

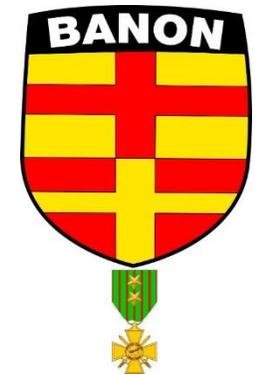


Réunion Publique

Plan Local d'Urbanisme

Mise à jour du diagnostic et du PADD

3 mars 2022



Sommaire

Introduction

Définitions

Contexte / calendrier

Le cadre législatif

Avancée des travaux

Mise à jour du diagnostic

Perspectives de développement

Mise à jour du PADD

INTRODUCTION

Définitions

Contexte / calendrier

Le cadre législatif

Définitions

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Un document définissant une stratégie globale pour l'aménagement du territoire sur les 10 prochaines années

Un document élaboré en co-construction avec les différents acteurs du territoire

Un document de portée réglementaire opposable aux particuliers dans le cadre des autorisations d'urbanisme

Définitions

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Un dossier composé de 5 pièces :

- **Le rapport de présentation ;**
 - Le diagnostic territorial ;
 - L'Etat Initial de l'Environnement ;
 - Justifications des choix.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
 - **Le zonage ;**
 - **Le règlement écrit.**

Définitions

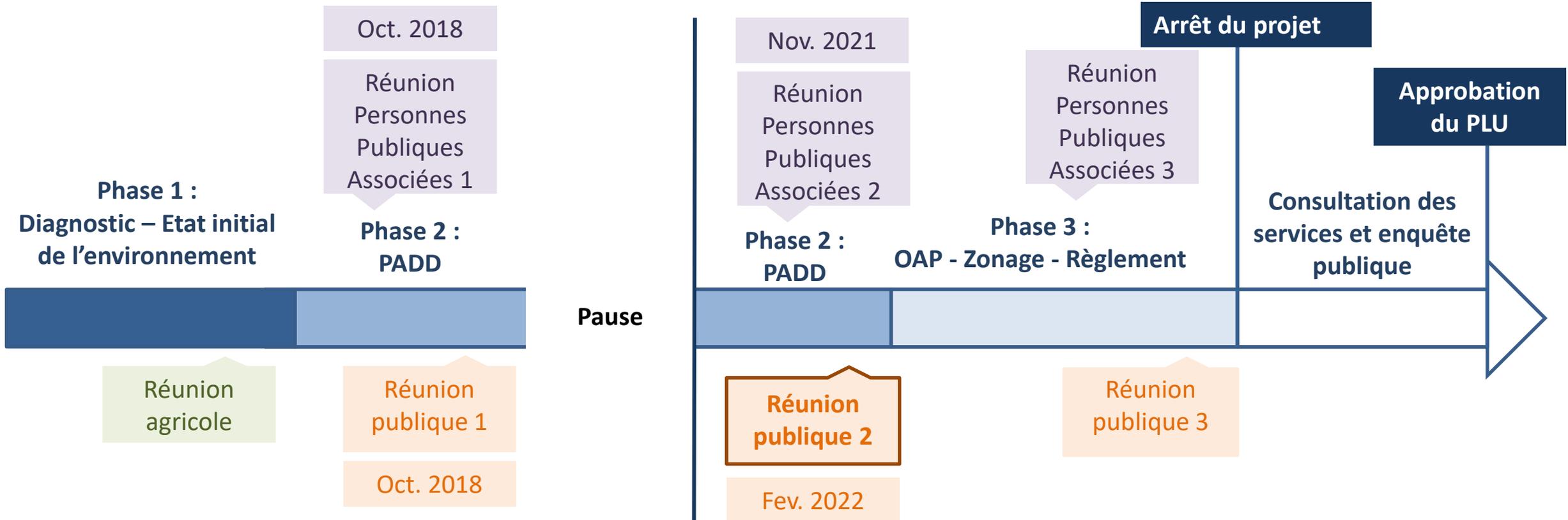
Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Un dossier composé de 5 pièces :

- **Le rapport de présentation ;**
 - Le diagnostic territorial ;
 - L'Etat Initial de l'Environnement ;
 - Justifications des choix.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
 - **Le zonage ;**
 - **Le règlement écrit.**

Contexte

Reprise en 2021



Le cadre législatif

Loi Montagne -> **urbanisation en continuité**

Loi ALUR -> **réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**
-> **un POS caduc**
-> **urbanisation limitée en l'absence de SCoT**

Loi Climat et Résilience (Août 2021) -> **objectif Zéro Artificialisation Nette 2050**

INTRODUCTION

Mise à jour du diagnostic

Perspectives de développement

Mise à jour du PADD

1.
**Mise à jour du
diagnostic**

Diagnostic socio-économique

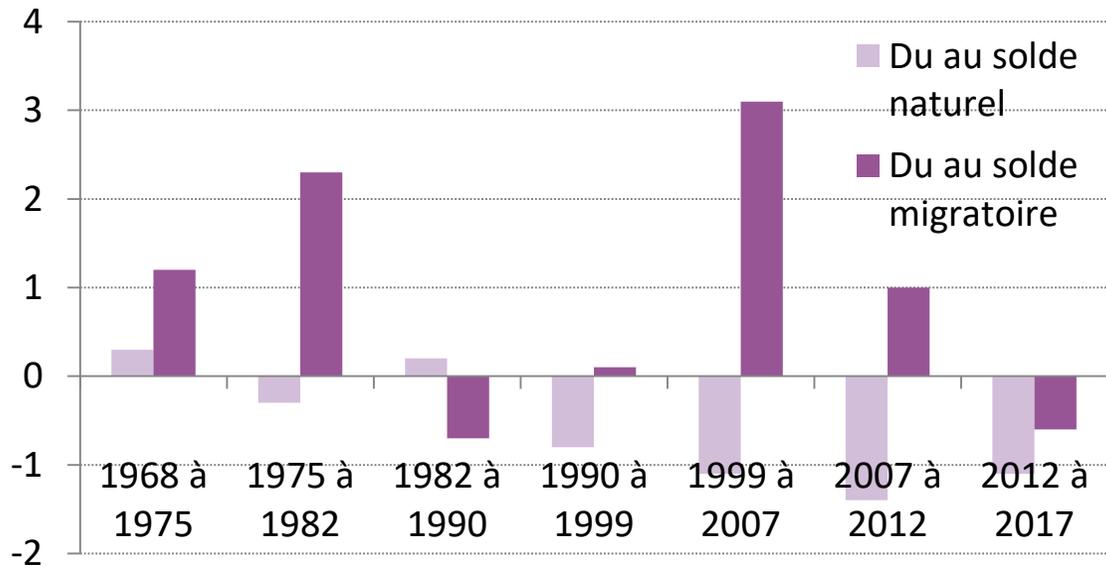
**Consommation d'espace naturels, agricoles
et forestiers**

Potentiel de densification

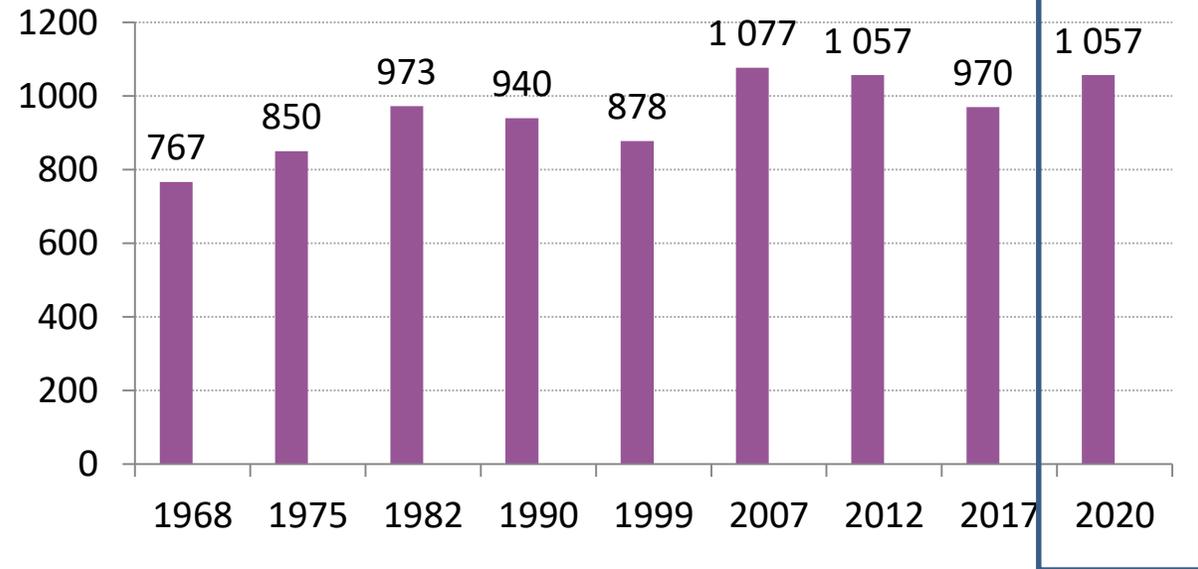
Démographie

> Une décroissance qui s'est poursuivie au moins jusqu'à 2017 et une reprise sur les dernières années

