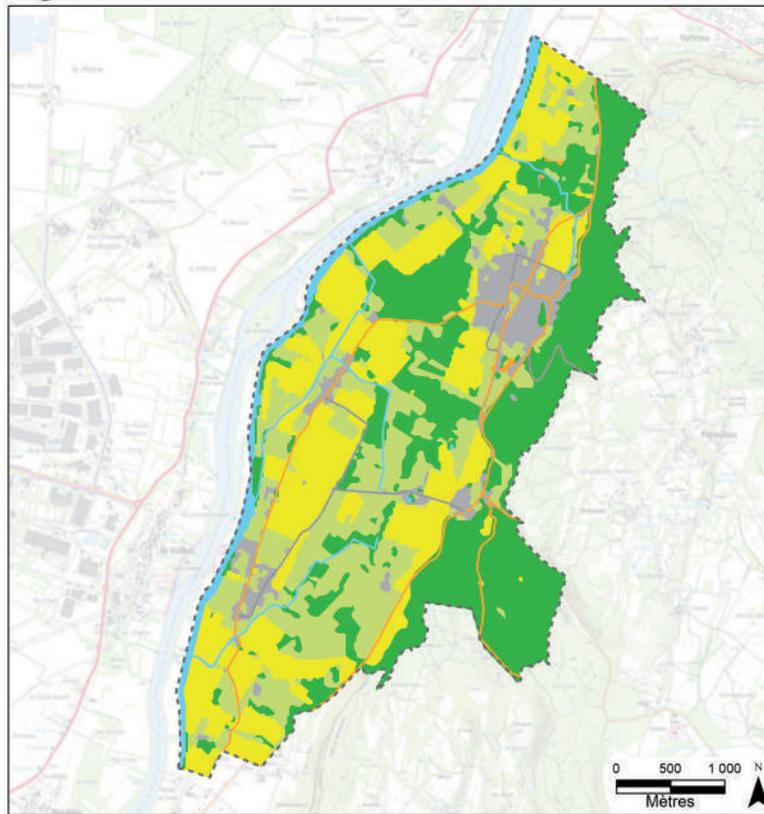
- Des activités agricoles tournées vers la **polyculture et/ou polyélevage**.
  - **9 exploitations sont actives** d'après le RA de 2020, **8 exploitations en 2010** : L'activité agricole conserve une place prépondérante.
  - La Surface Agricole Utilisée (SAU) représente **998 hectares en 2020 soit 64,5 % de la superficie du territoire (1461 ha)**.
  - La répartition des cultures a évolué des prairies ont été remplacées par des cultures de céréales : blé, maïs, orge, tournesol, protéagineux, qui ont un besoin de la ressource en eau > **Système d'irrigation en place**.
- Répartition cultures RA 2020 :**
- 370,8 hectares de cultures en céréales et oléo-protéagineux,
  - 569,3 hectares de prairies.
  - **Des exploitations de petites tailles : La SAU moyenne par exploitation est de 21,5 ha.**
  - **Des exploitation dispersées dans l'ensemble du territoire**
  - Des chefs d'exploitation sont **jeunes**.
  - Les exploitations restent **familiales, et représentent 13 Equivalent Temps Plein (ETP) en 2010 et 11 en 2020.**

### Enjeux :

- Pérenniser la vocation agricole des terres ayant une valeur agronomique et utilisées par les agriculteurs,
- Prendre en compte l'ensemble des fonctions de l'agriculture : économique, nourricière, environnementale.
- Valoriser la qualité des productions locales, développer les **circuits courts, la vente directe** à la ferme, ou/et la création d'un local.
- Promouvoir l'**agro-tourisme** en lien avec les activités touristiques diverses.
- Valoriser et préserver le patrimoine traditionnel et vernaculaire, **préserver les paysages agrestes** et les haies bocagères qui permettent le développement de la biodiversité, le filtrage des eaux, la réduction de phénomène de ruissellement dans les champs, les prairies, et dans les franges des lotissements.
- Prendre en compte les règles d'éloignement par rapport aux bâtiments d'élevage.
- La construction de nouveaux bâtiments agricoles devra se faire prioritairement en continuité d'installations existantes (prescription SCOT).
- Identifier les bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale susceptibles de changer de destination tout en permettant le fonctionnement des exploitations.



## SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - AGRICULTURE



Auteur : [LS] - N° Version [1] - Validation [11/09/2023] / Réalisation : Evinerude - Léo SOUILLARD

Source(s) : Theia

Légende	
Contour communal	Cours d'eau
<b>Occupation du sol</b>	
Milieux aquatiques	<b>Routes</b>
Milieux agricoles	Communale
Milieux ouverts	Départementale
Milieux semi-ouverts	
Milieux forestiers	
Milieux urbains	

Carte occupation des sols

### Une Présence importante de la forêt :

29,5 % du territoire est recouvert par un massif forestier et des boisements ponctuels, des alignements d'arbres, des cordons de ripisylves, qui se développent dans la plaine agricole et sur les flancs du relief, composés majoritairement de feuillus.

Les arbres dans les parcs présents dans le village et les jardins occupent une place importante et forment des continuités végétales.

### Enjeux :

- Préserver les espaces forestiers et la trame végétale dans le PLU
- Prendre en compte le risque incendie et préserver le massif forestier de ce risque notamment par l'accès aux véhicules de défense et de lutte contre les incendies.
- Protéger ces milieux naturels qui forment des habitats pour la faune endogène exceptionnelle et protégée.

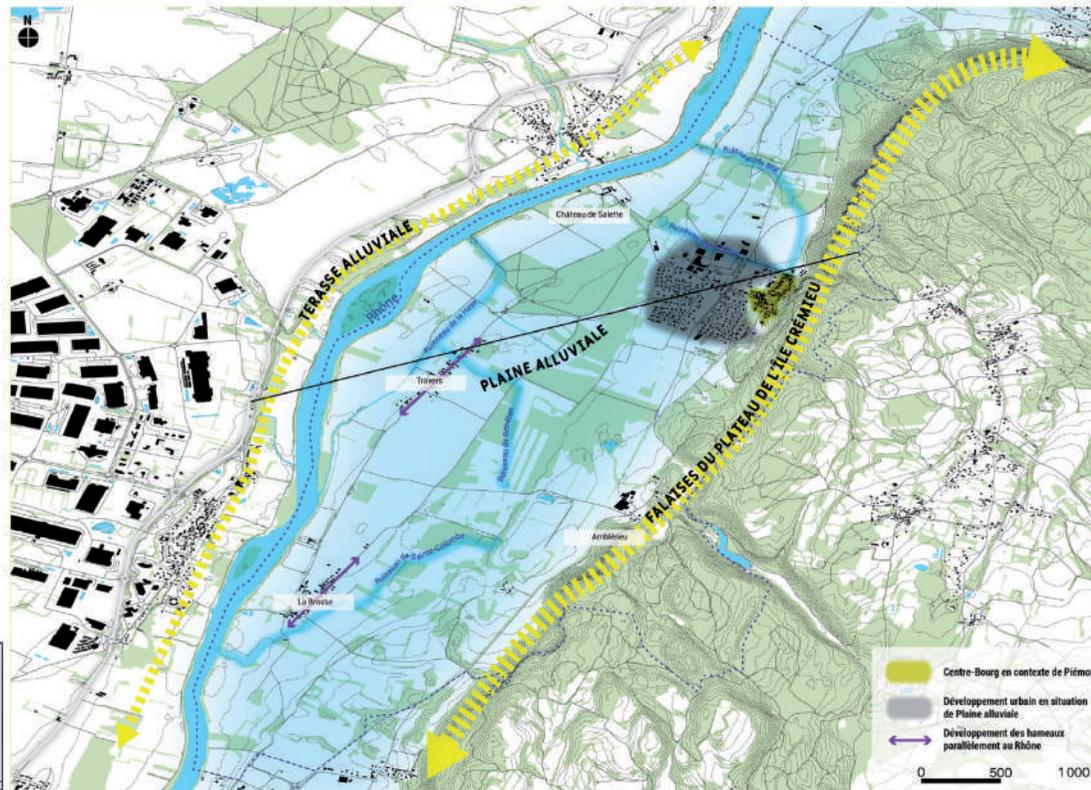
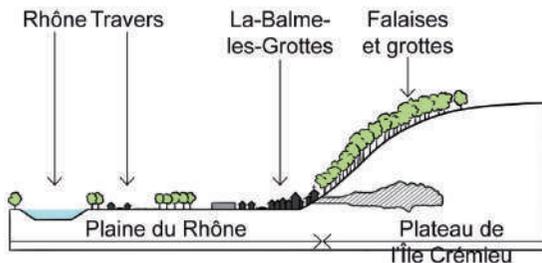




# SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - PAYSAGES

Entre Plaine du Rhône et Plateau de l'Île Crémieu, des paysages structurés par une organisation géomorphologique de l'espace ...

- Le bourg de La-Balme-les-Grottes s'inscrit en piedmont des contreforts du plateau de l'Île Crémieu, qui impose un rapport vertical au paysage
- Une plaine alluviale agricole support de développement de peupleraies
- De nombreux ruisseaux, jonction entre Rhône et falaise



... constitutives d'ambiances diversifiées

Les falaises de l'Île Crémieu



La plaine alluviale



Le centre-bourg de La-Balme-les-Grottes



Les hameaux



Les extensions urbaines



La rive droite du Rhône



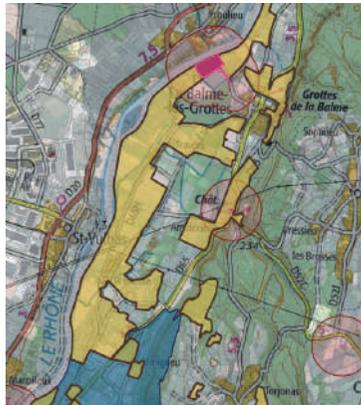


# SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - PATRIMOINE BÂTI



Des éléments de patrimoine bâti sont protégés par des mesures de protection :

- Le **Château de Salette** inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (SUP AC1).
- Les Ruines du **Château d'Amblérieu** inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (SUP AC1).
- Le site pittoresque classé (SUP AC2) de La Grotte de La Balme, et la Chapelle Romane Notre-Dame de La Grotte édi-  
fiée à l'entrée de la Grotte (Site classé).



Carte de l'Atlas des patrimoines :

Périmètres de protection ISMH et zones de prescriptions archéologiques (périmètre jaune).



Des éléments de patrimoine sont à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et avec la rédaction d'une OAP patrimoniale.

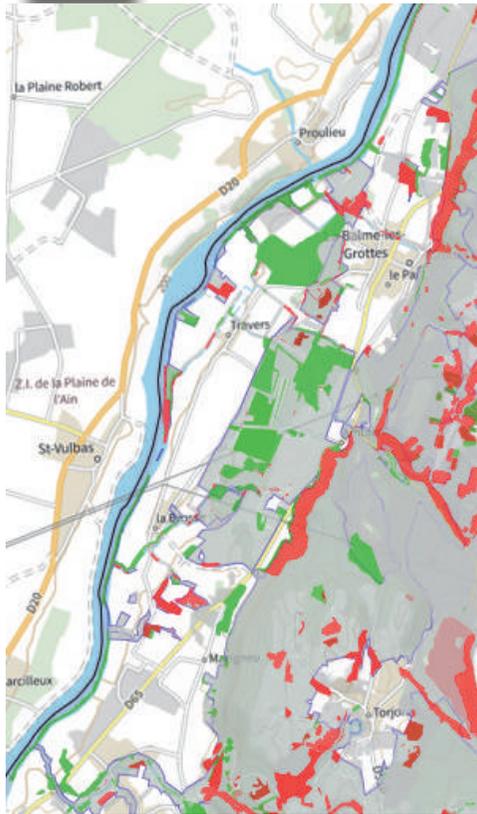
Enjeux :

- Assurer une protection durable de ces éléments présents dans le paysage et les espaces publics pour les générations futures, le cadre de vie, et le tourisme local.
- Mettre en forme un cahier de prescriptions.

