

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BANON



DOSSIER DE DÉROGATION AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE

alteredeo
éveilleurs d'intelligences environnementales®

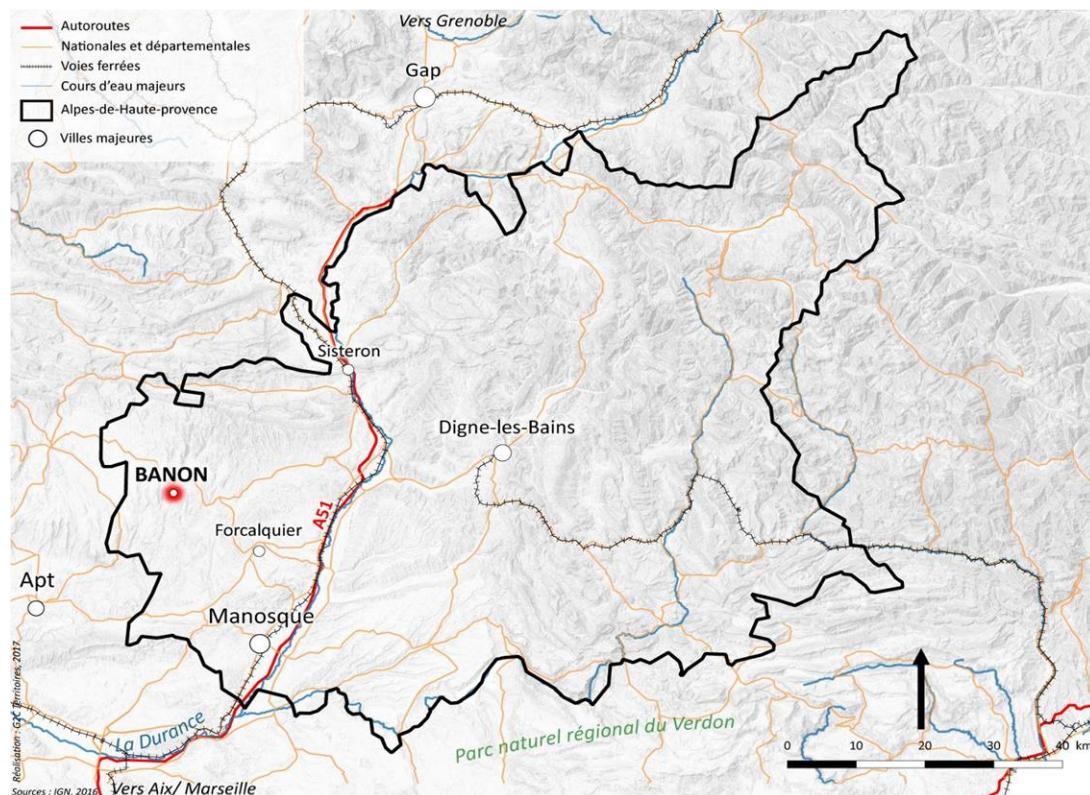
SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. CONTEXTE DE LA COMMUNE DE BANON | 3 |
| 1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL | 4 |
| 1.2. CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE BANON | 5 |
| 1.3. CONTEXTE EN MATIÈRE D'HABITAT SUR LA COMMUNE DE BANON | 6 |
| 1.4. CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE DE BANON | 7 |
| 1.5. CONTEXTE EN MATIÈRE DE CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA COMMUNE DE BANON | 8 |
| 1.6. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.122-7 DU CU | |
| 2. PRÉSENTATION DES SITES DE DEROGATION | 9 |
| 3. CONTEXTE TERRITORIAL AU REGARD DES ENJEUX DE LA LOI MONTAGNE | 10 |
| 3.1. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES ET PASTORALES | 10 |
| 3.2. PROTECTION DES ESPACES BOISÉS | 12 |
| 3.3. PRÉSÉRATION DES PAYSAGES | 13 |
| 3.4. CONSERVATION DES MILIEUX CARACTÉRISTIQUES ET DU PATRIMOINE NATUREL | 14 |
| 3.5. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS | 16 |
| 4. PRÉSENTATION PAR SITES DE PROJET | 18 |
| 4.1. GRILLE DE LECTURE | 18 |
| 4.2. SECTEUR 1 : LE QUARTIER DU SERRE ET SON ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 19 |
| 4.3. SECTEUR 2 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES GRAVIÈRES | 29 |
| 4.4. SECTEUR 3 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE BANON | 39 |
| 4.5. SECTEUR 4 : STECAL DAUBAN | 49 |
| 4.6. SECTEUR 5 : STECAL BREST | 57 |
| 4.7. SECTEUR 6 : PARC PHOTOVOLTAÏQUE DE LA CARRIÈRE | 66 |

1. CONTEXTE DE LA COMMUNE DE BANON

1.1 Contexte général

Banon est située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette commune se localise à une vingtaine de kilomètres de Forcalquier et à une trentaine de Manosque. Le village est adossé au plateau d'Albion, entre la Montagne de Lure et le Ventoux. La commune de Banon se trouve à environ 25 kilomètres au nord-ouest de Forcalquier et à 760 m d'altitude, sur un site perché dominant la vallée du Coulon.



Banon possède encore au sein de son petit village médiéval les restes du rempart, une porte à mâchicoulis du 14^{ème} siècle avec sa calade, ainsi que des maisons anciennes et des passages voûtés. Au-delà de son patrimoine bâti, la commune de Banon a su conserver son caractère authentique grâce à son agriculture largement tournée vers la production labélisée du fromage « Banon » et de la production de cultures comme les truffes et la lavande, ainsi que l'apiculture. Au cœur du paysage de la Haute-Provence, image emblématique du pays de la lavande et de la terre de Giono, Banon reste un village empreint d'une culture locale forte, ayant un fort potentiel touristique. Le village comptabilise une population totale de 1 057 habitants selon le dernier recensement INSEE (2020).

Carte identité du territoire

1057 habitants
en 2020

3981 hectares

26 habitants/km²

Canton de Reillanne

Communauté de communes

Haute Provence Pays de Banon

Fusion avec la CC Pays de Banon et la CC Haute-Provence

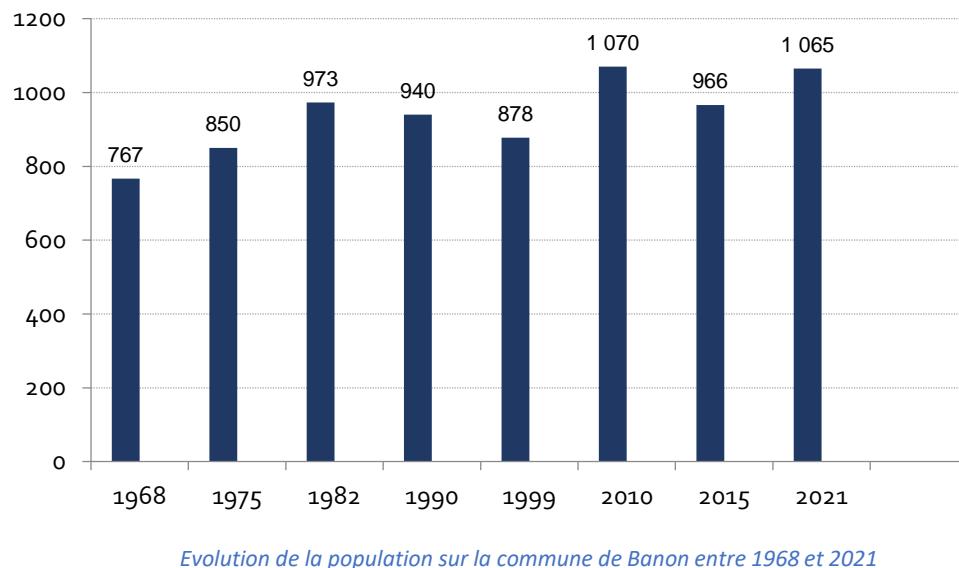
Département

Alpes de Haute Provence

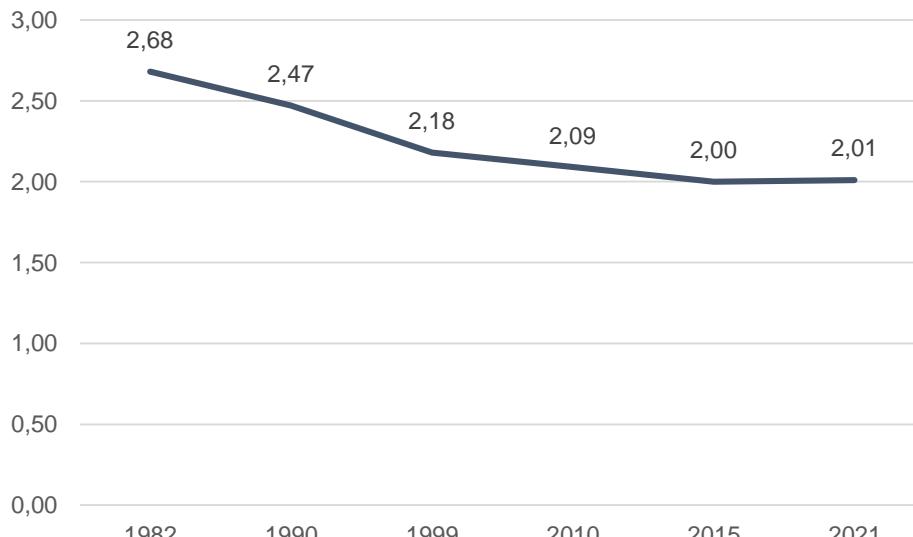
Région

Provence Alpes Côte d'Azur

1.2. Contexte démographique de la commune de Banon



Evolution de la population sur la commune de Banon entre 1968 et 2021



Evolution du nombre d'occupants par ménages sur la commune de Banon entre 1982 et 2021

- **Dynamiques démographiques – Synthèse**

ATOUTS :

- Une commune qui témoigne d'une attractivité résidentielle retrouvée sur la dernière période 2015-2021
- Un taux de variation annuel de la population positif sur la dernière période intercensitaire

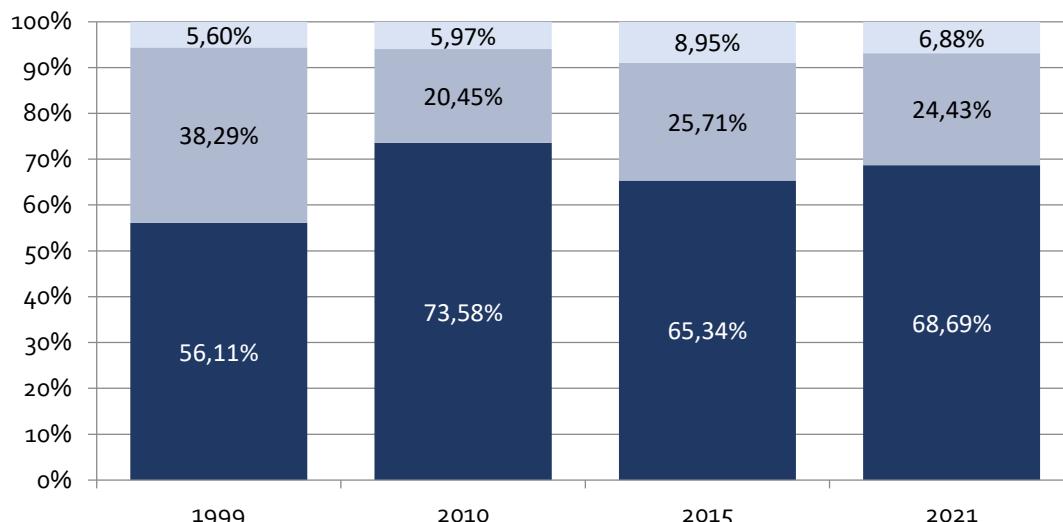
CONTRAINTEs :

- Une population qui a connu une baisse sensible entre 2010 et 2015
- Un fort phénomène de desserrement de la population sur la commune
- Une population vieillissante et un indice de jeunesse en baisse.

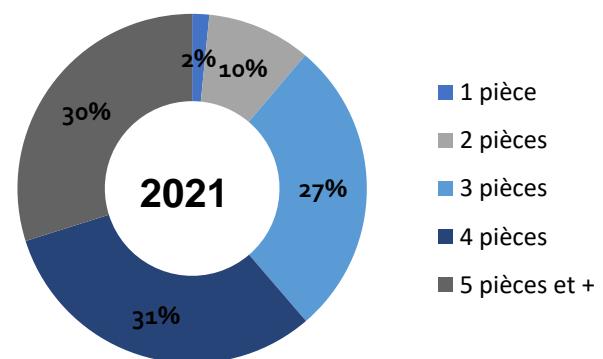
ENJEUX :

- Encourager la croissance démographique
- Prendre en compte la baisse du nombre de personnes par ménage afin d'adapter l'offre en logements
- Assurer l'essor d'une mixité de population en attirant les jeunes tranches d'âges
- Promouvoir une solution d'habitat inclusif permettant d'accueillir les personnes âgées et des jeunes couples dans les logements à loyer modéré

1.3. Contexte en matière d'habitat sur la commune de Banon



Evolution de l'habitat entre 1999 et 2021



• Dynamiques relatives aux logements – Synthèse

ATOOTS :

- Un parc de logements qui n'a cessé de croître depuis 1968 excepté entre 1999 et 2010
- Une part de résidences principales importante (68% en 2021)
- Un taux de résidence secondaire en légère baisse
- Un taux de vacance de 6,88% permettant le parcours résidentiel des ménages sur la commune

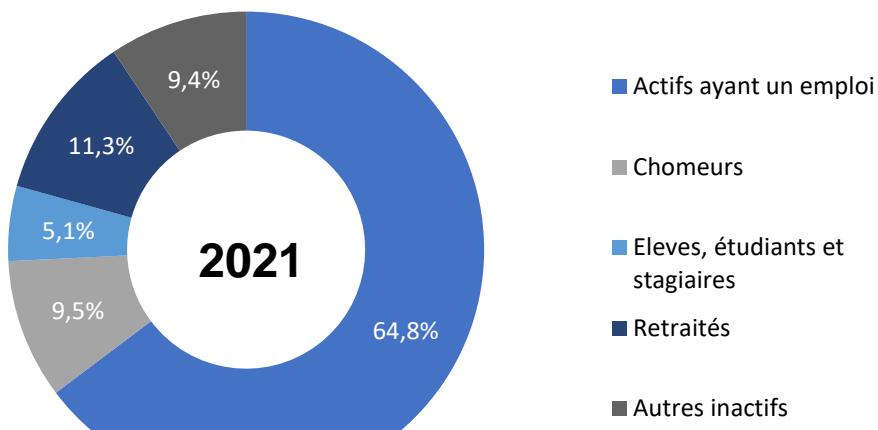
CONTRAINTEES :

- Un parc de logements peu diversifié largement dominé par des maisons individuelles (87,5%) 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

ENJEUX :

- Diversifier le parc de logements afin de mieux assurer le parcours résidentiel des habitants
- Poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux
- Prendre en compte le desserrement de la population pour proposer une offre en logements adaptée
- Mener des opérations de renouvellement urbain pour recréer des logements, répondant à la demande

1.4. Contexte économique de la commune de Banon



• Dynamiques relatives à l'économie – Synthèse

ATOUTS :

- Une part des actifs en hausse
- Un indicateur de concentration d'emploi constant qui démontre le maintien du développement économique de la commune
- Une offre en commerces et services riche
- Un potentiel touristique important grâce au patrimoine bâti et naturel de la commune
- Une offre d'hébergements touristiques importante et diversifiée
- Une agriculture labellisée et des produits locaux reconnus
- Un dynamisme de l'activité agricole sur le territoire communal

CONTRAINTEs :

- Une augmentation du taux de chômage
- Une diminution du nombre d'exploitations agricoles depuis 1988 mais qui reste stable entre 2010 (16 exploitants) et 2020 (17 exploitants) selon les données RGA 2020

ENJEUX :

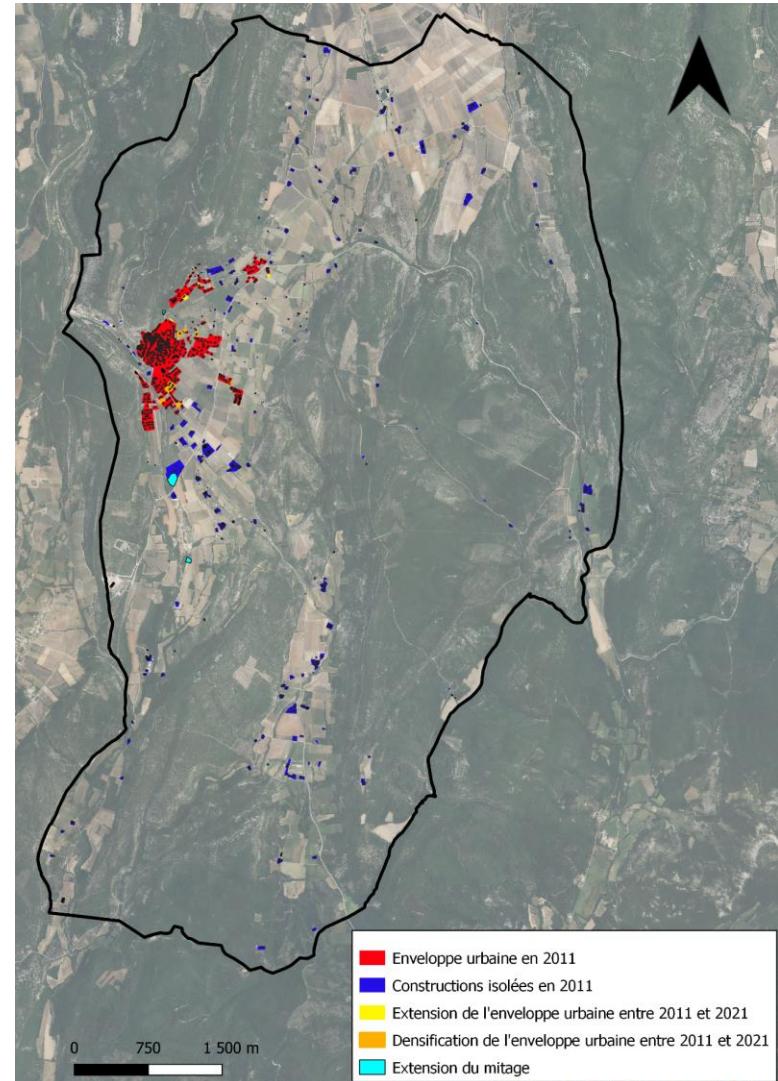
- Maintenir le dynamisme économique grâce aux activités structurantes de la commune (tertiaire/tourisme/agriculture) et préserver les emplois
- Répondre aux demandes des artisans qui souhaitent s'installer et produire par l'extension de la zone d'activités
- Préserver le patrimoine bâti et naturel en tant que potentiel touristique
- Conforter et développer l'activité touristique sans négliger les besoins de la population communale

1.5. Contexte en matière de consommation d'espace sur la commune de Banon

La Loi n°2021-104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit à horizon 2050 un objectif de zéro artificialisation nette. Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

| Entités | Superficie des différentes zones en 2011 en ha | | Superficie des différentes zones en 2021 en ha | |
|------------------------------|--|-------|--|-------|
| | surface | % | surface | % |
| Trame urbaine | 74,43 | 1,86 | 77,26 | 1,93 |
| <i>Enveloppe urbaine</i> | 44,17 | 1,10 | 45,78 | 1,14 |
| <i>En densification</i> | / | / | + 1,13 | +0,03 |
| <i>En extension</i> | / | / | + 0,48 | +0,01 |
| Constructions isolées | 30,25 | 0,76 | 31,48 | 0,79 |
| Trame naturelle | 3009,44 | 75,30 | 3009,44 | 75,30 |
| Trame agricole | 912,47 | 22,83 | 909,64 | 22,76 |
| Total commune | 3996,34 | 100 | 3996,34 | 100 |

| Evolution | |
|--------------|--------------|
| En ha | En ha/an |
| 2,84 | 0,28 |
| 1,61 | 0,16 |
| | |
| | |
| 1,23 | 0,12 |
| 0 | 0 |
| -2,84 | -0,28 |



Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2021

1.6. Contexte réglementaire – Dérogation au titre de l'article L.122-7 du CU

Pour rappel, l'article L122-5 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 73) prévoit que « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* »

Toutefois, selon l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) :

« Les dispositions de l'article L.122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme...délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ».

