

Enquête Publique
sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de BANEINS (Ain)

du 2 juin 2025 au 4 juillet 2025

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

DOCUMENT A- RAPPORT D'ENQUÊTE

<i>1 – PRÉAMBULE</i>	<i>page 3</i>
<i>2 – OBJET DE L'ENQUÊTE</i>	<i>page 4</i>
<i>3 - CADRE JURIDIQUE</i>	<i>page 5</i>
<i>4 – COMPOSITION du DOSSIER</i>	<i>page 5</i>
<i>5- ORGANISATION et DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</i>	<i>page 6</i>
<i>5 - 1 -Désignation du Commissaire Enquêteur</i>	
<i>5 - 2 -Organisation de l'enquête</i>	
<i>5 - 3 -Déroulement de la procédure</i>	
<i>6- NATURE et CARACTÉRISTIQUES DU PROJET</i>	<i>page 9</i>
<i>7 -AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES</i>	<i>page 14</i>
<i>8- AVIS de l'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE</i>	<i>page 15</i>
<i>9-OBSERVATIONS et REMARQUES du PUBLIC</i>	<i>page 15</i>
<i>10- PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE, MÉMOIRE en RÉPONSE, AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</i>	<i>page 18</i>
<i>11 - APPRÉCIATION PERSONNELLE du PROJET</i>	<i>page 23</i>

DOCUMENT B- CONCLUSIONS MOTIVÉES *pages 26 à 29*

DOCUMENT A- RAPPORT D'ENQUÊTE

1- PRÉAMBULE

Par décision du 03/04/2025 , Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BANEINS.

Par arrêté n°A014-2025 du 12 mai 2025, Monsieur le Maire de la commune de Baneins a prescrit une enquête publique d'une durée de 33 jours du 2 juin 2025 au 4 juillet 2025 à 18 heures, fixé les modalités de publicité et les possibilités offertes au public de prendre connaissance du dossier d'enquête et rencontrer le commissaire enquêteur.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles [L. 110](#) et [L. 121-1](#) du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Il expose un diagnostic et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations

générales d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...).

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU ou de la commune.

Il peut faire l'objet d'une modification notamment lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan, d'une révision ou d'une mise en compatibilité.

2- OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Baneins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 octobre 2004..

Il a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2014.

La révision générale du PLU a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2021.

Cette révision a pour objectif de:

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT de la Dombes, en adéquation avec les réseaux et les équipements publics existants
- Recentrer le développement urbain autour de l'école
- Diversifier l'offre de logements
- Encourager les modes de transports doux, les transports en commun, entre les différents équipements publics de la commune et entre les hameaux
 - Modérer et préserver les zones agricoles pour favoriser l'implantation d'exploitations agricoles
- Maintenir les haies et bosquets, arbres isolés et les forêts existantes sur le territoire
- Poursuivre le développement économique et touristique
- Recenser le patrimoine bâti et naturel
- Préserver des cônes visuels et paysagers
- Discuter avec le SCoT pour une éventuelle zone d'activités sur la commune
- Développer le commerce local.

Baneins est une commune rurale située dans le département de l'Ain à 30km au nord ouest du chef lieu du département, Bourg en Bresse, et à 20 km au nord-est de Villefranche-sur-Saône , au nord ouest de la région des Dombes .

Le territoire de la commune est traversé par la rivière » le Moignans « , dans lequel se jette un petit ruisseau » le Mazanan « . Son altitude est comprise entre 215 et 271 m

La commune s'étend sur 8,9 km² et compte 620 habitants.

La commune de Baneins fait partie de la Communauté de communes de la Dombes.

Cette commune a un caractère agricole marqué :

Selon le recensement général agricole (RGA) de 2020, la surface agricole utilisée (SAU) par les exploitants de la commune représentait 407hectares (terres situées sur la commune ou sur un autre territoire). Seul le bourg et les bâtis diffus viennent interrompre ce paysage agricole.

Ce projet de révision est soumis à la présente enquête publique.

3- CADRE JURIDIQUE

La présente enquête est réalisée en application du Code de l'urbanisme.

Par arrêté n° A014-2025 en date du 12 mai 2025, Monsieur le Maire de la commune de Baneins a prescrit l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baneins d'une durée de 33 jours du 2 juin 2025 au 4 juillet 2025 à 18 heures.

4- COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte

- Un rapport de présentation;
- Le projet d'Aménagement et Développement Durables ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le plan de zonage- planche globale ;

- Le plan de zonage- planche bourg ;
- La liste des emplacements réservés ;
- Le règlement ;
- Les annexes sanitaires ;
- Le plan des servitudes d'utilité publique ;
- La liste ds servitudes d'utilité publique ;
- Le zonage d'assainissement ;
- Le plan du réseau d'eau potable ;
- La réglementation des boisements et semis ;
- Le risque d'exposition au plomb ;
- Les avis des personnes publiques associées ;
- La note de présentation de l'enquête publique ;
- L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique ;
- Le registre de concertation.

5- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5- 1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur Daniel ROBIN a été désigné Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon, ordonnance du 03/04/2025 n°E25000025 / 69 pour l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baneins.

5- 2 Organisation de l'enquête

Après ma désignation, j'ai pris contact avec la mairie de Baneins. J'ai pris connaissance du dossier, et nous avons défini les modalités pratiques d'organisation de l'enquête.

Pour l'étude du dossier, j'ai rencontré Monsieur Jean-Pierre GRANGE Maire de la commune, et pris contact avec Madame Claire GENAUDY Urbaniste de l'ADIA.

J'ai effectué une visite des lieux, accompagné de Monsieur le Maire et de Monsieur JAMBON conseiller municipal, le 27 mai 2025.

Je me suis déplacé sur le site de l'entreprise de compostage de Grange Neuve accompagné de M. le Maire et de l'Adjointe en charge de l'urbanisme le 26 juin 2025.

5- 3 Déroulement de la procédure

5.3.1 Dossier et registre d'enquête

Conformément à l'arrêté en date du A015-2025 en date du 13 mai 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BANEINS, le dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été déposé à la mairie pendant la durée de l'enquête du 02 juin 2025 au 04 juillet 2025.

