

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'Urbanisme

Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2025

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2025

Révisions et Modifications

-

Référence : 49060

SOMMAIRE

Préambule	4
Baneins, un territoire protégé et valorisé	6
1-Des enjeux de préservation de la biodiversité.....	6
2-Une activité agricole historique	7
3-Valoriser les ressources du territoire afin de la promouvoir	8
4-Limiter et améliorer les déplacements	11
5-Préserver les personnes et les biens des risques et des nuisances	11
6-Limiter l’impact du projet de développement communal sur l’environnement	12
7-Un projet adapté aux changements climatiques	12
Un développement territorial maîtrisé et équilibré	15
1-Résider sur la commune.....	15
2-Maintenir une certaine mixité fonctionnelle	16
3-Offrir des équipements et des services améliorés aux habitants	17
Annexe : étude de densification de l’enveloppe urbaine	19

PRÉAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Baneins a décidé, le 10 janvier 2022, de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. ... »

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, environ une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en termes de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dombes.

UN DOCUMENT CONCERTÉ

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

Le P.A.D.D. permet de se projeter dans l'avenir selon des orientations définies par la collectivité pour la prochaine décennie. Sur la commune de Baneins, le projet s'appuie sur deux axes d'intervention :

- *Baneins, un territoire protégé et valorisé*
- *Un développement territorial maîtrisé et équilibré*

BANEINS, UN TERRITOIRE PROTÉGÉ ET VALORISÉ

La commune de Baneins est un territoire qui, malgré sa petite taille, offre une diversité de paysages et de milieux naturels. Il s'agit d'un territoire que l'on peut qualifier de perméable dans la mesure où l'urbanisation est restée relativement maîtrisée. L'agriculture a toujours occupé une part importante du territoire. Son évolution au fil des décennies vers la céréaliculture et les remembrements ont ainsi fait évoluer le paysage, désormais moins bocager et offrant de vastes étendues céréalières, en particulier sur la moitié nord de la commune.

Il est important de concilier le caractère agricole de la commune et une préservation efficace de la trame verte et bleue du territoire. Cette protection de la trame verte et bleue implique un travail fin d'identification des différents éléments constituant cette trame afin de pouvoir adapter la nature des protections.

1. DES ENJEUX DE PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

▪ **Maintenir et renforcer la trame verte et bleue**

La commune de Baneins peut être qualifiée de commune perméable. Le territoire a une vocation majoritairement agricole. La trame verte et bleue s'appuie notamment sur le réseau hydrographique constitué d'affluents de la Chalaronne ainsi que de milieux humides. Sur le territoire communal il reste un réseau bocager intéressant sur lequel s'appuie la trame verte ainsi que des boisements. Le réseau de continuités écologiques se décline en sous-trames :

- La sous-trame humide est constituée par :
 - les secteurs de cours d'eau dont il est important de protéger l'intégrité et la ripisylve,
 - les secteurs de mare,
 - les secteurs d'étang,
 - les secteurs de retenue
- La sous-trame bocagère constituée par :
 - les secteurs d'arbres isolés,
 - les secteurs de haies multi strates
- La sous-trame boisée constituée de boisements présumés anciens.

L'identification de cette trame verte et bleue dans le PLU permettra de mettre en place des protections adaptées à chaque milieu.

▪ **Travailler sur la perméabilité de l'enveloppe urbaine**

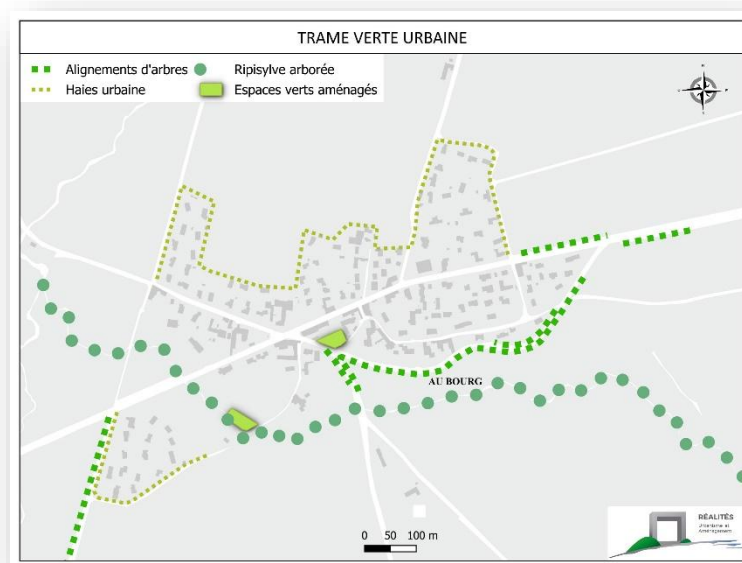
L'urbanisation historique du bourg de Baneins se localisait au sud de l'axe de la route départementale, au-dessus du cours d'eau le Masanand et de la petite vallée au sein de laquelle il serpente. Ainsi le bourg s'est développé sur un secteur de transition entre plateau agricole et vallée du Masanand. Les courbes de niveaux sont bien perceptibles et la façade sud a conservé une végétation étagée permettant une intégration de l'urbanisation dans le paysage.