En résumé, les projets évoqués ci-dessus ne se situant pas en continuité de l'urbanisation existante, il est nécessaire de conduire une étude dérogatoire justifiant que :

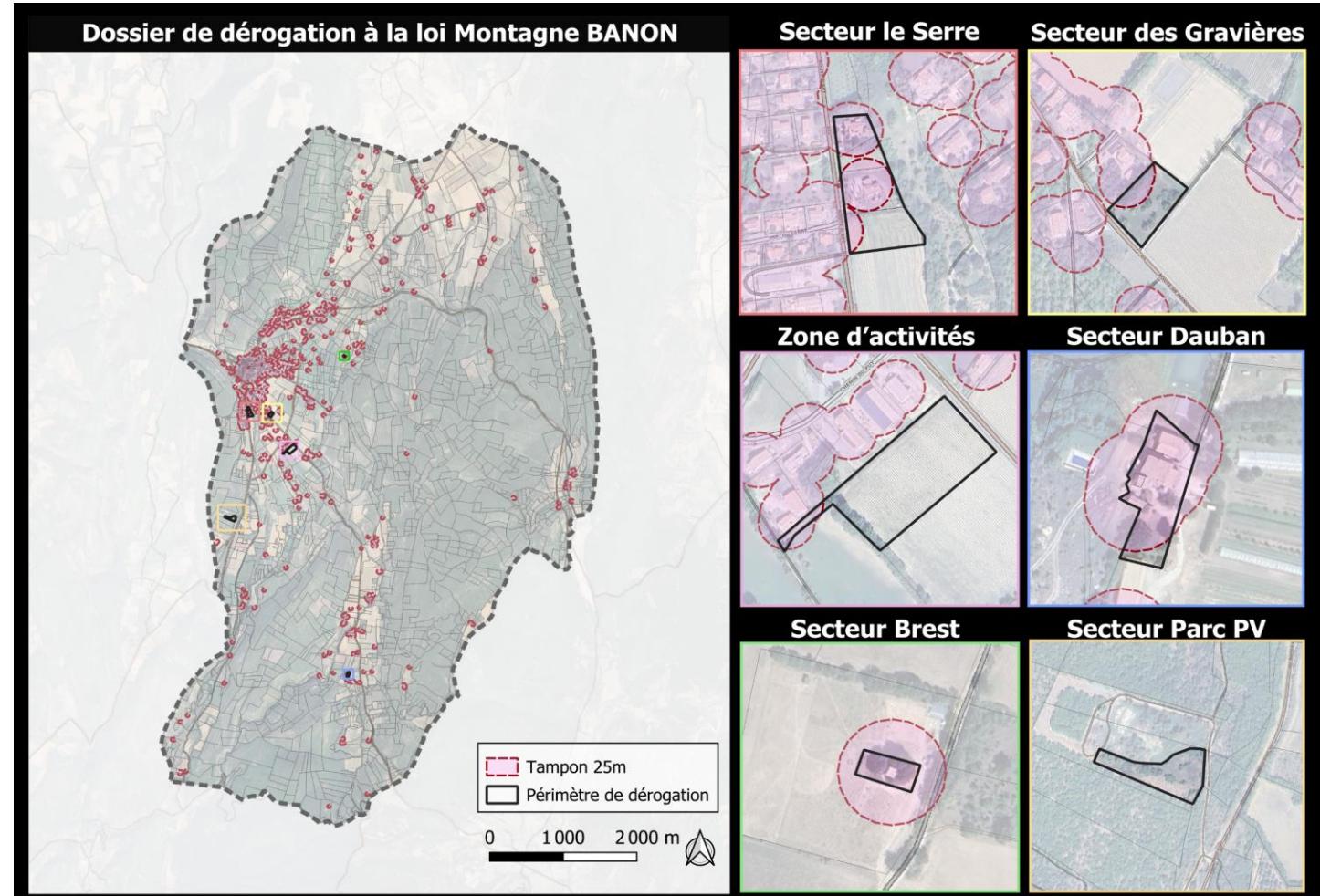
- L'urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ⇒ article L.122-7 du Code de l'urbanisme

Le présent dossier est donc soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Pour permettre la traduction de la Loi Montagne, des rayons de 25m ont été définis autour des constructions afin de définir la continuité/discontinuité des constructions au regard des enveloppes urbaines existantes.

2. PRESENTATION DES SITES DE DEROGATION

- **Secteur du Serre**, urbanisation en discontinuité de l'enveloppe urbaine et le long d'une route départementale.
- **OAP des Gravières**, urbanisation en discontinuité de l'enveloppe urbaine et le long d'une route départementale.
- **Secteur Zone d'activité**, urbanisation en discontinuité de l'enveloppe urbaine au regard de la nature des constructions (activité économique).
- **STECAL Dauban**, urbanisation en discontinuité de l'enveloppe urbaine (zone A).
- **STECAL Brest**, urbanisation en discontinuité de l'enveloppe urbaine (zone A).
- **Le parc photovoltaïque de la Carrière**, urbanisation en discontinuité de l'enveloppe urbaine (zone N).



3. CONTEXTE TERRITORIAL AU REGARD DES ENJEUX DE LA LOI MONTAGNE

3.1. Protection des terres agricoles et pastorales

La commune Banon est une commune relativement étendue sur près de 3 981 hectares à l'ouest du Pays des Ponchons (unité paysagère des Alpes-de-Haute-Provence). Ce territoire se caractérise par de longues échines séparées par des vallons ou ravins. Des dépressions en couloirs et parfois plus larges formant des plaines comme au nord de la commune de Banon s'enchâssent profondément dans le relief. Sur le territoire de Banon, les terres agricoles et pastorales occupent une place centrale d'un point de vu économique mais aussi paysager. L'agriculture locale est caractérisée par la production de fromage AOC, la culture de lavandes et de truffes, ainsi que l'élevage extensif. En parallèle, ces espaces contribuent aussi à l'attractivité touristique du territoire.

À l'échelle régionale, le SRADDET PACA fixe comme objectif de réduire de moitié la consommation d'espaces agricoles à horizon 2030.

Les terres agricoles sont protégées par leur classement en zone A, comprenant deux sous-secteurs : Ap, correspondant aux espaces agricoles protégés pour leur rôle paysager, et Ae, identifiant des activités économiques existantes sans possibilité d'extension. Le PADD de Banon fait de la préservation des terres agricoles une priorité face à l'étalement urbain. Cette démarche s'inscrit dans les trois axes du PADD : limiter l'urbanisation (axe 1), soutenir une agriculture locale et diversifiée (axe 2), préserver les paysages et les continuités agricoles (axe 3). Le suivi du foncier repose sur le Registre Parcellaire Graphique.

Une carte du Registre Parcellaire Graphique est présentée à la suite de cette page avec un zoom sur chaque secteur de dérogation.