Soldes naturels et migratoires



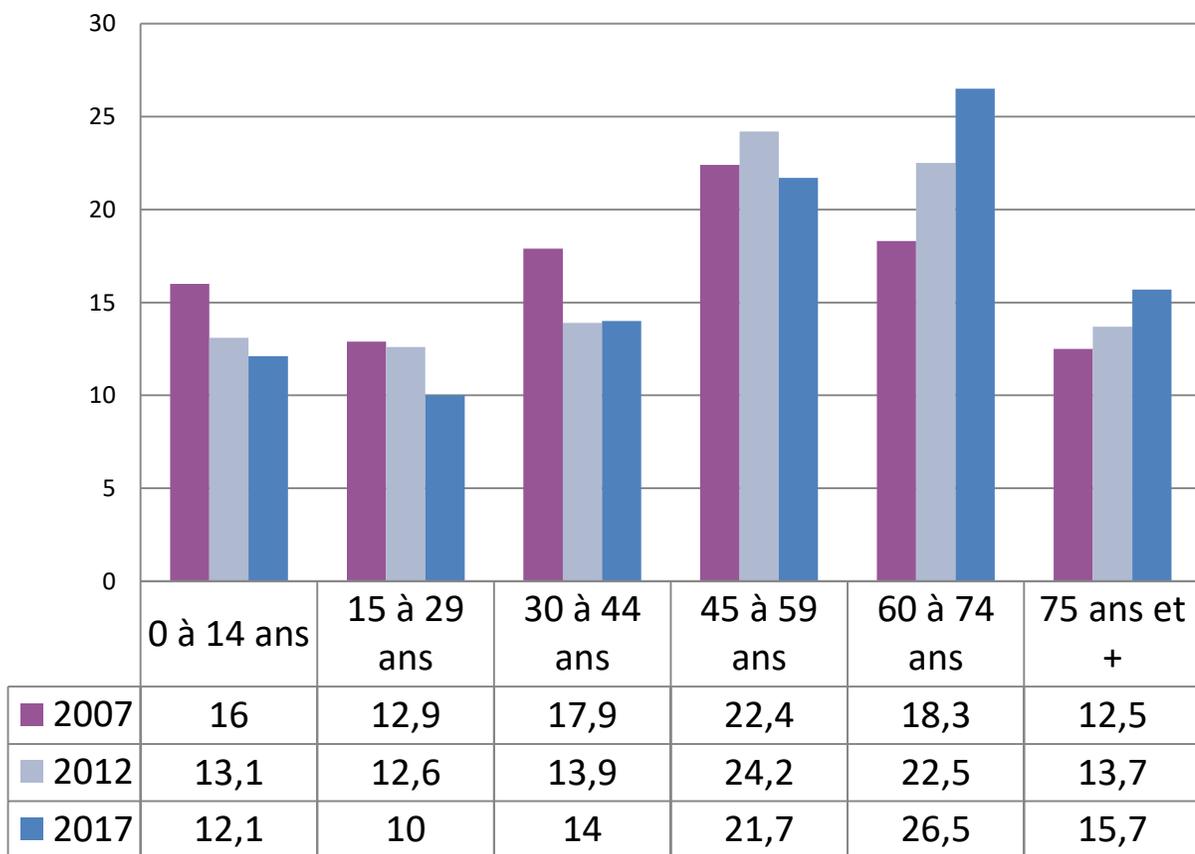
Population totale



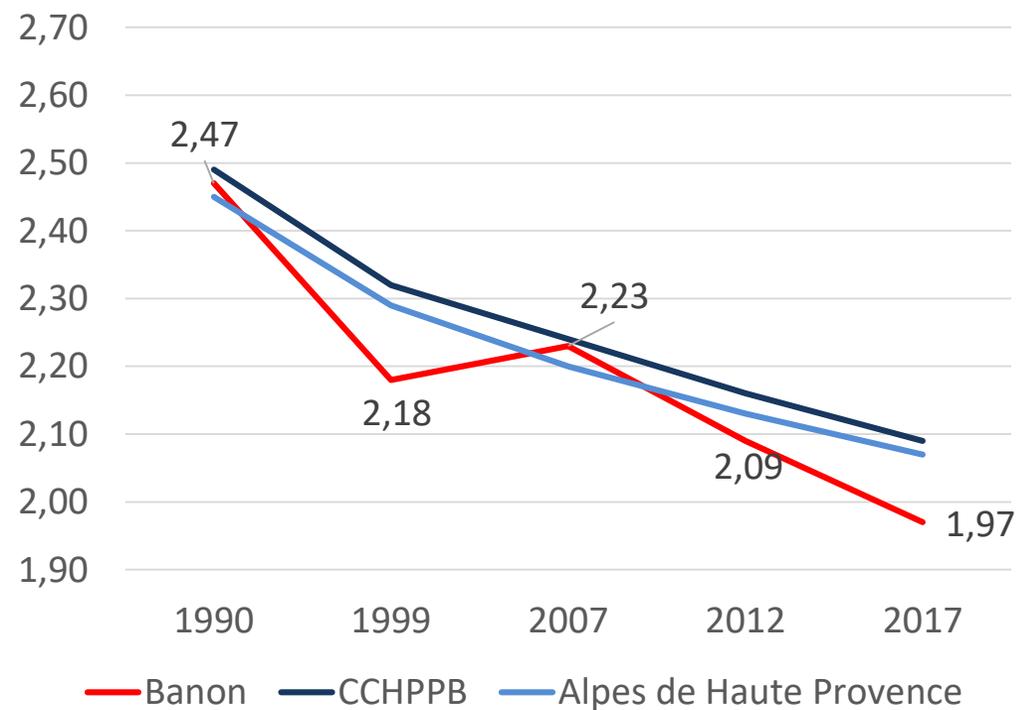
Démographie

> Renouvellement de la population difficile jusqu'en 2017

Structure par âge de la population



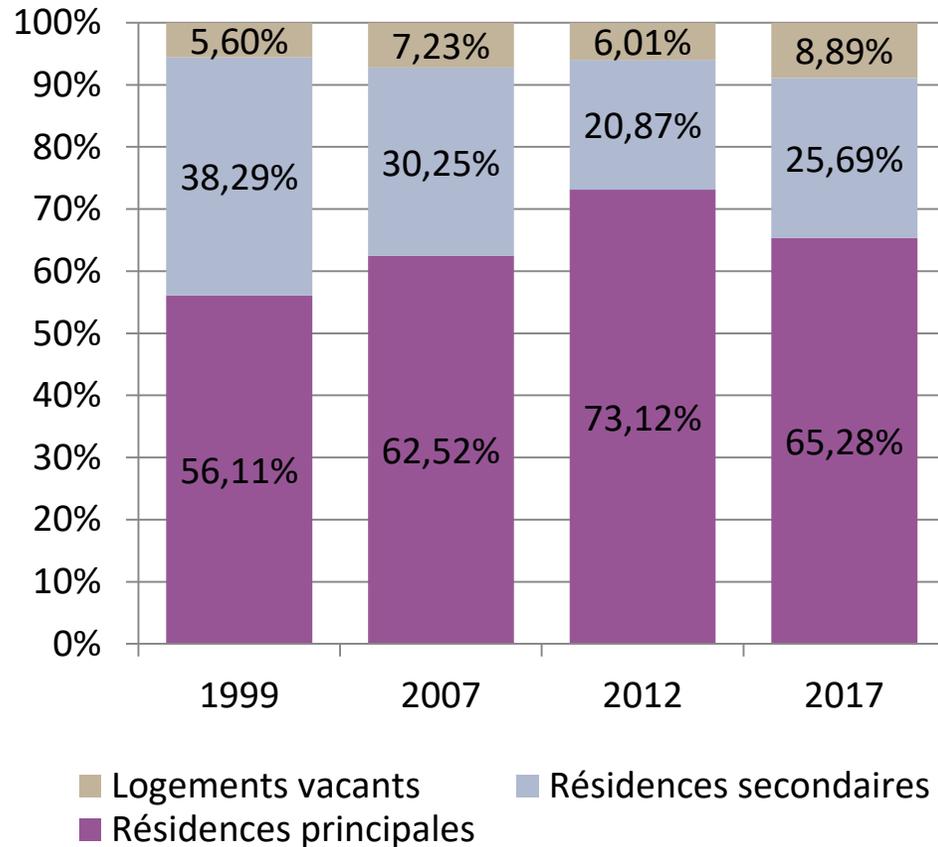
Evolution du nombre moyen d'occupant par ménage