Le dossier pouvait être consulté pendant la durée de l'enquête sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-baneins>

L'ensemble du dossier pouvait être consulté par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Baneins et sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-baneins>

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai visé les pièces du dossier et j'ai paraphé le registre d'enquête.

A l'issue de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête.

5.3.2 Permanences

Durant cette période, j'ai tenu cinq permanences dans une salle de la mairie de Baneins mise à ma disposition:

- le lundi 2 juin 2025 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 13 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- le vendredi 20 juin 2025 de 14h00 à 18h00,
- le jeudi 26 juin 2025 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 4 juillet 2025 de 14h00 à 18h00

5.3.3 Publicité et information du public

La publicité officielle de l'enquête a été faite dans les annonces légales :

- du journal «Le Progrès» du 15 mai 2025,
- du journal «Voix de l'Ain» du 16 mai 2025.

Une deuxième publication a été effectuée dans les mêmes journaux :

-du journal «Le Progrès» du 6 juin 2025

-du journal «Voix de l'Ain» du 6 juin 2025,

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été fait régulièrement sur la porte de la mairie.

J'ai personnellement vérifié cet affichage.

L'avis d'enquête a également été distribué dans toutes les boîtes à lettres des résidents de la commune et publié sur le site internet de la mairie.

Le bulletin municipal 2024 a consacré 4 pages d'explication du projet de PLU.

5.3.4 Chronologie des faits

30 avril 2025- Réunion à la mairie pour prise en charge du dossier ,

13 mai 2025- Arrêté de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête,

27 mai 2025- Visite des lieux,

Visas du dossier d'enquête et du registre d'enquête,

2 juin 2025- Ouverture de l'enquête et Permanence,

13 juin 2025- Permanence,

20 juin 2025- Permanence ,

26 juin 2025- Permanence,

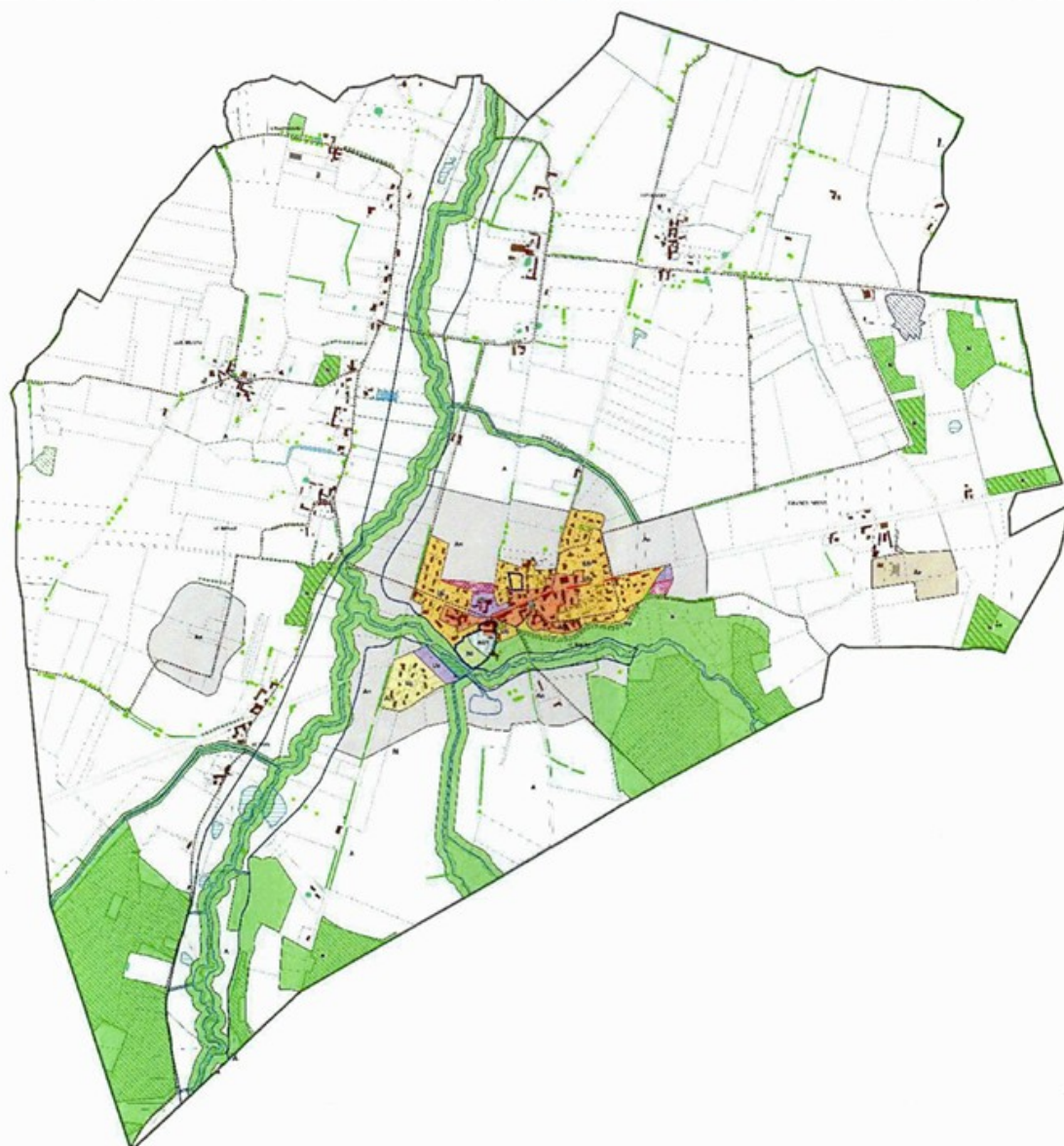
4 juillet 2025- Permanence et Clôture de l'enquête,

