



**PRÉFÈTE  
DES ALPES-  
DE-HAUTE-  
PROVENCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



*Vu le 17/11/25*  
Commissaire Enquêtrice  
**M-A LAMBERT**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
SERVICE URBANISME ET CONNAISSANCE DES TERRITOIRES  
Pôle Urbanisme - Planification**

Affaire suivie par : Fabienne Guérin  
Tel : 04 92 30 55 75  
Mél : fabienne.guerin@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Digne-les-Bains, le **31 OCT. 2025**

La Préfète des Alpes-de-Haute-Provence

à

Madame le maire de Banon

**Objet : avis sur l'arrêt de projet du plan local d'urbanisme de Banon**

**Pièce jointe : note technique**

Vous aviez déposé en mai 2024 un premier arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, qui avait reçu un avis défavorable. Vous m'avez communiqué, le 1<sup>er</sup> août 2025, un nouvel arrêt de projet, arrêté par votre conseil municipal lors de sa séance du 30 juillet. Ce projet appelle quelques observations, dont vous trouverez le détail dans la note technique ci-jointe.

### **1. Le PADD présenté ne semble pas avoir été débattu**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente une croissance démographique (CD) de 0,5 %. Or le PADD débattu en 2019 présente une CD de 0,33 %.

Un deuxième débat du PADD aurait eu lieu le 13 octobre 2022. Le document est toujours absent du dossier. Le document du 6 novembre 2023 présenté comme nouveau débat est en fait un compte-rendu de séance, pendant lequel des modifications ont été suggérées, mais non votées, et elles ne concernent pas la CD.

C'est une fragilité juridique forte.

## **2. La ressource en eau potable insuffisamment prise en compte**

La commune de Banon se situe en zone de répartition des eaux du Calavon (arrêté interpréfectoral du 04 avril 2019) : tout prélèvement supplémentaire sur la ressource en eau est fortement réglementé au niveau du bassin. Depuis 2019, la commune se trouve en zone d'alerte sur les bassins versants déficitaires du Calavon et du Largue et ces deux cours d'eau ne connaissent pas un été sans restriction. Ils ont fait l'objet de plusieurs arrêtés sécheresse de niveau crise (arrêtés préfectoraux n°2019-261-017 du 18 septembre 2019 et n° 2022-224-010 du 12 août 2022) qui ne sont pas cités dans le projet de PLU.

La source de Brioux n'est pas protégée par une déclaration d'utilité publique. Même si elle n'est pas sur le territoire communal, la démarche de protection doit être reprise. Par ailleurs, les besoins à venir ne sont pas présentés, ni la ressource disponible. L'engagement d'une procédure administrative de mise en conformité des captages de l'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) pour 2026, est une priorité pour le territoire.

Malgré une très forte réduction de 27 % de la consommation en eau potable sur une année, entre 2020 et 2021, l'objectif de diminution des besoins de plus de 30 % à l'étiage pour cette commune alimentée à 90 % en été par le SIAEP Durance – Plateau d'Albion n'est pas indiqué.

Enfin, le règlement ne priorise pas la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour favoriser la recharge des nappes phréatiques et limiter les inondations en aval. (SRADDET, règle O10b – Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire – et 11a – limiter l'imperméabilisation et le ruissellement).

Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de Banon est périmé et doit être révisé, en cohérence avec le Plan de Gestion de la Ressource en Eau de 2019.

Ainsi, le projet, tel que présenté, ne garantit pas la sécurité et la salubrité publique demandées par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Il répond de façon incomplète aux règles du SDAGE et du SAGE. Le plan de gestion de la ressource en eau n'est pas pris en compte non plus.

## **3. L'absence d'OAP pour la revitalisation du centre ville**

Le travail engagé et financé par l'État sur plusieurs secteurs du centre-ville dans le cadre de la convention « Petites villes de demain », devrait être traduit dans une OAP et apparaître dans le règlement. Il concerne entre autres l'îlot de la Poste et la requalification d'immeubles insalubres sur la place centrale.

En conclusion, j'émet un avis favorable sous condition de prendre en compte les remarques suivantes :

- joindre le deuxième débat du PADD ;
- compléter le diagnostic sur la thématique de la ressource en eau et rédiger des OAP et un règlement en cohérence avec les volumes disponibles ;
- réaliser une OAP sur la revitalisation du centre du village.

Afin de vous aider à mieux cerner l'ensemble de mes observations, vous trouverez ci-joint une note technique détaillée reprenant les points soulevés à l'examen du dossier.

Cet avis et la note technique doivent être joints au dossier d'enquête publique.

Bien entendu, les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute l'aide dont vous pourriez avoir besoin dans la poursuite de l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général



Xavier PANNESCOUCKE





**PRÉFÈTE  
DES ALPES-  
DE-HAUTE-  
PROVENCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*Vu le 17/11/25*  
Commissaire Enquêtrice  
**M-A LAMBERT**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
SERVICE URBANISME ET CONNAISSANCE DES TERRITOIRES  
Pôle Urbanisme - Planification**

Affaire suivie par : Fabienne Guérin  
Tel : 04.92.30.55.75  
Mél : fabienne.guerin@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

N:\1- Collectivités\3- EPCI\6- CCHPPB\Banon\_04018\PLUs\PLU 2025\4-Arret de projet\4-Avis Etat\Note-technique8\_Banon.odtN:\1- Collectivités\3- EPCI\6- CCHPPB\Banon\_04018\PLUs\PLU 2025\4-Arret de projet\4-Avis Etat\Note-technique8\_Banon.odt

## NOTE TECHNIQUE accompagnant l'avis de l'État sur l'arrêt de projet du PLU de Banon

### Table des matières

1 REMARQUES THÉMATIQUES.....	2
1.1 La croissance démographique choisie.....	2
1.2 Le desserrement des ménages, la vacance et les résidences secondaires.....	3
1.3 Le besoin en logements.....	4
1.4 Les besoins pour les activités économiques.....	4
1.5 La consommation de surfaces en extension sur les périodes de référence.....	4
1.6 La consommation de surfaces en extension projetée.....	5
1.7 Constructions en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne.....	5
1.8 La dérogation à la règle de constructibilité limitée en dehors du périmètre d'un SCoT.....	6
1.9 L'estimation de l'artificialisation des sols.....	7
1.10 La cohérence du projet avec la ressource en eau.....	7
1.11 L'assainissement.....	11
1.12 Les risques.....	11
1.13 L'environnement naturel.....	13
1.14 Les mobilités douces.....	14
2 REMARQUES SUR LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU.....	15
2.1 Le rapport de présentation.....	15
2.2 Le PADD et la procédure d'élaboration.....	15
2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	15
2.4 Le règlement écrit.....	16
2.5 Le règlement graphique.....	21
2.6 Les annexes.....	21

La commune de Banon fait partie de la Communauté de communes Haute-Provence Pays de Banon. Elle est soumise à la loi Montagne et au règlement national de l'urbanisme (RNU). Son précédent plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 7 janvier 2014, avait été annulé par le tribunal administratif de

Marseille après un recours des habitants, remettant le Plan d'occupation des sols (POS) en vigueur, jusqu'à sa caducité en 2017.

Non couverte par un schéma de cohérence territoriale, la commune doit respecter les règles et les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Sud, selon un rapport de compatibilité. Elle est également concernée par les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Rhône Méditerranée adopté en mars 2022 et par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Calavon-Coulon, dans un rapport de compatibilité.

La municipalité s'est engagée dans l'élaboration de ce nouveau PLU le 22 décembre 2015. Une nouvelle délibération a complété la délibération de prescription le 6 novembre 2023. La municipalité a adopté le contenu modernisé du PLU le 22 février 2022, en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme (CU). Le conseil municipal a débattu le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le 29 janvier 2019.

L'arrêt de projet voté le 29 avril 2024 a reçu un avis défavorable de l'État. Il a été retiré. Après de nombreux échanges entre la commune et l'État, un nouvel arrêt de projet est présenté. Il a été déposé en sous-préfecture de Forcalquier le 1<sup>er</sup> août 2025.

L'avis de l'État doit donc être remis à la municipalité le 2 novembre 2025 au plus tard.

Le projet communal concerne une période de 10 ans, jusqu'en 2032 (PADD, p. 4).