Champs de Lavandin sur le plateau

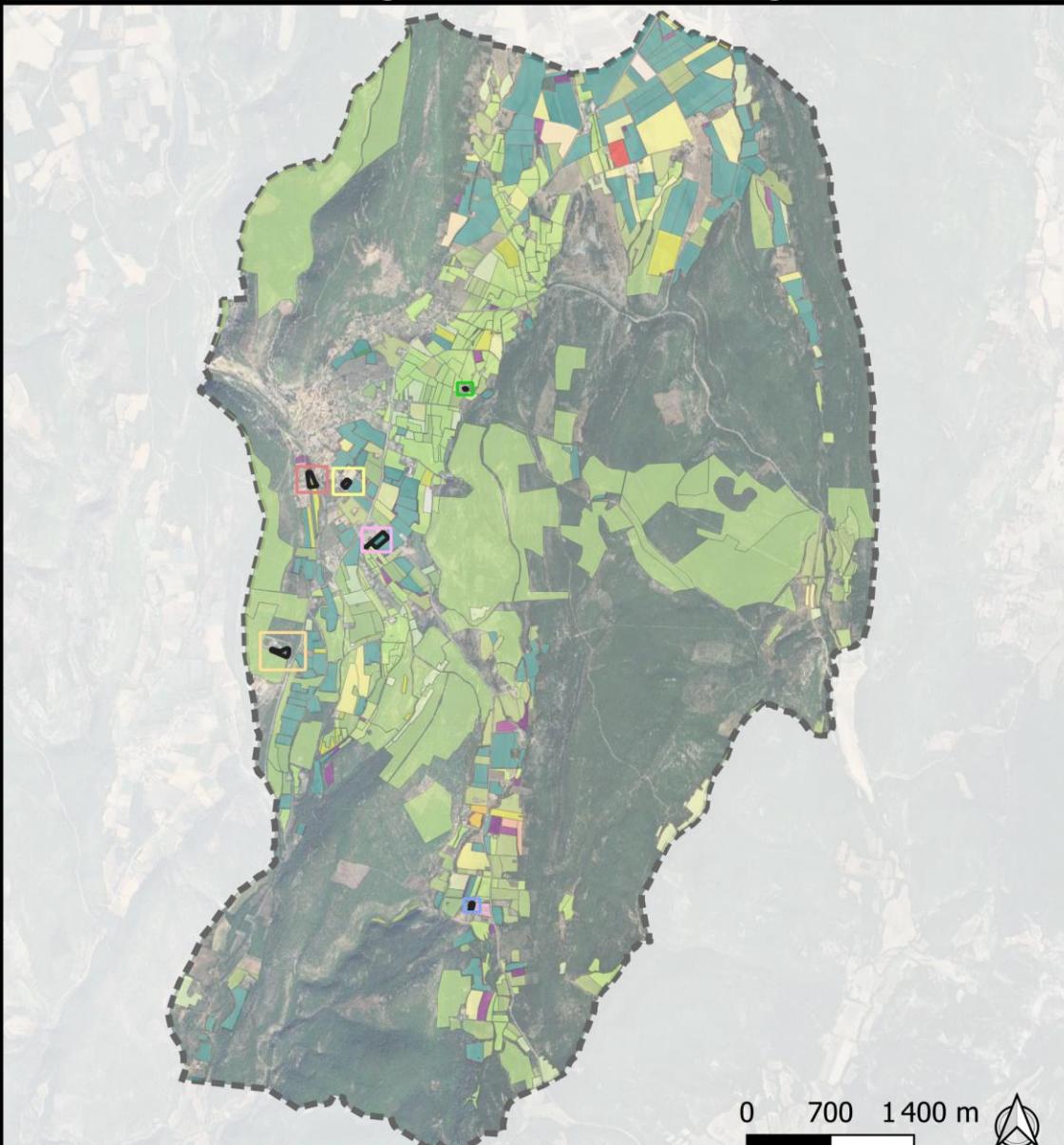


Prairies permanentes dans la vallée



Cultures de céréales sur le plateau

Dossier de dérogation à la loi Montagne BANON



Secteur le Serre



Secteur des Gravières



Zone d'activité



Secteur Dauban



Secteur Brest



Secteur Parc PV



Blé tendre

Colza

Légumes à grains

Prairies permanentes

Fruits à coque

Divers

Orge

Protéagineux

Fourrage

Prairies temporaires

Autres cultures

Autres céréales

Gel

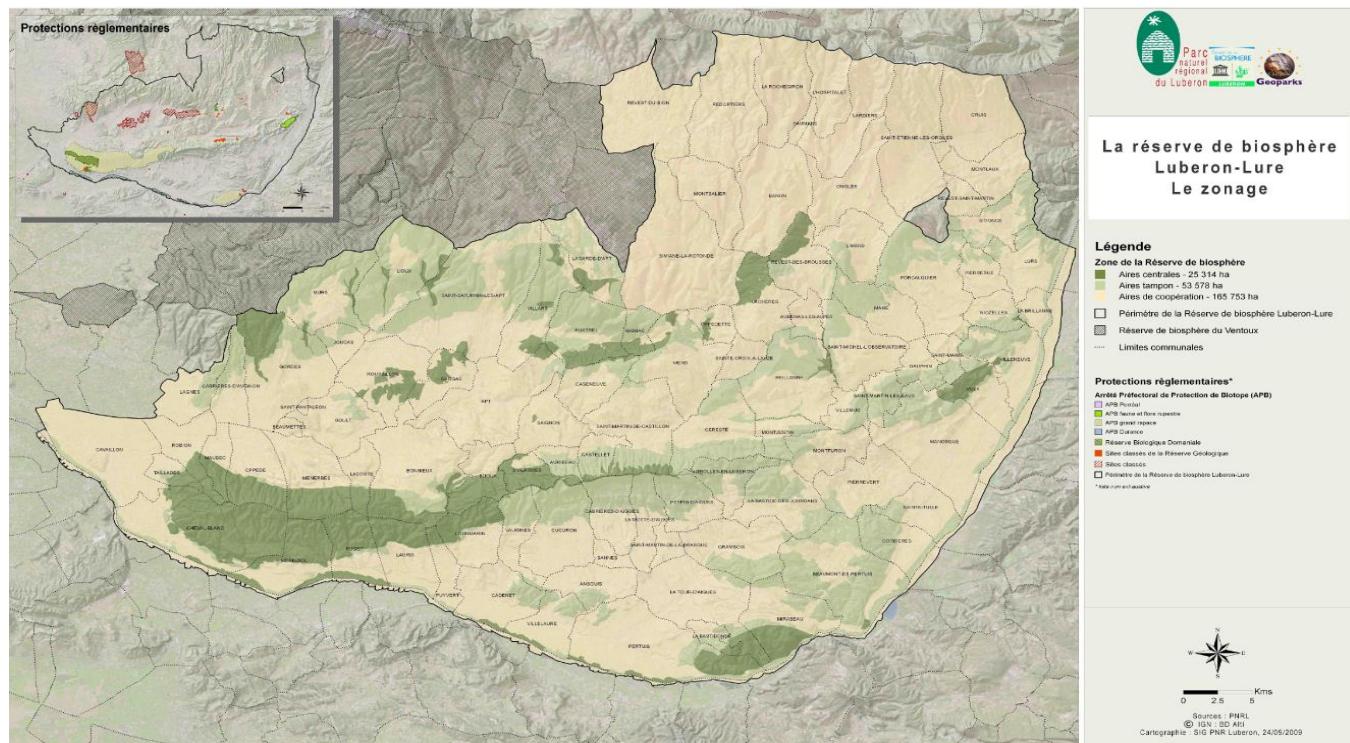
Estives landes

Vergers

Légumes-fleurs

3.2. Protection des espaces boisés

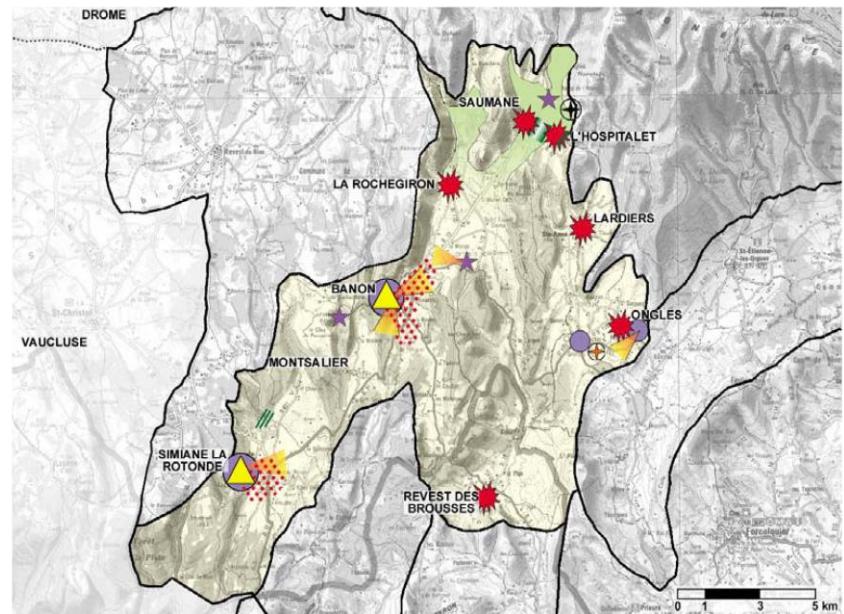
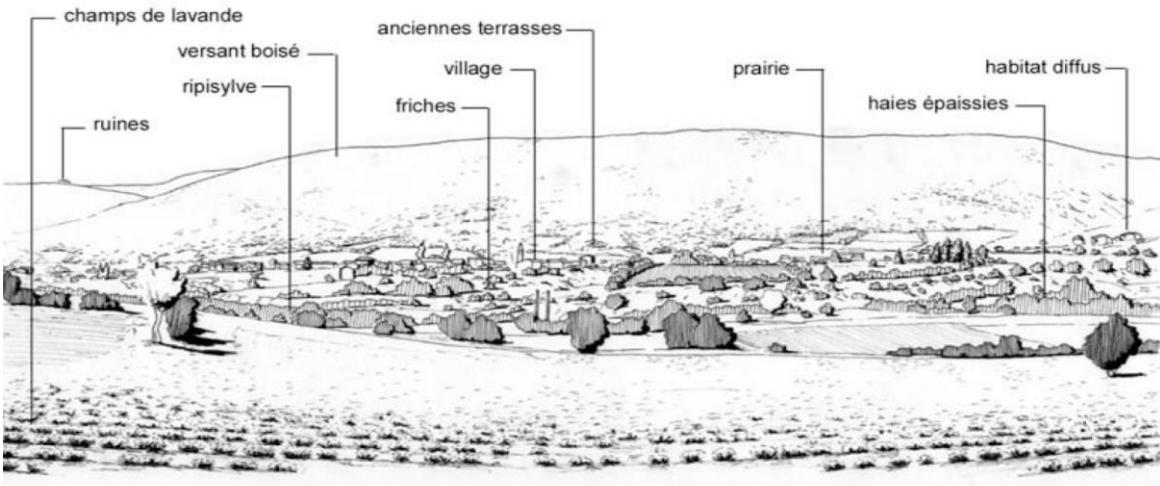
Les espaces boisés couvrent environ 66 % du territoire de Banon, composés principalement de chênaies, hêtraies et pinèdes. Ces milieux constituent un réservoir important de biodiversité, participent à la régulation hydrologique et jouent un rôle majeur dans la lutte contre l'érosion. Le PADD insiste sur leur préservation, notamment pour être conforme à la loi Montagne, qui impose une attention particulière à la conservation des milieux forestiers pour leurs fonctions écologiques, paysagères et de prévention des risques. Cette orientation est traduite de manière réglementaire dans le PLU par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC), qui interdit tout défrichement ou changement d'usage sans autorisation préalable. Ces protections sont renforcées par la présence de zones Natura 2000 et de la réserve de biosphère Luberon-Lure, qui soulignent la valeur patrimoniale et écologique des boisements de la commune. Le PLU prévoit également le respect des obligations légales de débroussaillement dans les secteurs boisés ou à proximité, afin de limiter les risques d'incendie et de garantir la sécurité des biens et des personnes.



3.3. Préservation des paysages

La commune de Banon bénéficie d'un paysage rural remarquable typique de la Haute-Provence, mêlant villages perchés, plaines agricoles, collines boisées et champs de lavande. Ce cadre constitue un élément essentiel de l'identité locale et de l'attractivité du territoire sur le plan résidentiel, touristique et patrimonial.

La commune a inscrit la préservation des paysages au cœur du projet communal. Le PLU s'appuie notamment sur les orientations de la loi Montagne, qui impose le respect de la qualité des sites et des grands équilibres naturels. À cela s'ajoute l'influence du Parc naturel régional du Luberon et de la réserve de biosphère Luberon-Lure, qui renforcent la nécessité de maintenir une harmonie entre les activités humaines et l'environnement naturel. La protection des paysages passe par une maîtrise de l'urbanisation, en évitant les constructions en rupture avec les formes traditionnelles d'habitat ou en situation dominante sur les crêtes. Le PLU privilégie une urbanisation en continuité des noyaux bâties, intégrée à la topographie et à l'architecture vernaculaire.

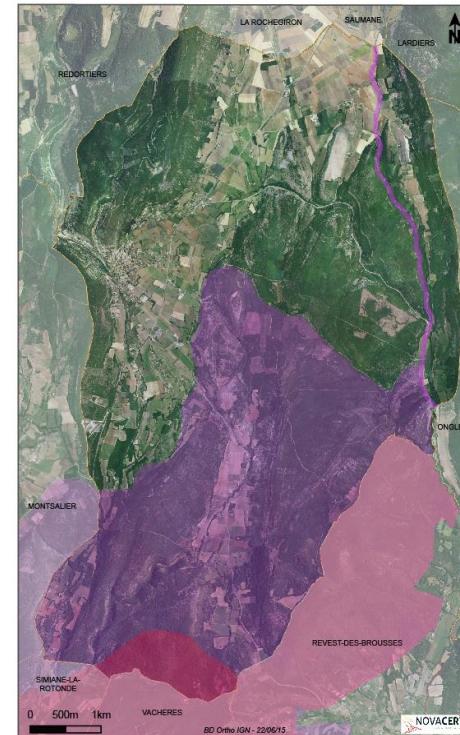


| PAYSAGE URBAIN | |
|-----------------------|--|
| | CONTROLLER LA DISPERSION ET LA QUALITE DU BATI DANS LES ESPACES AGRICOLES Freiner l'implantation bâtie diffuse dans les espaces agricoles Améliorer l'intégration et la qualité du bâti isolé Sensibiliser les propriétaires sur l'impact des haies en essences exogènes |
| | PRESERVER ET SOULIGNER LA SILHOUETTE DES VILLAGES Affirmer une limite nette d'urbanisation Conserver des espaces de respiration autour des villages Entretien et restaurer les terrasses qui forme un socle aux villages Maîtriser le développement des friches |
| | VALORIZER LE PATRIMOINE BATI PRESENTANT UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE NOTABLE Encourager et faciliter les actions de restaurations Sensibiliser les propriétaires |
| PAYSAGES REMARQUABLES | |
| | PRESERVER LA QUALITE ET LA PERCEPTION DES PAYSAGES REMARQUABLES Faciliter la protection et la gestion et la mise en valeur de ces sites Gérer les flux touristiques (stationnement, circulation) Etudier l'impact des aménagements existants ou à venir Préserver les structures végétales et minérales qui mettent en valeur le site |
| SITES DE PERCEPTION | |
| | PRESERVER LA QUALITE DES PERSPECTIVES VISUELLES Entretien des abords des points de vue (débroussaillage) Aménagement d'accès et de lieux d'arrêt, tout en portant attention à l'impact qu'ils peuvent générer |

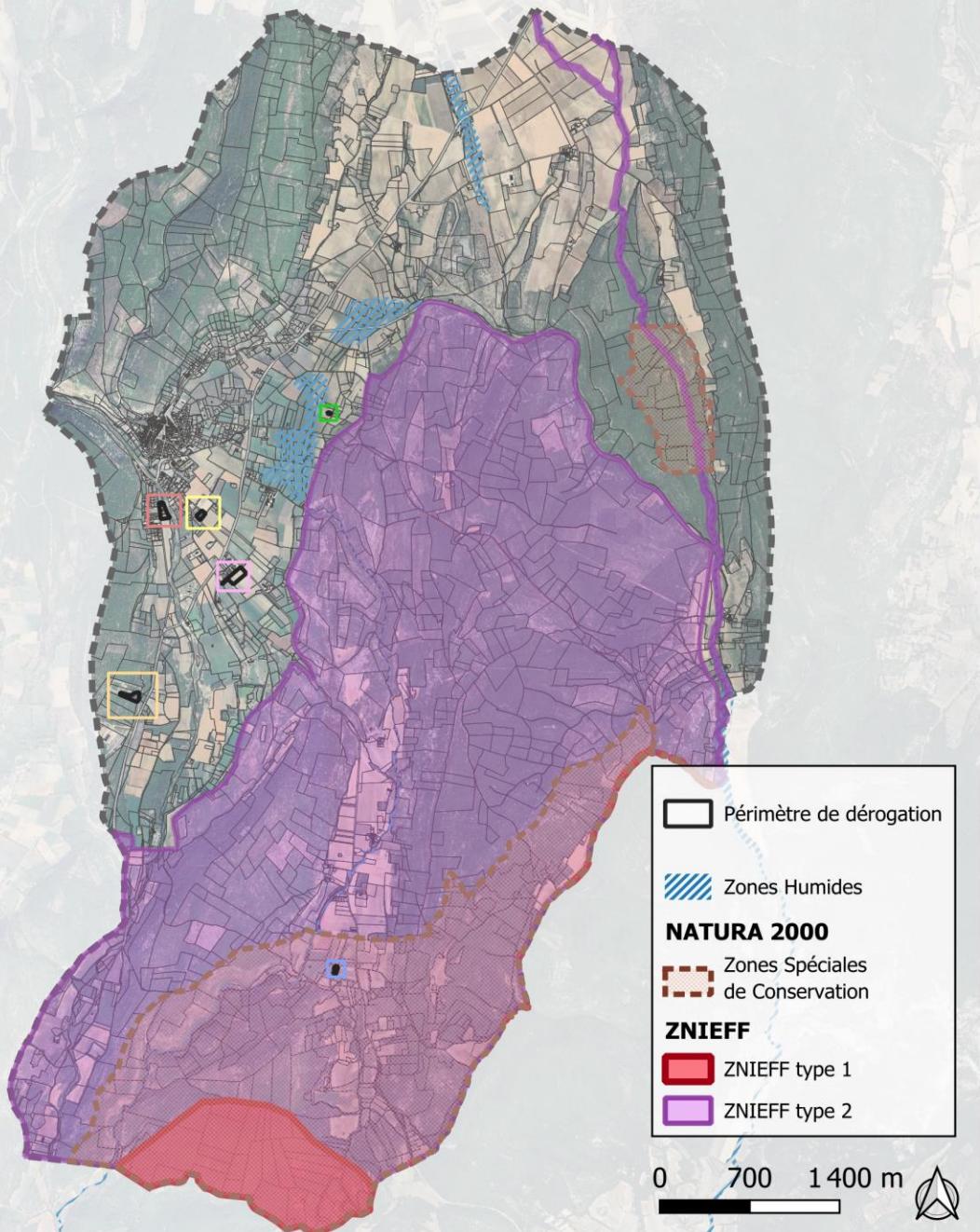
3.4. Conservation des milieux caractéristiques et du patrimoine naturel

Le territoire de Banon présente une grande richesse écologique, marquée par la diversité de ses milieux naturels. Le PLU reconnaît la nécessité de conserver ces milieux caractéristiques, en s'appuyant sur les périmètres de protections environnementaux : zones Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles et réserve de biosphère Luberon-Lure. Ces classements traduisent l'importance du site d'un point de vue biodiversité, notamment pour certaines espèces remarquables comme les chauves-souris, les oiseaux protégés, ou encore les espèces végétales inféodées aux substrats acides rares dans le département.

La conservation de ces milieux repose également sur une gestion raisonnée des pratiques agricoles, sylvicoles et des usages du sol. Le maintien des haies, des ripisylves, des zones enherbées, ou encore la limitation des coupes rases et des techniques agricoles intensives font partie des leviers identifiés par la commune de Banon pour préserver les milieux naturels. **Une carte des zones protégées fait suite à cette page avec un zoom sur chaque secteur de dérogation.**



Dossier de dérogation à la loi Montagne BANON



Secteur le Serre



Zone d'activité

Secteur des Gravières



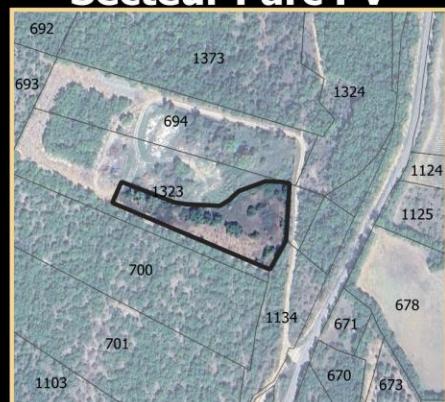
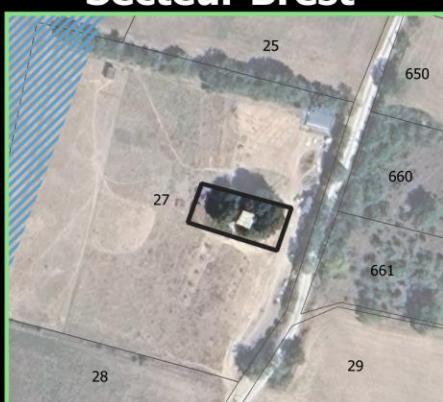
Secteur Dauban



Secteur Brest



Secteur Parc PV



3.5. Protection contre les risques naturels

Le territoire de Banon est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), qui identifie et réglemente plusieurs aléas majeurs : les ruissellements, les inondations, les mouvements de terrain (glissements, chutes de blocs), les crues torrentielles et les feux de forêt. Ce document oppose des prescriptions spécifiques aux zones exposées, classées selon différents niveaux d'aléa. Le PPRN est repris dans le règlement et le zonage du PLU.

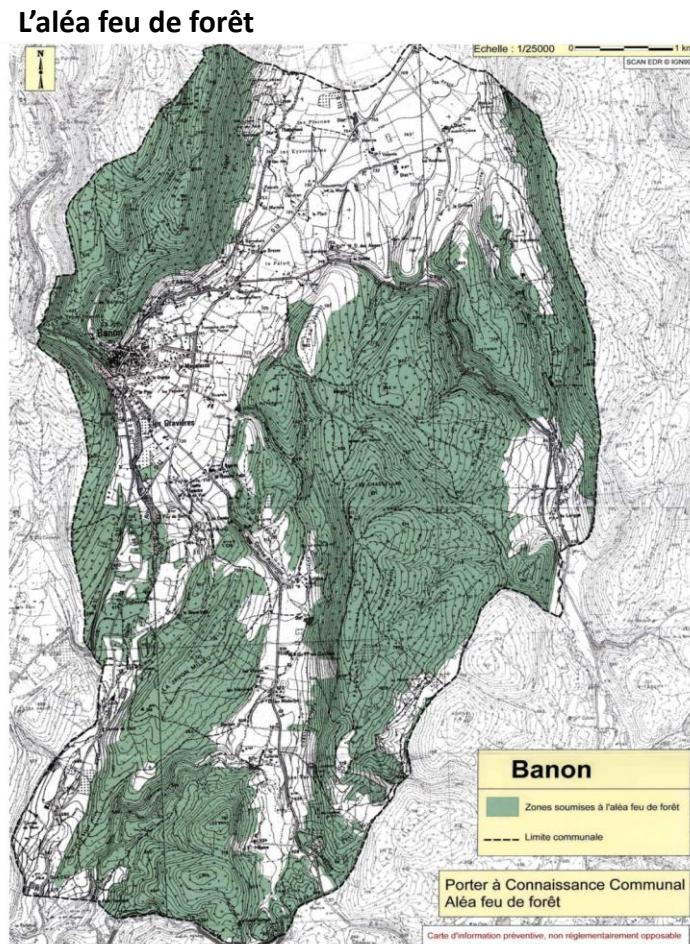
Une carte des risques avec le zonage du PPRN fait suite à cette page avec un zoom sur chaque secteur de dérogation.

Les principaux aléas présent sur la commune de Banon sont :

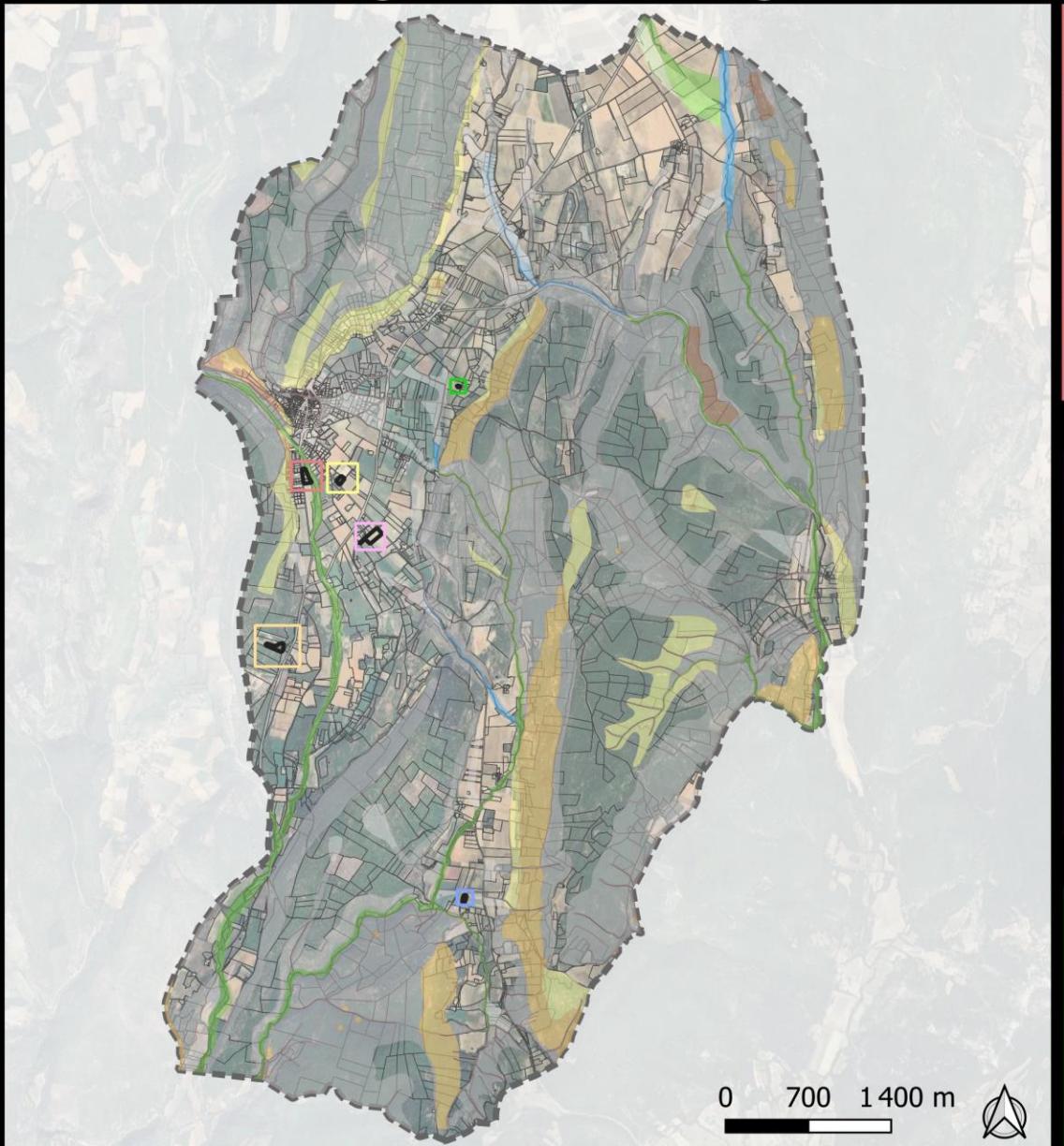
- Aléa inondation : secteurs IC1 (aléa faible), IC2 (moyen) et IC3 (fort), avec des restrictions croissantes allant de prescriptions constructives à l'inconstructibilité.
- Crues torrentielles : secteurs T1 à T3, le T3 représentant les zones les plus exposées et généralement inconstructibles.
- Ruissellements et ravinements : secteur V3 soumis à des interdictions de construire, avec prescriptions particulières en V2 et V1.
- Glissements de terrain et effondrements : zones G3/F3 (aléas forts) interdites à la construction sauf exceptions agricoles encadrées ; G2/F2 et G1/F1 avec prescriptions constructives (études géotechniques, fondations spécifiques).
- Chutes de blocs : P2/P3 sont classés comme inconstructible, et prescriptions techniques pour les constructions exposées en P1.