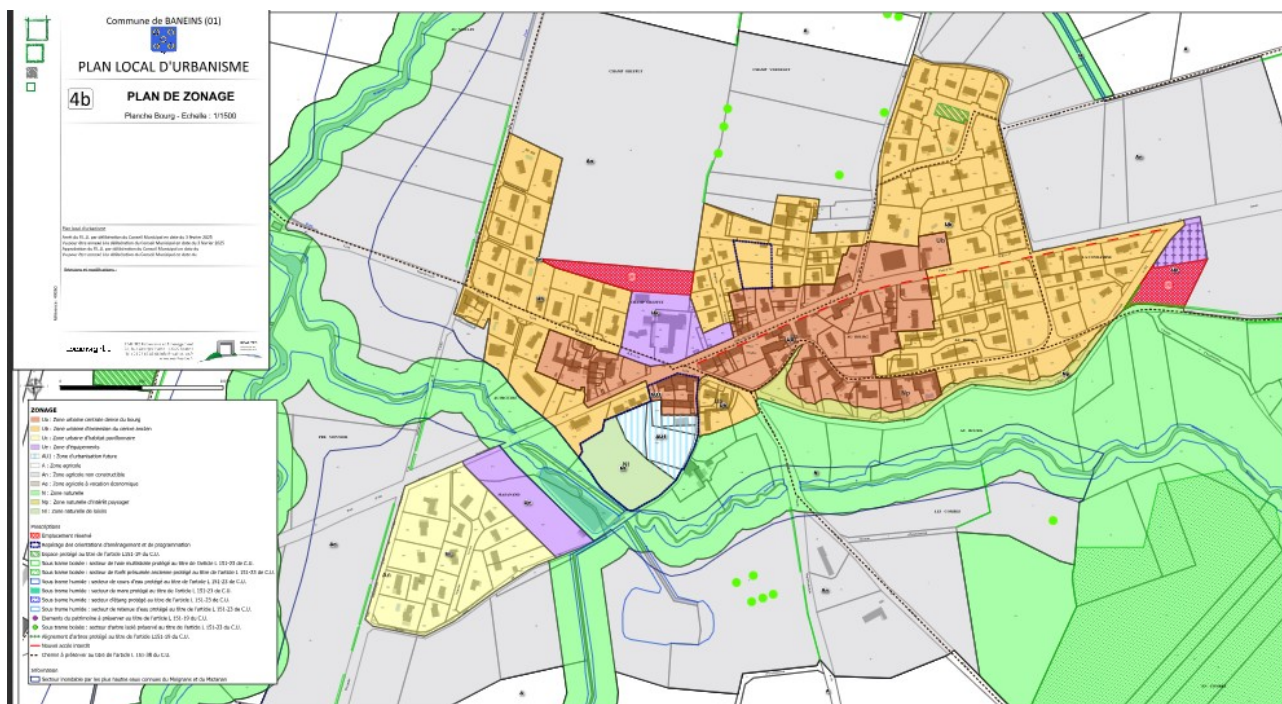
7 juillet 2025- Réunion à la Mairie de Baneins et remise du PV de synthèse.

6- NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet de révision a pour objectif de:

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT de la Dombes, en adéquation avec les réseaux et les équipements publics existants ;
- Recentrer le développement urbain autour de l'école ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Encourager les modes de transports doux, les transports en commun, entre les différents équipements publics de la commune et entre les hameaux ;
- Modérer et préserver les zones agricoles pour favoriser l'implantation d'exploitations agricoles ;
- Maintenir les haies et bosquets, arbres isolés et les forêts existantes sur le territoire ;
- Poursuivre le développement économique et touristique ;
- Recenser le patrimoine bâti et naturel ;
- Préserver des cônes visuels et paysagers ;
- Discuter avec le SCoT pour une éventuelle zone d'activités sur la commune ;
- Développer le commerce local.





L'évolution du zonage dans le cadre de cette révision du PLU a principalement retravaillé les zones agricoles et naturelles en s'appuyant sur l'évaluation environnementale.

Le PLU actuel formalise un micro pastillage sur l'ensemble des habitations en dehors du bourg. L'évolution de la réglementation en matière d'urbanisme a supprimé ces micro-zonages pour gérer les habitations au milieu de l'espace agricole et naturel. Cependant il est désormais possible d'intégrer des évolutions sur les habitations existantes en zone agricole et naturelle, en autorisant des extensions, annexes et piscines sous condition.

La zone agricole non constructible a également été adaptée pour répondre concrètement aux enjeux paysagers mis en avant dans le projet communal. Sur l'enveloppe urbaine, l'enveloppe bâtie a été limitée à l'existant.

L'extension prévue derrière la salle de fêtes est supprimée (ancienne zone AU). Seule une petite surface a été classée en zone UE et fait l'objet d'un emplacement réservé.

L'ancienne zone à vocation économique UBx a également été supprimée. La partie habitation a été reclassée dans la zone UB recouvrant l'essentiel du bâti du bourg.

Le cimetière est actuellement en zone agricole, de même que l'emplacement réservé déjà mis en place pour son extension. Ces deux surfaces ont été reclassées dans la zone d'équipement UE.

Enfin l'ancienne zone agricole du bourg est aujourd'hui partiellement reclassée en zone à urbaniser opérationnelle (AU1) tandis que le reste du tènement est reclassé en zone naturelle de loisirs (NL).