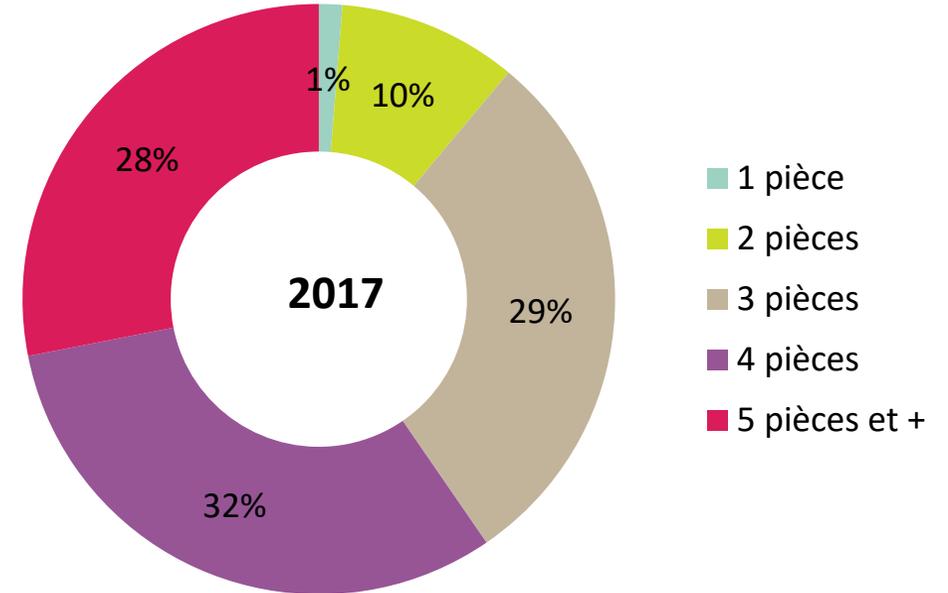
Logements

> Une « sous-occupation » du parc de logement

Structure du parc



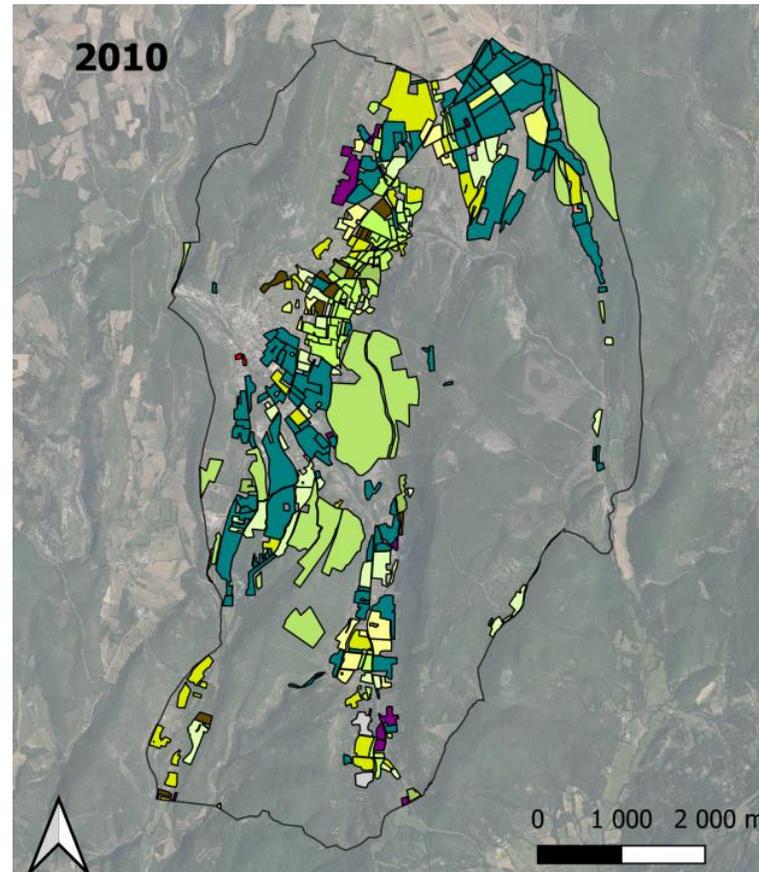
Taille des ménages



Economie

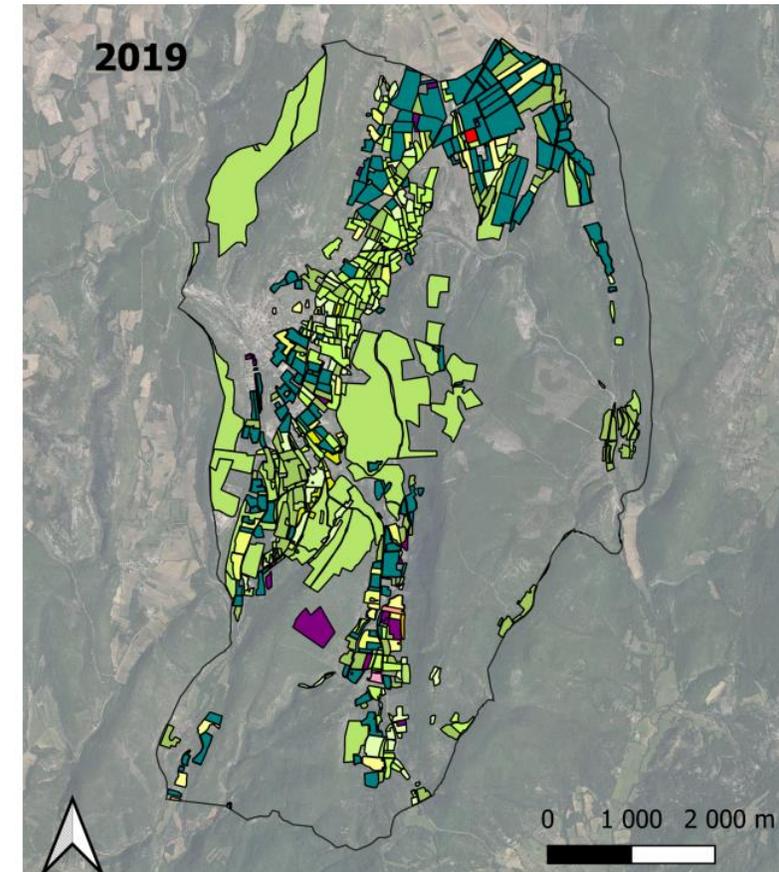
> Une concentration d'emplois toujours positive (123,2% en 2017)

> Un secteur agricole en bonne santé



Cultures 2010

Type de cultures :	
Blé tendre	Estives landes
Orge	Prairies permanentes
Autres céréales	Prairies temporaires
Semences	Vergers
Autres gels	Autres cultures
Fourrage	Divers