Ces zones font l'objet de restrictions d'urbanisation, de prescriptions techniques (hauteurs minimales d'ouverture, interdiction de sous-sols, études géotechniques obligatoires), ou encore d'interdictions pures selon l'intensité du risque. Ces règles permettent d'adapter les projets à la vulnérabilité locale et de limiter l'exposition aux risques.

En matière de lutte contre les incendies, le PLU veille à limiter l'urbanisation en lisière de forêt, à encadrer les accès aux massifs boisés, et à renforcer les obligations légales de débroussaillage autour des habitations.



Dossier de dérogation à la loi Montagne BANON



Secteur le Serre



Secteur des Gravières



Zone d'activité



Secteur Dauban



Secteur Brest



Secteur Parc PV



4. PRESENTATION PAR SITES DE PROJET

4.1. Grille de lecture

L'intégration de chaque projet dans son environnement est présenté à travers une grille de lecture type qui répond aux différentes attentes prévues dans le cadre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme.

| CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET | | |
|--|---|--|
| | Argumentaire | Photos/Plan |
| CRITERE(S) NECESSITANT UNE DÉROGATION A LA LOI MONTAGNE | | |
| | Argumentaire | Photos/Plan |
| ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES | | |
| | Argumentaire | Photos/Plan |
| ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL | | |
| | Argumentaire | Photos/Plan |
| PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS | | |
| | Argumentaire | Photos/Plan |
| ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES | | |
| | Argumentaire | Photos/Plan |
| MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLU (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE) | | |
| PADD | Argumentaire (<i>lien avec les axes et objectifs du PADD</i>) | |
| Pièces réglementaires | Argumentaire | Illustrations (<i>extrait du projet de zonage</i>) |

4.2. Secteur 1 : Le quartier du Serre et son Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « le Serre » concerne une parcelle d'une superficie de 2 400 m². Située en périphérie immédiate du tissu urbanisé de la commune, elle s'implante sur un terrain non bâti mais déjà raccordé aux principaux réseaux (eau potable, assainissement, électricité) ce qui facilite son ouverture à l'urbanisation. Seule la parcelle cadastrée ZB 124 est directement concernée par cette OAP.

Toutefois, la demande de dérogation à la loi Montagne s'inscrit dans un périmètre plus large qui englobe quatre parcelles : ZB 61, ZB 122, ZB 123 et ZB 124.

Les parcelles ZB 61 et ZB 123 sont déjà bâties, chacune accueillant une habitation. Les parcelles ZB 122 et ZB 124 sont exploitées pour la culture de lavande et sont référencées au registre parcellaire graphique.

Sur le plan du zonage, les parcelles ZB 61, ZB 122 et ZB 123 sont classées en zone Ub2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), représentant une superficie totale d'environ 3 965 m². Cette zone urbaine correspond à des espaces déjà partiellement urbanisés, appelés à accueillir une extension mesurée.

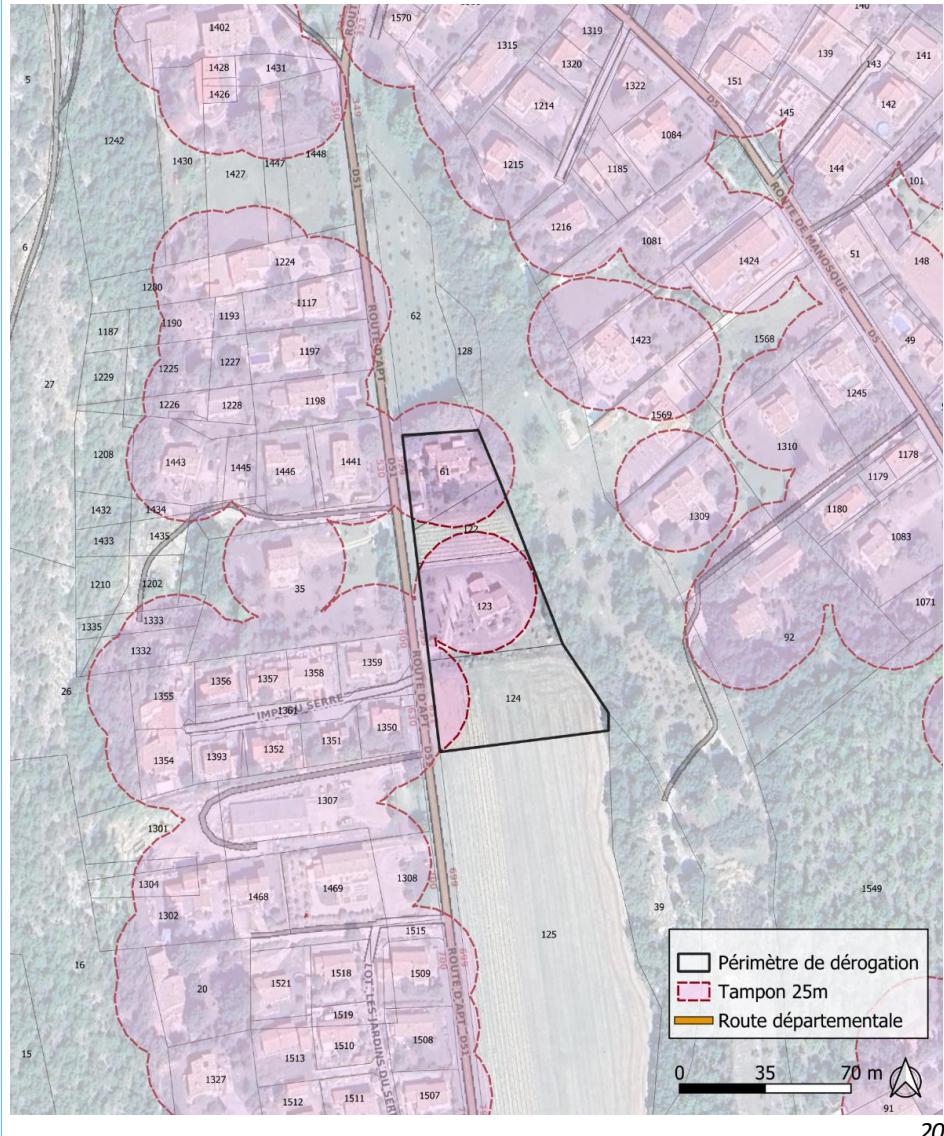
Actuellement à vocation agricole, la parcelle ZB 124 est mobilisée dans le cadre de l'OAP « le Serre » afin de répondre aux besoins en logements identifiés sur la commune de Banon, dans une logique de développement raisonné et d'intégration au tissu existant. Cette zone est classée dans le PLU en 1AUb.



CRITERES NECESSITANT UNE DÉROGATION A LA LOI MONTAGNE

La localisation du projet d'aménagement de la commune de Banon, dans le secteur du Serre, justifie le recours à une dérogation à la loi Montagne en raison de deux critères d'inconstructibilité qu'il présente. En effet, ce projet prévoit une urbanisation définie comme en discontinuité de l'enveloppe urbaine existante et une implantation le long d'une route départementale, ce qui déroge aux prescriptions du cadre réglementaire de la loi Montagne. Cette loi impose que toute nouvelle construction en zone de montagne soit réalisée en continuité du tissu urbain afin d'éviter le mitage du territoire, et elle proscrit les développements linéaires de constructions le long des axes routiers.

Ainsi, au regard de ces éléments de discontinuité (construction le long d'une voie structurante et séparé des autres habitations par cette même voie), le secteur du Serre fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de la Loi Montagne.

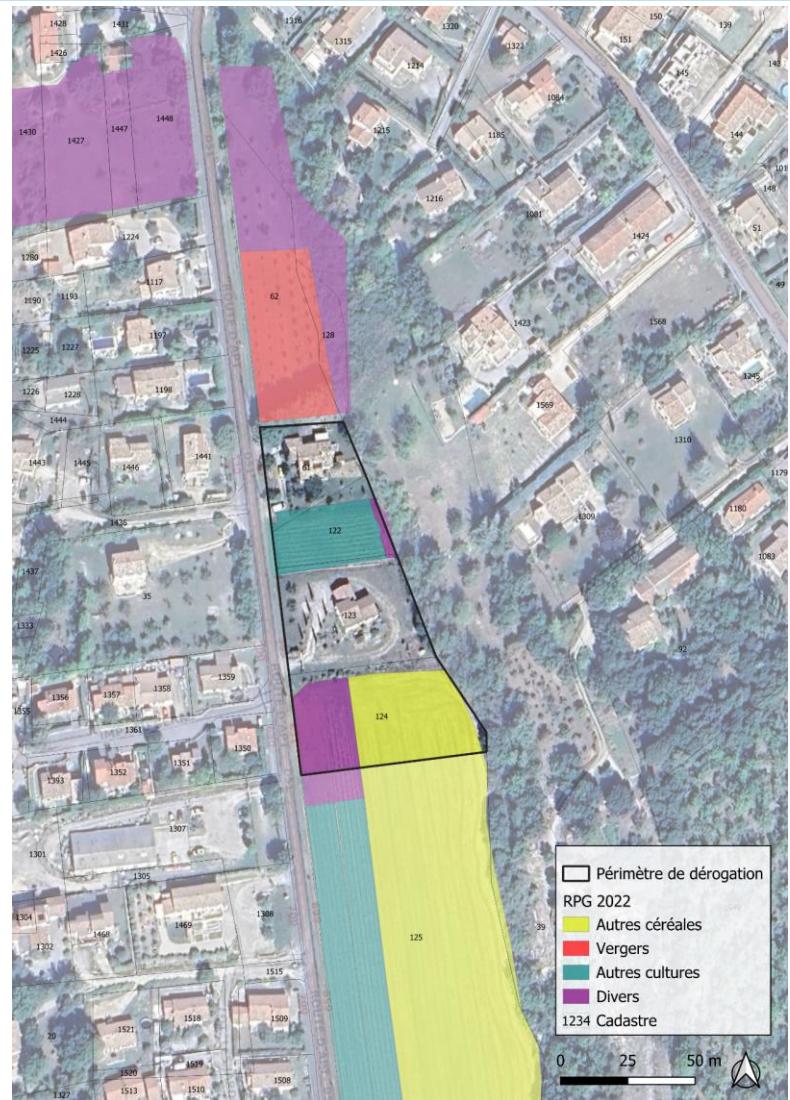


ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

D'un point de vue de la protection des terres agricoles, pastorales et forestières, les parcelles concernées par le projet sont en partie recensées dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Il s'agit notamment des parcelles ZB 124 et ZB 122, principalement exploitées pour la culture de la lavande et de céréales. Ces sites présentent une diversité biologique très faible du fait d'une exploitation intensive et d'un travail important du sol amenant à la suppression du développement d'espèces pionnières.

Le projet se situe également à proximité immédiate d'autres terrains agricoles référencés dans ce registre. Au nord du site, le paysage est marqué par la présence de vergers ainsi que par diverses plantations d'arbres fruitiers, notamment des amandiers.

- **Par conséquent, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Le Serre » est susceptible d'avoir un impact sur les activités agricoles.**



ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Les parcelles qui composent le site ne sont soumises ni à une ZNIEFF, ni à une zone Natura 2000, ni à une zone humide. La zone humide la plus proche se situe à environ 800 mètres du périmètre. La ZNIEFF de type II la plus proche, intitulée « Collines et plateaux entre Banon, Simiane-la-Rotonde, Vachères et Revest-des-Brousses – Collines de Fuyana – Haut Calavon », se trouve à environ 1000 mètres. La zone Natura 2000 la plus proche, nommée « Vachères », est localisée à environ 3500 mètres.

Le site présente une diversité biologique très faible, en raison d'une exploitation agricole intensive et de travaux importants du sol qui ont empêché le développement d'espèces pionnières.

À l'est du site, un espace boisé classé en zone N dans le PLU accueille la ripisylve du Riaillé, identifiée comme un élément de la trame verte et bleue de la commune. Cette ripisylve, bien que déjà fragmentée par des ruptures de continuité, constitue un corridor écologique important. Elle est composée de strates végétales variées qui favorisent la biodiversité locale. Sa préservation passe notamment par la limitation des nuisances, comme la pollution lumineuse, pour garantir le maintien de ses fonctions écologiques.

- Par conséquent, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Le Serre » aura un impact limité sur l'enjeu de préservation du patrimoine naturel.

| Analyse des enjeux du site | | | | | | | | |
|--|--|-----------------|------------------|---------------|--|--|--|--|
| ➤ Enjeux écologiques potentiels par rapport au site | | | | | | | | |
| Habitat / zone humide | Parcelle agricole en gestion intensive avec un fort travail du sol mitoyenne d'une ripisylve | | | | | | | |
| Flore | Très faible diversité au niveau de la parcelle, ripisylve du Riaillé à l'état parfois dégradé | | | | | | | |
| Faune | Très faible diversité au niveau de la parcelle, exploitation de la ripisylve comme corridor. | | | | | | | |
| ➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation | | | | | | | | |
| Flore | FAIBLE | | | | | | | |
| Faune | FAIBLE | | FORT (ripisylve) | | | | | |
| ➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000 | | | | | | | | |
| FR9302008 Vachères | La ripisylve du Riaillé peut potentiellement être exploitée pour les déplacements sur le territoire communal. A noter que le Petit Rhinolophe a été contacté à moins de 1000 m du site (DOOOB). | | | | | | | |
| Impact aménagement | FAIBLE | FAIBLE A MODÉRÉ | MODÉRÉ | MODÉRÉ A FORT | | | | |
| ➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser | | | | | | | | |
| TVB, corridors Services écosystémiques | Le Riaillé et sa ripisylve fait partie de la trame verte et bleue identifiée sur la commune, il convient de prévenir tout impact. Le site agricole participe aux services d'approvisionnement, de régulation et aux services culturels (champs de lavande avec vue sur le centre-ville). => incidences fortes | | | | | | | |
| ➤ Mesures d'atténuation à envisager | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver la ripisylve (recul, pollution lumineuse). ✓ Limiter l'imperméabilisation de terres agricoles | | | | | | | | |

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

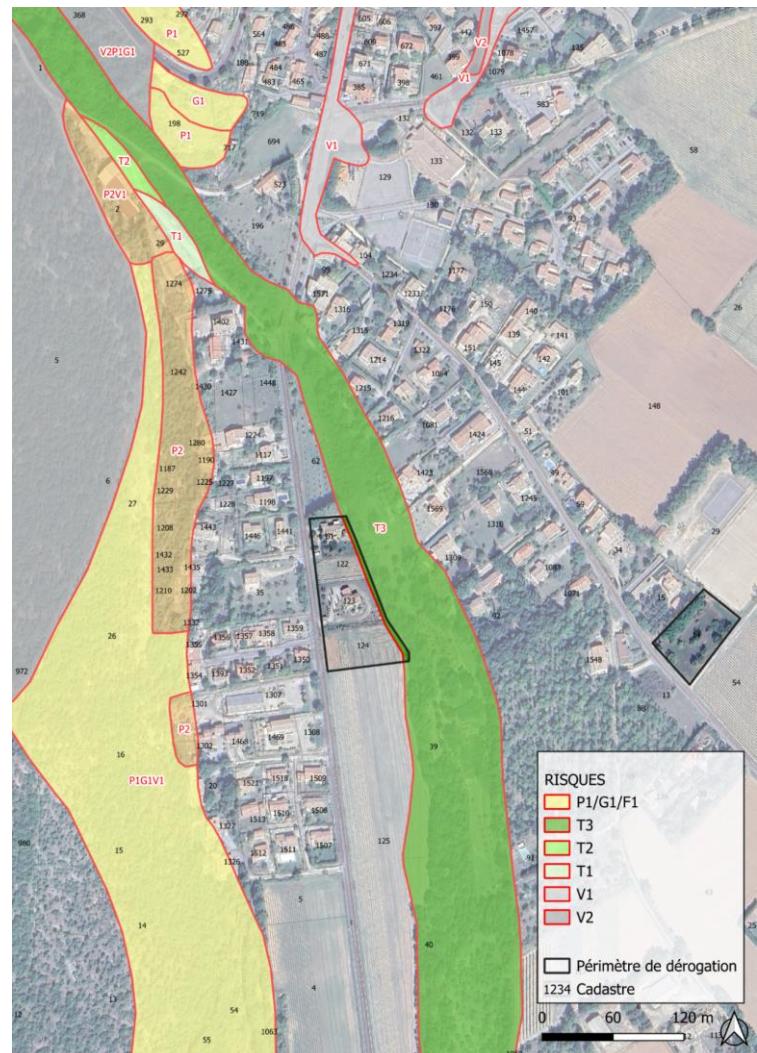
Le site du Serre est caractérisé par la présence de plusieurs aléas naturels. Les parcelles qui composent le périmètre de l'OAP se trouvent à proximité plus ou moins immédiate de zones exposées à des risques naturels, dont certains sont classés comme forts. Le risque identifié à l'est de l'OAP, à proximité immédiate du périmètre, est classé T3, soit un risque fort de crue torrentielle.