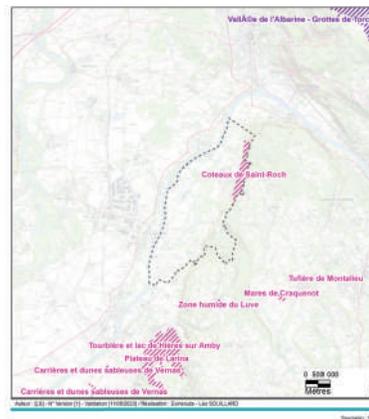
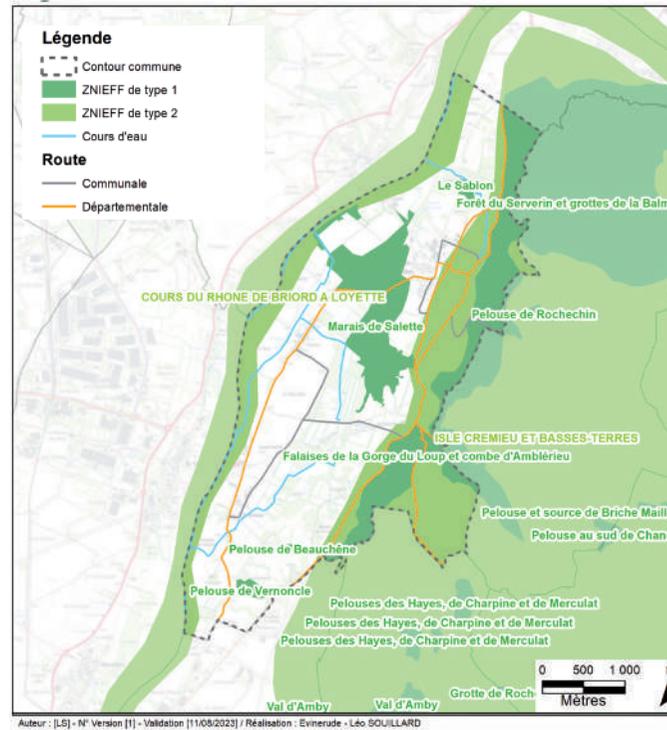




# SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - PATRIMOINE NATUREL



Site Natura 2000



Carte des habitats présents sur le site Natura 2000, ZNIEFF et ENS portail INPN et DREAL Auvergne Rhône-Alpes

Espace Naturel Sensible ENS «Les Coteaux Saint-Roch»

## UN PATRIMOINE ET DES MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS

### Des mesures de protection en place fortes : Natura 2000 ISLE DE CRÉMIEU

Directive Habitats Auvergne-Rhône-Alpes  
PNA-PRA répartition des chauves-souris  
PNA-PRA Aire de répartition de la Cistude d'Europe  
PNA-PRA répartition du Sonneur à ventre jaune  
Zone humide (4) 22118240  
Zone Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

### ZNIEFF de Type 1 :

820030337 Marais de Salette  
820030385 Falaise de la Gorge du Loup Combe d'Amblérie  
820030548 Le Sablon  
820030550 Pelouse de Vernonde  
820032070 Forêt du Serverin et Grottes de La Balme