Le dossier a gagné en qualité et le projet s'est affiné. Certains secteurs ont été présentés en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), des secteurs en extension ont été supprimés, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été ajoutée. Le projet amène néanmoins des remarques listées ci-dessous. Il semblerait que certaines parties de la note technique n'aient pas été lues, alors qu'elles permettent d'améliorer la qualité du document.

# 1 REMARQUES THÉMATIQUES

Banon est une commune peuplée de 1057 habitants en 2020, se situant entre la montagne de Lure et le Ventoux, à une vingtaine de kilomètres (km) de Forcalquier.

## 1.1 La croissance démographique choisie

L'objectif de la commune, fixé dans le projet d'aménagement et développement durable (PADD), est d'obtenir un taux de croissance démographique (CD) annuel de 0,5 % et d'accueillir 54 habitants supplémentaires sur 10 ans, et donc d'atteindre 1102 habitants en 2033.

Le projet respecte la règle LD3-OBJ52 du SRADDET qui fixe sur l'espace alpin une croissance démographique de 0,6 %.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	767	850	973	940	878	1 072	996	1 057

Figure 1: Extrait du site de l'INSEE, 2024

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,5	1,5	-0,4	-0,8	2,0	-1,5	1,0

Figure 2: Extrait du site de l'INSEE, 2024

## 1.2 Le desserrement des ménages, la vacance et les résidences secondaires

La commune comporte 728 logements pour 1057 habitants en 2020. Le taux d'occupation des ménages augmente légèrement et se consolide à 2,01 personnes en 2022.

Catégorie de logement	2011	2016	2022
Résidences principales	73,3	65,3	68,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	20,6	25,7	24,4
Logements vacants	6,0	9,0	6,9

La **vacance** est de 7 %, elle est donc raisonnable. Elle concerne 51 logements en 2020 : la commune doit juste éviter son augmentation.

La proportion de résidences secondaires (RS) atteint 25 % des logements avec 180 unités. La tendance est à la hausse avec une légère augmentation de 15 RS de 2014 à 2020.

Le rapport de présentation du PLU (p. 23) indique la volonté de « *diversifier le parc de logements afin de mieux assurer le parcours résidentiel des habitants* », pour répondre aux contraintes suivantes : « *Un parc de logements peu diversifié largement dominé par des maisons individuelles (87,6 %) consommatrices d'espace* », « *Des logements de très grande taille (4 pièces et plus) et une moyenne de 4 pièces par logement en inadéquation avec la structure des ménages* ».

Il est donc attendu le besoin de construire des petits logements dans le PADD et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le PADD (p. 5) privilégie effectivement « *la création de petits logements* », mais ensuite souhaite « *ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour accueillir des logements individuels de taille intermédiaire (T3/T4/T5) dans le but d'attirer une population active souhaitant profiter d'un cadre de vie plus confortable, avec plus d'espace* ». Pourtant le diagnostic met en avant le problème d'un nombre trop élevé de grands logements et d'une grande proportion de maisons individuelles.

➔ Le PADD montre une incohérence avec le diagnostic.

L'INSEE montre une baisse du nombre de logements de 49 unités entre 2008 et 2013, puis de 7 unités de 2009 à 2014. En particulier, c'est le nombre de RP qui a chuté respectivement de 41 et de 18 unités. En parallèle, en 2014, les logements vacants ont augmenté de 9 unités. Est-ce que la municipalité sait ce que sont devenues ces constructions ? Elles n'ont pas été converties en RS.

Il manque des précisions sur l'état réel de la vacance et sur d'éventuelles friches. En effet la note d'enjeux envoyée par la DDT indiquait : « *[...] la Direction générale des impôts recense 119 logements déclarés vacants qui peuvent constituer, pour partie, une réponse au besoin en logements* ». La note d'enjeux demandait donc un diagnostic sur le parc de logements vacants.

➔ Le diagnostic est à compléter, pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.



### 1.3 Le besoin en logements

D'après les calculs du projet, pour accueillir 54 nouveaux habitants d'ici 2033 et en tenant compte de la vacance, des résidences secondaires et du desserrement des ménages, le besoin en logements serait de 34 à 43 logements.

La commune a néanmoins revu à la baisse ce besoin qui s'élève maintenant à 34 unités, pour une consommation foncière annoncée d'un hectare (ha) au lieu de 1,26 ha.

De plus, le projet veut impulser une dynamique touristique en mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel, et en renforçant l'offre de lits. Cela augmente le nombre de constructions. Ainsi 4 logements seraient construits dans le hameau de Dauban pour réaliser de l'accueil inclusif.

Le rapport indique un potentiel de construction de 18 logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine donc en densification (p. 69 du diagnostic). Or aucune définition de la partie actuellement urbanisée (PAU) n'est donnée. La carte l'illustrant montre une PAU très large, de façon non justifiée.

Son emprise a déjà été resserrée, mais cela s'avère insuffisant. Elle reste encore trop large au niveau de des Rivarels par exemple : il s'agit clairement d'extension et non de densification, qui permettra de construire une maison sur 1000 m<sup>2</sup> ce qui contredit les politiques publiques d'économie de foncier.

- ➔ La PAU doit encore être resserrée.
- ➔ La commune peut travailler au niveau des taxes d'habitation pour réduire le nombre de maisons secondaires et de logements vacants.. Elle peut également appliquer les articles L. 151-14-1 et L. 153-31 II du CU pour ouvrir des secteurs exclusivement dédiés à des résidences principales.

L'opportunité de deux changements de destination n'est pas déduite des logements à construire.

### 1.4 Les besoins pour les activités économiques

Les parcelles encore disponibles au sein de la zone sont inexploitable car bloquées par leur propriétaire. Les parcelles vides représentent 0,35 ha. La consommation d'espaces pour cette finalité s'élève à 0,95 ha.

Il s'agit d'optimiser le secteur à ouvrir afin que cela ne se reproduise pas. Densifier les espaces permettrait d'accueillir plus d'activités. Rendre communaux les terrains, mutualiser les parkings et les espaces autour des bâtiments pourraient être des pistes d'amélioration du projet. La pose de panneaux solaires sur toiture devrait être fortement encouragée, *a minima* la réalisation de structures suffisamment solides pour les supporter ultérieurement.

Le projet de parc photovoltaïque (PPV) de 0,6 ha, la Centrale villageoise, prévue sur un site en friche n'est donc pas comptabilisé en consommation d'espace.

Pour information, la consommation d'espaces pour les emplacements réservés dépasse les 7 ha.

### 1.5 La consommation de surfaces en extension sur les périodes de référence

La commune dispose d'une certaine surface par rapport à sa consommation antérieure ainsi que des droits par rapport à sa place dans la communauté de communes Haute-Provence – Pays de Banon.

Deux analyses sont faites pour la consommation d'espaces antérieure : selon la loi ALUR et selon la loi Climat et résilience.

La consommation d'ENAF demandée par la loi ALUR sur les 10 années précédant le document est réalisée sur la période 2013-2023. Elle apparaît dans le diagnostic (p. 65). La commune aurait consommé



3,85 ha dans cette période. Effectivement, les données Cartagene fournies par le CEREMA indiquent environ 3,4 ha de 2013 à 2022 (pour 10 années pleines, la décennie est 2013-2022).

L'analyse de la consommation d'ENAF demandée par la loi Climat et résilience est réalisée sur la période 2011-2021 (diagnostic, p. 63) : la commune aurait consommé 2,84 ha dans cette période. Les données Cartagene fournies par le CEREMA indiquent environ 3,8 ha – il s'agit d'années pleines (<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/81285f91fb774d3586b4b5dc2a9f5e6b>).

Par contre, sur la période 2011-2021, la consommation constatée par les fichiers fonciers (site de l'Observatoire de l'artificialisation, p. 67 du diagnostic) est de 7 ha. Cette valeur ne correspond pas du tout aux précédentes. Le site <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/84729/> indique une consommation foncière de 6,6 de 2011 à 2020. La moitié de la surface est consommée pour de l'habitat, l'autre moitié a une destination inconnue.

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale doit être inférieure de moitié de celle observée sur 2011-2021.

De même, la réduction de consommation d'espace par deux est demandée par le SRADDET, sur la période des 10 dernières années précédant l'arrêt du document ou de la période 2006-2014 (LD1/Obj 47a). Le projet se base sur la décennie précédente, ce qui fait 3,4 ha.

Le SRADDET permet donc 1,7 ha de consommation future.