La collectivité souhaite conserver au bourg son organisation historique, en particulier au sud de la route départementale 17, et son urbanisation organisée en fonction de la topographie. Toute nouvelle opération devra s'inscrire dans cette organisation urbaine en termes de localisation, de volumétrie et d'insertion paysagère.

La collectivité souhaite notamment préserver le caractère très végétal de la rue des Hautains sans densification bâtie sur le côté de la voie.

Dans un contexte de densification, la volonté est de conserver les éléments végétalisés caractéristiques de la façade sud du bourg :

- En préservant des alignements d'arbres,
- En veillant à ne pas dénaturer la trame bleue liée au Masanand et traversant l'enveloppe urbaine.



L'objectif est également d'assurer une perméabilité des sols, indispensable à une bonne gestion des eaux pluviales. Pour cela la volonté de la collectivité est de conserver des espaces non imperméabilisés et végétalisés sur tout projet d'aménagement, en mettant en œuvre des outils règlementaires adaptés comme les coefficients de biotope ou de pleine terre.

2. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE HISTORIQUE

L'agriculture représente des surfaces importantes sur le territoire communal que cela soit pour la culture comme pour la pâture. Pratiquement, 80% de la surface totale de la commune à un usage agricole. La particularité communale est la part importante de la filière équine dans l'activité agricole.

▪ Préserver le foncier

La volonté de la collectivité est de travailler à un projet de développement plus vertueux en matière de consommation foncière. Pour cela le développement urbain sera limité au bourg, en privilégiant le comblement d'espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et en mobilisant uniquement du foncier ne présentant pas d'intérêt pour l'activité agricole en continuité du bâti existant.

A ce titre, un seul secteur d'extension est envisagé. Il concerne un ancien site agricole en entrée ouest du bourg, au sud de la route départementale 17. Ce site s'insère dans l'organisation de l'enveloppe urbaine tout en permettant de rompre avec l'urbanisation très linéaire de l'entrée ouest du bourg.

En dehors du bourg, il s'agira de gérer le bâti existant afin de permettre son évolution, lorsqu'il ne compromet pas l'activité agricole.

- **Préserver les sites agricoles**

Le nombre d'exploitations agricoles de la commune reste encore significatif. Il représente environ 7 sièges d'exploitation (toute filière confondue).

La volonté est d'être vigilant concernant la proximité entre exploitations agricoles et habitat ou d'autres activités. Cela garantit la pérennité des exploitations en ne neutralisant pas leurs possibilités d'évolution et permet une bonne cohabitation entre activités agricole et habitat notamment.

La commune accueille deux CUMA dont l'une possède un bâtiment chemin de la Renardière. Les bâtiments de CUMA relèvent du bâti agricole. Une logique identique aux exploitations agricoles doit être appliquée.

- **Favoriser une agriculture en circuit court**

Les productions agricoles de la commune sont principalement céréalières. L'élevage bovin est également présent de même que des sites et surfaces dédiés à la filière équine.

Depuis plusieurs années, la commune a favorisé l'implantation et le maintien d'une activité de maraîchage sur des terrains lui appartenant en sortie ouest du bourg. La vente sur place permet, dans une certaine mesure, de pallier partiellement l'absence de commerces alimentaires sur la commune. Le souhait de la collectivité est bien de pérenniser cette activité sur du foncier communal tant qu'il n'y a pas d'autres opportunités pour cette activité.

Sur le même secteur un verger communal a été créé. En cohérence avec l'activité de maraîchage, ce verger est destiné à être maintenu.

- **Veiller à ne pas dénaturer le paysage agricole**

Comme évoqué précédemment, le paysage communal a déjà évolué avec la modernisation de l'activité agricole et la mécanisation. Le territoire offre encore aujourd'hui une certaine diversité paysagère qui représente une richesse territoriale.

A ce titre il est important de préserver les éléments caractéristiques du paysage que peuvent être les boisements et bosquets, les alignements d'arbres ou les arbres isolés au sein d'espaces agricoles qui tend à s'uniformiser sur les secteurs céréalières.

Certains points de vue paysagers offrent également des vues lointaines sur le territoire communal et sur le grand paysage. La collectivité souhaite donc préserver les éléments et sites présentant un enjeu paysager. Elle sera vigilante sur l'intégration paysagère des constructions de quelque nature que ce soit, en veillant à des localisations et un aspect, adaptés au territoire.