À l'ouest du site, en arrière d'une zone pavillonnaire déjà urbanisée, le PPRn identifie une zone P2, correspondant à un aléa moyen de chutes de pierres et de blocs rocheux. Ce risque est généralement lié à l'instabilité des versants ou à la présence de formations rocheuses susceptibles de se détacher.

En s'éloignant davantage vers l'ouest, on observe une superposition de plusieurs aléas dits de faible intensité :

- **G1**, risque faible de glissement de terrain.
- **P1**, risque faible de chutes de pierres et blocs.
- **V1**, risque faible de ravinement et de ruissellement sur versants.

➤ **Le secteur du Serre n'étant pas inscrit dans une zone du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn), le site de projet n'aura pas d'impacts majeurs sur cette thématique.**



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues rapprochés



1 – Vue du projet au Nord depuis la route départementale : un espace boisé dense permet de limiter l'impact paysager ou toute co-visibilité du projet le long de la route départementale en provenance du village de Banon.



2- Vue du projet depuis la route départementale : Un espace boisé dense permet d'annuler tout impact paysager sur le village. Présence d'une petite zone d'exploitation agricole et d'une résidence pavillonnaire.



1 – Vue du projet au Sud depuis la route départementale : Le projet s'insère dans un champ agricole et une résidence pavillonnaire. Cette configuration induit un impact paysager, dépendant de la qualité du projet, en entrée de ville. Un traitement paysager devra être prévu pour réduire cet impact.



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues éloignés



Depuis le centre-village de Banon, les impacts paysagers de l'aménagement envisagé sur le secteur du Serre seront extrêmement limités, voire inexistant.

En effet, la topographie du site, la distance qui le sépare du cœur ancien ainsi que la présence d'une frange végétale grâce aux alignements d'arbres en lisière de la route atténuent significativement toute perception du projet depuis les points de vue emblématiques du village. Ainsi, le projet aura un impact faible sur le paysage de Banon depuis le centre-village.

- **Le projet est principalement visible depuis la route départementale longeant le secteur, mais l'orientation d'aménagement prévue anticipe cette situation en intégrant des dispositifs limitant l'impact paysager du projet.**



MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLU (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

| | |
|-------------------------------------|--|
| PADD | <p>■ AXE 1 : CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET DYNAMIQUES URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif 1 : Affirmer la centralité en confortant l'enveloppe urbaine existante. <i>Le PADD prévoit d'augmenter et diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle.</i> - Objectif 2 : Limiter l'étalement urbain et promouvoir un développement raisonné. <i>Le PADD prévoit de planifier plusieurs opérations de petites tailles, en continuité directe des tissus existants et en cohérence avec les équipements existants.</i> |
| Règlement écrit et graphique | <p>Le projet de zonage du PLU classe le secteur d'extension en 1AUb, zone qui correspond aux futurs secteurs destinés à accueillir, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'emprise 1AUb représente une superficie totale de 0,24 ha. Le reste de la zone est classé en zone Ub2, correspondant aux extensions moins denses du village, à vocation mixte (habitat et certaines activités).</p> <p>En zone 1AUb, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des voies ou emprises publiques et à 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'implantation en limite. La distance minimale entre deux constructions non mitoyennes est fixée à 6 mètres. L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface de la parcelle, et les piscines à 32 m² (hors plages et margelles). La hauteur maximale est de 8 mètres pour les logements, 11 mètres pour les autres constructions et 2,60 mètres pour les annexes.</p> <p>La zone Ub2, quant à elle, correspond à une zone urbaine existante à faible densité, où les règles sont similaires : recul minimal de 4 mètres par rapport à la voie, 3 mètres des limites séparatives, distance de 6 mètres entre constructions non contigües, emprise au sol limitée à 40 %, et hauteur maximale de 9 mètres au faîte. Les toitures doivent comporter deux pans inclinés entre 27 et 33 %, avec des tuiles de teinte traditionnelle.</p> |

OAP



Logements individuels au maximum en R+1

Principe de voirie à double sens (avec espace de circulation piétonne)

Haie à créer sur une bande d'environ 3 mètres

Aire de retourement végétalisée

Recul végétalisé par rapport à la ripisylve d'environ 6 mètres

Principe d'accès

50 m



Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit notamment :

- L'aménagement se fera selon une ou plusieurs opérations d'ensemble entraînant la création d'environ 3 logements (densité brute moyenne de 12 logements à l'hectare).
- Une haie sera créée sur une bande d'environ 3 mètres sur la limite avec la zone agricole afin de permettre une meilleure insertion paysagère du projet notamment par rapport à la co-visibilité depuis la route départementale.
- Le long de la ripisylve, une bande végétalisée d'environ 6 mètres sera préservée afin de préserver la qualité environnementale du site.
- Un principe d'accès au sud de la parcelle.
- Le site ne permettant pas un bouclage des accès, une aire de retourement sera prévue.

Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.

Synthèse des enjeux



Impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

L'OAP « Le Serre » concerne la parcelle ZB 124 (2 400 m²), classée en zone 1AUb, actuellement exploitée pour la culture de lavande. Bien que référencée au registre parcellaire graphique, cette parcelle présente une faible valeur écologique, en raison d'une exploitation intensive ayant réduit la biodiversité. Le projet est localisé en périphérie immédiate du tissu urbanisé, sur un terrain déjà raccordé aux réseaux. L'impact sur les espaces agricoles est réel mais limité, et n'affecte pas de zones naturelles ou forestières protégées.



Impact sur la gestion des risques naturels

- Le site de l'OAP se situe à proximité immédiate de zones à risque : À l'est, un aléa fort (T3) de crue torrentielle. À l'ouest, un aléa moyen (P2) de chutes de blocs. Toutefois, aucun de ces risques ne concerne directement la parcelle ZB 124. Le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.



Impact sur les enjeux environnementaux

Aucune ZNIEFF, zone Natura 2000 ou zone humide n'est présente sur le périmètre. Les sites protégés les plus proches se situent à plus de 800 m. À l'est, un espace boisé classé (ripi-sylve du Riaillé) constitue un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue. Ce milieu, déjà fragmenté, doit être préservé notamment des nuisances lumineuses, mais ne sera pas directement touché par le projet.



Impact paysager et patrimonial

Le site est peu visible depuis le vieux village de Banon : la topographie, la distance et la présence d'un écran végétal (haies, arbres) atténuent fortement l'impact visuel. Depuis la route départementale, le projet sera perceptible, mais son insertion est anticipée par des dispositifs de traitement paysager. L'impact paysager dépendra de la qualité architecturale, mais reste globalement faible.

4.3. Secteur 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation des Gravières

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Gravières, située le long du chemin du Moulin à Vent, porte sur une superficie totale de 2 874 m². Le site est actuellement occupé par des terrains à vocation naturelle. Il s'agit d'un espace non bâti mais déjà raccordé aux réseaux urbains d'eau potable, d'assainissement collectif et d'électricité.

Le périmètre concerné est classé en zone 1AUb dans le PLU, désignant une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable des équipements internes (voies, réseaux, etc.) ainsi que par le respect des prescriptions de l'OAP. D'un point de vue écologique et paysager, le site présente de forts enjeux. La parcelle en limite sud du secteur de projet se compose d'une ancienne prairie agricole, aujourd'hui cultivée en lavande. La partie au nord, quant à elle, est occupée par plusieurs bosquets de chênes qui confèrent au site un intérêt paysager à préserver. Bien que ces parcelles relèvent des catégories de surfaces naturelles, agricoles et forestières, elles ne sont pas répertoriées au Registre Parcellaire Graphique.

La densité de bâti brute préconisée pour ce secteur est de 12 logements par hectares, soit un potentiel d'urbanisation estimé à environ 3 à 4 logements sur la totalité de l'emprise. L'objectif est de proposer une opération de taille modeste, cohérente avec les formes urbaines avoisinantes et respectueuse de l'environnement naturel.



Logements individuels au maximum en R+1

Haie à créer sur une bande d'environ 3 mètres

Principe de voirie (avec espace de circulation piétonne)

Possibilités de bouclage (sens unique)

Création d'accès sur la voie communale

Puit à protéger

Principaux arbres à protéger

Mur de pierre à protéger

Parcelles existantes

Bâtiments existants

50 m



CRITERES NECESSITANT UNE DÉROGATION A LA LOI MONTAGNE

Le projet d'aménagement envisagé sur le secteur des Gravières nécessite une dérogation à la loi Montagne, en raison de deux critères d'inconstructibilité. Bien que l'opération soit implantée à proximité d'un rayon de 25m, le projet se développe le long d'une route départementale. Cette configuration ne répond pas aux objectifs fixés par cette loi qui vise à éviter l'urbanisation linéaire et les effets de mitage. Pour tenir compte de ces contraintes, la commune a procédé à une réduction du périmètre initialement envisagé, afin de limiter l'impact de l'opération sur le paysage.

Ainsi, au regard de cet élément de discontinuité (construction le long d'une voie structurante), le secteur de projet des Gravières fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de la Loi Montagne.



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

La parcelle concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Gravières n'est pas recensée dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Le site est constitué d'une pelouse ponctuée principalement de Chênes pubescents et d'un bosquet d'arbuste. Toutefois, elle se situe à proximité immédiate d'un terrain agricole identifié dans ce registre. Au sud-est du site, on trouve notamment des parcelles cultivées en lavande. Les autres terrains jouxtant l'OAP ne sont pas non plus recensés au RPG 2022, car il s'agit d'un terrain bâti abritant une habitation ainsi qu'un terrain de football.

- L'OAP des Gravières ne se situe pas directement sur une terre agricole. Par conséquent, l'impact du projet sur les activités agricoles est considéré comme résiduel.



ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

La parcelle concernée par le projet n'est soumise ni à une ZNIEFF, ni à une zone Natura 2000, ni à une zone humide. La zone humide la plus proche se situe à environ 500 mètres du périmètre. La ZNIEFF de type II la plus proche, intitulée « Collines et plateaux entre Banon, Simiane-la-Rotonde, Vachères et Revest-des-Brousses – Collines de Fuyana – Haut Calavon », se trouve à environ 800 mètres. La zone Natura 2000 la plus proche, nommée « Vachères », est localisée à environ 3400 mètres.

Le site est constitué d'une pelouse ponctuée principalement de Chênes pubescents et d'un bosquet d'arbuste. En limite nord-ouest, un alignement de Chênes pubescents est présent avec une zone où les pierres du site ont été entassée à l'époque où le site était exploité. Ce tas de pierre forme un milieu favorable pour de nombreuses espèces dont les reptiles qui peuvent trouver une autre zone favorable, une borie en zone centrale.

Les arbres présents ponctuellement n'ont pas de cavités visibles et un développement limité au contraire des Chênes formant la haie qui sont à préserver.

Le bosquet est principalement constitué d'Ormes et quelques Amandiers sont présents sur le site.

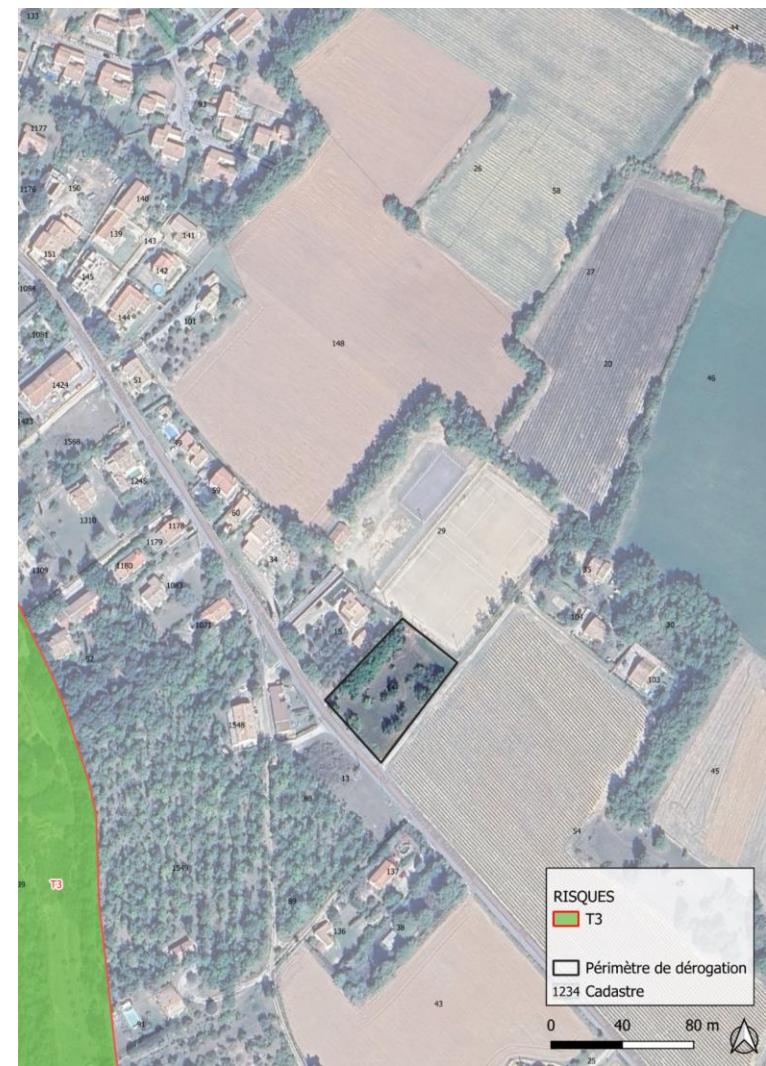
➤ L'OAP des Gravières ne se situe pas dans un secteur protégé et représente un site à enjeux faibles ou modérés d'un point de vue des enjeux écologiques. Étant donné que l'OAP prévoit la préservation des principaux arbres de la parcelle, le projet aura un impact limité sur les enjeux de préservation du patrimoine naturel.

| Analyse des enjeux du site | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------|--------|---------------|------|--|--|--|--|--|
| ➤ Enjeux écologiques potentiels par rapport au site | | | | | | | | | | |
| Habitat | Zones minérales et pelouse sèche avec bosquets, alignement de Chênes bien développés | | | | | | | | | |
| Flore | Présence de Chênes pubescents de grande taille formant une haie, habitat potentiel d'espèces au niveau du houppier et des zones racinaires | | | | | | | | | |
| Faune | Présence potentielle de reptiles au niveau des zones de rocallées et de la borie. | | | | | | | | | |
| ➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation | | | | | | | | | | |
| Flore | FAIBLE | | | | | | | | | |
| Faune | MODÉRÉ | | | | | | | | | |
| ➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000 | | | | | | | | | | |
| FR9302008 Vachères | Les arbres ne présentent pas de cavités visibles sur le site mais des cavités potentielles peuvent être présentes dans les Chênes alignés. Le site présente un intérêt modéré étant donné la proximité des habitations. | | | | | | | | | |
| Impact aménagement | FAIBLE | FAIBLE A MODÉRÉ | MODÉRÉ | MODÉRÉ A FORT | FORT | | | | | |
| ➤ Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser | | | | | | | | | | |
| TVB, corridors Services écosystémiques | Le site n'est pas inscrit dans une trame mais il est en limite de zone agricole et l'absence d'éclairage est favorable à la trame noire. Il participe au service de régulation. Le site inclus un corridor secondaire. => incidences modérées | | | | | | | | | |
| ➤ Mesures d'atténuation à envisager | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ne pas impacter l'alignement de grands chênes et le merlon ✓ Privilégier un démontage de la borie si nécessaire en automne aux heures chaudes [possibilité de valoriser les pierres] | | | | | | | | | | |

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Gravières se caractérise par la présence d'un aléa naturel. L'OAP ne se trouve pas à proximité immédiate de zones exposées à des risques naturels. Le risque identifié à l'Ouest de l'OAP est classé T3, soit un risque fort de crue torrentielle, principalement lié à la présence de torrents et de ruisseaux à proximité.

- **L'OAP des Gravières ne se situe pas sur un terrain exposé à des risques naturels, par conséquent, le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.**



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues rapprochés



1- Vue depuis l'espace urbanisé de l'autre côté de la voie : Une maison située en continuité d'un tissu pavillonnaire se trouve à proximité directe de la parcelle, mais séparée par un espace boisé. La visibilité Est/Ouest du projet reste limitée en raison de la présence d'un stade de football non visible depuis la route.



2- Vue en entrée de ville : Les arbres présents sur la parcelle limitent l'impact paysager. De plus, l'alignement d'arbres le long de celle-ci permet de limiter toute co-visibilité potentielle depuis le village.



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues éloignés



Concernant le secteur des Gravières, les impacts paysagers du projet sont limités car le site n'est pas visible depuis le village de Banon. Sa localisation en contrebas et son insertion dans un tissu végétal garantissent une absence totale de co-visibilité avec les points de vue du village perché. Le seul point depuis lequel le projet pourrait être perçu est la route départementale longeant le secteur, mais l'orientation d'aménagement prévue anticipe cette situation en intégrant des dispositifs limitant l'impact paysager du projet.



Concernant le secteur des Gravières, celui-ci suit une logique d'implantation en continuité de l'existant, dans la mesure où il s'aligne avec cinq habitations déjà construites, elles-mêmes rattachées à l'enveloppe urbaine du village. Par ailleurs, le site se situe à proximité immédiate d'un équipement sportif communal. Ces éléments justifient la possibilité de qualifier ce terrain comme appartenant à un espace urbanisé.



MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

| PADD | <p>AXE 1 : CONCILIER LE CADRE DE VIE RURAL ET DYNAMIQUES URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif 1 : Affirmer la centralité en confortant l'enveloppe urbaine existante <i>Le PADD prévoit d'augmenter et diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle.</i> - Objectif 2 : Limiter l'étalement urbain et promouvoir un développement raisonnable <i>Le PADD prévoit de planifier plusieurs opérations de petites tailles, en continuité directe des tissus existants et en cohérence avec les équipements existants.</i> |
|------------------------------|---|
| Règlement écrit et graphique | <p>Le projet de zonage du PLU prévoit un sous-secteur 1AUb, zone qui correspond aux futures secteurs destinés à accueillir, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'emprise 1AUb (parcelles cadastrée ZB 14) représente une superficie totale de 0,3 ha.</p> <p>En zone 1AUb, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des voies ou emprises publiques et à 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'implantation en limite. La distance minimale entre deux constructions non mitoyennes est fixée à 6 mètres. L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface de la parcelle, et les piscines à 32 m² (hors plages et margelles). La hauteur maximale est de 8 mètres pour les logements, 11 mètres pour les autres constructions, et 2,60 mètres pour les annexes.</p> |

OAP



Logements individuels au maximum en R+1

Haie à créer sur une bande d'environ 3 mètres

Principe de voirie (avec espace de circulation piétonne)

Possibilités de bouclage (sens unique)

Création d'accès sur la voie communale

Puit à protéger

Principaux arbres à protéger

Mur de pierre à protéger

Parcelles existantes

Bâtiments existants

50 m



Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit notamment :

- L'aménagement se fera selon une ou plusieurs opérations d'ensemble entraînant la création d'environ 3 à 4 logements (densité brute moyenne de 12 logements à l'hectare).
 - Une haie sera créée sur une bande d'environ 3 mètres au nord-ouest de la zone afin de permettre une meilleure insertion paysagère du projet notamment par rapport à la co-visibilité depuis la route départementale.
 - Une deuxième haie sera créée pour dessiner une limite avec les parcelles restant non aménagée.
 - Les accès principaux se feront depuis la route départementale qui traverse le secteur de l'OAP.
 - Des voiries seront créées à l'intérieur de la zone pour permettre de desservir les logements.
- Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.

Synthèse des enjeux



Impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

L'OAP des Gravières concerne la parcelle ZB 14 (2 873 m²), aujourd'hui non exploitée mais présentant des enjeux naturels et paysagers avec une friche herbacée au sud et des bosquets de chênes au nord. Le site est classé en zone 1AUb et n'est pas recensé au Registre Parcellaire Graphique. Il se situe toutefois à proximité immédiate de parcelles agricoles (lavande). Le site n'est pas exploité et le projet ne générera aucun impact sur les activités agricoles, pastorales ou forestières.



Impact sur la gestion des risques naturels

Le secteur ne présente aucun aléa naturel direct. Un risque fort de crue torrentielle (T3) est identifié à l'ouest, mais il ne concerne pas le périmètre de l'OAP. Le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.



Impact sur les enjeux environnementaux

Le site ne relève ni d'une ZNIEFF, ni d'un périmètre Natura 2000, ni d'une zone humide. La ZNIEFF de type II la plus proche est à 800 m, et la zone Natura 2000 à 3 400 m. La végétation existante (pelouse, chênes, bosquet) présente un intérêt paysager, mais aucune sensibilité écologique. L'impact sur le patrimoine naturel est nul.



Impact paysager et patrimonial

Le site est en contrebas du vieux village de Banon, masqué par la topographie et un couvert végétal dense. Il n'est pas visible depuis le village perché. Seul le paysage depuis la route départementale longeant le site pourrait être impacté, mais des dispositifs d'intégration paysagère sont prévus (haies végétales, aménagements limitant l'impact visuel). L'impact paysager est donc faible.

4.4. Secteur 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'activités de Banon

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le secteur de projet est concerné par une OAP sectorielle destiné à accueillir une zone d'activité. L'OAP est localisée à environ 1 km du village de Banon. Elle s'implante en périphérie immédiate d'un tissu d'activités existant, regroupant notamment des entreprises telles que la confiserie Leblanc ou encore « Bals'art ». La zone accueille également le centre de secours des sapeurs-pompiers de la commune. Le secteur est classé en zone 1AUc afin de permettre la concrétisation du projet.



CRITERES NECESSITANT UNE DÉROGATION A LA LOI MONTAGNE

Le projet d'extension de la zone d'activité nécessite une dérogation à la loi Montagne en raison de sa localisation et de ses caractéristiques réglementaires. Le site se trouve en discontinuité de l'enveloppe urbaine au regard de la nature d'occupation. L'activité économique n'est pas considéré comme de la continuité urbaine au titre de la loi Montagne, le secteur est donc en discontinuité de l'enveloppe urbaine de Banon. De plus, l'implantation du projet le long d'une route départementale renforce cette discontinuité.

Le projet prévoit la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), associée à un classement en zone 1AU.

Au regard de ces éléments, le secteur d'extension de la zone d'activités de Banon fait l'objet d'un dossier de dérogation au regard de la discontinuité urbaine au titre de la Loi Montagne.



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Les parcelles concernées par le projet sont recensées dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Il s'agit notamment de la parcelle ZC 107, exploitée pour la culture de la lavande, et de la parcelle ZC 125, utilisée comme prairie. Au regard de la faible emprise du projet sur la parcelle ZC 125, de part son rôle se limitant à l'accès du site, l'impact sur l'activité agricole y sera limité. En revanche, l'emprise plus importante sur la parcelle ZC 107 est susceptible d'entraîner un impact significatif sur les terres agricoles.

- Par conséquent, le projet d'extension de la zone d'activités pourrait avoir un impact fort sur l'activité agricole de cette parcelle.



ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Les parcelles qui composent le site ne sont soumises ni à une ZNIEFF, ni à une zone Natura 2000, ni à une zone humide. La zone humide la plus proche se situe à environ 300 mètres du périmètre. La ZNIEFF de type II la plus proche, intitulée « Collines et plateaux entre Banon, Simiane-la-Rotonde, Vachères et Revest-des-Brousses – Collines de Fuyana – Haut Calavon », se trouve à environ 700 mètres. La zone Natura 2000 la plus proche, nommée « Vachères », est localisée à environ 3 000 mètres. La plupart du site est en exploitation intensive, ce qui ne permet pas le développement de la biodiversité. Les haies qui séparent les parcelles sont parfois dégradées (absence de strates arborée ou arbustive), mais elles sont un support important pour la biodiversité, avec la présence d'arbres de grand développement, d'arbres sénescents, etc. La présence de ces arbres dans des états variés, de l'arbre mature à l'arbre mort, est un support riche en biodiversité, des insectes aux oiseaux. Plusieurs nids sont visibles dans les houppiers et des cavités sont très probables sur de nombreux chênes pubescents. Un mur en pierre est présent sur le nord de la parcelle ZC107 ; il constitue un lieu de vie favorable aux reptiles. Un cours d'eau traverse le sud de la parcelle ZC107, s'écoulant jusqu'à un étang, puis débordant partiellement dans le champ de lavande, où l'humidité entraîne localement le dépérissement des plants. Bien que ces espaces ne soient pas inclus dans le périmètre de l'OAP, ils constituent des zones humides qu'il convient de préserver.

- La zone d'activité ne se situe pas dans un secteur de protection de l'environnement, cependant le site présente un enjeu en termes d'habitat pour la faune, qu'il convient de préserver. Grâce aux orientations prévues dans l'OAP, notamment la préservation du mur en pierre et de la haie, le projet devra permettre la préservation de ces deux zones d'habitat favorable aux espèces (reptiles, insectes et oiseaux).

| Analyse des enjeux du site | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------|--------|---------------|------|--|--|--|--|--|
| > Enjeux écologiques potentiels par rapport au site | | | | | | | | | | |
| Habitat / zone humide | Présence de champs, de cultures et de pâture avec une séparation pour des haies bocagères. Présence de zone humide. | | | | | | | | | |
| Flore | Diversité biologique très limitée et faible au niveau des zones agricoles, présence de Chênes pubescents sénescents et morts dans la haie | | | | | | | | | |
| Faune | Présence potentielle de nombreuses espèces dont atteste la présence de nids et les traces (corridor). Le mur en pierre centrale est favorable aux reptiles et la mare peut être exploitée par de très nombreuses espèces. | | | | | | | | | |
| > Bilan des incidences potentielles du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation | | | | | | | | | | |
| Flore | FAIBLE | | | | | | | | | |
| Faune | FORT | | | | | | | | | |
| > Bilan des incidences potentielles du projet sur les zones Natura 2000 | | | | | | | | | | |
| FR9302008 Vachères | Les haies bocagères et les cavités peuvent potentiellement être favorables aux migrations de chiroptères et les pollutions lumineuses peuvent être préjudiciables pour certaines espèces. | | | | | | | | | |
| Impact aménagement | FAIBLE | FAIBLE A MODÉRÉ | MODÉRÉ | MODÉRÉ A FORT | FORT | | | | | |
| > Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser | | | | | | | | | | |
| TVB, corridors Services écosystémiques | Les haies forment des corridors importants et la zone humide peut s'intégrer dans la trame bleue de la commune. Les zones agricoles sont essentielles par rapport notamment au service d'approvisionnement alors que les zones humides participent au service de régulation. La haie centrale a été identifiée comme corridor secondaire au niveau communal => incidences fortes | | | | | | | | | |
| > Mesures d'atténuation à envisager | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver la zone humide (péphérie et prairie incluses) ✓ Préserver les haies en incluant un recul suffisant pour préserver la rhizosphère (volume racinaire) et en ne générant pas de pollution lumineuse ✓ Limiter l'imperméabilisation des terres agricoles | | | | | | | | | | |

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le site se caractérise par la présence d'un aléa naturel. La zone d'activité ne se trouve pas à proximité immédiate de zones exposées à des risques naturels. Le risque identifié à l'Ouest de l'OAP est classé V1 et V2 , soit un risque faible et moyen de ravinements et ruissellements sur versant.

- **Le secteur « zone d'activité » ne se situe pas sur un terrain exposé à des risques naturels, par conséquent, le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.**



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues rapprochés



1- Vue depuis la zone d'activité existante sur la zone d'extension : Cette dernière, située en contrebas, ne surplombera pas la zone actuelle, limitant ainsi son impact visuel.



2- Vue depuis la route départemental sur la zone d'extension et l'existant : Le projet entraînera un impact paysager fort en s'implantant sur un terrain cultivé par la lavande. L'OAP prévoit la préservation de la haie existante. De plus un principe de frange paysagère sera également instauré pour assurer une transition douce entre urbain et agricole.



3- Vue depuis la future zone d'accès du projet d'extension : Aucune co-visibilité au niveau de la départementale ou du village. L'impact paysager ne sera pas significatif étant donné la faible emprise du projet sur la parcelle. De plus, ce tronçon de parcelle permettra l'accès à la zone. Le mur en pierre constitue un lieu de vie pour la faune locale qu'il convient de préserver.



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues éloignés



Le secteur identifié pour l'extension de la zone d'activités se situe en contrebas de la zone actuelle, permettant de limiter l'impact paysager depuis le village de Banon. Cette configuration topographique assure que le projet ne viendra pas altérer les vues depuis les points hauts ou les perspectives emblématiques du village. Le seul effet visuel potentiel concerne la perception depuis la route départementale longeant le site, en raison de sa proximité directe avec l'emprise projetée.

Bien que le projet s'inscrit en discontinuité au titre de la Loi Montagne au regard de la nature des constructions à vocation d'activités économiques, le site de projet encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'inscrit en continuité de la zone d'activité existante.



MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

■ AXE 2 : ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL

- Objectif 4 : Maintenir le dynamisme économique local, marqueur de l'identité de Banon.

Le PADD prévoit de permettre le développement et l'extension de l'aire d'activités du Puy, localisée au Sud-Est du centre de village.

PADD

Le projet de zonage du PLU prévoit un secteur 1AUC, secteur d'urbanisation prévue pour l'extension de l'aire activité existante.

L'emprise de la zone 1AUC représente une superficie totale de 0,97 ha.
Dans le secteur 1AUC , les dispositions suivantes s'appliquent :

- L'extension et les annexes des constructions doivent respecter une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies.
- Les extensions et les annexes des constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (à condition que la partie mitoyenne soit inférieure à 6 m de haut), soit respecter un retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.
- La distance entre deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des constructions sur une unité foncière est limitée à 80% de la surface de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines sur une unité foncière est limitée à 32m² (hors plage et margelles).
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11m au faîte,

Règlement écrit et graphique





Synthèse des enjeux



Impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet porte sur une partie des parcelles ZC 107 (culture de lavande) et ZC 125 (prairie), toutes deux recensées au RPG 2022. L'emprise sur ZC 125 est limitée, mais l'impact sur la parcelle ZC 107, plus fortement mobilisée, sera plus significatif. Les haies séparant les parcelles sont partiellement dégradées mais jouent un rôle écologique (arbres sénescents, cavités, nids). L'impact sur l'activité agricole est modéré à significatif.



Impact sur la gestion des risques naturels

Le secteur est concerné à l'ouest par des aléas faibles à moyens (V1 et V2 – ravinement et ruissellement), mais ceux-ci ne touchent pas directement le périmètre d'aménagement. Le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.



Impact sur les enjeux environnementaux

Aucune zone Natura 2000, ZNIEFF ou zone humide ne traverse le périmètre. Les espaces naturels protégés les plus proches se situent à plusieurs centaines de mètres (ZNIEFF à 700 m, zone humide à 300 m). Le site est aujourd'hui exploité de manière intensive, ce qui limite la biodiversité, mais des éléments arborés isolés (chênes pubescents) présentent un potentiel écologique localisé. L'impact sur le patrimoine naturel est très faible à nul.



Impact paysager et patrimonial

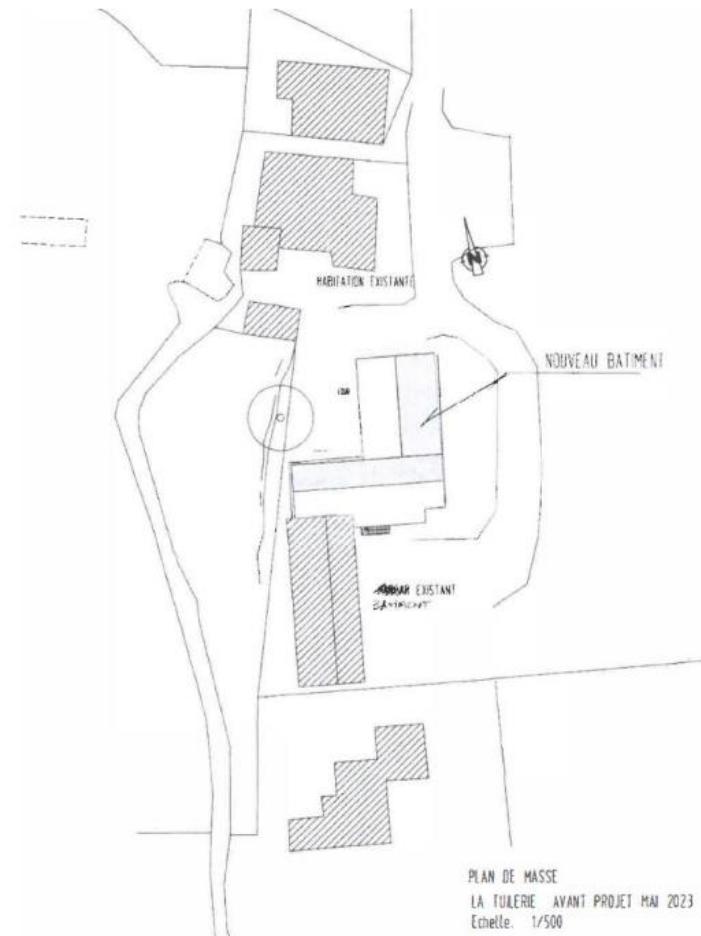
Le projet est situé en contrebas de la zone d'activités existante, ce qui garantit l'absence d'impact visuel depuis le village perché. La seule perception possible concerne la route départementale longeant le site, mais l'OAP définira des prescriptions spécifiques pour limiter cet effet. L'impact paysager est faible et maîtrisable.

4.5. Secteur 4 : STECAL Dauban

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet se situe sur le site de la ferme biologique « Le Jardin de la Tuilerie », à 4 km du village de Banon et à 1 km du hameau de Dauban. Ce lieu est exploité depuis 1999 par une famille engagée dans une démarche agricole respectueuse de l'environnement. Il comprend un bâtiment ancien en pierre, rénové et entretenu, autour duquel s'organise l'activité maraîchère. Les porteurs du projet souhaitent aujourd'hui créer un lieu de vie inclusif intégré à la ferme, à la fois pour des raisons personnelles et collectives. Le projet vise à accueillir des personnes fragiles, en situation de handicap, âgées ou en difficulté sociale dans un environnement rural et vivant, favorisant l'autonomie, les liens humains et le quotidien partagé autour des activités de la ferme. Pour accueillir ce lieu de vie, la construction d'un nouveau bâtiment est nécessaire. Le projet s'inscrit dans un périmètre d'environ 1670m² qui comprend 3 constructions déjà existantes dont un hangar au sud.

Ce projet est traduit dans le PLU par un STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).



CRITERES NECESSITANT UNE DÉROGATION A LA LOI MONTAGNE

Le projet d'aménagement envisagé sur le secteur de Dauban est soumis à la nécessité d'une dérogation à la loi Montagne, dans la mesure où il implique une urbanisation en discontinuité de l'enveloppe urbaine existante.

En effet, le secteur ne peut être considéré comme un groupement de constructions au titre de la Loi Montagne. Le projet vise à la création d'une nouvelle construction au sein d'un secteur comptant deux bâtiments à destination d'habitation.

Compte-tenu de ces éléments, le projet s'inscrit en discontinuité nécessitant donc la réalisation d'un dossier de dérogation au titre de la Loi Montagne.



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Les parcelles concernées par le projet ne sont pas recensées dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Toutefois, elles sont situées à proximité immédiate de terrains identifiés dans ce registre. À l'Est du site, on observe des parcelles cultivées principalement en légumes et en fleurs. Au Nord, le paysage est dominé par des prairies, ainsi que par d'autres cultures, notamment de la lavande.

Le secteur présente très peu de zones boisées, à l'exception de quelques alignements d'arbres servant à délimiter les parcelles agricoles.

- **Par conséquent, le STECAL Dauban aura un impact résiduel sur les activités agricoles, pastorales ou forestières du territoire de Banon.**



ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Les parcelles concernées par le projet sont situées au sein de la ZNIEFF de type II intitulée « Collines et plateaux entre Banon, Simiane-la-Rotonde, Vachères et Revest-des-Brousses – Collines de Fuyana – Haut Calavon », ainsi que dans le périmètre de la zone Natura 2000 « Vachères », désignée comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Aucune zone humide n'est recensée directement sur le site. La zone humide la plus proche se situe à environ 300 mètres des limites du périmètre étudié.