Cultures 2019

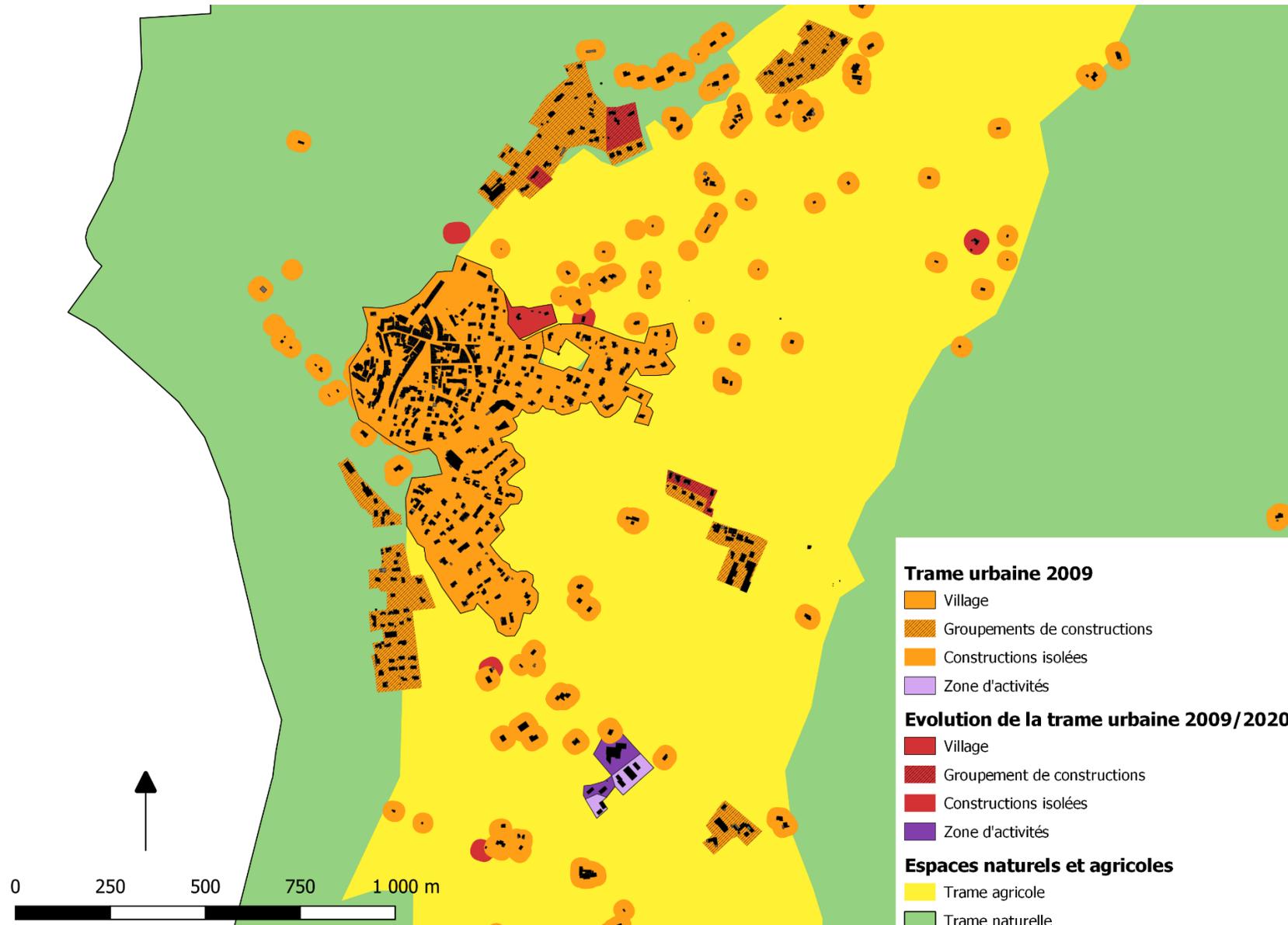
Type de cultures :	
Blé tendre	Estives landes
Orge	Prairies permanentes
Autres céréales	Prairies temporaires
Protéagineux	Vergers
Légumes à grains	Autres cultures
Fourrage	Légumes-fleurs
	Divers

Analyse socio-économique

Synthèse des enjeux

- Réduire l'artificialisation des sols
- Accompagner le retour de la croissance démographique et assurer le renouvellement de la population en attirant des ménages plus jeunes
- Prendre en compte la diminution de la taille des ménages en adaptant l'offre en logements
- Promouvoir une solution d'habitat inclusif permettant d'accueillir des personnes âgées et des jeunes couples dans des logements à loyer modéré
- Encourager la rénovation énergétique des logements anciens et la réinjection de logements vacants
- Maintenir le dynamisme économique grâce aux activités structurantes (tertiaire/tourisme/agriculture) de la commune
- Préserver le patrimoine bâti et naturel en tant que potentiel touristique

Consommation d'espace



Consommation d'espace

04 - Alpes-de-Haute-Provence ▼

04018 - Banon ▼

Banon

(EPCI CC Haute-Provence-Pays de Banon)

données pour la période 2009-2019

71 836 m²

de **nouvelles** surfaces artificialisées

soit **0.18** %

de la surface communale
nouvellement artificialisée

dont **40 767** m²

de surface artificialisée de type
habitat

dont **288** m²

de surface artificialisée de type
activité

dont **781** m²

de surface artificialisée **mixte**

> Une consommation d'espaces en extension qui reste importante

Entités	Superficie de l'enveloppe urbaine en 2009 en ha		Superficie de l'enveloppe urbaine en 2020 en ha	
	surface	%	surface	%
Trame urbaine	402,89	10,08	416,38	10,42
<i>Densification</i>	-	-	0,42	3,66
<i>Extension</i>	-	-	7,16	62,42
<i>Mitage en A et N</i>	-	-	3,89	33,91
Trame naturelle	2961,07	74,11	2961,73	74,11
Trame agricole	632,15	15,82	659,64	16,51
Total commune	3996,34	100	3996,34	100

Evolution	
En ha	En ha/an
13,49	1,22
0,42	0,03
7,16	0,65
3,89	0,35
-0,66	-0,06
-12,83	-1,16

Potentiel de densification

Estimation du potentiel de densification

Analyse en 4 temps

1. Identification des entités urbaines et définition des densités cibles
2. Définition du potentiel foncier : identification des dents creuses et des potentielles divisions parcellaires
3. Estimation du potentiel de logement théorique
4. Définition du potentiel de nouveaux logements pondéré
 - Priorité 1 : pondération de 70%
 - Priorité 2 : pondération de 50%
 - Priorité 3 : pondération de 20%

Apport de la loi ALUR :

- Définir des entités urbaines en fonction de l'analyse de la morphologie urbaine et des densités observées
- Définir des densités cibles en cohérence avec les tissus urbains existants, la desserte, la proximité des équipements...

Priorité 1 : parcelles entières, terrains accessibles, topographie et configuration optimale

Priorité 2 : divisions parcellaires et dents creuses où l'occupation du sol limite la densification (oliveraie/verger, jardin...)

Priorité 3 : division parcellaires et dents creuses difficilement urbanisable (chemin d'accès, jardins boisés, topographie difficile)

Potentiel de densification

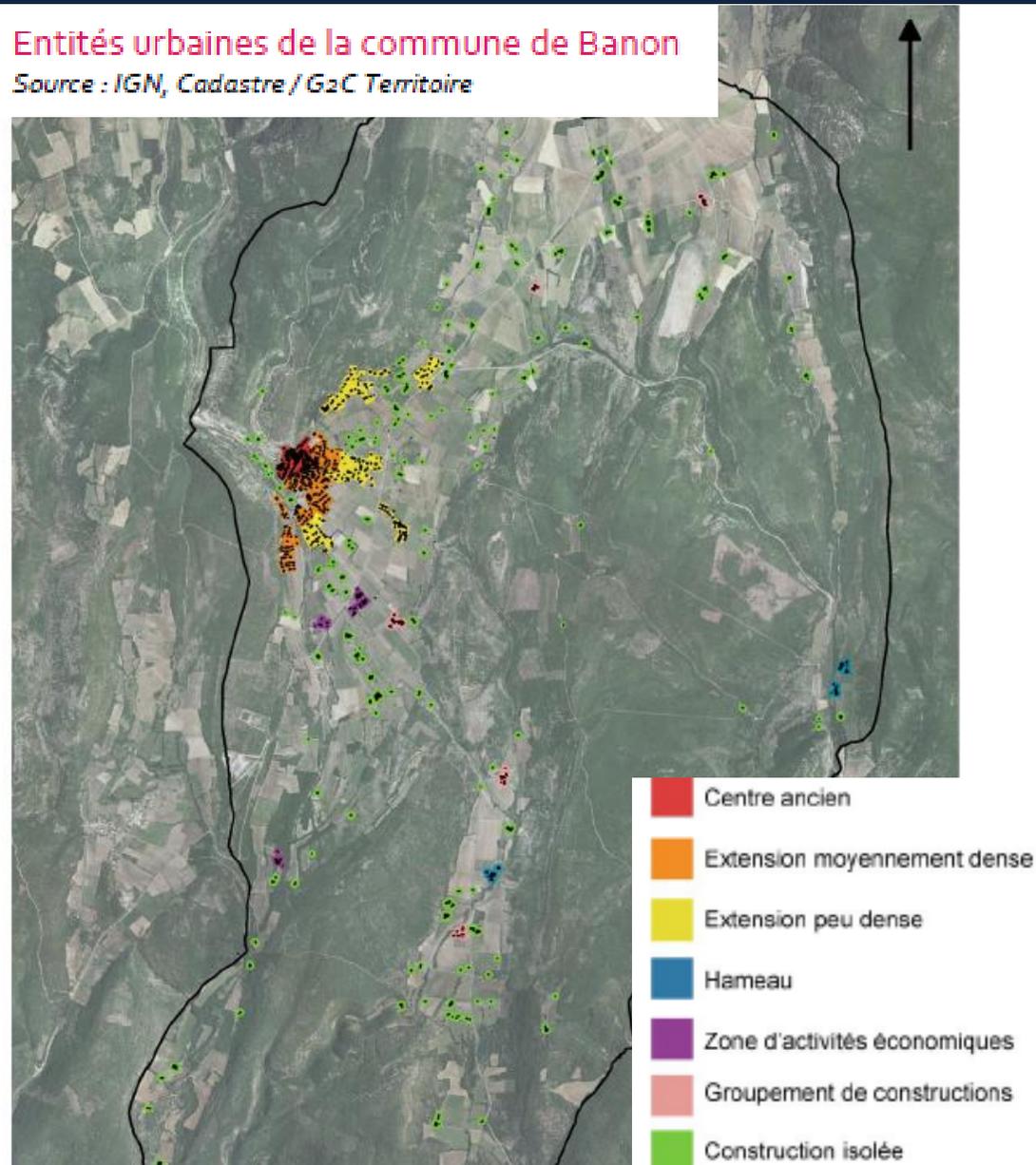
Structure urbaine actuelle

La commune de Banon compte sept entités urbaines au total :

1. le centre-ancien,
2. l'extension moyennement dense,
3. l'extension peu dense,
4. des groupements de constructions,
5. des hameaux
6. des poches d'activités Économiques,
7. les constructions isolées.