Le secteur de Deromptey, accueillant la dernière loge de vigne de la commune, est un site remarquable que la collectivité souhaite valoriser en le préservant de constructions sur sa périphérie.

3. VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE AFIN DE LE PROMOUVOIR

- **Préserver les linéaires de randonnées et de promenade**

La commune et la communauté de communes travaillent au maintien et au renforcement du réseau de chemins de promenades et de randonnées traversant le territoire communal.

Le projet est d'identifier ces itinéraires dans le PLU pour assurer la protection des cheminements existants et à créer.

- **Maintenir les espaces verts récréatifs du territoire**

Plusieurs espaces verts sont aménagés sur la commune. Ils sont traités de façon naturelle, enherbés et accueillent du mobilier de type aires de repos. Ces espaces de repos s'adressent aussi bien aux habitants de la commune qu'aux visiteurs. Ces espaces aménagés participent à la qualité de vie sur la commune et à la valorisation du territoire.



- **Préserver les points de vue paysager et le patrimoine local**

Certains secteurs de la commune offrent des vues remarquables. Au-delà de la préservation des sites, dont l'un d'entre eux est associé à une ancienne loge de vigne, la collectivité veillera à l'intégration paysagère des constructions. Celle-ci passe par l'aspect des constructions et leur volumétrie.






Cela justifie également l'identification d'un patrimoine bâti traditionnel à préserver. A ce titre d'anciens ensembles agricoles marquent le paysage. Il est important de permettre l'entretien de ces constructions, dans le respect de l'architecture locale.





La façade sud du bourg présente un caractère paysager certain. La collectivité souhaite intégrer les nouvelles opérations, conserver son caractère très végétalisé, afin de maintenir l'intégration paysagère actuelle.






Des enjeux de préservation de la biodiversité

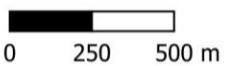
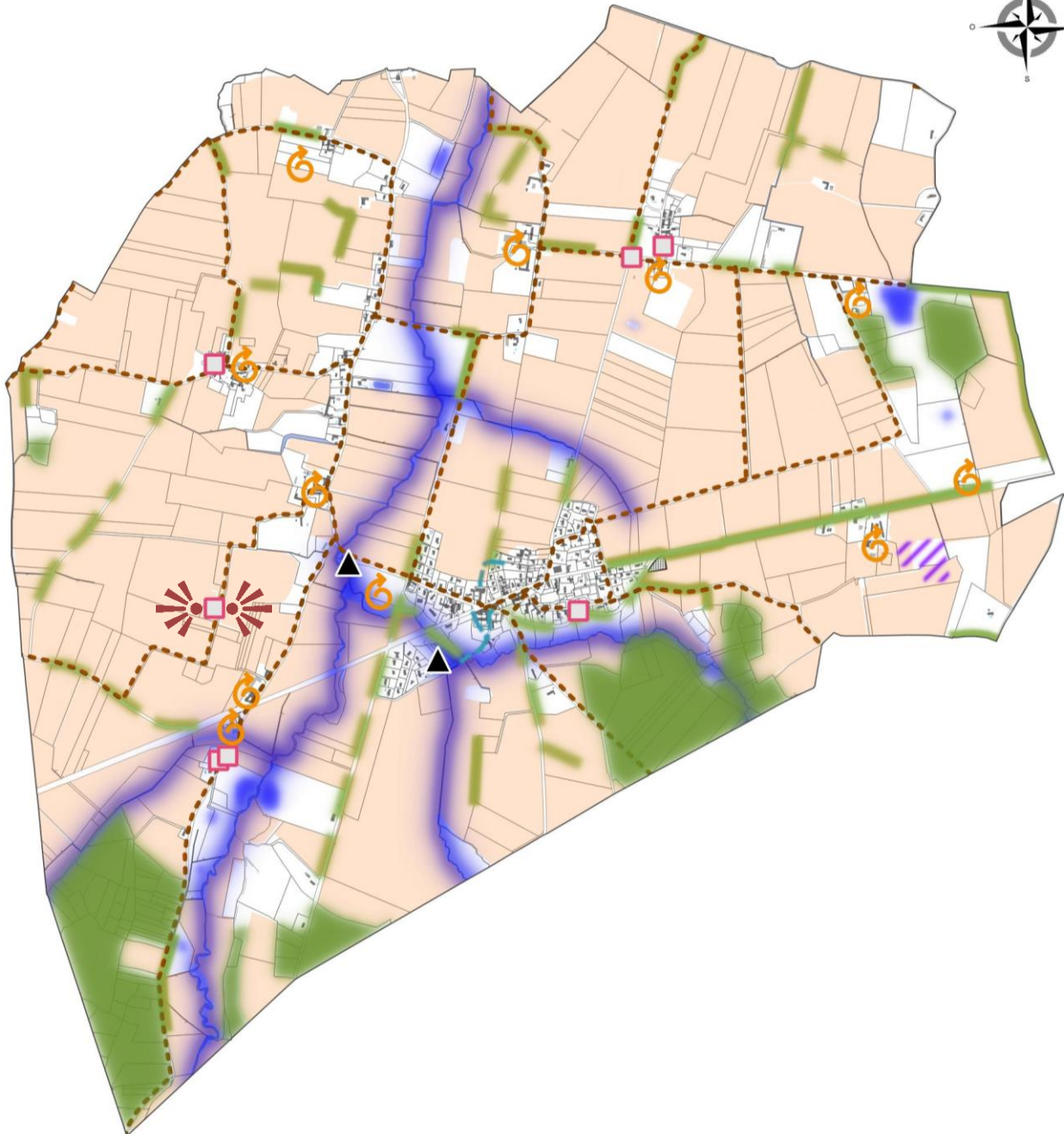
-  boisements présumés anciens
-  protéger la trame bleue
-  préserver et conforter la trame verte