Enfin, le SRADDET a classé Banon comme centre local et de proximité. A ce titre, la commune bénéficie d'un bonus d'un hectare de consommation foncière supplémentaire.

- ➔ Banon dispose donc d'environ 2,7 ha de consommation d'ENAF de 2022 à 2032. Elle devra déduire de ces droits toutes les surfaces déjà consommées depuis 2021.

### **1.6 La consommation de surfaces en extension projetée**

La commune déclare ouvrir 3 secteurs à l'urbanisation en extension : les Gravières, le secteur pour la résidence intergénérationnelle et la zone d'activité (1AU). Ils sont chacun couverts par une OAP. Ces 3 secteurs totalisent (habitat et zone d'activité) 1,58 ha (justifications, p. 100).

18 logements sont prévus sur les dents creuses et les divisions parcellaires. Environ 10 autres logements s'inséreraient sur une dent creuse de 0,4 ha, dans le cadre du projet de résidence intergénérationnelle (PRI). Le Service de l'aménagement, urbanisme et habitat de la DDT demande une projection de logements plus élevée sur ce dernier secteur afin de rentabiliser le projet.

Ce nouvel arrêt de projet supprime de nombreuses surfaces ouvertes à l'urbanisation, en extension, disséminées dans les zones pavillonnaires.

L'obligation de réduction de consommation d'espace est mieux respectée. En réalité, la suppression des Gravières ou des Rivarels permettrait au projet de mieux s'aligner avec l'économie de foncier.

### **1.7 Constructions en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne**

Les OAP des Gravières, le STECAL sur Dauban, la future zone d'activités, la petite centrale photovoltaïque villageoise ainsi que des parcelles en zone Ub1 sont en discontinuité.

A part les zones urbaines, les secteurs concernés ont été présentés à la CDNPS et ont reçu un avis favorable.

### 1.8 La dérogation à la règle de constructibilité limitée en dehors du périmètre d'un SCoT

Depuis 2017, les dispositions de l'article L. 142-4 du CU s'appliquent aux communes de notre département, lorsqu'elles ne sont pas couvertes par un SCoT applicable. Cet article définit la règle dite de constructibilité limitée selon laquelle « les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU [...] ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

L'article L.142-5 du CU indique « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Cet article s'applique sur le territoire de la commune de Banon, laquelle a demandé une dérogation pour plusieurs secteurs :

- la résidence intergénérationnelle (PRI) ;
- des parcelles en zone UB1 et UB2 ;
- le secteur des Gravières ;
- la zone d'activités ;
- le secteur Dauban ;
- le secteur Brest.

#### Incidences sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques

Le sujet est présenté. Pour limiter les incidences, les aménageurs et constructeurs devront tenir compte des préconisations mentionnées dans le rapport des évaluations écologiques du bureau Novacert.

#### Incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le dossier mentionne pour la destruction de parcelles agricoles inscrites à la PAC un impact modéré et pour une parcelle agricole non inscrite à la PAC un impact faible. Il s'agit malgré tout de disparition de terres pouvant servir à nourrir la population, à une époque où les politiques publiques visent la garantie de l'autonomie alimentaire.

Pour le STECAL Dauban, il s'agit de veiller à la compatibilité des usages malgré la proximité des bâtiments entre l'accueil de personnes fragiles et agriculture.

#### Incidences sur la consommation excessive de l'espace

**La consommation d'espace a été précisée et réduite au regard du projet précédent.** Au niveau des parcelles en zone UB1 et UB2, les surfaces réellement consommées ne sont pas précisées, ni la densité.



**Figure 3: Pour le PRI, le projet protège 3 arbres d'essence locale sur la parcelle 694 mais pas la haie présente en fond de parcelle 719.**

### Incidences sur les flux de déplacements

Les incidences ont été revues.

Les possibilités de logements construits loin des commerces et services du centre bourg ont été réduites. Ainsi les flux de déplacements motorisés sont réduits ainsi que le besoin de places de stationnement. Pour éviter un nouvel accès sur la départementale, le secteur des Gravières devra envisager d'utiliser l'accès existant au sud. Ces habitants restent éloignés du centre et dépendants de la voiture.

Le dossier ne démontre pas l'impossibilité de construire de façon plus adéquate pour limiter les flux de déplacements et de maintenir la vie au village.

Le projet montre la volonté de développer des mobilités douces inscrite sur la carte de l'axe 1 du PADD, mais cela n'est pas traduit réglementairement.

→ Le règlement doit être complété.

### Incidences sur la répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services

Le rapport ne précise pas la volonté de maintenir commerces et services dans le village, pour que justement, se construise une répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services.

L'extension de la zone d'activités devrait permettre la création d'emplois permettant d'attirer de nouvelles populations. Un juste équilibre doit être trouvé entre la consommation foncière, l'impact sur la ressource en eau potable et le nombre d'emplois créés.

## **1.9 L'estimation de l'artificialisation des sols**

L'artificialisation est demandée par la loi Climat et résilience dans son article 192, de façon complémentaire à la consommation d'espaces. Elle doit être prise en compte à partir de 2031, en fonction de la nomenclature annexée à l'article R. 101 du code de l'urbanisme. Le PADD prévoit le projet jusqu'en 2032. L'artificialisation n'est pas mentionnée pour les deux années concernées.

→ La projection de l'artificialisation nette des sols projetée de 2031 à 2032 doit être calculée.

## **1.10 La cohérence du projet avec la ressource en eau**

Le document d'urbanisme doit être compatible avec le nouveau SDAGE adopté en mars 2022, ainsi qu'avec le SAGE Calavon-Coulon de 2019. Le SAGE comporte un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD). Ce dernier liste une série de dispositions (D) avec lesquelles le PLU doit être compatible. Banon se situe dans le « haut Calavon ».

Un plan de gestion de ressource en eau (PGRE) pour le Largue a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2018-117-004 du 27 avril 2018. Il est toujours indiqué dans le dossier qu'il est en cours d'élaboration (p. 45 de l'EIE). Les acteurs s'engagent à le mettre en œuvre.

### Une ressource en eau potable déficitaire

La commune de Banon est localisée sur deux bassins versants déficitaires : le Calavon et le Largue. Ces deux bassins versants sont placés en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), délimités par arrêté préfectoral n° 2010-661 du 06 avril 2010 pour le Largue et arrêté interpréfectoral du 04 avril 2019 pour le Calavon-Coulon. L'augmentation du prélèvement en eau y est impossible.

La commune dispose de deux sources : la source de Peysson, localisée sur la commune de la Rochegiron (DUP 1771-2013 du 13 août 2013 avec volume de prélèvement annuel autorisé de 31 000 m<sup>3</sup>/an) et la

source de Brioux sur la commune de Redortiers (DUP de 2012 annulée par le tribunal administratif qui autorisait 47 000 m<sup>3</sup>/an). Cette dernière alimente le réservoir principal de la commune.

La commune a trop prélevé en 2020 sur la source de Peysson, avec un volume de près de 66 000 m<sup>3</sup>.

D'après les données du site SISPEA, les prélèvements en 2022 sur les ressources locales sont inférieurs aux volumes autorisés. Il serait opportun d'en préciser les raisons : tarissement de la ressource locale ou augmentation de la consommation sur le réseau du SIAEP ?

La commune dispose également d'un apport important par le réseau du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) Durance – Plateau d'Albion. C'est ce dernier qui fournit la commune à 90 % en période d'étiage (Schéma directeur d'alimentation en eau potable, données de 2003 qui n'ont pas dû évoluer).

Les arrêtés relatifs aux sécheresses successives subies par Banon ne sont signalés que jusqu'en 2012. Il manque les documents les plus récents et les plus importants, par exemple, l'arrêté préfectoral de 2022 relatif à la sécheresse, au niveau de crise, qui est le plus fort.

L'objectif 10a du SRADDET demande : « *S'assurer de la disponibilité de la ressource à moyen et long terme en amont du projet de planification territoriale* ». De même, la disposition D4 du PAGD demande d'identifier les besoins actuels et futurs et de définir et prioriser les actions d'amélioration ou de renforcement de la ressource. La D5 indique la nécessité d'intégrer la ressource locale dans les documents d'urbanisme et de garantir l'adéquation du projet avec les ressources disponibles, les équipements existants et l'harmonisation avec l'urbanisation en place (p. 121).