Entités urbaines de la commune de Banon

Source : IGN, Cadastre / G2C Territoire



Potentiel de densification

Les espaces cibles

➤ Une **enveloppe principale** comprenant le centre ancien et son extension au Sud-Est : **33 ha**

➤ Des **entités secondaires** : **23ha**

Entités du village

A. Enveloppe urbaine principale

— Enveloppe urbaine principale

■ A. Centre Ancien

■ B. Extension pavillonnaire dense

■ C. La Magalasse

■ D. Les Gravières

B. Enveloppe urbaine secondaire

□ Entités secondaires

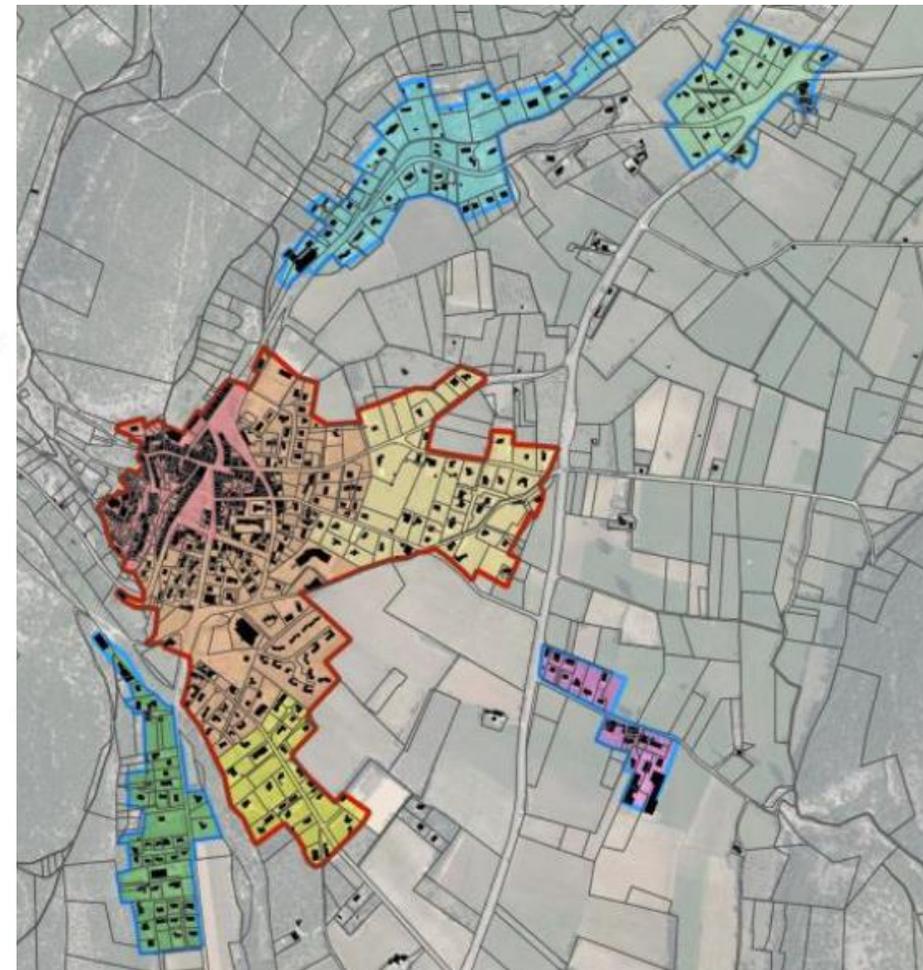
ENTITES URB

■ E. Le Serre

■ F. Les Rivarels

■ G. L'Adrech

■ H. Les Coustouliers



Potentiel de densification

Entités urbaines		Densité actuelle	Consommation foncière moyenne par logement	Densité cible	Parcelles cibles
A	Centre ancien	75 lgts/ha	130 m ²	75 lgts/ha	130 m ²
B	Extension pavillonnaire dense	20 lgts/ha	500 m ²	20 lgts/ha	500m ²
C	La Magalasse	6 lgts/ha	1700 m ²	12 lgts/ha	830m ²
D	Les Gravières	6 lgts/ha	1700 m ²	12 lgts/ha	830m ²
E	Le Serre	9 lgts/ha	1100 m ²	10 lgts/ha	1000 m ²
F	Les Rivarels	10 lgts/ha	1000 m ²	10 lgts/ha	1000 m ²
G	L'Adrech	6 lgts/ha	1700 m ²	10 lgts/ha	1000 m ²
H	Les Coustouliers	6 lgts/ha	1700 m ²	10 lgts/ha	1000 m ²

Potentiel de densification

Hiérarchisation	Potentiel de logement théorique	Pondération	Potentiel de logement pondéré
Priorité 1	21	70	14
Priorité 2	15	50	7
Priorité 3	12	20	2

Total logements potentiels théoriques 48

Total logements potentiels pondérés 23

2. Perspectives de développement

Evolution démographique et besoin en
logements

Perspectives de développement

Différentes projections démographiques ont été effectuées pour estimer le nombre de logements à créer pour chacune d'elle :

Hypothèses	Population 2032	Logements nécessaires	Potentiel de densification	Logements supplémentaires à créer
Hypothèse 1 « stabilisation de la croissance » 0,20 %/an	1 078	Entre 15 et 23	23	Aucun
Hypothèse 2 « croissance modérée » 0,40 %/an	1 100	Entre 24 et 32		Entre 1 et 9
Hypothèse 3 « reprise significative de la croissance » 0,70%/an	1 133	Entre 38 et 45		Entre 15 et 22

3. Mise à jour du PADD

**AXE 1 - CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET
DYNAMIQUES URBAINES**

**AXE 2 – ASSURER UN DYNAMISME
ÉCONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL**

**AXE 3 – PROTÉGER ET VALORISER LE
PATRIMOINE NATUREL, BÂTI ET PAYSAGER,
GÉNÉRATEUR DU CADRE DE VIE DE QUALITÉ
DE BANON**

AXE 1- CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET DYNAMIQUES URBAINE

01. Affirmer la centralité en confortant l'enveloppe urbaine existante

- Croissance de l'ordre de **0,70%/an** soit environ **62 nouveaux habitants** à l'horizon 2032
- Prioriser le renouvellement des espaces urbanisés : construction en densification et réinjection de logements vacants
- Augmenter et diversifier l'offre en logement pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle :
 - petits logements au centre village
 - projet résidence intergénérationnelle sur une parcelle communale à proximité de la maison de santé (*env. 8 lgts*)
 - ouverture de nouveaux secteurs pour quelques logements individuels de taille intermédiaire (*env. 14 lgts*)

AXE 1- CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET DYNAMIQUES URBAINE