Une activité agricole historique

-  Préserver l'environnement des sites agricoles
-  espace agricole

Valoriser les ressources du territoire afin de le promouvoir

-  valoriser les itinéraires de randonnée
-  liaison piétonne existante ou à créer
-  Valoriser les zone de loisirs
-  préserver le bâti et le patrimoine remarquables
-  préserver les vues remarquables



4. LIMITER ET AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

▪ Privilégier le développement du bourg

Le choix a été fait de limiter le développement urbain au bourg de Baneins. La volonté est de limiter les déplacements motorisés quotidiens en lien avec les équipements scolaires, administratifs et de loisirs. Cette limitation des déplacements motorisés pour de courtes distances participera à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

La taille du bourg de Baneins permet des déplacements mode actifs en direction de l'école et des équipements publics. La traversée du bourg a fait l'objet d'aménagements de sécurité avec la réalisation d'un plateau traversant devant le groupe scolaire. Ces aménagements le long de la route départementale 17 se poursuivront petit à petit en traversée du bourg.

▪ Les déplacements dans le bourg

Le réseau de voies secondaires dans le bourg a la particularité de n'être pas toujours adapté à des conditions optimales de circulation, en particulier dans une logique de densification du tissu urbain. Le projet communal doit tenir compte de cette caractéristique et une réflexion sera menée sur :

- Les possibilités de création de nouvelles liaisons pour désenclaver certains secteurs sur la partie nord du bourg,
- Une gestion de la densité bâtie sur des secteurs dont la desserte est difficilement améliorable,
- La création de liaisons piétonnes dans le cadre de nouvelles opérations.

Par ailleurs il est important de pérenniser les liaisons modes actifs existantes permettant de relier les différents équipements publics du bourg.

▪ Limiter les gaz à effet de serre en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture

Le transport collectif est une compétence intercommunale à laquelle participe la commune de Baneins. La desserte de la commune reste aujourd'hui limitée et ne répond pas aux besoins en déplacements pendulaires. Le bourg offre des possibilités importantes de stationnement favorisant le co-voiturage.

Un projet de développement axé sur le bourg présente des atouts pour limiter les déplacements liés à l'école et à l'utilisation des autres équipements, mais également créer un contexte favorable au co-voiturage.

5. PRÉSERVER LES PERSONNES ET LES BIENS DES RISQUES ET DES NUISANCES

▪ Intégrer les risques naturels dans le projet communal

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels, cependant des secteurs proches des cours d'eau présentent un risque en termes d'inondabilité. Il est important d'inscrire le projet dans une logique de prévention du risque inondation non seulement sur la commune mais également à l'aval de la commune.

Le PLU permettra d'avoir une réflexion préventive en assurant une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle, mais également en préservant une trame verte urbaine.

- **Intégrer les risques technologiques dans le projet communal**

La commune est traversée par deux canalisations stratégiques de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures ainsi que par une ligne électrique. Au-delà des servitudes qui s'appliquent de fait, le projet communal veillera à ne pas exposer les habitants à d'éventuels risques liés à la présence de ces différentes canalisations.

- **Ne pas densifier les secteurs soumis à un risque moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles**

Certains secteurs de la commune sont soumis à un risque moyen de retrait et gonflement argileux. La volonté est de ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens à ce risque éventuel.

6. LIMITER L'IMPACT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

- **Favoriser une urbanisation économe en énergie et la production d'énergie renouvelable**

Le projet communal s'inscrit dans une volonté de favoriser une urbanisation économe en énergie. Pour cela, il est nécessaire de travailler un règlement adapté permettant des constructions économes en énergie et utilisant des énergies renouvelables.

La collectivité souhaite engager une réflexion sur la mise en place d'une chaufferie bois qui pourrait alimenter les équipements publics.