Or les besoins futurs en eau potable n'ont pas été évoqués, ni la ressource disponible, surtout en période estivale, pendant laquelle les besoins sont les plus élevés et le niveau de ressource au plus bas. L'accueil de nouveaux habitants et de touristes doit se faire en fonction de la disponibilité de cette ressource.

➔ Le DU doit donner des éclaircissements sur la ressource en eau disponible et les besoins à venir.

### La nécessité de réduire les prélèvements

Les prélèvements doivent être réduits. Cela concerne les foyers, les agriculteurs, les forages.

Le PGRE indique un objectif de diminution des besoins de plus de 30 % à l'étiage pour les communes alimentées par le SIAEP. Les volumes prélevés et achetés ont globalement été réduits de 27 % entre 2020 et 2021, mais rien n'apparaît sur les autres années.

La disposition D6 du SAGE indique que des volumes maximum prélevables sont à respecter pour les 3 mois sensibles de juillet à septembre. Le dossier ne précise pas ce qui se passe en période d'étiage alors que les ressources locales sont grandement déficitaires et que la commune dépend du réseau du SIAEP.

Il n'est pas possible de savoir si l'objectif de diminution des besoins sur les ressources locales sont atteints.

La carte du PADD indique « Faciliter l'accès à la ressource en eau pour les agriculteurs ». Pourtant le SAGE préconise : « *Adapter les usages et le développement du territoire aux ressources en eau disponibles* » (objectif 2) et « *Encadrer les modalités d'exploitations à la ressource* » (sous-objectif 2b, p. 6). Le SAGE présente également les volumes maximum à prélever, pour tous les usages (pp. 9-10). Ainsi l'irrigation doit respecter en 2021 un volume de 250 000 m<sup>3</sup> pour la totalité du Haut-Calavon, dans une logique de réduction de consommation de 5 % par rapport à 2019.

Il ne s'agit donc pas de faciliter la consommation en eau des agriculteurs mais d'adapter les pratiques agricoles sans tout permettre aux exploitants agricoles.

De plus, le SAGE demande la limitation des nouveaux forages domestiques (p. 12), à cause de leur impact cumulé significatif. La règle est la suivante :

Sur le périmètre du haut Calavon et du Calavon médian, seuls sont acceptés les forages domestiques destinés à l'alimentation en eau potable des habitations existantes et à condition que :

- le forage intervienne en remplacement d'une source auparavant exploitée et aujourd'hui défaillante ;
- et la parcelle desservie se situe à plus de 500 m d'un réseau public d'alimentation en eau potable (raccordement techniquement et économiquement irréaliste).

- ➔ Donc seules les habitations existantes avant l'approbation du PLU et qui bénéficiaient d'une source aujourd'hui tarie peuvent prétendre à un forage.

Suite à l'avis de l'État défavorable au premier arrêt de projet, la commune avait proposé dans un document signé de renforcer « les restrictions pour les forages privés tel que demandé dans l'avis [de l'Etat]. Les projets non raccordables seront formellement interdits dans les dispositions générales ».

Effectivement, les dispositions générales du règlement (p. 14) indique que constructions, les installations et les changements de destination sont obligatoirement raccordés. Mais c'est contredit par le **règlement des zones A et N (article 8)** : « En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers ». C'est ouvrir la porte à des prélèvements non contrôlés qui peuvent avoir un impact préjudiciable sur la ressource commune.

L'interdiction de forer amène d'autres problèmes : que se passe-t-il si le réseau est très éloigné ? Cela entraînera un surcoût pour la collectivité et augmentera les pertes potentielles. De plus, le STECAL Aha est exclu de cette règle.

- ➔ Le projet doit être interdit si le réseau n'est pas à proximité. Enfin, plus le réseau de distribution est long, plus les fuites se multiplient. Cette menace augmente avec le risque de sismicité.
- ➔ Le projet doit être compatible avec les dispositions du PAGD. L'urbanisation doit être adaptée au dérèglement climatique et le projet doit anticiper les problèmes qui vont se poser avec une ressource hydrique insuffisante par rapport aux habitants, touristes et activités. Pour cela les besoins et la ressource doivent être définis.
- ➔ Il s'agit de reprendre la démarche pour finaliser la Déclaration d'Utilité Publique de la source des Brieux et l'intégrer au PLU.

### La protection des captages

La source de Peysson dispose d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage en eau destinée à la consommation humaine (EDCH), présenté dans la partie « annexes ». La source de Brieux, située sur la commune de Redortiers, ne bénéficie d'aucune déclaration d'utilité publique, ni des autorisations requises au titre du Code de la Santé publique. En effet, il existait un arrêté préfectoral (n° 2012-1055 du 16/05/2012) qui a été annulé par le tribunal administratif. Par contre le captage bénéficie d'un périmètre de protection dans les annexes de la carte communale de Redortiers. L'Agence régionale de santé (ARS) insiste sur la priorité d'engager une procédure administrative réglementaire pour finaliser la mise en conformité de ce captage. C'est également un objectif ciblé comme prioritaire pour 2026 par le Préfet et la Présidente du département. L'objectif O7 du PADD indique « Afin de

*participer à la préservation de la ressource en eau, notamment pour la consommation humaine, le projet communal prendra en compte les risques de pollutions et de nuisance ».*

- C'est une incohérence interne. La protection de la ressource en eau doit être inscrite dans le règlement.

Le PAGD de 2019 mentionne l'objectif général 3 « *Connaître et préserver la qualité des ressources en eaux souterraines pour un usage eau potable prioritaire* », décliné dans le sous-objectif 3b : « *Délimiter les aires d'alimentation des captages et assurer leur protection* ».

L'engagement des procédures administratives réglementaires pour ce captage est donc prioritaire, bien qu'il soit situé sur la commune de Redortiers. A ce sujet, il convient de rappeler que le préfet et la présidente du département ont fixé comme objectif prioritaire pour 2026, la mise en conformité des captages EDCH dans leur feuille de route pour l'eau du 30/11/2023.

De plus, dans le respect de la disposition 4 de l'article L. 101-2 du CU et du SAGE du Calavon-Coulon, la municipalité doit assurer la sécurité et la salubrité publiques, ce qui passe par la protection de la ressource en eau.

- **Le PLU doit se mettre en compatibilité avec les documents prescripteurs.**

#### Le rendement du réseau

En ce qui concerne le rendement, les chiffres annoncés dans la notice sanitaire sont excellents (Annexes, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de leau potable de 2021, pp. 4 et 5) : le rendement est passé de 63 % en 2020 à 89 % en 2021, cumulé à une diminution des prélèvements de 36,8 % alors que le nombre d'abonnés a augmenté de 9,4 %. Cela dépasse la demande du PGRE qui indique un objectif de maintien du rendement du réseau de 70 % minimum (action AEP 1.2).

Par contre, les chiffres présentés dans l'État initial de l'environnement sont périmés et datent de 2019 (p. 52).

De plus, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de Banon date de 2004. Ce document recense les données sur le réseau de la collectivités, les caractéristiques du patrimoine et l'ensemble des problèmes rencontrés au cours des années. Or les attendus d'un SDAEP ont beaucoup évolués. Le document actuel est largement périmé et doit être mis à jour. **Le PLU aurait été l'occasion de rédiger un nouveau schéma présentant les contraintes actuelles et à venir puis proposant des moyens de s'y adapter, en accord avec l'action AEP 1.3 du PGRE.**

#### Conclusion

Pour étendre l'urbanisation, il est nécessaire de savoir si le SIAEP Durance – Plateau d'Albion sera en capacité d'alimenter en eau destinée à la consommation humaine la commune de Banon dans le cadre des objectifs du PGRE et de l'augmentation de la population principalement estivale. La sécurisation de l'alimentation en eau potable de la commune n'est pas démontrée. **Le PLU doit se mettre en compatibilité avec les documents prescripteurs :**

- le rapport de présentation et le règlement doivent être complétés ;
- il est impératif de s'assurer de la capacité du SIAEP à alimenter en eau potable la commune de Banon dans le cadre des objectifs du PGRE ;
- le SDAEP doit être révisé.



## 1.11 L'assainissement

Au niveau de l'assainissement autonome, la situation est alarmante. En effet, 27 % des systèmes sont sans traitement, 30 % ont des traitements non conformes et 16 % sont sous-dimensionnés.