Dans le cadre du projet d'extension de la zone agricole, une attention particulière sera portée au respect de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser), en particulier vis-à-vis des enjeux de protection liés à la ZNIEFF type II et à la ZSC Natura 2000.

1. Éviter

Le zonage initial a été réduit afin de se limiter strictement à l'emprise de l'existant tout en identifiant le besoin nécessaire à la réalisation du projet. Cette réduction permet de limiter l'étalement et d'éviter tout impact significatif sur les milieux naturels et agricoles sensibles, protégés au titre de la ZNIEFF ou de Natura 2000.

2. Réduction

Plusieurs mesures visent à limiter l'impact du projet sur les zones naturelles protégées :

- **Emprise au sol limitée à 200 m²** : Permet de réduire l'artificialisation et limite la fragmentation des milieux naturels à proximité.
- **Destinations encadrées (hébergement, enseignement, santé, action sociale)** : Permet d'éviter les activités à fortes nuisances, assurant une compatibilité avec les enjeux écologiques du site.
- **Hauteur maximale de 8 m** : Limite l'impact visuel du site de projet pour s'aligner aux hauteurs existantes.
- **Implantation compacte des bâtiments** : Concentre les aménagements pour préserver les espaces non construits et maintenir les continuités écologiques. Le projet porté sur ce secteur va s'inscrire entre le hangar et la construction d'habitation existante.



PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le site se caractérise par la présence de plusieurs aléas naturels. Les parcelles se trouvent à une proximité plus ou moins immédiate de zones exposées à des risques naturels, dont certains sont classés comme forts. Le risque identifié au Nord, à proximité immédiate du périmètre, est classé V1, soit un risque faible de ravinements et de ruissellements sur versant.

Au sud du site, on retrouve plusieurs aléas naturels :

- Aléa classé T3, aléa fort de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels.
 - Aléa classé V2, aléa moyen de ravinements et de ruissellements sur versant.
 - Aléa classé P1, aléa faible de chutes de pierres et de blocs.
- **Le STECAL Dauban ne se situe pas sur un terrain exposé à des risques naturels, par conséquent, le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.**



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues rapprochés



1- Depuis la route départementale D950 : Axe majeur permettant la desserte de Banon, le projet est visible mais n'engendrera pas d'impact notable sur le paysage. Il s'intègre harmonieusement à l'existant grâce à son implantation et aux règles de hauteurs prescrites pour s'aligner à l'existant.



2 - Sur le terrain du STECAL Dauban : L'insertion du projet sera réalisé en continuité de l'existant. Les volumes construits seront limités, tandis que la végétation périphérique assure un effet de lisière qui atténue toute rupture visuelle. L'impact visuel immédiat est ainsi fortement minimisé, grâce à un choix d'implantation et de matériaux respectueux de l'identité du site.

Au niveau des points de vues éloignées, le projet n'aura aucune co-visibilité. L'impact sur le paysage est donc faible .



MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

AXE 2 : ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL

- Objectif 5 : Assurer le maintien et le développement de l'agriculture

Le PADD prévoit de favoriser le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles structures, permettre sous conditions la diversification des activités agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme...) pouvant être la solution complémentaire pour faciliter leur développement et assurer leur pérennité.

PADD

Le projet de zonage du PLU prévoit un sous-secteur Ah.
L'emprise Ah (parcelles cadastrées D 396, D 3998 et D 400) représente une superficie totale de 0,16 ha.

Cette zone fait l'objet d'un STECAL, l'extension des bâtiments existant y est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol supplémentaire créée.

Les extensions pourront être destinées à l'hébergement et aux établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Le bâtiment ne pourra dépasser la hauteur maximale de 8 m au faîte.

Règlement graphique et OAP



Synthèse des enjeux



Impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet d'extension concerne une emprise d'environ 1 670 m², sur un site déjà exploité en agriculture biologique depuis 1999. Les parcelles ne sont pas recensées au RPG, mais sont entourées de prairies et cultures (légumes, fleurs, lavande). Bien qu'inscrit en ZNIEFF de type II et en site Natura 2000 (ZSC), le projet respecte la séquence ERC : réduction de l'emprise, implantation compacte, faible hauteur, et usages maîtrisés. L'impact sur les espaces agricoles et naturels sensibles est très limité voire nul.



Impact sur la gestion des risques naturels

- Au nord, aléa faible (V1) de ruissellement,
- Au sud, aléa moyen (V2) et aléa fort (T3), et aléa P1 (chutes de pierres).

Cependant, aucun de ces risques n'impactent directement la zone d'aménagement, qui reste hors des périmètres à forte contrainte. Le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.



Impact sur les enjeux environnementaux

Le site se situe dans des zones protégées (ZNIEFF type II, Natura 2000 ZSC), mais aucune zone humide n'est recensée à l'intérieur du périmètre (la plus proche est à 300 m). L'artificialisation est limitée à 200 m², avec des mesures précises de réduction d'impact (hauteur, usages, maintien des continuités écologiques). L'impact sur le patrimoine naturel est maîtrisé.



Impact paysager et patrimonial

Le projet est localisé en fond de vallée, sans co-visibilité depuis les points hauts ou le vieux village de Banon. Il n'est pas visible depuis les axes majeurs, et ne dégrade pas la qualité paysagère du site. L'impact visuel est inexistant.

4.6. Secteur 5 : STECAL Brest

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

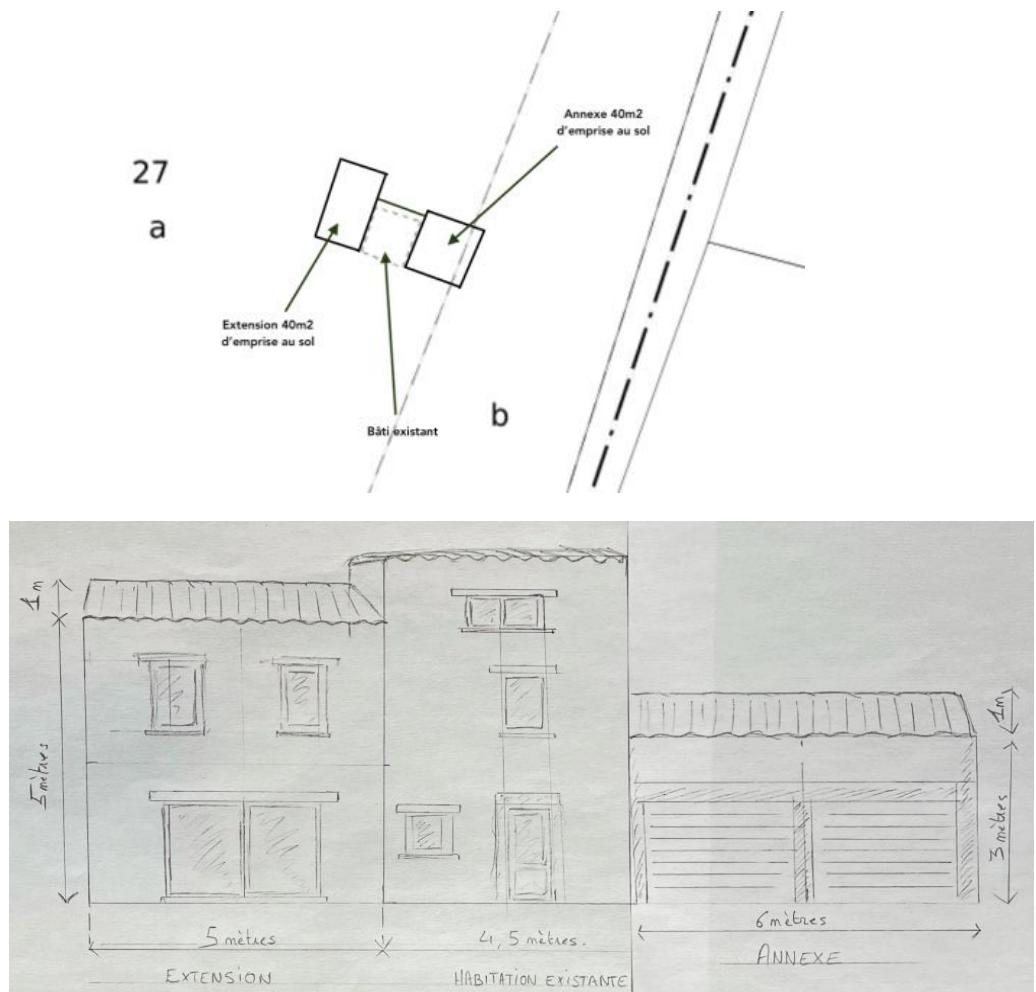
Le projet se situe sur la parcelle cadastrée ZD 0027 de la commune de Banon. Ce terrain accueille une habitation existante en cours de rénovation, d'une surface habitable actuelle de 20 m². Les porteurs du projet, un couple installé à l'année sur le site, développent une activité agricole articulée autour du maraîchage et de l'arboriculture. Une partie importante des travaux de mise en valeur du terrain a déjà été engagée : rénovation du bâti, plantation d'une centaine d'arbres, mise en place d'un système d'irrigation avec citerne souple de récupération d'eau, et raccordement au réseau électrique. Le système d'assainissement a été validé par le SPANC, et repose sur un dispositif de phyto-épuration.

Dans le cadre de ce projet agricole, et afin de pouvoir vivre à l'année sur place dans des conditions dignes et adaptées à l'évolution familiale (prochaine naissance), les porteurs du projet sollicitent une demande de classement en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Cette procédure permettrait de prévoir dans le PLU une extension encadrée de l'habitation existante.

Le projet prévoit ainsi deux extensions :

- Une extension principale, accolée à gauche de l'habitation, d'une emprise au sol de 40 m² (surface de plancher de 80 m²), avec une hauteur allant de 5 à 6 mètres, qui constituera le nouveau logement familial.
- Une annexe agricole, accolée à droite du bâti, d'une emprise au sol de 40 m² (surface de plancher de 40 m²), comprenant un couloir de liaison par l'arrière. Cette annexe servira au stockage du matériel et des véhicules agricoles. Sa hauteur variera entre 3 et 4 mètres.

Les constructions prévues seront réalisées en pierre, dans le respect de l'architecture existante, afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le paysage et sur la parcelle.



CRITERES NECESSITANT UNE DÉROGATION A LA LOI MONTAGNE

Le projet porté sur la parcelle ZD 0027 nécessite une dérogation à la loi Montagne, car il prévoit une urbanisation située en discontinuité de l'enveloppe urbaine existante. Or, la loi Montagne impose que toute nouvelle construction en zone de montagne soit réalisée en continuité avec le tissu urbain bâti, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et d'éviter le mitage du territoire. En effet, le secteur ne peut être considéré comme un groupement de constructions au titre de la Loi Montagne puisque le projet vise à la création de deux nouvelles constructions (une à vocation d'habitat et une à vocation agricole) au sein d'un secteur comptant un seul bâtiment à destination d'habitation.

Compte-tenu de ces éléments, le projet s'inscrit en discontinuité nécessitant donc la réalisation d'un dossier de dérogation au titre de la Loi Montagne.



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Le secteur concerné par le projet n'est pas recensé dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Toutefois, il est entouré de terrains identifiés comme cultivés. Tout autour du site, on observe des parcelles utilisées pour le fourrage ou comme prairies temporaires et permanentes. Le secteur présente très peu de zones boisées, à l'exception de quelques alignements d'arbres servant à délimiter les parcelles agricoles.

- Par conséquent, le projet d'extension Brest aura un impact résiduel sur les activités agricoles.



ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Le site n'est soumis ni à une ZNIEFF, ni à une zone Natura 2000, ni à une zone humide. La zone humide la plus proche se situe à environ 40 mètres du périmètre. La ZNIEFF de type II la plus proche, intitulée « Collines et plateaux entre Banon, Simiane-la-Rotonde, Vachères et Revest-des-Brousses – Collines de Fuyana – Haut Calavon », est localisée à environ 180 mètres. La zone Natura 2000 la plus proche, « Vachères », se trouve à environ 3300 mètres.

- **Le secteur « Brest » ne se situe pas dans un secteur protégé, par conséquent, le projet aura un impact limité sur les enjeux de préservation du patrimoine naturel.**



PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le site se caractérise par la présence de plusieurs aléas naturels. Les parcelles se trouvent à une proximité plus ou moins immédiate de zones exposées à des risques naturels, dont certains sont classés comme moyen. Le risque identifié à L'Est, à proximité de la parcelle 27, est classé V1, soit un risque faible de ravinements et de ruissellements sur versant.

A l'Ouest, on retrouve la présence de plusieurs aléas naturels :

- Aléa classé P1 /P2 , aléa moyen/faible de chutes de pierres et de bloc.
- Aléa classé G1/G2, aléa moyen/faible de glissements de terrain.
- Aléa classé F1/F2, aléa moyen/faible d'effondrements ou de suffusion.

➤ **Le secteur « Brest » ne se situe pas sur un terrain exposé à des risques naturels, par conséquent, le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.**



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

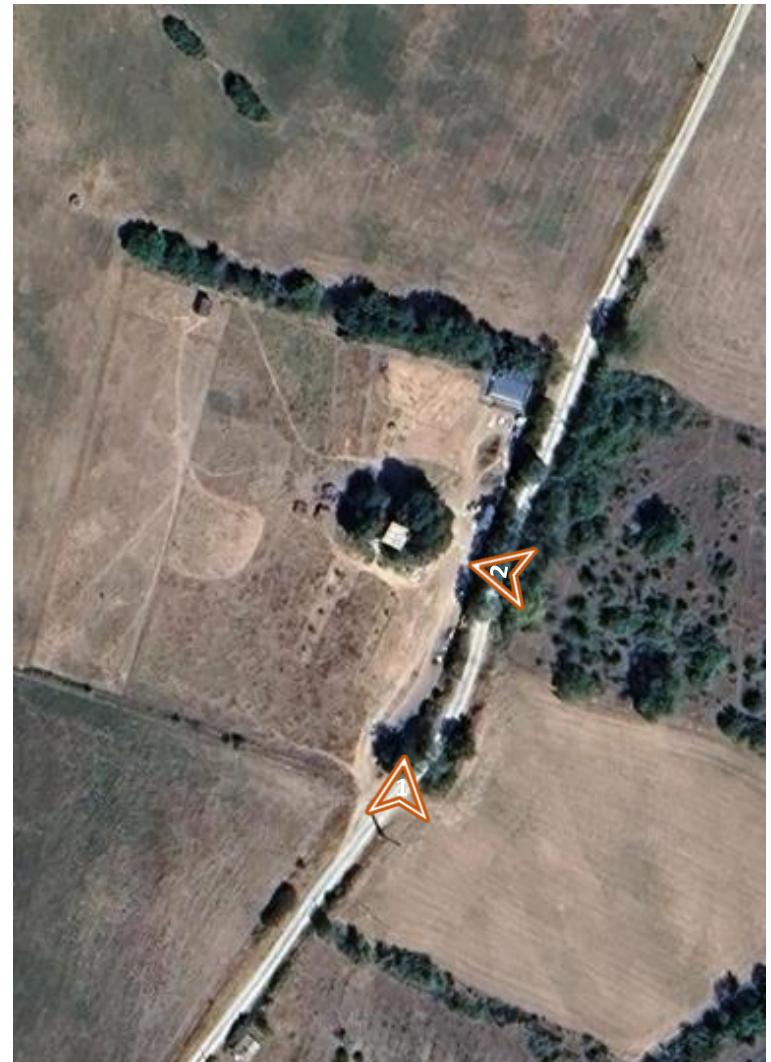
Analyse des impacts depuis les points de vues rapprochés



1- Vue depuis le chemin d'accès au terrain : La présence d'un alignement d'arbres le long des parcelles agricoles et aux abords de la construction permet de limiter au maximum la co-visibilité. La rénovation de la façade a été réalisée en pierre, dans le respect de l'architecture existante, ce qui assure une intégration harmonieuse dans le paysage et sur la parcelle.



2- Vue depuis le chemin d'accès au terrain : la présence d'un alignement d'arbres aux abords de la construction permet de limiter au maximum la co-visibilité. Il est à noter que ce bâti est la seule construction habitée desservie par ce chemin.



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues éloignés



1 - Depuis la route la plus proche du site, qui constitue l'un des rares points de vues éloignés, le terrain apparaît intégré dans un environnement naturel relativement fermé. La topographie, qui commence par une légère pente avant de remonter en une faible côte, annule la perceptibilité de la zone. Le projet aura donc un impact visuel faible.



2- Cette photographie illustre la très faible visibilité du secteur de Brest depuis le centre ancien de Banon. En raison de la distance importante, de la topographie descendante du terrain et des arbres présents sur le terrain, le site concerné par le STECAL se fond naturellement dans le paysage. Le projet aura donc un impact visuel faible.



MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLU (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

PADD

■ AXE 2 : ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL

- Objectif 5. Assurer le maintien et le développement de l'agriculture

Le PADD prévoit de favoriser le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles structures, permettre sous conditions la diversification des activités agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme...) pouvant être la solution complémentaire pour faciliter leur développement et assurer leur pérennité.

Règlement graphique et OAP

Le projet de zonage du PLU prévoit la création d'un sous-secteur Aha. L'emprise de ce sous-secteur Aha (inscrit dans la parcelle ZD 027) représente une superficie totale de 0,35 ha.

Cette zone fait l'objet d'un STECAL, la création d'une annexe à vocation de stockage de matériel agricole est autorisée à l'intérieur du périmètre du STECAL et en continuité du bâtiment existant.

L'extension de l'habitation existante est autorisée dans la limite de 45 m² d'emprise au sol et 85 m² de surface de plancher supplémentaire créée (incluant la création du couloir de liaison vers l'annexe).

Le bâtiment ne pourra dépasser la hauteur maximale de 8 m au faîte.

Sur le plan architectural, les constructions dans le sous-secteur Aha doivent s'intégrer au paysage rural en respectant les prescriptions de la zone A. Les bâtiments doivent former un ensemble compact, avec des annexes accolées au bâti principal, sauf contrainte technique. Les matériaux et teintes doivent rester sobres : enduits traditionnels (ocre, beige, gris), tuiles en terre cuite et toitures à deux pans. Les clôtures autorisées doivent être perméables, peu visibles (1,60 m en façade, 1,80 m en limite) et constituées de haies vives ou grillages simples.