- **Privilégier les secteurs desservis en assainissement collectif afin de préserver la trame bleue.**

La préservation de la trame bleue implique de travailler également sur la qualité de l'eau. La capacité de la station d'épuration du bourg laisse suffisamment de marge par rapport au nombre de raccordements actuels. Il est donc essentiel de privilégier les secteurs raccordés sur un ouvrage d'épuration récent, efficace, et permettant des rejets compatibles avec les milieux naturels.

- **Faciliter l'accès aux nouveaux modes d'information et de télécommunication**

La qualité des communications électroniques représente à la fois une qualité de vie communale et favorise le télétravail, les démarches de la vie quotidienne. Cela participe à la limitation des déplacements et à l'effet négatif des déplacements sur la qualité de l'air.

Si la commune n'a pas de compétence en ce qui concerne le déploiement de ces NTIC, elle peut anticiper la desserte future par un règlement prévoyant les réservations nécessaires dans les nouvelles constructions.

7. UN PROJET ADAPTÉ AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Dans un contexte de changement climatique, le projet communal s'inscrit dans une démarche de limitation des impacts :

- **En assurant le maintien des continuités écologiques comme éléments stratégiques face au changement climatique**


Les zones humides sont des réservoirs d'eau indispensables lors des fortes chaleurs et des inondations. Les haies et arbres isolés sont des amortisseurs d'événements météorologiques extrêmes dans le cas de fortes pluies, de


fortes chaleurs et de vents. Les arbres en milieu urbain (existants ou plantés) agissent comme des climatiseurs naturels contre les îlots de chaleur, et les forêts présumées anciennes protègent les sols et des bassins versants.

- **En limitant l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols**


Le projet de développement urbain doit également tenir compte des changements climatiques. La densification de l'enveloppe urbaine et les nouveaux projets devront intégrer des surfaces des espaces limitant l'imperméabilisation, l'artificialisation des sols et permettant de limiter les îlots de chaleur.

Limiter et améliorer les déplacements


 Liaison piétonne existante ou à créer


 Quartier à désenclaver

S'inscrire dans une politique de développement durable

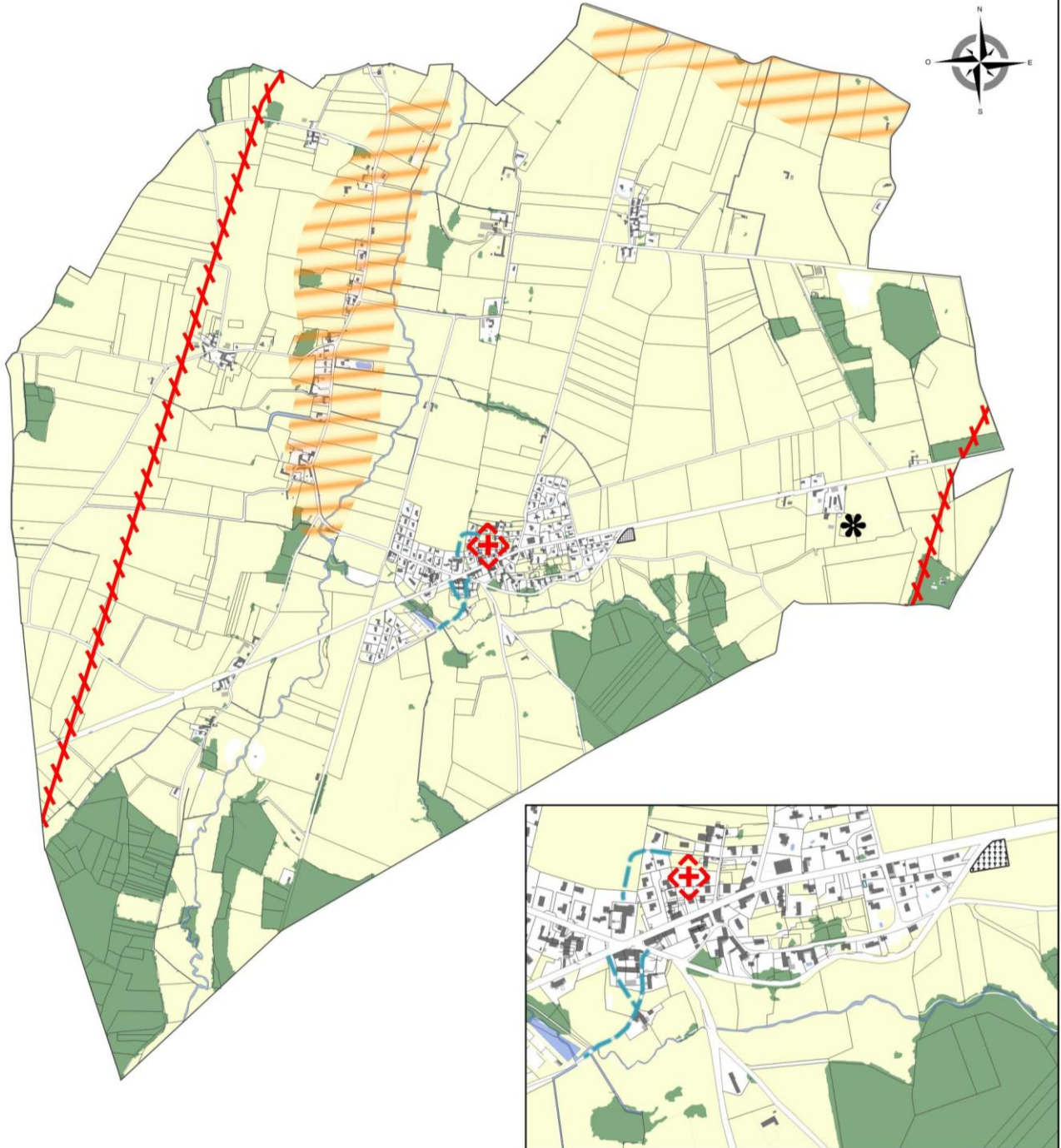
 Privilégier les secteurs en assainissement collectif