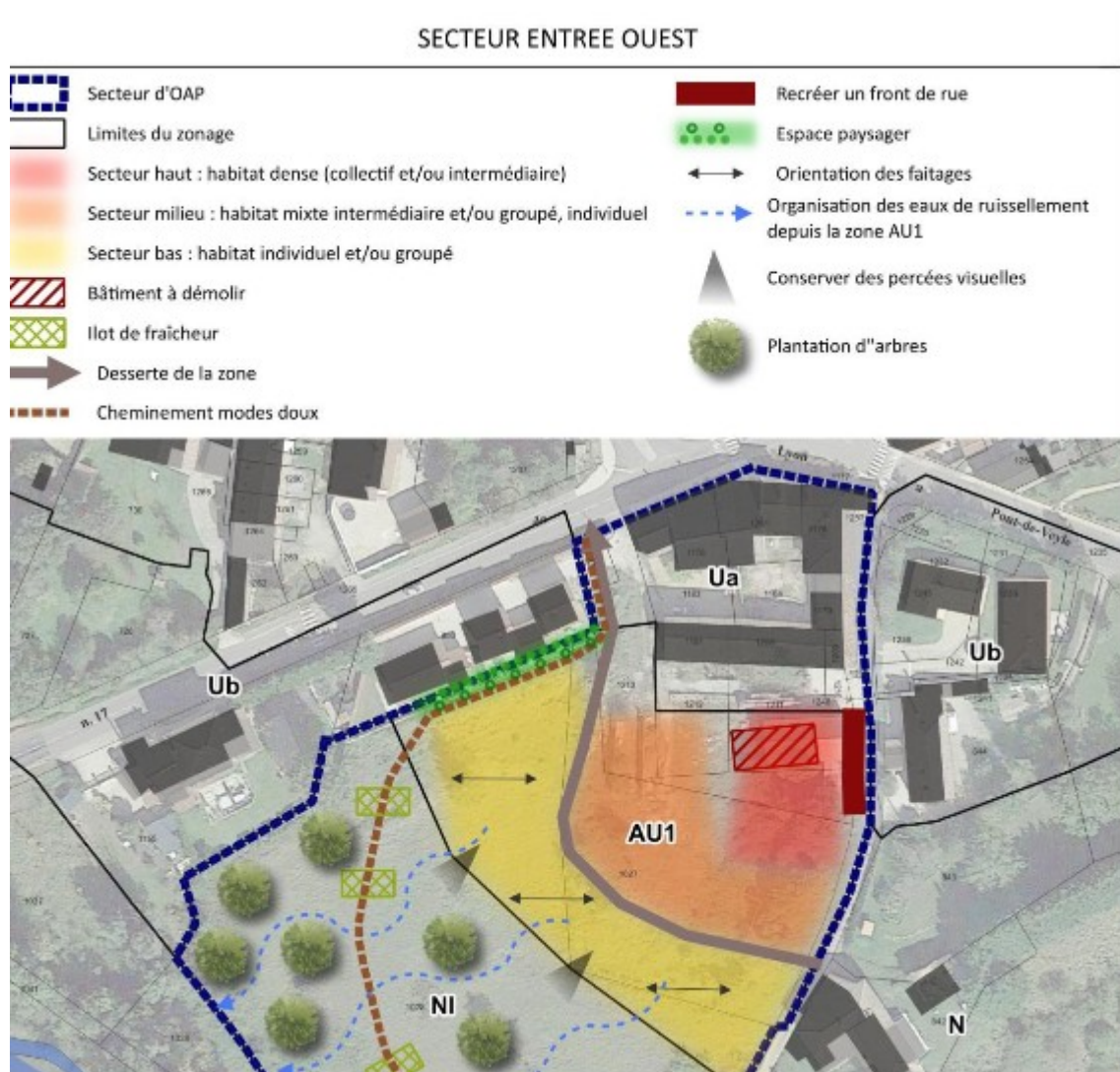
Le projet de révision intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP) qui sont la traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définies par le Conseil Municipal. Le PADD a été élaboré en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Dombes.

AOP « Entrée Ouest »

Secteur situé en entrée Ouest du Bourg historique, en limite de l'enveloppe urbaine;

Classement en zone AU1, Ua et NI du PLU ;

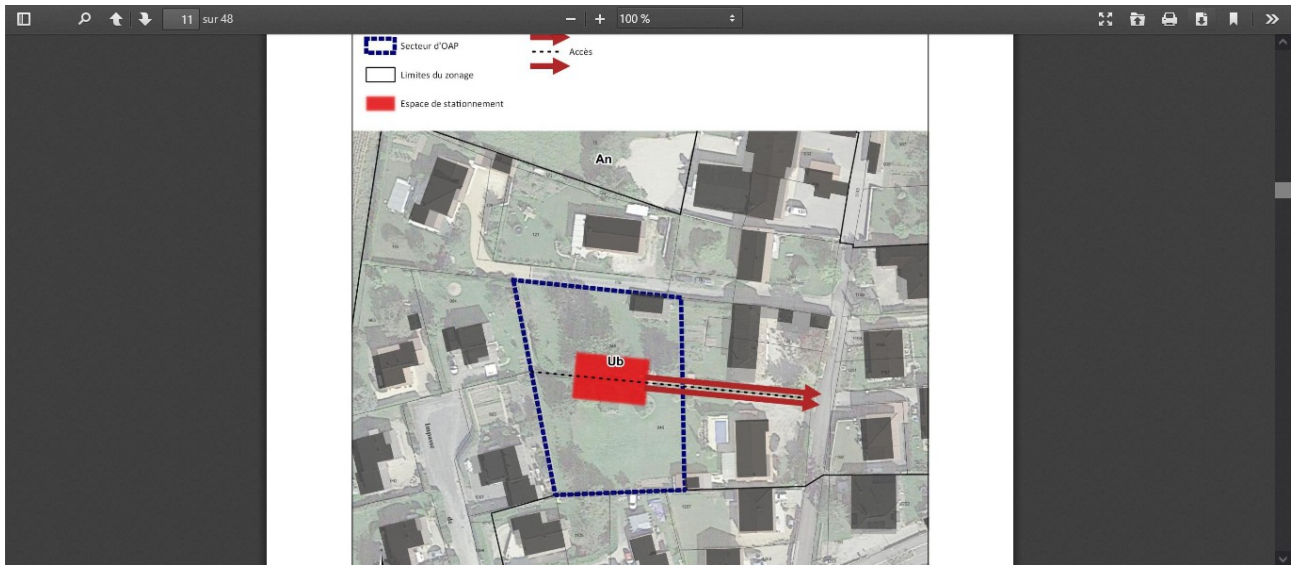
Superficie de la zone AU1 est 5 600 m².