Synthèse des enjeux



Impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet concerne une extension limitée d'une habitation existante dans le cadre d'un projet agricole en maraîchage et arboriculture. Bien que le site ne soit pas recensé au RPG 2022, il est entouré de parcelles agricoles (prairies, cultures florales et légumières). L'activité agricole étant déjà en place et les aménagements prévus ayant un lien direct avec son développement, le projet ne génère aucun impact négatif sur les espaces agricoles, pastoraux ou forestiers.

Le projet aura un impact résiduel sur cette thématique.



Impact sur la gestion des risques naturels

- A l'est, un aléa faible (V1) de ruissellement,
- A l'ouest, des aléas faibles à moyens : glissements de terrain (G1/G2), chutes de blocs (P1/P2), et effondrements (F1/F2).

Aucun de ces aléas ne concerne directement l'emprise du projet.

Le secteur n'est pas impacté par les risques naturels.



Impact sur les enjeux environnementaux

Le site n'est ni en ZNIEFF, ni en zone Natura 2000, ni en zone humide. Les espaces protégés les plus proches sont situés à plus de 40 m (zone humide), 180 m (ZNIEFF type II) et 3 300 m (Natura 2000).

Le projet reste de faible emprise, avec des matériaux traditionnels et un respect du cadre paysager.

Aucun impact significatif sur le patrimoine naturel.



Impact paysager et patrimonial

Le terrain est peu visible depuis les voies publiques ou le centre ancien. La végétation en bordure de parcelle et la topographie en pente douce assurent une intégration paysagère optimale. L'habitation existante est la seule sur ce chemin, et l'extension prévue respecte l'architecture traditionnelle (pierre, volumes maîtrisés). Aucun effet de rupture ni de co-visibilité significatif. Impact visuel très faible.

4.7. Secteur 6 : Parc photovoltaïque de la Carrière

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Banon porte un projet de centrale photovoltaïque villageoise sur le site dit « La Carrière », situé dans la partie ouest de son territoire. Ce projet s'inscrit dans une démarche locale de développement des énergies renouvelables, en cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Installation d'un parc sur une surface de 0,6 hectare. Le secteur concerné est classé zone "NPv" au PLU, dédiée aux énergies renouvelables. Les constructions seront limitées à une hauteur maximale de 4,5 mètres, et seules les installations strictement nécessaires à l'exploitation de la centrale seront autorisées.

L'ancien usage du site (une ancienne décharge communale) et son caractère déjà anthropisé justifient le choix de localisation. Le site présente en outre un bon ensoleillement, un accès facilité par la RD 51 et une possibilité de raccordement au réseau en basse tension, permettant une installation légère sans permis de construire (simple déclaration préalable).



CRITERES NECESSITANT UNE DÉROGATION A LA LOI MONTAGNE

Le projet d'aménagement envisagé sur le secteur du parc photovoltaïque est soumis à la nécessité d'une dérogation à la loi Montagne, dans la mesure où il implique l'aménagement et l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol sur un site situé en discontinuité de l'enveloppe urbaine existante. Cette configuration ne répond pas aux principes de la loi, qui impose une continuité avec le tissu urbain pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Compte tenu de ces éléments, le secteur de projet photovoltaïque sur le lieu-dit de la Carrière fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de la Loi Montagne.



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Le secteur concerné par le projet n'est pas recensé dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Toutefois, il est entouré de terrains identifiés dans ce registre. Au Sud et à l'Ouest du site, on observe des parcelles composées d'estives et de landes. Les alentours du secteur présentent de nombreuses zones boisées.

- Par conséquent, le projet du Parc Photovoltaïque aura un impact résiduel sur les activités agricoles de Banon.



ENJEUX DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Le site n'est soumis ni à une ZNIEFF, ni à une zone Natura 2000, ni à une zone humide. La zone humide la plus proche se situe à environ 2000 mètres du périmètre. La ZNIEFF de type II la plus proche, intitulée « Collines et plateaux entre Banon, Simiane-la-Rotonde, Vachères et Revest-des-Brousses – Collines de Fuyana – Haut Calavon », se trouve à environ 900 mètres. La zone Natura 2000 la plus proche, « Vachères », est située à environ 2000 mètres.

- Le secteur du Parc Photovoltaïque ne se situe pas dans un secteur protégé, par conséquent, le projet aura un impact limité sur les enjeux de préservation du patrimoine naturel.



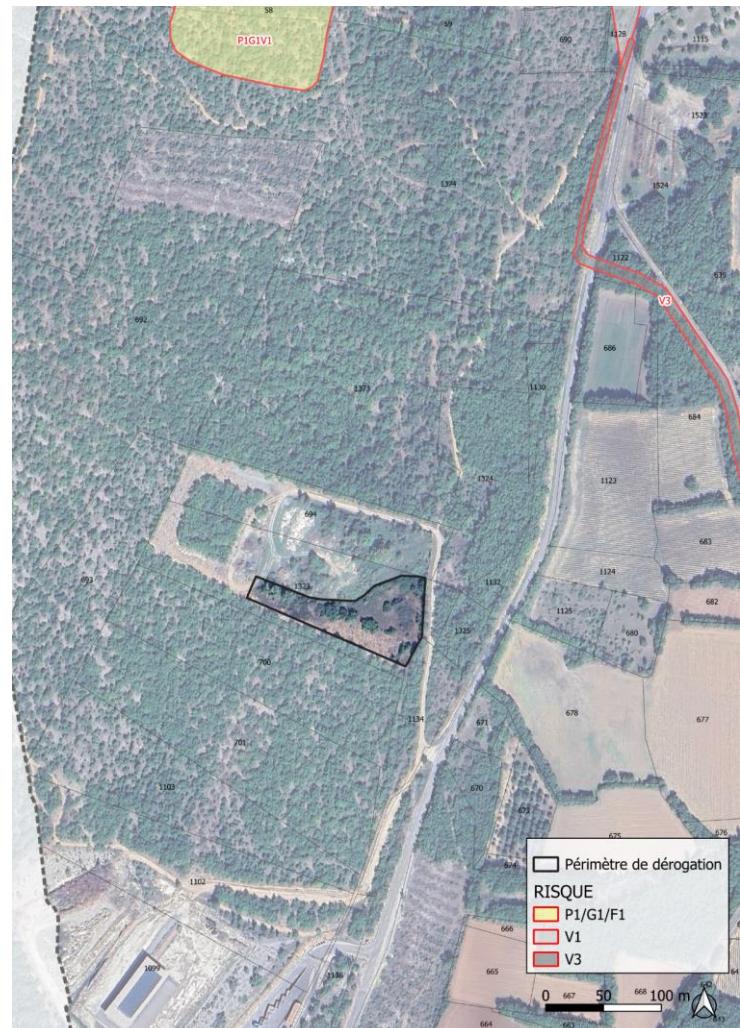
PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les parcelles ne se trouvent pas à proximité directe de zones exposées à des risques naturels. Le risque identifié à L'Est, est classé V3, soit un risque fort de ravinements et de ruissellements sur versant.

Au Nord on retrouve la présence de plusieurs aléas naturels :

- Aléa classé P1, aléa faible de chutes de pierres et de bloc.
- Aléa classé G1, faible de glissements de terrain.
- Aléa classé F1, faible d'effondrements ou de suffosion.

➤ **Le secteur du Parc Photovoltaïque ne se situe pas sur un terrain exposé à des risques naturels, par conséquent, le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.**



ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues rapprochés



1- Vue depuis le site surplombant le futur parc photovoltaïque : Depuis le site, la route départementale est visible. Le projet aura peu d'impact compte tenu de la topographie du site.



2- Vue depuis la route d'accès au futur parc photovoltaïque : En raison de la topographie du site, la route départementale se situe en contrebas du projet, ce qui empêche toute co-visibilité.

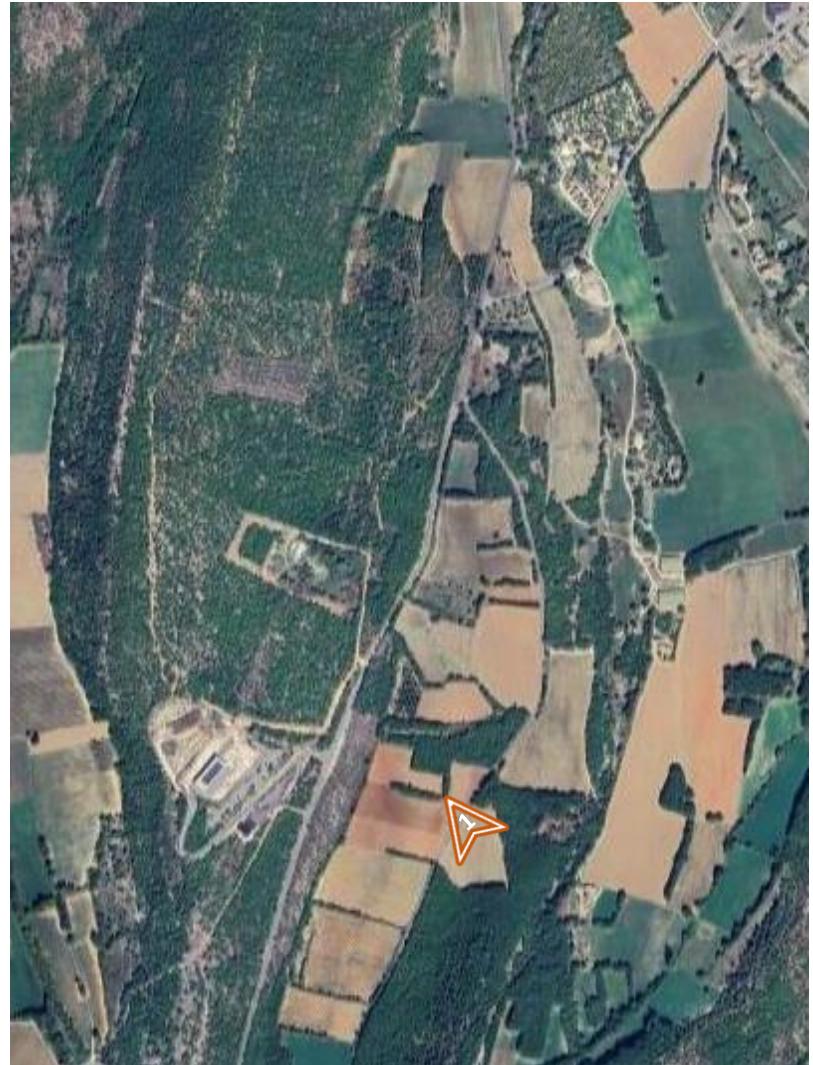


ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES

Analyse des impacts depuis les points de vues éloignés



Le site retenu pour l'implantation du parc photovoltaïque se situe en surplomb par rapport à la route départementale et à une distance importante du vieux village de Banon. Ni depuis la route, en contrebas immédiat, ni depuis le centre ancien de Banon, le site n'est visible à l'œil nu, ce qui exclut tout impact visuel ou paysager significatif. Le choix du site permet ainsi de concilier production d'énergie renouvelable et préservation des qualités paysagères du territoire.



MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLU (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

| | | |
|--|---|--|
| PADD <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>AXE 2 : ASSURER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET SOCIAL</u> <p>- Objectif 4 : Maintenir le dynamisme économique local, marqueur de l'identité de Banon <i>Le PADD vise à encourager les projets de parcs photovoltaïques sur des sites déjà anthropisés (friches industrielles, anciennes carrières, décharges, sols pollués, etc..) ou de moindre qualité environnementale</i></p> | <p>Le projet de zonage du PLU se traduit par la création d'un sous-secteur Npv. L'emprise Npv représente une superficie totale de 0,6 ha.</p> <p>Sont autorisés uniquement les ouvrages techniques, les installations et les constructions nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques.</p> <p>Toute construction ne devra pas dépasser 4,5 m de hauteur totale.</p> | |
| Règlement graphique et OAP | | |

Synthèse des enjeux



Impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet concerne la partie d'une parcelle de 0,6 ha autrefois utilisée comme décharge, aujourd'hui classée en zone NPr au PLU, dédiée aux énergies renouvelables. Le site est déjà anthropisé et ne figure pas au RPG 2022 bien qu'il soit entouré de terres agricoles (landes, estives). Le projet ne génère aucun impact sur les activités agricoles, pastorales ou forestières. Impact nul.



Impact sur la gestion des risques naturels

- A l'est : ravinement et ruissellement (V3 – fort),
- Au nord : chutes de blocs (P1), glissements (G1), effondrements (F1).

Le projet n'est pas soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels.



Impact sur les enjeux environnementaux

Le site n'est situé dans aucune zone Natura 2000, ZNIEFF ni zone humide. La ZNIEFF la plus proche est à 900 m, la zone humide à 2 km, et la zone Natura 2000 à 2 km. Le choix du site, son ancien usage et sa localisation permettent d'éviter toute atteinte aux milieux sensibles.

L'impact sur le patrimoine naturel est nul.



Impact paysager et patrimonial

Le site est en surplomb de la route départementale, qui se situe en contrebas. Il est également éloigné du centre ancien de Banon. Grâce à la topographie et à la végétation environnante, aucune co-visibilité n'est possible depuis les points de vue emblématiques. L'impact paysager est inexistant.

Synthèse globale de la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles au regard des dispositions de la Loi Montagne

Site 1 – Le Serre

Ce site se situe à proximité immédiate d'une ripisylve inscrite dans la trame verte communale, ce qui en fait un espace sensible sur le plan écologique. Son exposition visuelle depuis la route, combinée à son usage agricole actuel (culture de lavande), en fait un secteur à forts enjeux paysagers agricoles. Pour préserver ces équilibres, l'OAP impose la conservation de la haie existante ainsi que la création d'une frange végétale de 6 mètres, afin d'assurer une transition douce entre l'espace naturel et la future urbanisation. Le règlement fixe l'emprise au sol maximale à 40 %, ce qui permet de limiter l'artificialisation des sols et de conserver des surfaces végétalisées. La hauteur est plafonnée à 8 mètres, afin de maintenir des volumes bâtis adaptés à l'échelle du site et de ne pas impacter significativement sa perception paysagère.

Site 2 – Les Gravières

Le site, bien qu'éloigné de toute zone à risque ou de protection environnementale, est situé en entrée de village, dans un secteur très visible depuis la route départementale. Cela en fait un espace sensible en termes de perception paysagère.

L'OAP prévoit la création de deux haies en lisière de parcelle, afin de structurer le paysage et d'accompagner visuellement l'implantation des constructions. Le règlement limite l'emprise au sol à 40 %, ce qui permet de maintenir une proportion équilibrée entre surfaces bâties et espaces libres. La hauteur est plafonnée à 8 mètres, afin d'éviter des volumes trop imposants et de garantir une insertion cohérente dans le tissu bâti environnant.

Site 3 – Zone d'activités

Ce site s'inscrit dans un espace agricole cultivé en lavande, en lisière d'un secteur rural, et se trouve à proximité de haies d'intérêt écologique, d'un mur en pierre favorable à la petite faune, ainsi que d'une zone sujette au ruissellement. L'enjeu principal est ici de concilier l'extension de la zone économique avec la préservation du paysage rural et des continuités écologiques existantes.

L'OAP prévoit la conservation de la haie en lisière, le maintien du mur en pierre sèche, et la création d'une frange végétalisée, afin d'atténuer l'impact visuel de l'extension et de préserver la qualité environnementale du site. Le règlement limite l'emprise au sol à 40 %, pour garantir un équilibre entre le bâti et les espaces libres, et fixe une hauteur maximale de 9 mètres, adaptée aux besoins fonctionnels des constructions tout en restant contenue et non visible depuis le village. Des prescriptions architecturales supplémentaires, telles que les toitures à deux pans et des teintes sobres, assurent une intégration harmonieuse au paysage agricole environnant.

Synthèse globale de la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles au regard des dispositions de la Loi Montagne

Site 4 – STECAL Dauban

Ce site est localisé dans un secteur agricole ouvert, inscrit dans une ZNIEFF de type II et situé au sein d'un site Natura 2000 (ZSC), ce qui lui confère une sensibilité environnementale élevée. Bien qu'il ne soit pas directement exposé à un aléa naturel contraignant, sa situation dans un paysage peu bâti et visible depuis la route départementale nécessite une attention particulière à son intégration dans le site. L'enjeu principal est ici de préserver la qualité paysagère et la richesse écologique du secteur, tout en permettant une extension justifiée.

Classé en STECAL, ce site bénéficie d'une constructibilité dérogatoire strictement encadrée. Le règlement fixe une emprise au sol maximale de 45 m², une hauteur limitée à 8 mètres, et impose une implantation en continuité du bâti existant, afin de former un ensemble cohérent, compact et discret dans le paysage. Ces dispositions visent à limiter l'artificialisation, préserver les continuités écologiques, et maintenir l'identité agricole et environnementale du site.

Site 5 – STECAL Brest

Le site se situe en lisière d'un espace agricole, dans un paysage bocager structuré par des haies et des alignements végétaux. Il n'est pas inscrit dans une ZNIEFF ni dans un site Natura 2000, mais sa localisation dans un environnement rural peu densifié impose une attention particulière à la qualité de son insertion. L'enjeu réside dans la capacité à préserver la structure paysagère existante tout en autorisant une extension modérée du bâti. Classé en STECAL, le site bénéficie d'une constructibilité dérogatoire encadrée. Le règlement autorise une extension de 45 m² d'emprise au sol et 85 m² de surface de plancher, avec une hauteur maximale de 8 mètres. L'usage de matériaux traditionnels est exigé pour garantir la cohérence architecturale, et les haies en bordure sont maintenues, assurant la continuité paysagère et une intégration discrète du projet.

Site 6 – Parc photovoltaïque

Ce site est localisé en rebord de plateau, sur un terrain déjà anthropisé, anciennement utilisé comme zone de dépôt. Il n'est soumis à aucun aléa naturel identifié, ni inscrit dans un zonage de protection environnementale tel qu'une ZNIEFF ou un site Natura 2000. Le projet est encadré par le règlement, qui impose une implantation sans défrichement et respectueuse de la topographie naturelle du terrain. L'aménagement reste volontairement contenu, afin de limiter l'impact au sol et de garantir une insertion discrète dans le paysage.