Préserver les personnes et les biens des risques et des nuisances

 Canalisation de matières dangereuses

 Risque moyen de retrait-gonflement des sols argileux

 ICPE



0 250 500 m

UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ

Baneins est identifié comme « village » dans la structure urbaine définie par le SCOT de la Dombes. A ce titre son développement sera maîtrisé. Le projet communal s'inscrit dans une volonté forte de maintenir un dynamisme communal en favorisant le renouvellement de la population, le maintien du niveau d'équipement et service, et en créant un contexte favorable à un tissu économique diversifié.

1. RÉSIDER SUR LA COMMUNE

La commune présente un niveau de services et d'équipements pouvant répondre à une population diversifiée en termes de classes d'âge et de typologie de ménages. Aujourd'hui l'accession à la propriété reste très majoritaire.

Il s'agit de compléter l'offre en habitat pour permettre des parcours résidentiels plus complets. Cela suppose en particulier de travailler une offre répondant aux besoins des plus jeunes en début de parcours résidentiel. A ce titre, un équilibre est à trouver entre locatif, locatif social, accession sociale et accession à la propriété classique. La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation permettra d'atteindre cet objectif sur les opérations neuves.

Les capacités d'accueil seront concentrées sur le bourg, prioritairement par comblement des dents creuses, voire en continuité du bourg sur des terrains ne présentant pas ou peu d'enjeux agricoles.

Le bâti existant en dehors du bourg sera pris en compte, qu'il soit isolé ou sous forme de hameau, afin de permettre l'évolution du bâti existant, sans densification.

▪ Un développement maîtrisé

De 2011 à 2021, on évalue une consommation foncière globale de 6,8 hectares :

- 3,1 ha pour l'urbanisation et les équipements,
- 1,5 ha pour l'activité économique,
- 2,2 ha pour l'activité agricole.

Il est important de noter que la consommation foncière destinée à l'urbanisation s'est effectuée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Une seule habitation a été réalisée en dehors du bourg.

Dans un souci de modération de la consommation foncière, l'objectif est de diviser par deux cette consommation foncière globale sur la prochaine décennie.

Concernant l'urbanisation, la volonté de la commune est de concentrer son développement sur le bourg en limitant l'extension de l'enveloppe urbaine actuelle de façon significative. Le projet devra ainsi privilégier la mobilisation des espaces encore disponibles dans cette enveloppe urbaine par mobilisation des tènements non bâtis encore disponibles, mais également d'intégrer les possibilités de divisions de parcelles bâties. Ce foncier n'est pas considéré comme du foncier « agricole ou naturel ».

Le projet communal a pour ambition la réalisation d'une petite quarantaine de logements à l'échéance 2035 pour une population estimée de 685 habitants.

▪ Une densité bâtie améliorée

La volonté de la collectivité est de s'inscrire dans les orientations du SCOT de la Dombes et d'améliorer la densité bâtie en particulier dans les opérations d'ensemble. Des orientations d'aménagement et de programmation

seront mises en place afin d'atteindre les objectifs de densité attendus dans le cadre du SCOT. L'objectif est de tendre vers un minimum de 13 logements à l'hectare dans l'enveloppe urbaine sur les parcelles encore disponibles et en division parcellaire, et 20 logements à l'hectare sur les tènements en extension de l'enveloppe urbaine.