### Le réseau d'assainissement autonome (ou non collectif)

En ce qui concerne l'assainissement autonome, la collectivité de Banon s'est renseignée sur l'état des 86 installations existantes (49 en résidences principales, 38 en résidences secondaires) sur sa commune :

- 26,7% des installations sont strictement conforme aux normes
- 16,3% des installations ont un technique adaptée mais sous dimensionnée
- 30,2% des installations ont des traitements non conformes
- 26,7% des installations sont hors normes (rejet direct ou puits perdu, prétraitement non conforme)

Figure 4: extrait de l'EIE, p. 55

La disposition D28 du PAGD demande l'amélioration des assainissements non collectifs. L'objectif O7 indique vouloir prendre en compte les risques de pollutions et de nuisances au niveau de la trame verte et bleue. Mais rien n'apparaît dans le projet pour résorber cet état de fait.

- ➔ Le projet doit se mettre en conformité avec le PAGD et surtout améliorer les rejets des systèmes non collectifs afin d'éviter la pollution du milieu récepteur.

Des charges subites en provenance du réseau pluvial sont parfois déversées dans le réseau d'assainissement, du fait certainement de réseaux qui ne sont pas étanches ou de déversements du pluvial dans l'assainissement. Toutefois, cela n'impacte pas fortement le fonctionnement de la station de traitement qui, bien qu'ancienne, est toujours conforme.

## 1.12 Les risques

### L'aléa ruissellement et ravinement

Le document « Etat initial de l'environnement » indique que les zones habitées ne sont pas touchées par l'aléa inondation. Or la Cartographie Informatrice des Phénomènes Naturels (CIPN), citée dans le document, montre qu'une partie des habitations sont impactées par les aléas ruissellement et ravinement (voir carte CIPN ci-dessous), faisant partie intégrante des phénomènes d'inondation. Ce sont des phénomènes, certes hors des cours d'eau, mais souvent rapides dans les rues en milieu urbain, rural...



Figure 5: Extrait CIPN

- ➔ Le règlement tient bien compte de cet aléa, seul l'Etat initial de l'environnement est à modifier.



## L'incendie de forêt

Concernant le risque feu de forêt, certes, la commune de Banon ne dispose pas de PPRIF, mais a en sa possession un PAC incendie de forêt depuis février 2020. Les cartes d'aléa fournies à la commune sont extraites d'une cartographie départementale élaborée dans le cadre du Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFCI). Elles ont pour vocation d'être un outil d'aide à la décision pour les services instructeurs, mais également d'aide à l'élaboration de documents tel que le PLU par exemple.

La commune doit (si ce n'est pas fait) être en possession d'un Plan Communal de sauvegarde (PCS) dorénavant obligatoire pour toutes les communes du département, d'après les conditions fixées par l'art. L. 731-3 du code de la sécurité intérieure. La mention « Absence de PCS » serait donc à modifier p. 97 de l'État initial.

## La gestion des eaux pluviales face à la sécheresse et aux inondations

Le SRADDET, dans ses règles O10b – *Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire* -- et 11a – *Limiter l'imperméabilisation et le ruissellement*, indique qu'il est nécessaire de recharger les nappes phréatiques et de limiter les inondations en aval. Cela engage à favoriser l'absorption à la parcelle, même en présence d'un réseau d'EPlu.

La limitation de l'imperméabilisation du sol est citée très rapidement dans le PADD et apparaît dans l'OAP des continuités écologiques, de façon très superficielle (p. 23) : pour la zone Ub et ses sous-secteurs, « ...chaque parcelle devra préserver un espace de pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux... ». Ce n'est pas repris dans les OAP sectorielles. Le document n'indique pas l'obligation de créer des noues ou d'autres systèmes d'infiltration.

Le règlement priorise les aménagements qui garantissent l'évacuation des eaux pluviales (EPlu) quand il existe un réseau spécifique, à part la récupération d'un m<sup>3</sup> dans certaines zones (article 9 des dispositions générales), bien que cette pratique ne soit plus réglementaire. La gestion des eaux pluviales à la parcelle apparaît de façon secondaire et anecdotique, sans précision.

Le règlement doit donc encourager la récupération et l'absorption des eaux pluviales de façon plus marquée.

Le PLU doit répondre à la disposition 18 du PAGD : « *Développer les solutions alternatives pour réduire l'utilisation d'eau potable de certains usages* ». Le projet a le mérite de demander la récupération d'un m<sup>3</sup> au moins pour la création de toute emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>, et uniquement en zone urbaine. C'est malgré tout insuffisant, que ce soit par rapport au volume, par rapport à la surface créée ou à la zone. De plus il faut bien distinguer les zones urbaines denses où la place peut manquer des autres zones.

Il est demandé :

- d'indiquer pour la zone Ua, que l'installation d'une citerne n'est obligatoire que si cela est possible techniquement ;
  - d'augmenter l'obligation de récupération des EPlu, avec un m<sup>3</sup> pour 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée pour toutes les zones sauf la zone Ua, ainsi que pour des annexes/extensions, sauf impossibilité technique.
- Le PLU peut s'inspirer du règlement du PLUi du PAYS Beaume-Drobie en Ardèche :

### Récupération des eaux pluviales

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible ...), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m<sup>3</sup>.
- Au-delà de 15 m<sup>3</sup> de récupération : non réglementé. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existants.
- 200 Litres par m<sup>2</sup> de surface de bassin de piscine.
- Au-delà de 20 m<sup>3</sup> de récupération : Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m<sup>2</sup>. En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

Figure 6: Exemple du règlement du PLUi du PAYS Beaume-Drobie en Ardèche

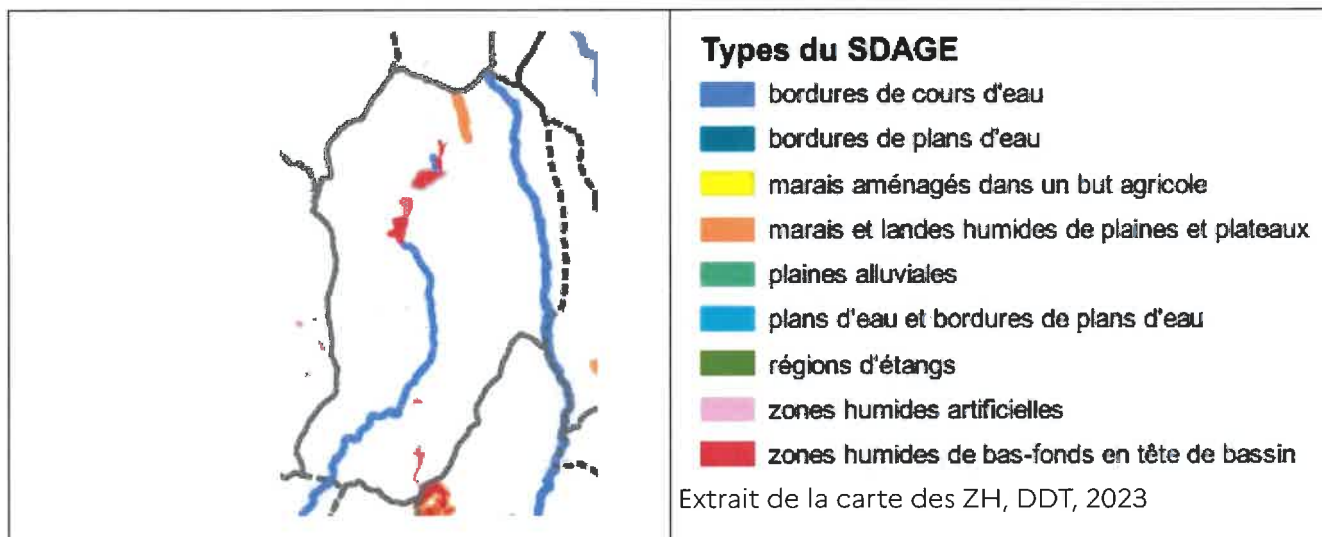
- de créer cette obligation en zones agricole et naturelle ;
  - de préciser qu'à partir d'un certain cubage, la citerne doit être enterrée ; elle doit être étanche aux moustiques ; une citerne souple peut être installée dans un vide sanitaire. Elle serait ainsi protégée du soleil, du gel et n'altérerait pas le paysage. Le règlement peut encourager à créer / rehausser un vide sanitaire pour permettre cet usage ;
  - le trop-plein peut être évacué vers des zones d'absorption si le sol le permet et si cela n'occasionne pas de dégâts sur les fonds inférieurs ;
  - en milieux agricole et urbain lâche, de préserver tous les éléments structurants qui limitent le ruissellement et favorisent l'absorption des eaux de pluie sur site : haies, boisements, restanques, fossés et canaux, couverts végétaux...
  - de promouvoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'utilisation de techniques d'aménagement alternatives favorables à l'utilisation des eaux de pluie ou à la rétention au point de chute, avec des solutions locales adaptées : revêtements de sol et chaussées drainantes, mobilier urbain, toitures végétalisées, bassins de rétention paysagers, noues... (PLU d'Apt).
- ➔ La gestion des eaux pluviales doit apparaître à la parcelle dans les OAP et surtout le règlement : cela permet de lutter contre les inondations, de réaliser des économies d'eau et de participer à la recharge des nappes phréatiques, en accord avec les dispositions 4 et 5 de l'art. L. 101-2 du CU et du SDAGE.