### ZNIEFF de type 2 :

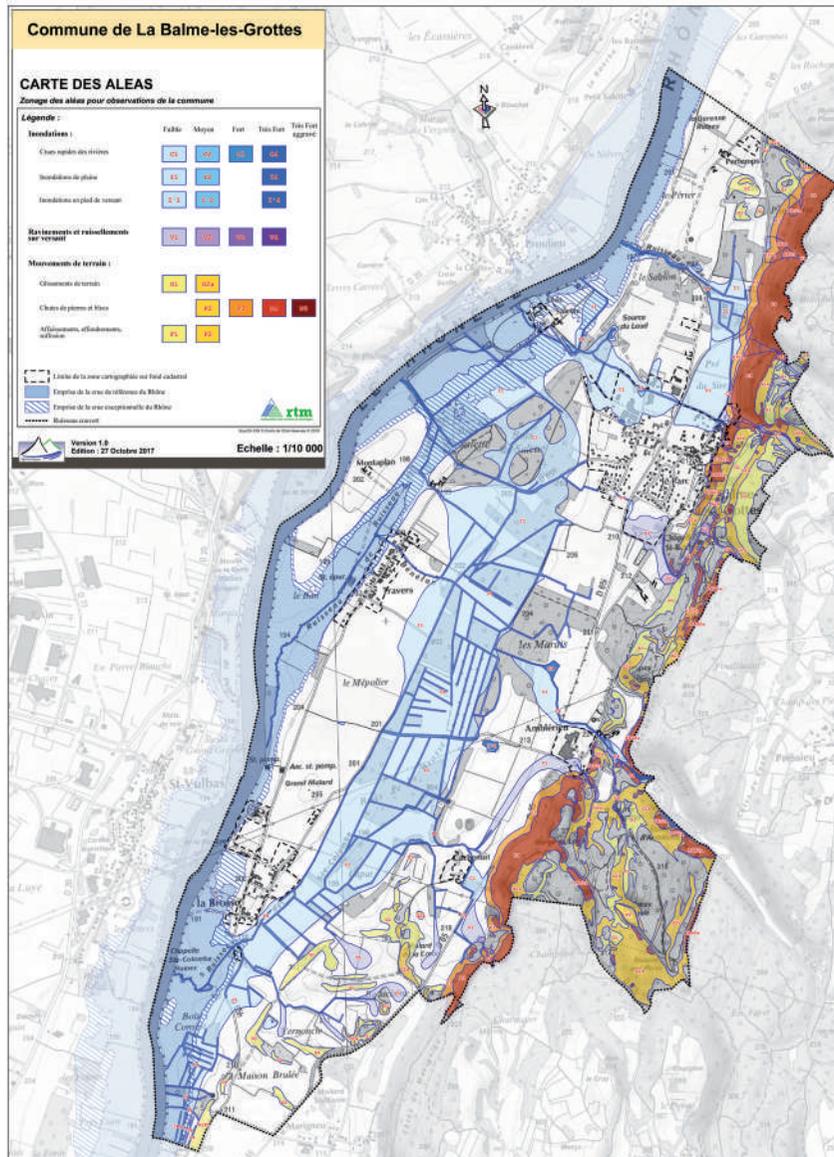
820030262 Isle de Crémieu et basses terres  
820030681 Cours du Rhône de Briord à Loyette  
Espace Naturel Sensible les Coteaux Saint-Roch

### Enjeux :

- **Préserver et protéger durablement des espaces naturels, la biodiversité, les habitats, les continuités écologiques : falaises, forêts, cours d'eau, milieux humides, prairies sèches, espaces ouverts, haies champêtres, ripisylves.**
- **Intégrer des règles spécifiques dans le PLU.**



## SYNTHÈSE ET PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC - RISQUES



### Le territoire est concerné par des risques naturels et technologiques

#### - Risques naturels :

- Inondation PSS Rhône amont approuvé le 16/08/1972, Périmètre des servitudes d'utilité publique PPR, inondation par une crue à débordement de cours d'eau, et risque inondation de plaine par remontée de nappe, cartographie des aléas liés aux crues de référence et exceptionnels du Rhône communiquée par l'Etat en 2013.
- Mouvement de terrain, chutes de pierres.
- Retrait et gonflement des argiles.
- Sismicité de niveau 3
- Zone à potentiel radon (classement 2)
- Risque de feux de forêt,
- Risque de mouvements de terrain
- Pollution des sols : 4 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune.