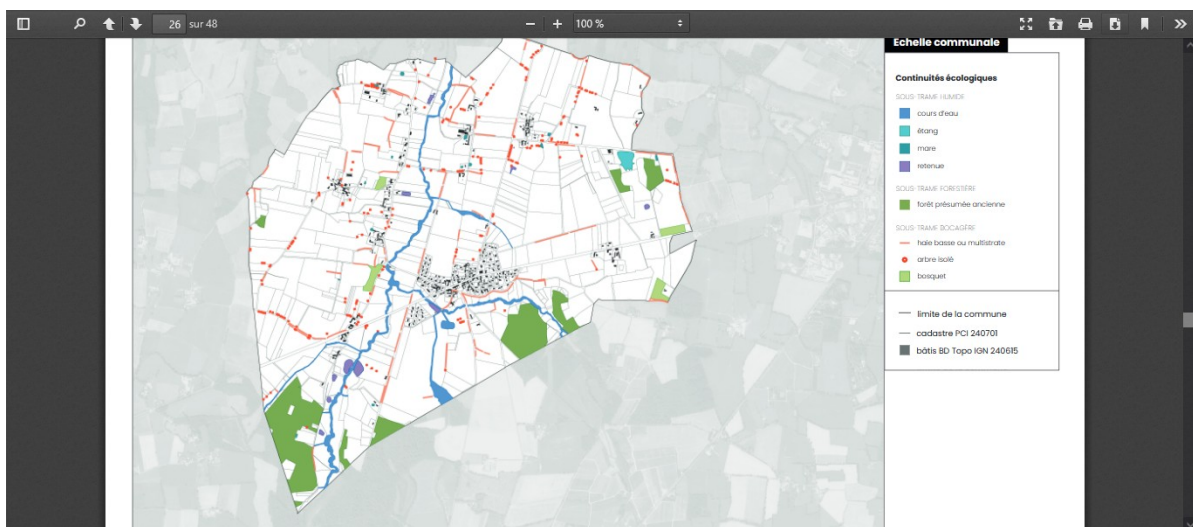
AOP « Impasse Cirée »

Secteur situé en cœur de bourg,

Superficie de la zone Ub 2 325 m²,
La zone est immédiatement constructible dans la mesure où le secteur est dans une zone urbaine



AOP « Trame Verte et Bleue »



Les continuités écologiques de Baneins sont réparties en trois sous-frames (humide, forestière et bocagère) :

- 1 sous-trame humide : cours d'eau (dont anciens canaux de moulins), mares, étang et retenues ;
- 2 sous-trame forestière : forêts présumées anciennes ;
- 3 sous-trame bocagère : arbres isolés et haies.

7 -AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

7,1- Préfecture de l'Ain

Le projet s'inscrit dans une trajectoire de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Avis favorable.

7,2- CDPENAF

Avis favorable .

Concernant la création d'un STECAL sur le site de Grange Neuve tient compte du fait que la surface du STECAL est circonscrit à l'existant pour émettre un avis favorable.

7,3- Communauté de communes de la Dombes

Le projet de PLU est compatible avec le SCoT de la Dombes.

7,4- Département de l'Ain

Avis favorable.

7,5-ARS

Projet de PLU qui reprend les principaux déterminants de santé pour développer un urbanisme favorable à la santé.

7,6 Chambre d'Agriculture de l'Ain

Avis favorable.

7,7- Chambre de métiers

Pas d'observations à formuler.

7,8- CCI Ain

Avis favorable à la possibilité donnée dans le règlement d'installation de commerces de proximité .

7,9- INAO

Pas de remarque à formuler.

7,10- CNPF

Conteste la notion de forêt ancienne ;

Avis défavorable.

7,11-GRT gaz

Informations sur les canalisations de transport de gaz.

7,11- TRAPIL

Rappel des dispositions réglementaires.

7,12 RTE

Rappel des servitudes pour la ligne aérienne de 400000 volts .

Appréciation du Commissaire Enquêteur sur les avis des PPA :

Le Commissaire Enquêteur prend acte des avis des PPA.

Le refus de la notion de forêt ancienne par le CNPF n'a pas de fondement, la qualification de forêt ancienne pour désigner un espace boisé depuis plusieurs siècles est justifié. Les forêts anciennes sont des forêts figurées sur les cartes d'état-major du milieu du 19ème siècle toujours boisées actuellement.

8- AVIS de l' AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Avis tacite

La MRAe n'a pas été en capacité de délivrer un avis donc ses observations dans le délai prévu par la réglementation, faute de moyens suffisants.

Appréciation du Commissaire Enquêteur sur l'avis de l' Autorité environnementale :

Le Commissaire Enquêteur prend note de cet avis tacite de la MRAe. Son avis eut été intéressant eu égard à la présence de la ZNIEFF de type 2 sur une partie de la commune.

9 - OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC

Le registre d'enquête comporte 2 observations écrites. Une lettre a été annexée le 4 juillet au registre.

Le registre numérique a enregistré 13 contributions

Observations écrites de :

1- M. Geoffroy

Souhaite qu'une partie de la parcelle 78 en continuité de la parcelle 77 soit constructible.

2- Mme et M. Niobey

Souhaite construire une maison ou agrandir son habitation sur sa parcelle 1083.

3- Courrier du Cabinet Astério pour M. Auburger

Ce courrier est similaire à la contribution déposée sur le registre numérique.

Conteste le classement de la parcelle 843 et d'une partie de la parcelle 1109 en zone naturelle.

Contributions déposées sur le registre numérique :

1- Trapil

Un oléoduc de défense commune relevant de l'OTAN traverse le territoire de la commune de Baneins. TRAPIL rappelle les règles de sécurité et les servitudes liées au pipeline à inclure dans les annexes du PLU.

2- FNE

France Nature Environnement constate que le projet de PLU est globalement favorable à la préservation des milieux naturels et des terres agricoles et demande que les suppressions d'arbres et de haies soient soumises à une obligation de replantation.

3- Clément et Thomas DUBOST

Demande que la zone Ae de Grange Neuve soit plus étendue pour permettre le développement de leur activité. Le périmètre du projet de STECAL est trop limité.

4- Harmony Energy et GAEC Durand

- Estiment que l'interdiction en zone A des fermes et champs photovoltaïques figurant dans le règlement est incompatible avec le code de l'urbanisme ;
- Limite leur projet à 15 ha au lieu des 20 ha de leur projet initial ;
- Demande que la hauteur des clôtures des installations photovoltaïques ne soit pas limité à 1,70 m.

5- Cabinet Astério pour M. Auberger

Cette contribution déposée sur le registre numérique est similaire au courrier annexé au registre d'enquête.

Conteste le classement de la parcelle 843 et d'une partie de la parcelle 1109 en zone naturelle.

6- Berthier Christian

Contribution non formulée du fait de l'absence de pièce jointe.

7- Berthier Christian

Demande le classement en zone Ua élargi à l'ensemble bâti de sa propriété, à la plateforme à l'ouest (partie non exploitée de la parcelle n°75) et à la zone arborée à l'Est (parcelle n°907 et partie de la parcelle n°773 non exploitée), voire à défaut en zone Ub

8,9,10,11- Dubost Thomas

Souhaite que la zone Ae dispose d'une surface constructible supplémentaire de 3000 m² au lieu des 750 m² mentionnée dans le projet.