### **1.13 L'environnement naturel**

Les enjeux biodiversité et continuités (trame bleue et trame verte) sont bien identifiés, à part les zones humides, et font l'objet de prescriptions mais pas de transcription sous forme de réglementation ou d'Espace Boisé Classé (EBC) par exemple.

La disposition D65 du PAGD demande « Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme ».

Or le PADD omet de citer parmi les éléments d'intérêt patrimonial de l'objectif O7, les deux zones humides (Sièges et haut Lautaret) cités dans la note d'enjeux. Le PADD peut être modifié sur ce point, sans conséquence car cela ne change pas l'économie générale du PLU.



De plus, les zones humides n'apparaissent toujours pas sur le zonage ; elles doivent être zonées en Nzh et bénéficier d'un règlement en cohérence avec leur importance :

*"Conformément à l'article R151-43 du Code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituent des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, elles sont constitutives des trames vertes et bleues sur le territoire, et doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité, de les imperméabiliser et de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit".*

→ Le règlement doit être complété.

#### 1.14 Les mobilités douces

Le diagnostic note comme enjeu « Promouvoir un partage des modes de déplacements, notamment par le développement des modes doux » (p. 82). Le PADD reprend cet enjeu dans l'objectif 3 de l'axe 1 : « ... en réaménageant les liaisons entre quartiers afin de sécuriser les déplacements des piétons ou de manière plus générale les modes doux et en réalisant des aménagements piétons sur les liaisons inter quartiers ».

Or le règlement ne précise pas les moyens d'action, ni l'OAP des Gravières. La proximité des Gravières avec le centre est mise en avant, alors qu'ils sont distants de 700 m. C'est une incohérence interne.

Mme le Maire a annoncé en CDPENAF qu'elle travaillait un beau projet sur cette thématique.

- La thématique doit être traduite dans les règlements graphique et écrit et dans une OAP.
- Des emplacements réservés devront probablement être inscrits au règlement pour permettre la concrétisation des espaces consacrés à ces mobilités douces.

## 2 REMARQUES SUR LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

### 2.1 Le rapport de présentation

Le rapport doit être complété sur certains points.

Il est dit que l'EHPAD bénéficie d'un label neutre en CO2 « donc sans impact sur la nature », ce qui semble très surprenant. Il faudrait à la rigueur dire « sans impact sur l'atmosphère » (p. 38 du diagnostic).

Le diagnostic ne traite pas du nombre de places de stationnement pour les vélos comme demandé par l'article L. 151-4 du CU. De plus c'est un point à développer en cohérence avec la volonté de la commune de développer les modes doux, signalé comme enjeu dans le diagnostic (p. 48).

Il est dommage que le projet ne propose pas l'aménagement d'une aire de co-voiturage.

Le diagnostic ne cite pas les besoins de la commune pour arriver à 20 % de cultures en agriculture biologique, ce qui était l'un des objectifs du Grenelle de l'environnement pour 2020.

→ La partie diagnostic doit être complétée.

Les Espaces boisés classés sont relativement importants, sur 308 ha. Il faudrait justifier ce choix afin d'éviter tout risque de mécontentement ultérieur.

### 2.2 Le PADD et la procédure d'élaboration

Une incohérence apparaît au niveau du PADD. Dans le compte-rendu de réunion concernant le débat du PADD qui a eu lieu le 29/01/2019, il est mentionné le choix d'un taux de croissance de 0,33 % par an alors qu'il est de 0,5 % dans le PADD de l'arrêt de projet.

Une présentation du PADD a eu lieu le 6 novembre 2023 en conseil municipal, mais uniquement pour proposer de sortir les projets photovoltaïques des Mures basses et du Plan et réduire la zone d'activités de 1,3 à 0,95 ha. C'est ce qu'indique un compte-rendu de séance, joint à une délibération concernant un avenant à la délibération de prescription. Il n'y a pas eu de débat et de vote.

Pourtant, en p. 4 du livret des justifications du rapport de présentation (RP), le deuxième débat du PADD aurait eu lieu le 13 octobre 2022. La délibération le démontrant n'est toujours pas présente dans le projet.

→ Il manque les deux derniers débats du PADD, datant de 2022 et de 2023. L'impact de la différence représente une croissance démographique de 0,5 au lieu de 0,33 %, avec pour conséquence l'accueil de 18 personnes supplémentaires et la construction de 9 maisons. C'est un risque juridique.

Les cônes de vue n'apparaissent pas sur la carte concernée.

Le PADD ne reprend pas toujours les enjeux définis dans le diagnostic.

### 2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

On regrette que l'élaboration du PLU n'ait pas été l'occasion de réaliser une OAP sur le terrain public situé en entrée Nord de la ville comme souligné dans la note d'enjeux de 2018. Par ailleurs, ce site est inscrit à l'ORT de la CCHPPB de 2020 et fait partie des projets inscrits dans la convention "Petite Ville de Demain" signée avec l'État.

Pour rappel, un objectif de 10 logements à vocation intergénérationnelle est inscrit à l'ORT et dans le programme PVD.

Sur le terrain destiné à la résidence intergénérationnelle, une OAP est réalisée, deux remarques techniques : est-ce que la protection des arbres est nécessaire car ils ne sont pas mentionnés dans l'analyse des enjeux écologiques ? Idem pour la zone à protéger qui est remplie d'espèces invasives, est-ce que cette protection pourrait être supprimée ? D'un point de vu opérationnel, il faudra faire plus que 8 logements pour équilibrer l'opération.

L'OAP st trop pauvre : elle ne précise rien sur les hauteurs, les typologies, le recul, l'implantation.

Nous encourageons la commune à poursuivre le travail engagé dans la revitalisation de son centre-ancien, notamment avec le projet de requalification des immeubles insalubres situés sur la place centrale du village via les financements RHI/THIRORI de l'ANAH.

Cette opération publique de revitalisation devra être accompagnée par la mise en place d'une OPAH-RU intercommunale actuellement à l'étude pour remobiliser l'investissement privé en matière de rénovation et ainsi remobiliser le parc de logements vacants ou dégradés.

Nous invitons la commune à bien vérifier que le règlement permet de réaliser le projet de l'îlot de la Poste tel que conçu par la maîtrise d'œuvre.

La zone hachurée bleue "*patrimoine bâti à protéger pour des motifs architectural*" et surtout le règlement associé n'apporte aucune plus value. Elle a juste le mérite de rendre le document plus difficile à lire. Il est proposé de la supprimer.

Il est dommage de ne pas avoir valorisé le travail effectué sur les espaces publics et largement subventionné par l'État dans le PLU (Cf. PJ).

## 2.4 Le règlement écrit

### Erreurs sur la forme

Certaines dispositions du règlement sont présentées en doublon. Par exemple, pour la zone agricole, l'emprise au sol est règlementée dans les articles 1 et 3. Cette présentation est source d'erreur ou de confusion notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### Points divers

Le document pourrait opportunément intégrer des actions pour un urbanisme favorable à la santé (UFS) : créer des îlots de fraîcheur en centre bourg (ombrière, végétalisation), préciser les aménagements de voies pour mobilités douces (marche, vélo), désimperméabiliser certains sols (stationnements, cours d'école, voies de circulation), consolider les structures de soutien social, favoriser la production et la commercialisation locales... constitueraient des avancées pour la prise en compte de la santé dans les politiques publiques.