#### Risques technologiques :

- 7 installation(s) nucléaire(s) à 20km sur la commune : Magasin interrégional du Bugey, Centrale nucléaire du Bugey, Installation de conditionnement et d'entreposage des déchets activés (Iceda), Centrale nucléaire du Bugey (Réacteur 1), Atelier pour l'entreposage du combustible de Creys-Malville, Réacteur Superphénix, Installation d'ionisation de Dagneux.
- Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) : hameau de Travers
- Risque de rupture de barrage.

#### Enjeux :

- Intégrer les risques dans les différentes parties du PLU.



## DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Diagnostic

Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD

**Projet politique de la commune pour les 10 prochaines années**  
**Clé de voûte du Plan Local d'urbanisme**

Expose les orientations générales en matière de :

- politiques d'aménagement
- habitat
- équipement
- urbanisme
- paysage
- protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- remise en bon état des continuités écologiques
- transports et déplacements
- réseaux d'énergie et développement des énergies renouvelables
- développement des communications numériques
- développement économique et les loisirs, équipement commercial

Rapport de présentation

Orientation d'Aménagement  
et de Programmation  
OAP

Règlement graphique

Règlement écrit



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## Enjeux retenus

- Maîtriser la croissance démographique pour préserver la qualité de vie et prendre en compte les capacités de la commune, et la consommation foncière liée principalement à l'habitat individuel,
- La disparition progressive de commerces dans le centre,
- L'offre insuffisante de logements par rapport aux besoins,
- L'homogénéité du parc de logements et des formes urbaines standardisées, sans relation avec le paysage et la morphologie des tissus urbains anciens,
- Des équipements anciens qui nécessitent des améliorations,
- La présence dans la zone industrielle d'une entreprise d'envergure internationale et prioritaire dans le domaine médical, et son projet de développement,
- Des activités et des équipements touristiques qui participent à l'attractivité et au rayonnement du territoire,
- L'absence de desserte de la commune par un transport collectif,
- Des espaces publics peu adaptés aux modes actifs, et connectés entre-eux,
- Des écosystèmes et des milieux naturels exceptionnels,
- La présence de risques naturels et technologiques,
- Une diversité de paysages pittoresques et emblématiques,
- Une richesse en terme d'éléments de patrimoine culturel,
- Une activité agricole dynamique dont la présence s'est maintenue depuis 2009.

## Principales orientations stratégiques du projet de la commune

### 1. Favoriser un développement urbain de qualité.

- Conforter la centralité du village.
- Limiter l'étalement urbain en utilisant le foncier disponible dans les enveloppes urbaines existantes.
- Améliorer le fonctionnement urbain du village et des hameaux de Travers et de La Brosse.
- Permettre le maintien des habitants, des commerces et la réalisation d'opérations mixtes dans la continuité du tissu urbain ancien.
- Développer des formes urbaines plus en relation avec les paysages et les modes de vie des habitants.
- Veiller à la diversification du parc de logements dans les secteurs d'aménagement, et développer une offre de logements locatifs et collectifs pour répondre aux besoins locaux.

### 2. Préserver les ressources culturelles, naturelles et agricoles.

- Assurer une protection durable et mettre en valeur les qualités et les spécificités des paysages et des éléments de patrimoine bâti.
- Préserver les entrées et les franges.
- Concevoir des aménagements de qualité.
- Valoriser la présence de l'eau .
- Assurer une protection durable des milieux et des ressources naturelles .
- Prendre en compte les risques.
- Garantir la pérennisation d'une agriculture comme ressource économique et alimentaire, et moyen de préserver la qualité des milieux et des paysages.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables en relation avec les enjeux, les qualités et les spécificités du territoire.

### 3. Garantir le fonctionnement d'une économie locale dynamique et diversifiée.

- Développer des commerces pour répondre aux besoins de consommation des habitants en matière de produits alimentaires de première nécessité.
- Maintenir une économie touristique de qualité et de proximité.

### 4. Développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

- Améliorer la desserte du territoire par les transports collectifs et l'intermodalité,
- Développer le co-voiturage.
- Permettre le développement des modes actifs.