- **Une opération de reconversion d'un ancien tènement agricole en continuité du bâti**

La collectivité souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain sur un ancien site agricole en entrée ouest du bourg afin :

- de produire une opération répondant aux besoins de la commune en termes de typologies d'habitat,
- de travailler les formes urbaines de manière à intégrer ce secteur dans le paysage urbain caractéristique de la façade sud du bourg.



- **Produire une offre en logement propice au renouvellement de la population**

Le projet communal vise une production de logements diversifiée et offrant des formes d'habitat aujourd'hui sous représentée. Il s'agit de créer une offre en logements accessibles aux jeunes et plus particulièrement aux jeunes ménages avec des formes bâties économes en foncier, proches des équipements dans l'optique de la limitation des déplacements en modes actifs.

2. MAINTENIR UNE CERTAINE MIXITÉ FONCTIONNELLE

- **Absence de commerces de proximité**

La commune de Baneins ne bénéficie de la présence d'aucun commerce de proximité. Si la collectivité ne peut agir directement sur la création de commerces, elle peut cependant créer un contexte favorable à leur éventuelle installation. Cela suppose de travailler un règlement permettant ces installations.

La pérennité de l'activité de maraichage à proximité immédiate du bourg représente un atout pour les habitants.

- **Les activités artisanales diffuses locales**

Quelques activités artisanales sont présentes sur la commune en dehors des enveloppes bâties. Ces activités sont toujours liées à la résidence principale. L'objectif n'est pas de créer plus de possibilité de construction ou d'extensions au-delà de ce qui existe actuellement.

- **Le site d'activités de Grange Neuve**

Le site de Grange Neuve accueille une exploitation agricole et une autre activité économique : une plateforme de compostage et la vente de plaquettes bois. Il s'agit de formaliser les installations existantes par un zonage adapté à la nature de l'activité. Les possibilités seront limitées de manière à permettre l'évolution raisonnée des activités.

3. OFFRIR DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AMÉLIORÉS AUX HABITANTS

Baneins possède un niveau d'équipements adapté à la taille de la commune. La collectivité souhaite maintenir ce niveau d'équipement et en améliorer le fonctionnement. Une réflexion est lancée pour mesurer l'intérêt d'une chaufferie bois dans la continuité des principaux équipements de la commune, c'est-à-dire au Nord de la salle commune et de la mairie.

De même l'extension future du cimetière est à anticiper dans les années à venir, dans la continuité du cimetière actuel.


L'amélioration du fonctionnement des équipements passe notamment par une meilleure connexion entre le groupe scolaire et les équipements de loisirs, pouvant être utilisés dans le cadre de la vie scolaire. Pour cela il est important de sécuriser les déplacements entre l'école et ces équipements de loisirs situés au bord du Masanand. La traversée de la route départementale a déjà fait l'objet d'aménagements de sécurité. La petite route du Masanand qui part du bourg en direction des équipements sportifs est préservée de la circulation automobile sur la moitié du tracé. L'objectif est de poursuivre la sécurisation de cette liaison dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain envisagée en entrée ouest du bourg sur l'ancien tènement agricole.

Résider sur la commune


 Enveloppe urbaine


 Secteur à enjeux

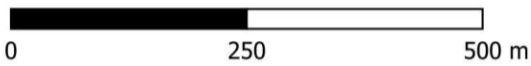
Maintenir une certaine mixité fonctionnelle