12- Jacques Laurent pour Giffon David

Est opposé au classement des parcelles 79, 80, 1081 et 33 en zone A. Souhaite que des évolutions des bâtiments existants soient possibles.

13- Braillon Sébastien

Souhaite pouvoir créer deux logements dans un bâtiment existant et déjà en partie habité situé sur la parcelle A1082 .

Est opposé au classement de cette parcelle en zone A.

Je réponds à ces observations dans le chapitre 10.

Au cours des permanences, j'ai renseigné du public sur des éléments du projet , répondant ainsi à leur souhait d'information.

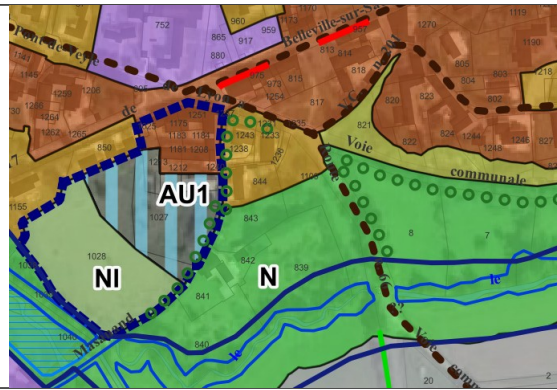
10 – PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE, MÉMOIRE EN RÉPONSE et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations et les contributions ont été communiquées à Monsieur le Maire par un procès verbal de synthèse lors d'une rencontre, le 7 juillet 2025, organisée en application de l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Un mémoire en réponse m'a été adressé le 9 juillet 2025

MEMOIRE en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique du PLU de BANEINS

1- M. Geoffroy	
	<i>Le projet communal affiche une volonté forte de préserver le foncier agricole en évitant de poursuivre le mitage du territoire et en concentrant les possibilités de développement uniquement sur le bourg.</i>
2- Mme et M. Niobey	
	<i>Le règlement de la zone agricole permet l'évolution des habitations existantes selon les prescriptions du règlement de PLU.</i> <i>Cf p.55 du règlement écrit :</i> Pour la destination « logement » : - La construction* d'une nouvelle habitation, uniquement si elle est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole. - Pour toutes les constructions* à destination de logement existantes, d'une superficie de plancher, avant extension*, de plus de 50 m² : ▪ L'augmentation maximum de 30% de la surface de plancher, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension*), dans le bâti existant ou en extension*. ▪ Les annexes* dans la limite de 49 m² d'emprise au sol* au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes* de type carport sont limitées à 15 m² d'emprise au sol*. ▪ Les piscines* à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 45 m² maximum. ▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur* soit limitée à 1,60 mètre. <i>Le projet communal affiche la volonté de ne pas permettre de nouveaux logements en dehors du bourg, en évitant de poursuivre le mitage du territoire et en conservant les possibilités de développement uniquement sur le bourg.</i>
5- Cabinet Astério pour M. Auberge	



Le PLU traduit la volonté de conserver une façade Sud du bourg qualitative et arborée, sans étendre l'urbanisation au-delà de l'enveloppe actuelle. La parcelle 1109 permet une construction sur sa partie Nord.

1- Trapil

Un oléoduc de défense commune relevant de l'OTAN traverse le territoire de la commune de Baneins. TRAPIL rappelle les règles de sécurité et les servitudes liées au pipeline à inclure dans les annexes du PLU. *C'est déjà le cas. Les servitudes sont détaillées dans la pièce « Servitudes d'utilité publique » et reprennent les règles de sécurité et servitudes mentionnées par la TRAPIL.*

2- FNE

France Nature Environnement constate que le projet de PLU est globalement favorable à la préservation des milieux naturels et des terres agricoles et demande que les suppressions d'arbres et de haies soient soumises à une obligation de replantation. *Le bureau en environnement sera consulté à ce sujet.*

3- Clément et Thomas DUBOST

Demande que la zone Ae de Grange Neuve soit plus étendue pour permettre le développement de leur activité. Le périmètre du projet de STECAL est trop limité.
8,9,10,11- Dubost Thomas Souhaite que la zone Ae dispose d'une surface constructible supplémentaire de 3000 m² au lieu des 750 m² mentionnée dans le projet.

Les installations sont aujourd'hui en zone agricole. La zone agricole n'autorise que les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole. Sans mise en place d'un STECAL il ne sera plus possible de faire évoluer les installations. Il s'agit d'une activité industrielle isolée au sein de l'espace agricole. L'objectif d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) est de permettre l'évolution de l'activité existante de façon limitée. La volonté est de fixer une surface maximum à l'échelle du STECAL pour les années à venir, sans intégrer les surfaces déjà existantes.

La superficie de 750 m² d'emprise au sol permet une augmentation d'environ 30% des surfaces existantes aujourd'hui. Cela représente l'équivalent d'un bâtiment supplémentaire de taille équivalente à ceux déjà présent sur le site, ce qui est raisonné.
Il n'est pas question de proportion par rapport au STECAL mais bien de **capacités d'accueil** limitées.

La commune de Baneins n'a pas vocation et n'est pas compétente pour créer une zone relevant des zones artisanales ou industrielles. Il s'agit de réflexions intercommunales. La commune se situe à proximité des espaces économiques de Châtillon sur Chalaronne
La priorité sur la commune est de préserver le foncier agricole et la possibilité de maintien, d'extension voire d'installation de nouvelles exploitations. Pour cela, le PLU limite le mitage et la consommation de foncier agricole pour un autre usage.
Le PADD a mis en avant la protection des terres agricoles, pour cela le PLU limite la consommation foncière et à pour vocation d'améliorer les densités bâties et le comblement des dents creuses. Les activités économiques dans le bourg (artisanat, bureau, commerce, ...) sont possibles. En dehors du bourg il n'y a pas de volonté de mobiliser du foncier supplémentaire pour des activités artisanales, industrielles ou

commerciales.

Le PLU constitue une amélioration de la situation économique par rapport à la situation actuelle, donc une possibilité de développement.