### L'Opération de revitalisation des territoires

La municipalité a travaillé avec le service aménagement urbain et habitat de la DDT sur divers secteurs. Les études ont été financées à 100 % par l'État.

L'entrée Nord de la ville en a bénéficié, comme souligné dans la note d'enjeux envoyée en 2018. Cette dernière demandait de « *mener une réflexion sur l'amélioration des entrées de ville le long de la RD 950 [...]* ». Le site est inscrit en Opération de revitalisation des territoires (ORT) de la communauté de commune et fait partie des projets inscrits dans la convention « Petites villes de demain » signée avec l'État.

➔ Le projet de PLU doit se mettre en cohérence avec l'ORT.

De plus, la commune est encouragée à poursuivre le travail engagé dans la revitalisation de son centre-ancien, notamment avec le projet de requalification des immeubles insalubres situés sur la place

centrale du village via les financements RHI/THIRORI de l'ANAH.

Cette opération publique de revitalisation devra être accompagnée par la mise en place d'une OPAH-RU intercommunale actuellement à l'étude pour remobiliser l'investissement privé en matière de rénovation et ainsi remobiliser le parc de logement vacant ou dégradé. Il est dommage que la municipalité n'ait pas valorisé le travail effectué sur les espaces publics et largement subventionné par l'État dans le PLU.

- ➔ La commune est invitée à bien vérifier que le règlement permettra de réaliser le projet de l'îlot de la Poste tel que conçu par la maîtrise d'œuvre.

### Les dispositions générales

L'article L. 111-6-2 du CU est abrogé (p. 19 du règlement). Il est remplacé par le L. 111-16.

Le lexique pourra définir une ruine pour limiter les problèmes lors de l'instruction des permis de construire.

Dans l'article 6 de la p. 13, il est écrit : « *En cas de suppression d'un élément, un remplacement par une espèce de même essence est demandé* ». Pour plus d'exactitude, il faut écrire : « le remplacement par un individu de même espèce est demandé ». A compléter avec : en cas d'espèce invasive, le remplacer par un individu d'une espèce locale.

Dans les dispositions relatives aux éléments patrimoniaux (p. 18), il faut retirer le terme « évitant » de la première phrase. Ce mot ne permet pas une protection stricte. Il faut privilégier une formule du genre « tous les travaux dénaturant les caractéristiques conférant leur intérêt aux éléments [...] sont interdits ».

### Les bâtiments économes en énergie

Le PADD cite dans l'objectif O2 : « *Promouvoir le recours aux économies d'énergie dans les constructions [...]. L'objectif est d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations et équipements* ». Ce n'est pas traduit dans le règlement ni dans les OAP. C'est une incohérence interne.

Les dispositions générales pourraient intégrer un chapitre consacré au confort d'hiver et d'été des bâtiments.

Le règlement pourrait limiter l'installation de climatiseurs en encourageant tous les moyens de rafraîchissement des bâtiments qui n'impactent pas le voisinage (bruit, dégagement de chaleur...), qui n'aggravent pas les effets du changement climatique et qui sont indépendants d'une source d'énergie ou d'eau : orientation bioclimatique, puits provençal ou canadien, cave aménagée, maison semi-enterrée protections solaires des fenêtres, des sols extérieurs et des murs, toitures plates végétalisées... Des plantations côté Est et Ouest avec des arbres à feuilles caduques protègent du soleil d'été. Ces préconisations sont à adapter en fonction du contexte local.

- ➔ Le règlement doit être modifié en accord avec le PADD.

### L'isolation thermique

Pour certaines zones (p. 29), il est mentionné : « *L'isolation thermique des immeubles pourra être envisagée dès lors qu'elle préserve les caractéristiques patrimoniales des immeubles concernés. Qu'elle ne constitue pas une surépaisseur par rapport aux façades contigües et qu'ils ne portent atteinte ni au monument historique et ses abords* ». L'isolation thermique idéale est extérieure au bâtiment. Elle constitue toujours une surépaisseur par rapport aux façades existantes. Il faudrait peut-être plus de souplesse dans l'écriture du règlement, par exemple : « qu'il reste suffisamment de largeur sur le trottoir ».

## Les zones

### **La zone 1AUb**

Les OAP prévoient des constructions en périphérie de parcelles agricoles cultivées. Le règlement ne semble pas reprendre la nécessité de construire en retrait des zones agricoles, afin de donner un rapport de conformité à l'obligation et de limiter l'exposition de populations.

- ➔ Le règlement doit être complété par rapport à la protection des habitants et des usagers.

Le règlement autorise sans condition dans ces zones les sous-destinations : restauration, hébergement hôtelier, cinéma. Lors des échanges, seules des habitations avaient été mentionnées. Outre l'aspect surprenant d'un cinéma, cela interpelle. Est-ce que ce ne serait pas aux dépens du centre-ville ? De plus, les surfaces sont trop réduites pour faire un parking en conséquence. La mairie affichait la volonté d'ouvrir ces surfaces à l'urbanisation pour accueillir des familles, ce qui ne correspond pas du tout au règlement. À chaque fois, il est mentionné l'accueil de logements, et développement urbain pour de l'habitat (p. 8 du rapport pour la CDPENAF). Le livret des OAP indique « Créer des logements » (p. 11) et pour chaque site, ce sont des densités de logements qui sont indiqués. Ce sont des incohérences internes.

- ➔ Le règlement doit être mis en cohérence avec les OAP et le rapport présenté en CDPENAF.
- ➔ Le règlement aurait dû reprendre les densités annoncées dans les OAP pour leur donner une valeur de conformité.

### **La zone 2AU**

C'est une zone déjà urbanisée. Elle est déjà construite. Le projet ne peut donc utiliser cette nomenclature. Par contre, elle peut utiliser le terme Ui, inconstructible, ou être zonée N. Ces deux possibilités permettent extensions et annexes de l'existant mais peuvent interdire toute nouvelle construction.

### **La zone A**

Comme signalé l'année dernière, il faut mettre un paragraphe sur les changements de destination car seule l'annexe 1 indique qu'il existe des bâtiments répertoriés qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Indiquer que pour toutes les constructions qui seront réalisées dans le cadre de l'article L. 151-11 II (p. 76) :

- un changement de destination sera impossible ultérieurement ;
- chaque projet fera l'objet d'un passage en CDPENAF.

## Les annexes et des extensions des logements en zones A et N

Le nouvel arrêt de projet n'a pas tenu compte des remarques effectuées en CDPENAF lors du premier arrêt de projet.

La limite maximale de la surface totale après extension (200 m<sup>2</sup>) est toujours très élevée ; elle pourrait être réduite à 160 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale des constructions, annexes comprises est très élevée : 300 m<sup>2</sup>.

- ➔ La CDPENAF demande une limite à la surface totale l'habitation à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les annexes à 50 m<sup>2</sup> et la piscine à 32 m<sup>2</sup> : cela fait un total de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher, donc l'emprise au sol doit forcément être inférieure.



Est-ce un choix délibéré que l'annexe soit accolée au bâtiment d'habitation ?

- ➔ Il a été proposé un périmètre d'implantation pour les annexes, dans un périmètre de 10 m autour de l'habitation.

L'imperméabilisation et l'artificialisation des sols doivent être limitées. L'objectif 10b du SRADDET oblige à « Adapter les pratiques en matière d'urbanisation pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols ».

Le règlement pourrait imposer une obligation d'intégration paysagère toute particulière pour les carports qui défigurent le paysage : par exemple, réduction de la hauteur du faîtage, avec respect de proportions harmonieuses entre les contraintes de solidité et l'aspect esthétique ?

Un cumul de 50 m<sup>2</sup> pour des annexes, hors piscine, est très important.

L'emprise au sol de la piscine est de 32 m<sup>2</sup>, hors plages et margelles. Cela signifie que l'emprise de la piscine peut largement dépasser les 54 m<sup>2</sup>.

Le règlement peut imposer une limite à la surface des plages. Là encore, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols doivent être prises en compte et limitées.

- ➔ Le projet doit répondre aux règles du SRADDET.

- ➔ Le règlement doit préciser que :

- les extensions et les annexes ne doivent pas créer de nouveau logement ;
  - toute demande d'extension ou d'annexe en zone N ou A à partir d'un logement situé en zone U ou AU sera interdite ;
  - l'implantation des extensions et des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ➔ Il est demandé que le règlement soit complété, en tenant compte des obligations de réduction de consommation foncière et d'artificialisation des sols, cette dernière devant être prise en compte à partir de 2031.