 Activité économique en zone agricole

Offrir des équipements et services améliorés aux habitants

 Maintenir et développer les équipements

 Privilégier les secteurs en assainissement collectif

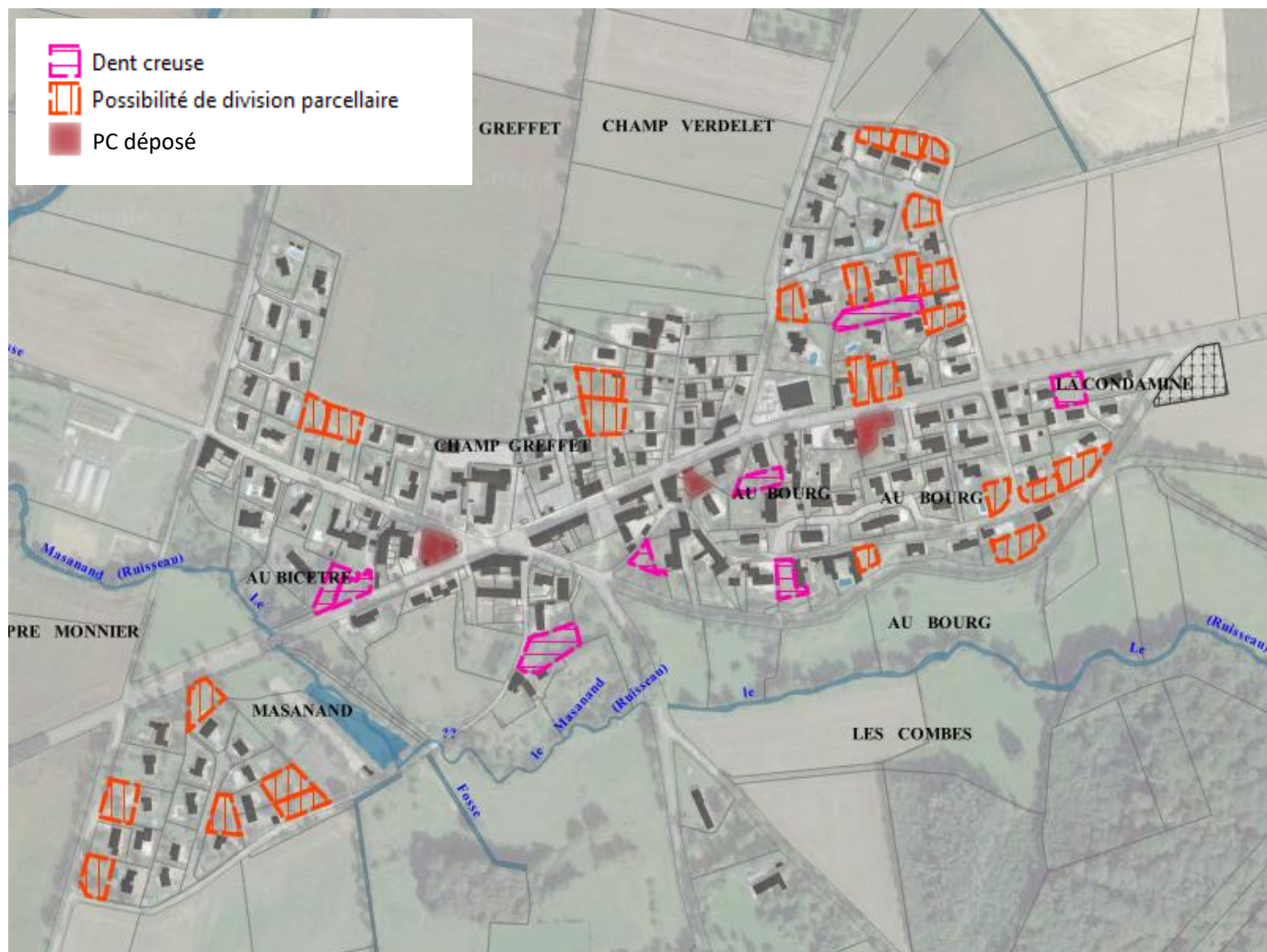


ANNEXE AU PADD

ETUDE DE DENSIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Les capacités d'accueil théorique au sein de l'enveloppe urbaine correspondent aux possibilités suivantes :

- ✓ *Parcelles non bâties : elles sont aujourd'hui au nombre de 8 et représentent une surface de 0,61 hectare soit environ 7 à 8 logements (13 logements à l'hectare)*



Les capacités d'accueil en nombre de logements :

	Surface en ha	Densité théorique en logt/ha	Capacité d'accueil théorique	Capacité d'accueil avec rétention foncière	
Surface en dent creuse	0,35	14	5	4	20%
Surface en division parcellaire	1,83	14	26	18	30%

Ainsi les **capacités d'accueil théoriques** au sein de l'enveloppe urbaine représenteraient environ **31 logements** à l'échéance 2035. Cependant il ne s'agit que d'un calcul théorique, basé sur le caractère intégralement non bâti de parcelles ou selon leur taille et le résiduel de surface non bâti. Cela ne reflète pas les capacités réelles d'accueil sur un secteur qui ne connaît pas de pression immobilière importante.

Le phénomène de rétention foncière est important en ce qui concerne les divisions parcellaires. La capacité en divisions parcellaires est, de plus, particulièrement morcelée, ce qui ne permet pas d'envisager une densité importante. La mise en œuvre du PADD et la traduction concrète de certains objectifs du projet communal va également conduire à limiter ou neutraliser certaines disponibilités foncières.

Si les parcelles non bâties semblent pour la plupart facilement mobilisables car ne présentant pas de difficultés particulières, les divisions parcellaires ne pourront être totalement mobilisées. Un objectif de 50% semble plus proche des capacités réelles de mobilisation de ces surfaces.

La capacité réelle d'accueil dans l'enveloppe urbaine serait donc de **22 logements**.

Cette étude de densification de l'enveloppe urbaine, réalisée au moment du PADD, ne constitue pas le calcul définitif des disponibilités foncières et des capacités d'accueil. Elle n'intègre pas le travail réalisé sur le zonage, les OAP et le règlement.

Le rapport de présentation précise les capacités d'accueil définitives après mise en place du zonage, des OAP, des éventuels outils de traduction de la trame verte et bleue dans l'enveloppe urbaine.