La surface du STECAL correspond à l'emprise de l'activité actuelle et intègre l'augmentation prévue de la plateforme au Sud. Le zonage Ae est effectivement circonscrit à l'emprise de l'activité existante en termes de superficie du STECAL.

Il ne s'agit pas d'interdire les constructions sur le site mais d'en limiter les surfaces au total. Le règlement permet l'extension des constructions existantes où une ou des nouvelles constructions dans la limite de 750 m² d'emprise au sol.

Il n'y a pas de contradiction mais une cohérence avec la notion de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

La définition même d'un STECAL, est un secteur **de taille et de capacité limitées** au sein d'une zone agricole et naturelle. La limitation réside dans l'outil même qui implique de limiter la taille du STECAL et la capacité au sein du STECAL. Il est rappelé qu'à ce jour aucune construction autre qu'agricole n'est réalisable sur ce secteur. Le projet communal affiche la volonté de prendre en compte une activité existante, de lui permettre des évolutions sur le site utilisé actuellement mais pas de s'étendre sur du foncier agricole.

Le PADD de la commune énonce clairement la volonté de « Maintenir une certaine mixité fonctionnelle » en s'appuyant sur :

- Un règlement dans le bourg permettant l'installation de commerces, artisanat, bureaux, etc...,
- un petit tissu artisanal existant en dehors du bourg qu'il n'est pas prévu de développer
- et le site de Grange Neuve.

Le zonage et le règlement traduisent très concrètement et de façon cohérente les orientations retenues.

Comme énoncé dans le PADD il s'agit de prendre en compte une activité existante, qui relèvent de l'industrie. La destination « industrie » pour l'activité existante a bien été confirmé par les services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture. Il ne s'agit pas de créer une zone d'activités mais de permettre le maintien de l'activité existante.

4- Harmony Energy et GAEC Durand

Dans un contexte d'élaboration du document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol par la Chambre d'agriculture, celle-ci a

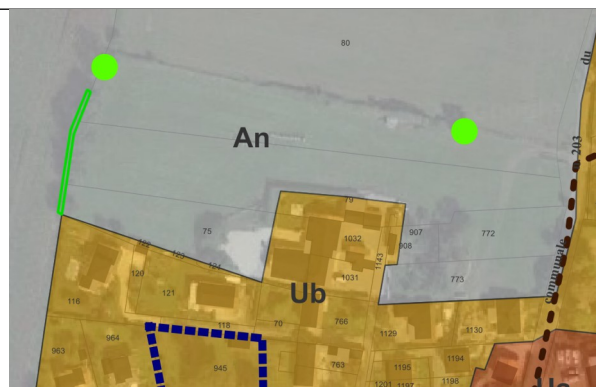
formalisé la rédaction qui sera à reprendre dans tous les règlements des PLU :

Nous vous invitons à modifier cette disposition en indiquant « qu'aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées par le document-cadre prévu à l'article L.111-29 du code de l'urbanisme. »

En zone agricole seuls les projets relevant de l'agrivoltaïsme seront possibles.

Les clôtures agricoles ne relèvent pas d'un PLU.

7- Berthier Christian



La commune de Baneins reste limitée en termes de développement et de capacité d'accueil. Le projet communal affiche des objectifs de modération de la consommation foncière. Ces parcelles constituent une extension de l'urbanisation sur de l'espace potentiellement intéressante pour l'agriculture.

Le PLU limite fortement les extensions en évitant au maximum de neutraliser du foncier adapté à l'activité agricole.

12- Jacques Laurent pour Giffon David



Les activités équestres relèvent de l'activité agricole. Le classement en zone agricole est particulièrement adapté. Des constructions ont pu être réalisées, justement car il s'agissait de constructions à vocation agricole.

Les constructions et évolutions devront relever de l'activité agricole.

Sur la partie habitat les évolutions sont identiques à toutes les autres habitations de la zone agricole (extension limitée, annexe, piscine).

Cf p.55 du règlement écrit :

Pour la destination « logement » :

- La construction* d'une nouvelle habitation, uniquement si elle est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Pour toutes les constructions* à destination de logement existantes, d'une superficie de plancher, avant extension*, de plus de 50 m² :
 - L'augmentation maximum de 30% de la surface de plancher, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension*), dans le bâti existant ou en extension*.
 - Les annexes* dans la limite de 49 m² d'emprise au sol* au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes* de type carport sont limitées à 15 m² d'emprise au sol*.
 - Les piscines* à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 45 m² maximum.
 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur* soit limitée à 1,60 mètre.

13- Braillon Sébastien

	<i>Le projet communal affiche clairement la volonté de ne pas densifier l'habitat au sein des grands espaces agricoles de la commune. Il est possible de gérer l'habitat existant mais non de créer de nouveaux logements en dehors du bourg. Cf p.55 du règlement écrit :</i> Pour la destination « logement » : - La construction* d'une nouvelle habitation, uniquement si elle est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole. - Pour toutes les constructions* à destination de logement existantes, d'une superficie de plancher, avant extension*, de plus de 50 m² : ▪ L'augmentation maximum de 30% de la surface de plancher, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension*), dans le bâti existant ou en extension*. ▪ Les annexes* dans la limite de 49 m² d'emprise au sol* au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes* de type carport sont limitées à 15 m² d'emprise au sol*. ▪ Les piscines* à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 45 m² maximum. ▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur* soit limitée à 1,60 mètre.
--	--

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réponse de M. le Maire aux demandes d'extension des espaces constructibles ou d'aménagements d'habitation en zone agricole tient compte du choix de limiter l'urbanisation au bourg du village et d'éviter le mitage du territoire.

La zone Ae de Grange Neuve comporte un STECAL dont l'espace doit être limité pour la protection de l'environnement dans un secteur qui se trouve en ZNIEFF de type 2. L'activité de caractère industriel comporte un environnement générant une imperméabilisation des sols contraire à la nécessité de protection de la flore et de la faune et de développement de la végétation. La limitation de l'emprise du STECAL est donc justifiée.

La création d'installations photovoltaïques en zone A dans un espace dominé par la colline de Deromptey affecterait l'environnement. Ce projet de création porterait atteinte à la qualité du paysage naturel sur un espace important de la commune. Il ne préserve pas le cône visuel et paysager qui est un des objectifs de la révision du PLU.