02. Limiter l'étalement urbain et promouvoir un développement raisonné

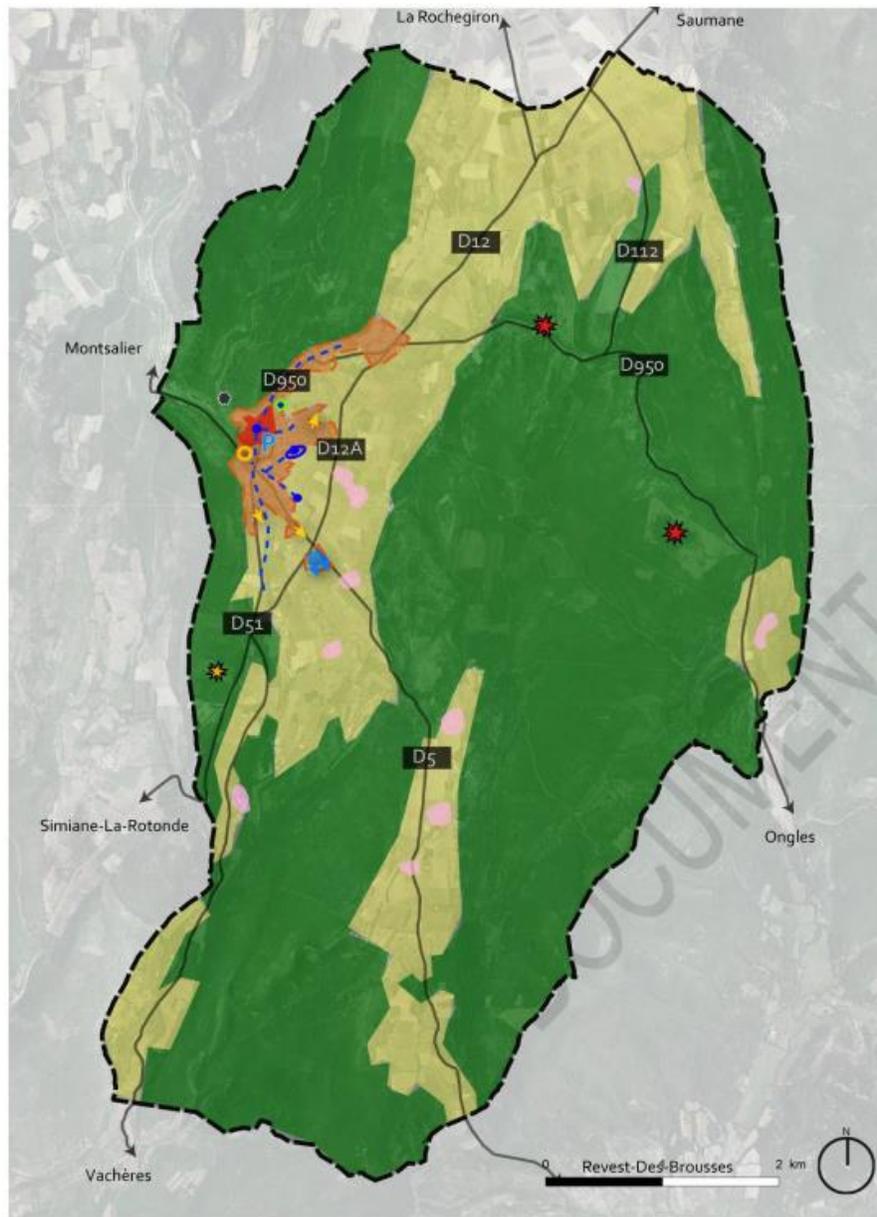
- Privilégier l'enveloppe urbaine pour une densification respectueuse du paysage villageois
- Limiter l'extension de l'urbanisation pour la création de **nouveaux logements** : plusieurs petites opérations en continuité des tissus existant sans dépasser une consommation maximale de **1,35 ha** (*a priori 1,2 ha*)
- Limiter l'extension de l'urbanisation à **vocation d'activités** en privilégiant l'évolution de la zone d'activité existante : permettre l'utilisation des parcelles restantes au sein de la zone sur une surface maximale de **0,4 ha** & planifier une extension de la zone à long terme sur une surface maximale de **1,35 ha**
- Préserver la qualité architecturale et le cadre de vie dans les hameaux et groupements de constructions
- Permettre le développement des **énergies renouvelables** :
 - projet de centrale photovoltaïque villageoise sur le site de l'ancienne décharge – **3,12 ha**
 - projet de Plan de Banon sur une friche militaire et les landes et garrigues environnantes – **14,5 ha**
 - projet des Mures Basses sur un espace boisé de moindre qualité – **23,3 ha**

AXE 1- CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET DYNAMIQUES URBAINE

O3. Améliorer l'organisation de l'espace urbain et son niveau d'équipement

- Aménagements piétons sur les liaisons inter-quartiers
- Sécurisation des abords de l'école
- Optimisation de l'offre en stationnement
- Prévoir l'extension du cimetière
- Prévoir l'aménagement d'un parc multi-activités intergénérationnel sous la halte randonneur
- Favoriser le développement des communications numériques

AXE 1- CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET DYNAMIQUES URBAINE



Axe 1 - Concilier le cadre de vie rural et dynamiques urbaines

01. Affirmer la centralité en confortant l'enveloppe urbaine existante

- Centre ancien à réinvestir, à restaurer
- Densification raisonnée de l'enveloppe urbaine
- Groupements de constructions et hameaux à préserver
- Aire d'activités à conforter

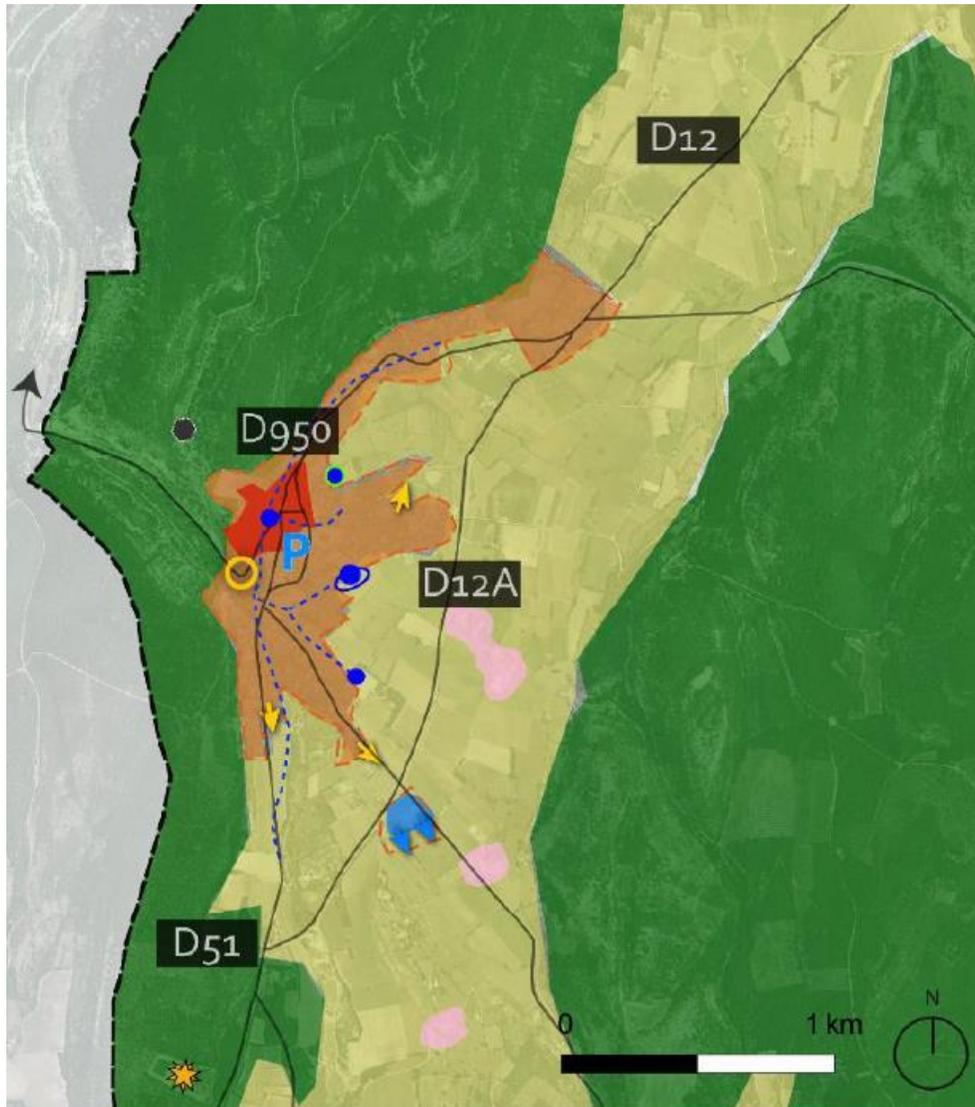
02. Limiter l'étalement urbain et promouvoir un développement raisonné

- Limiter l'étalement urbain
- Promouvoir une urbanisation raisonnée et maîtrisée en redéfinissant des limites claires avec les espaces agricoles et naturelles
- Secteur de projet en densification : résidence intergénérationnelle
- Extensions restreintes vouées à l'habitat
- Extension de la zone d'activité
- Projet de centrale solaire villageoise
- Projet de parc photovoltaïque