### Les STECAL en zone agricole

Le projet comporte deux STECAL pour la création d'un lieu de vie à Dauban (p. 27) et l'extension d'une habitation existante aux Guérins (p. 31).

Pour rappel, un STECAL doit rester une possibilité exceptionnelle de construction en espace non urbanisé.

#### A. La création d'un lieu de vie à Dauban

Le projet serait d'offrir un accueil à plusieurs personnes handicapées un lieu de vie inclusif, où elles pourraient vivre, intégré à la ferme et à ses activités. Diverses activités seront proposées dans le cadre d'une société coopérative d'intérêt collectif : auberge, ferme pédagogique, ateliers cuisine, camping à la ferme, et résidence d'artiste, autour de maraîchage et de petits élevages. Les propriétaires du lieu ont eux-mêmes un fils handicapé.

Le projet nécessite 200 m<sup>2</sup> au sol de nouvelles constructions, pour accueillir 5 logements (4 T2 et un T3), une cuisine professionnelle et une salle à manger commune. Le projet est passé en CDNPS et la surface du STECAL a été réduite.

Le règlement précise toujours pour le sous-secteur Ah (p. 61) :

Au sein du STECAL Ah, l'extension des bâtiments existant est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire créée. Les extensions pourront être destinées à l'hébergement et aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Le bâtiment ne pourra dépasser la hauteur maximale de 8 m au faîtage.

Le règlement est trop flou : tous les bâtiments peuvent-ils bénéficier d'une extension jusqu'à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (et non de surface de plancher) ?

- Lors du passage en CDPENAF, la commune a signifié son accord pour préciser une emprise « totale » de 200 m<sup>2</sup>.

Mais la hauteur autorisée est de 8 m au faîtage (p. 70 du règlement). Cela permet la construction de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui est énorme et non justifié par le projet. Trois gros bâtiments sont déjà présents, sans que le projet détaille leur utilisation actuelle et future.

- Il est donc demandé de limiter l'extension totale des bâtiments dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

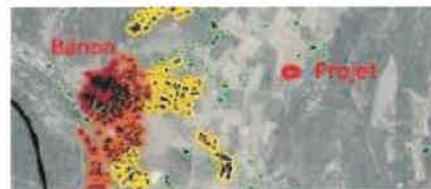
On note la présence d'une piscine de 32 m<sup>2</sup> ; avec les margelles, cela fait une artificialisation de 135 m<sup>2</sup>. Il est donc nécessaire de demander dans le règlement de limiter les terrasses qui peuvent *in fine* représenter une surface imperméabilisée plus importante que les logements.



- Cette imperméabilisation devra être prise en compte dans le projet à partir de 2031.

#### B. L'extension d'une habitation existante aux Guérins / Brest

Le bâtiment existant n'est pas photographié de face. De 20 m<sup>2</sup> au sol, il s'apparente à un cabanon. Il bénéficie d'une source mais n'a pas d'eau courante. La source est-elle pérenne ? L'électricité est-elle présente ? Les bénéficiaires veulent s'installer en arboriculture et maraîchage, ce qui ne justifie pas d'une vie sur place. L'activité n'existe pas encore. Sur le zonage apparaît le trait de bordure du STECAL pour une surface de 350 m<sup>2</sup> alors que l'extension du logement est censée faire 45. L'annexe à vocation agricole n'est pas une annexe mais un bâtiment agricole. A ce titre, ce bâtiment ne nécessite pas un STECAL.



Le règlement du sous-secteur autorise captages et forages, alors que l'article 9 des dispositions générales oblige le raccordement au réseau.

Un tel raccordement augmenterait le risque de fuites potentielles, aux dépens de la collectivité.

- C'est un projet agricole qui n'a pas sa place ici. **Ce STECAL doit être conditionné à la présence d'une activité agricole professionnelle.**

➔ Le règlement doit être plus clair.

### Les annexes au règlement

L'annexe contient une liste de plantes à privilégier et de plantes à proscrire. La bigonne est à supprimer des plantes à privilégier, elle n'est pas d'origine européenne et elle est invasive. De même pour le laurier-rose, à moins de choisir l'unique variété sauvage varoise *Nerium oleander* L., ce qui aiderait à la préserver. Le laurier-amande est à proscrire aussi.

Les essences locales et non invasives sont effectivement à privilégier, et le choix devra limiter les essences à fort potentiel allergisant. A cet effet, le PLU peut s'appuyer sur les recommandations du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (voir les guides en ligne [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)), qui préconise notamment de diversifier les plantations, et d'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau...

## **2.5 Le règlement graphique**

Il manque des cônes de vue sur la carte alors que le PADD parle de valoriser les cônes de vues et perspectives remarquables. Ils doivent donc être identifiés.

Les cartes du zonage manquent de lisibilité, et ce sera d'autant plus le cas pour des gens qui ne maîtrisent pas le sujet : absence d'aplats de couleur, nom des zones insuffisamment indiqué, indications se superposant, absence d'une liste et de la destination de toutes les zones en légende. Il est très ardu de trouver l'unique « A » indiquant la grande zone A qui traverse le territoire du nord-est vers le sud-ouest.

## **2.6 Les annexes**

La liste des Servitudes d'utilité publiques (SUP) annexée au PLU reprend les 4 SUP indiquées dans le PAC. Par contre on y retrouve des erreurs et des oublis, déjà mentionnés dans le premier arrêt de projet.

### AS1

L'arrêté préfectoral instituant la servitude AS1 pour le captage de Peysson est dans le projet de PLU.

La référence à cette servitude dans la liste des SUP du PLU est bien identique à celle du PAC, toutefois elle comporte une erreur sur le numéro de l'arrêté : AP n°1771-2003 du 13/08/2013 alors que le libellé correct est : AP n°1771-2013 du 13/08/2013.

Dans son courrier en date du 05/06/2024, l'ARS indique que la commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine (EDCH) par deux captages (source les Brieux et source le Peysson) situés sur des communes limitrophes, complétés par un apport d'EDCH en provenance du champ captant des Crouzourets (SMAEP Durance – Albion).

La source des Brieux ne dispose pas d'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'EDCH, ni des autorisations requises au titre du Code de la Santé publique. L'engagement des procédures administratives réglementaires pour ce captage est donc prioritaire, bien qu'il soit situé sur la commune de Redortiers. A ce sujet, il convient de rappeler que le préfet et la présidente du département ont fixé comme objectif prioritaire pour 2026, la mise en conformité des captages EDCH dans leur feuille de route pour l'eau du 30/11/2023.

➔ L'erreur d'écriture doit être corrigée et l'avis de hydrogéologue joint aux annexes.

### AC1

En réponse à la consultation PAC, les Architectes des bâtiments de France indiquent, dans leur courrier en date du 21/01/2016, « Je porte à votre connaissance que ces servitudes peuvent être consultées et téléchargées sur notre SIG Atlas des Patrimoines, à l'adresse suivante : [atlas.patrimoines.culture.fr](http://atlas.patrimoines.culture.fr).

*Le périmètre du monument historique a fait l'objet d'une procédure de protection modifiée en concertation avec la municipalité.*

*Le périmètre de protection modifié a été institué par l'arrêt de projet du précédent PLU après enquête publique. L'architecte des Bâtiments de France souhaite à nouveau le proposer ».*

L'arrêté n° 04018-2006 du 07/04/2006 se trouve dans les annexes informatives, toutefois, il existe un arrêté n° 04018-2019, en date du 01/07/2019, qui le modifie.

Les limites du périmètre de protection AC1 ne sont pas les mêmes entre le projet de PLU et le site « Atlas des Patrimoines ». Il manque le quartier du Serre à l'ouest. Il conviendra de s'assurer que celles mentionnées sur le plan des SUP du PLU sont correctes.



**Figure 7: Protection des sites de l'atlas des patrimoines**



**Figure 9: Carte SUP du projet de PLU**



**Figure 8: Détail partie sud du périmètre AC1**

➔ Le chapitre des annexes est à compléter.

Après approbation du PLU, le conseil municipal devra voter une délibération pour poser un éventuel droit de préemption urbain. Ce document sera à annexer au PLU.