11 - APPRÉCIATION PERSONNELLE DU PROJET

11-1 Justification du projet

Le projet de révision du PLU de la commune de Baneins a été élaboré en compatibilité avec le PADD et les objectifs du SCoT de la Dombes.

Il modère la consommation de l'espace et limite l'étalement urbain au profit de l'agriculture.

Il recentre le développement urbain au centre du bourg à proximité de l'école.

Ce projet, par la création de deux OAP, offre un cadre pour un développement maîtrisé du parc de logements, économe en consommation d'espace, au centre du village en mobilisant des espaces non propices à l'activité agricole.

La protection de l'environnement est une priorité du futur PLU. Ceci se traduit notamment par une « OAP TVB » ambitieuse qui prend en compte les boisements, arbres isolés, haies, mares... Les continuités écologiques (humide, forestière et bocagère) sont préservées.

Le projet de PLU formalise un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) pour permettre le maintien de l'activité et l'évolution du site de Grange Neuve accueillant une activité de type industriel en cohérence avec le code de l'urbanisme. Le site de Grange Neuve est situé dans le périmètre de la ZNIEFF « Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure forestière » ce qui implique une limitation de la surface du STECAL pour la protection de l'environnement.

11,2 Qualité du dossier

Le dossier permettait une bonne compréhension du projet.

Ainsi, après avoir

- étudié le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baneins (Ain)
- examiné les observations écrites sur le registre d'enquête et les contributions déposées sur le registre numérique,
- pris en compte et analysé le mémoire en réponse de Monsieur le Maire,

je peux exposer mes conclusions figurant dans le document B annexé au présent rapport.

Fait le 13 juillet 2025

Le Commissaire-Enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Robin', written over a faint horizontal line.

Daniel ROBIN

Enquête Publique
sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de BANEINS (Ain)

du 2 juin 2025 au 4 juillet 2025

CONCLUSIONS MOTIVÉES

/

Document B

Les conclusions se doivent être « autoportantes » c'est à dire que tout lecteur doit pouvoir se faire une idée et un avis sur le projet.

De ce fait, certains passages du rapport sont repris in extenso dans les conclusions.

Ainsi que développé dans le rapport, l'enquête publique sur projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BANEINS (Ain) s'est déroulée du 4 juin 2025 au 2 juillet 2025 .

Cette enquête a eu lieu dans de bonnes conditions.

La commune a répondu à toutes mes demandes d'information.

Le dossier d'enquête permet d'avoir une connaissance satisfaisante du projet.

Le dossier pouvait être consulté sur le site internet suivant:
<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-baneins>

Les mesures de publicité (annonces légales, affichage, site internet de la commune, flyers) constituent une bonne information du public.

La Municipalité a prescrit, par délibération en date du 10 janvier 2022, la révision du PLU de la commune. Au cours de sa séance du 4 avril 2023, les orientations du PADD ont été définies par le conseil municipal.

Le projet de révision a pour objectif de:

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT de la Dombes, en adéquation avec les réseaux et les équipements publics existants ;
- Recentrer le développement urbain autour de l'école ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Encourager les modes de transports doux, les transports en commun, entre les différents équipements publics de la commune et entre les hameaux ;
- Modérer et préserver les zones agricoles pour favoriser l'implantation d'exploitations agricoles ;

- Maintenir les haies et bosquets, arbres isolés et les forêts existantes sur le territoire ;
- Poursuivre le développement économique et touristique ;
- Recenser le patrimoine bâti et naturel ;
- Préserver des cônes visuels et paysagers ;
- Discuter avec le SCoT pour une éventuelle zone d'activités sur la commune ;
- Développer le commerce local.

La procédure de révision est utilisée conformément aux articles L153-1 et suivants du code de l'urbanisme .

Après avoir

- étudié le dossier,
- visité les lieux,
- effectué l'analyse du projet,
- rencontré Monsieur le Maire,
- effectué un déplacement sur le site du STECAL de La Grange Neuve,
- examiné et répondu aux observations écrites sur le registre d'enquête et aux contributions déposées sur le registre numérique,
- pris en compte et analysé les éléments du PV en réponse de Monsieur le Maire,

J'estime que :

I- Le projet de révision du PLU de la commune de Baneins :

-a été élaboré en compatibilité avec le PADD et les objectifs du SCoT de la Dombes.

- modère la consommation de l'espace et limite l'étalement urbain au profit de l'agriculture.

- recentre le développement urbain au centre du bourg à proximité de l'école.

Ce projet, par la création de deux OAP, offre un cadre pour un développement maîtrisé du parc de logements, économe en consommation d'espace, au centre du village en mobilisant des espaces non propices à l'activité agricole.

- retient la création d'une « OAP TVB » qui prend en compte les boisements, arbres isolés, haies, mares... Les continuités écologiques (humide, forestière et bocagère) sont préservées.

- formalise un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) pour pour permettre le maintien de l'activité et l'évolution du site de Grange Neuve accueillant une activité de type industriel en cohérence avec le code de l'urbanisme. Le site de Grange Neuve est situé dans le périmètre de la ZNIEFF « Ensemble formé parla Dombes des étangs et sa bordure forestière » ce qui implique une limitation de la surface du STECAL pour la protection de l'environnement.

- organise un développement urbain en compatibilité avec les orientations du SCoT de la Dombes ;
- avec les OAP, crée les conditions de diversification de l'offre de logements propice au renouvellement de la population et plus accessible aux jeunes et jeunes ménages .

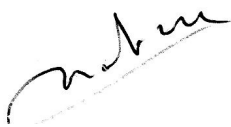
2- La protection de l'environnement mériterait que les suppressions d'arbres et haies dûment justifiées et autorisées soient soumises à une obligation de replantation le plus près possible des éléments supprimés.

Je conclus cette enquête après examen du dossier, de ses caractéristiques contenues dans la document A, des informations reçues au cours de l'enquête et des réponses apportées par la commune dans le Mémoire en Réponse du Procès Verbal de synthèse.

J'émet un **avis favorable** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baneins (Ain) assorti d'une recommandation de prévoir une obligation de replantation d'arbres ou de haies en cas de suppression d'arbres et haies dûment autorisée .

Fait le 13 juillet 2025

Le Commissaire-Enquêteur,



Daniel ROBIN