03. Améliorer l'organisation de l'espace urbain et son niveau d'équipements

- Liaisons douces à développer, à conforter entre les différents quartiers et équipements
- Maintenir et conforter les équipements existants
- Sécurisation des abords de l'école : amélioration de la voirie et des stationnements
- Optimiser l'offre en stationnement du centre
- Prévoir l'extension du cimetière
- Halte randonneur et projet de parc multi-activité

AXE 1- CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET DYNAMIQUES URBAINE



01. Affirmer la centralité en confortant l'enveloppe urbaine existante

- Centre ancien à réinvestir, à restaurer
- Densification raisonnée de l'enveloppe urbaine
- Groupements de constructions et hameaux à préserver
- Aire d'activités à conforter

02. Limiter l'étalement urbain et promouvoir un développement raisonné

- Limitier l'étalement urbain
- Promouvoir une urbanisation raisonnée et maîtrisée en redéfinissant des limites claires avec les espaces agricoles et naturelles
- Secteur de projet en densification : résidence intergénérationnelle
- Extensions restreintes vouées à l'habitat
- Extension de la zone d'activité
- Projet de centrale solaire villageoise
- Projet de parc photovoltaïque

03. Améliorer l'organisation de l'espace urbain et son niveau d'équipements

- Liaisons douces à développer, à conforter entre les différents quartiers et équipements
- Maintenir et conforter les équipements existants
- Sécurisation des abords de l'école : amélioration de la voirie et des stationnements
- Optimiser l'offre en stationnement du centre
- Prévoir l'extension du cimetière
- Halte randonneur et projet de parc multi-activité

AXE 2- ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL

O4. Maintenir le dynamisme économique local, marqueur de l'identité de Banon

- **Permettre le maintien et la dynamisation des commerces, de l'artisanat et des services de proximité dans le centre-village avec le programme « Petites villes de demain »**
- **Permettre le développement et l'extension à long terme de l'aire d'activités du Puy, localisée au Sud-Est du centre de village**
- **Conforter l'activité** de la fromagerie
- Encourager les projets de parcs photovoltaïques sur sites déjà anthropisés

O5. Assurer le maintien et le développement de l'agriculture

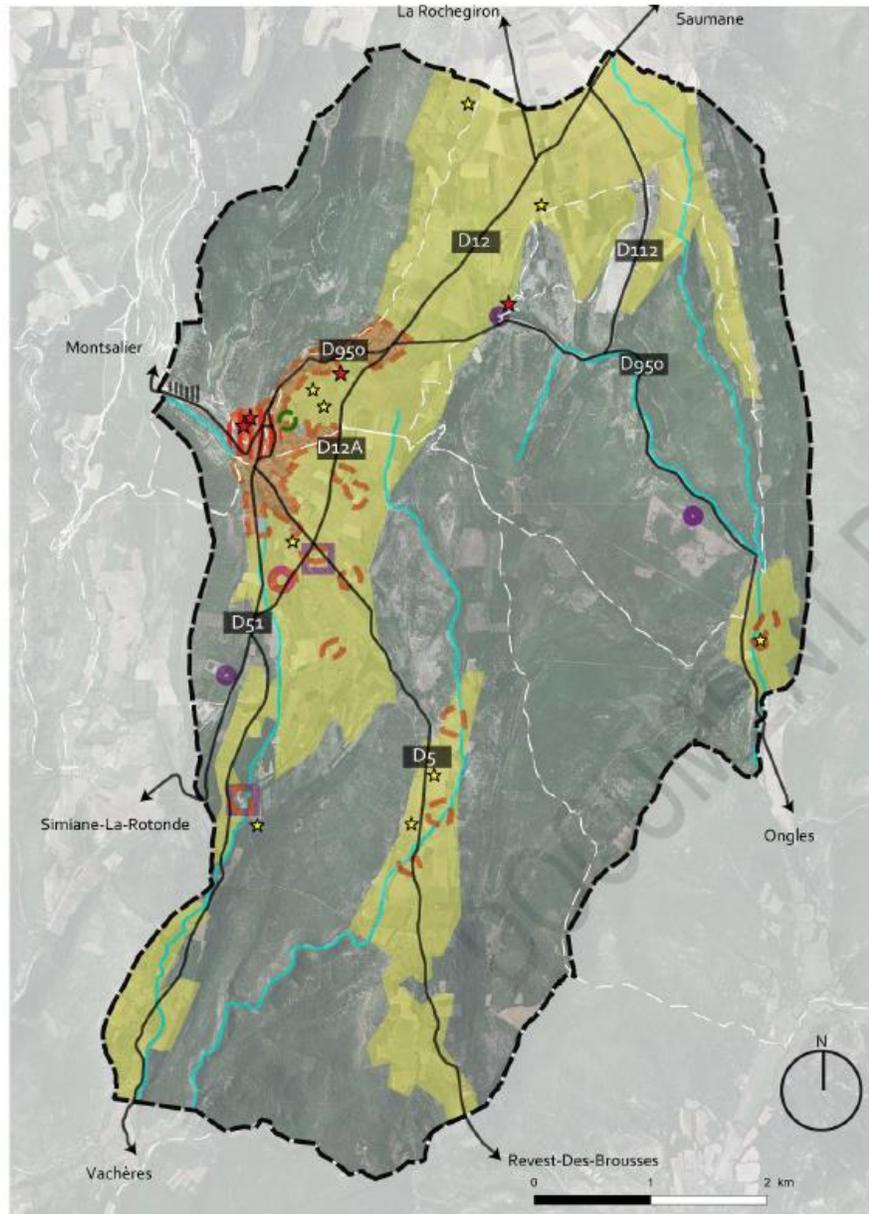
- Veiller à pérenniser l'espace agricole et à limiter l'étalement urbain
- Favoriser le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles structures, permettre, sous conditions, la diversification des activités agricoles

AXE 2- ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL

06. Impulser une nouvelle dynamique touristique et de loisirs

- Renforcer l'offre d'hébergements touristiques variés
- Poursuivre l'entretien et la mise en valeur du patrimoine bâti
- Renforcer ou requalifier les itinéraires pédestres et cyclables
- Aménager un parc multi-activité intergénérationnel à proximité de la halte randonneurs

AXE 2- ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL



Axe 2 - Assurer un dynamisme économique local et social

04. Maintenir le dynamisme économique local, marqueur de l'identité de Banon

-  Permettre le maintien et l'accueil des commerces et services de proximité dans le centre village
-  Permettre l'extension de l'aire d'activités du Puy et de la fromagerie
-  Encourager les projets de parcs photovoltaïques

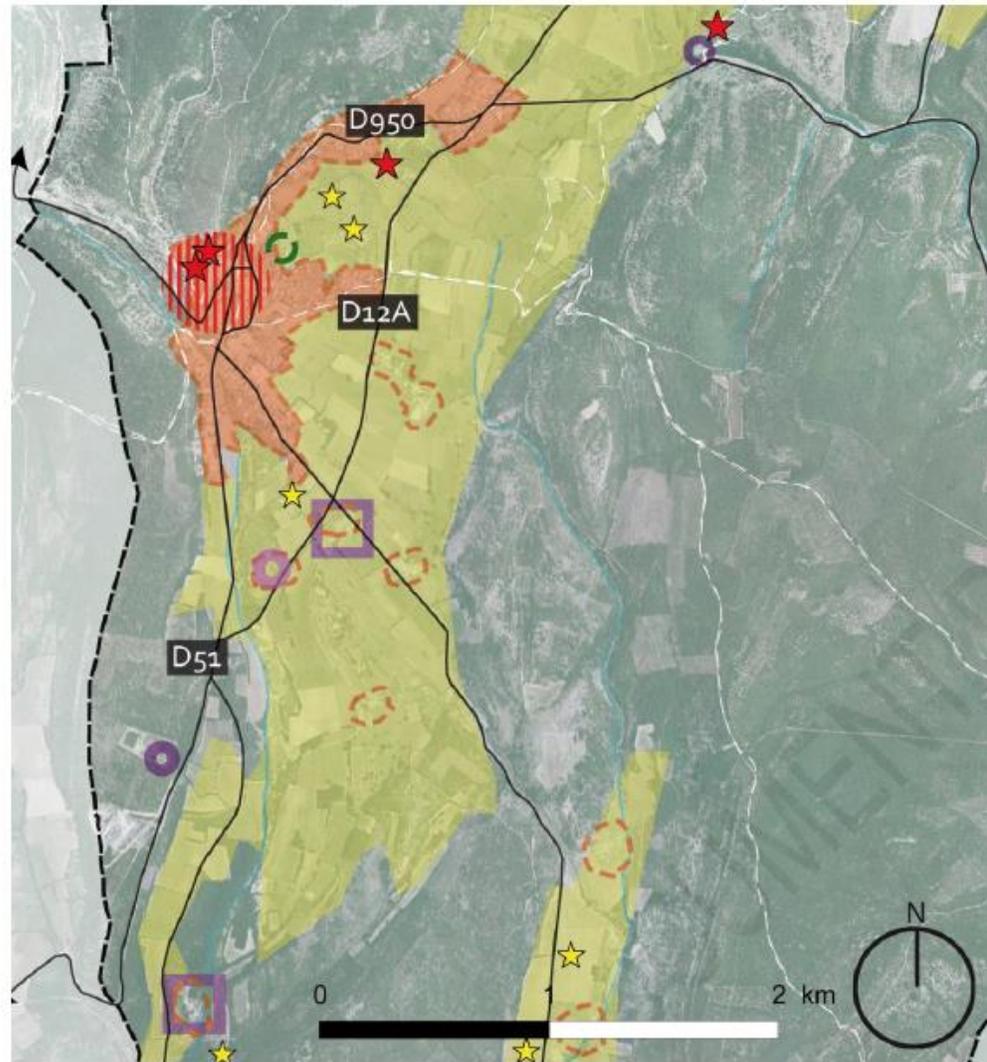
05. Assurer le maintien et le développement de l'agriculture

-  Pérenniser l'espace agricole et ses activités, et permettre la diversification
-  Limiter l'étalement urbain en préférant la densification à un développement dispersé dans l'espace agricole
-  Faciliter l'accès à la ressource en eau pour les agriculteurs

06. Impulser une nouvelle dynamique touristique et de loisirs

-  Valoriser le patrimoine historique, archéologique
-  Protéger le patrimoine vernaculaire (petit patrimoine)
-  Chemins de randonnées à préserver
-  Maintenir l'offre d'hébergements touristiques existantes
-  Projet de parc multi-activité à proximité de la halte randonneur

AXE 2- ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL



04. Maintenir le dynamisme économique local, marqueur de l'identité de Banon

-  Permettre le maintien et l'accueil des commerces et services de proximité dans le centre village
-  Permettre l'extension de l'aire d'activités du Puy et de la fromagerie
-  Encourager les projets de parcs photovoltaïques

05. Assurer le maintien et le développement de l'agriculture

-  Pérenniser l'espace agricole et ses activités, et permettre la diversification
-  Limiter l'étalement urbain en préférant la densification à un développement dispersé dans l'espace agricole
-  Faciliter l'accès à la ressource en eau pour les agriculteurs

06. Impulser une nouvelle dynamique touristique et de loisirs

-  Valoriser le patrimoine historique, archéologique
-  Protéger le patrimoine vernaculaire (petit patrimoine)
-  Chemins de randonnées à préserver
-  Maintenir l'offre d'hébergements touristiques existantes
-  Projet de parc multi-activité à proximité de la halte randonneur

AXE 3 - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER, GÉNÉRATEUR DU CADRE DE VIE DE QUALITÉ DE BANON

07. Protéger et préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

- Préserver les espaces d'intérêt écologique : Natura 2000, ZNIEFF, réserve de biosphère...
- Maintenir les corridors écologiques :
 - Trame bleue : Calavon, Largue et Riaille + fossés
 - Trame verte : alignement d'arbres, bosquets, parcelles agricoles, haies boisées
- Conserver les espaces agricoles

08. Préserver le cadre de vie en composant avec les nuisances et les risques

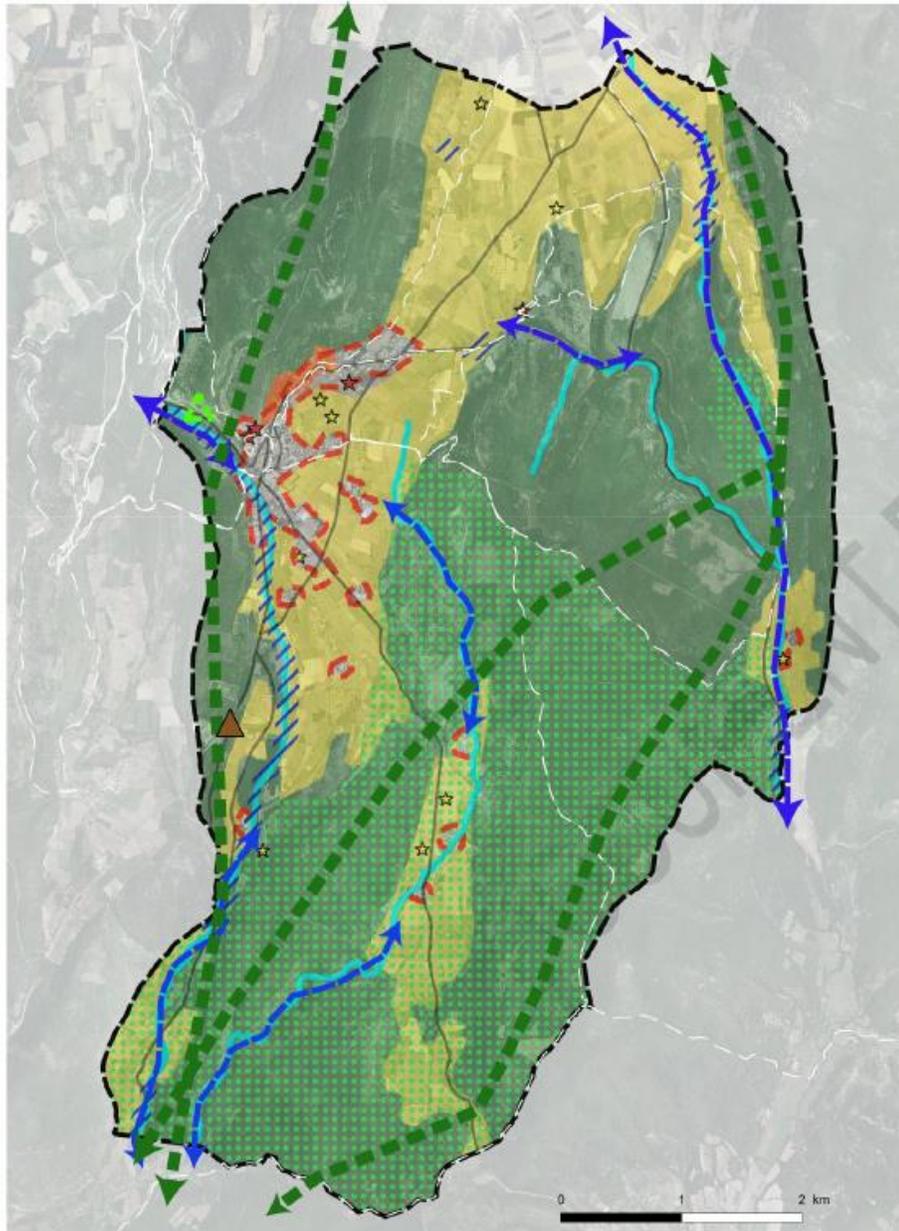
- Prévenir du risque inondation
- Prévenir du risque incendie
- Prévenir du risque mouvements de terrain

AXE 3 - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER, GÉNÉRATEUR DU CADRE DE VIE DE QUALITÉ DE BANON

O9. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, ainsi que les sites d'intérêt paysager

- Maintenir et valoriser les cônes de vue et perspectives remarquables
- Faire perdurer les opérations de mise en valeur du paysage urbain
- Sauvegarder les éléments patrimoniaux d'intérêt
- Permettre la réhabilitation des cabanons en zone agricole dans le respect de leur usage initial
- Rendre accessible et lisible les éléments du patrimoine bâti et paysager

AXE 3 - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, BÂTI ET PAYSAGER, GÉNÉRATEUR DU CADRE DE VIE DE QUALITÉ DE BANON



Axe 3 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel, bâti et paysager, générateur du cadre de vie de qualité de Banon

07. Protéger et préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

- les réservoirs de biodiversité à protéger
- les corridors écologiques terrestres
- les corridors écologiques aquatiques
- Le Calavon, Le Largue et La Raillé à préserver
- Maintenir l'activité agricole, garantie d'une ouverture sur le grand paysage et les espaces naturels et boisés, grands réservoirs de biodiversité
- Limiter l'étalement urbain

08. Préserver le cadre de vie en composant avec les nuisances et les risques

- Eviter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque incendie
- Eviter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque retrait gonflement d'argile
- Déchetterie intercommunale (ICPE)
- Remise en état du site de la carrière

09. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ainsi que les sites d'intérêt paysager

- Valoriser le patrimoine historique, archéologique
- Protéger le patrimoine vernaculaire (petit patrimoine)
- Chemins de randonnées à préserver

Merci