

Commune de BANON
Département des Alpes-de-Haute-Provence

ENQUETE PUBLIQUE

Du 1er décembre 2025 à 9h00 au 08 janvier 2026 à 12h00

**Projet de révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU) de la commune de BANON**

I - Rapport d'enquête publique



Collectivité organisatrice : commune de Banon (04150)
Arrêté municipal n° 2025-105 du 29 octobre 2025

Décision n° E25000097/13 du 06 octobre 2025 du Tribunal Administratif de Marseille
Commissaire enquêtrice : Marie-Aline LAMBERT

SOMMAIRE

I – LE RAPPORT D'ENQUETE

1 - Généralités – Le projet et le dossier soumis à l'enquête publique

1.1	Objet de l'enquête publique	p. 3
1.2	Historique	p. 3
1.3	Le but de l'enquête publique	p. 4
1.4	Cadre juridique de l'enquête publique	P. 5
1.5	Descriptif du projet – Evaluation environnementale -Justification des choix	p. 5
1.6	La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique	p.16

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1	Organisation de l'enquête publique	
2.1.1	Préparation de l'enquête publique -Visite du site	p.18
2.1.2	Les mesures de publicité de l'enquête	p.19
2.2	Déroulement de l'enquête publique	
2.2.1	Consultation du dossier d'enquête	p.20
2.2.2	Les permanences du commissaire enquêteur	p.21
2.2.3	Recensement des observations du public	p.22
2.2.4	La clôture de l'enquête – Procès-verbal des observations du public	p.22

3 – Avis exprimés avant l'enquête publique

3.1	La concertation	p.22
3.2	Les personnes publiques consultées (PPA)	p.23
3.3	Synthèse des avis des PPA et réponses du Maître d'ouvrage	p.23
3.3.1	Synthèse de l'avis de la MRAe PACA et réponses de la commune	p.24
3.3.2	Synthèse de l'avis de la DDT 04 et réponses de la commune	p.26
3.3.3	Synthèse de l'avis de la CCI et réponses de la commune	p.30
3.3.4	L'avis de l'INAO	p.30
3.3.5	Synthèse de l'avis de la Chambre d'Agriculture 04 et réponses de la commune	p.30
3.3.6	Prise en compte de l'avis du Conseil départemental 04	p.32
3.3.7	Prise en compte de l'avis de la CDPENAF	p.33
3.3.8	L'avis de l'ABF et les réponses de la commune	p.34

4 – Les observations du public

4.1	Le climat de l'enquête	p.35
4.2	Les thèmes retenus - Les réponses de la commune de Banon	
	Et commentaires du commissaire-enquêteur	p.36
5.2.1	Les réponses de la commune par thèmes et mes commentaires	p.36
5.2.2	Les réponses complémentaires de la commune à certaines contributions	
	Et mes commentaires	p. 46

Clôture du rapport	p. 73
---------------------------	--------------

LES ANNEXES DU RAPPORT

Les annexes : indiquées dans le rapport comme pièces jointes.

* * *

1 – Généralités

Le projet et le dossier soumis à l'enquête publique

1.1 Objet de l'enquête publique

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Banon (04150).

1.2. Historique

Depuis plus de vingt ans, la commune de Banon mène un travail continu pour doter son territoire d'un document d'urbanisme conforme aux évolutions législatives.

L'histoire de la planification urbaine à Banon débute en 1989 avec l'approbation du POS (Plan d'Occupation des Sols).

En 2001, la commune engage la révision de son POS afin de le transformer en PLU (Plan Local d'Urbanisme). Ce travail aboutit en janvier 2014 à l'approbation du premier PLU communal. Suite à un recours d'habitants, en décembre 2015, le Tribunal administratif de Marseille annule ce document, rétablissant provisoirement le POS.

Le 22 décembre 2015, le conseil municipal décide de relancer une nouvelle procédure d'élaboration du PLU et fixe les objectifs et modalités de concertation.

Le 26 mars 2017, conformément à la loi ALUR, le POS devient caduc, la révision n'ayant pas encore abouti. Dès lors, la commune est soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme), dans l'attente de l'approbation d'un nouveau PLU.

Dès 2019 le travail se poursuit sur le PLU et la consultation publique. Le 29 janvier 2019, un débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est organisé au sein du conseil municipal, en présence du bureau d'études et de la population. Quelques jours plus tard, le 5 février 2019, une réunion publique permet de présenter à la population le diagnostic territorial, les grandes orientations du PADD et les premières propositions d'aménagement.

Le 22 février 2022, le conseil municipal adopte la modernisation du contenu du PLU, afin de le mettre en conformité avec le décret n°2015-1783 sur la modernisation des documents d'urbanisme.

Le 19 octobre 2022, la commune dépose un premier dossier de dérogation "loi Montagne" auprès de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites). Ce dossier présente le projet de PLU et inclut trois sites destinés à accueillir des parcs photovoltaïques : *Plan-de-Banon, Mûres Basses, La Carrière*.

Le 6 novembre 2023, une délibération complémentaire vient actualiser la délibération de 2015.

Après près de huit années de travail, la commune se doit de réviser les objectifs du PLU pour tenir compte des évolutions récentes du territoire (démographie, économie) et du cadre législatif, notamment les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN).

Deux priorités sont alors mises en avant :

- Dynamiser l'activité économique et sociale locale.
- Accompagner la reprise démographique dans le respect du cadre rural et des capacités communales.

Le même jour, le conseil adopte à l'unanimité plusieurs ajustements concernant les projets photovoltaïques et la zone d'activités.

Le 11 janvier 2023, la CDNPS rend ses avis sur le 1er dossier de dérogation "loi Montagne" :

- *Plan-de-Banon* → favorable sous réserves (réduction de l'impact paysager et prise en compte du risque incendie).
- *Mûres Basses* → défavorable.
- *La Carrière* → favorable sous réserves (complément d'étude sur la biodiversité et amélioration de l'intégration paysagère).

Deux ans plus tard, le 14 mai 2025, un nouveau dossier "loi Montagne" est déposé, cette fois concernant les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévues par le PLU.

La CDNPS, réunie le 27 juin 2025, rend des avis détaillés :

- *Quartier du Serre* → défavorable.
- *Quartier des Gravières* → favorable avec réserves (préservation d'éléments paysagers et agricoles).
- *Zone d'activités du Puy* → favorable avec réserves (intégration paysagère, protection des arbres et du muret, absence de piscine).
- *STECAL Dauban* → favorable avec conditions (préservation du chêne, règles d'insertion).
- *STECAL Brest* → favorable sous réserve d'intégration paysagère.
- *Parc photovoltaïque de La Carrière* → favorable sous réserve d'un complément sur la biodiversité.

Par suite le projet de PLU soumis à la présente enquête publique est finalisé dans sa version de juillet 2025. Il a évolué au rythme des débats, des concertations et des exigences environnementales.

Le 28 juillet 2025, la commune dépose son dossier complet de PLU auprès de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). La commission s'est réunie le 16 octobre 2025 et a rendu son avis le 14 novembre 2025.

1.3. Le but de l'enquête publique

Le projet de PLU vise à doter la commune d'un document d'urbanisme de référence, fixant les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire communal. Il remplace l'ancien POS, devenu caduc en 2017 à la suite de l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Depuis cette date, la commune est régie par le RNU.

Le PLU constitue un outil de planification globale. Il définit les orientations générales d'aménagement et de développement, en recherchant un équilibre durable entre les dimensions économiques, sociales et environnementales du territoire.

L'enquête publique a pour objectif d'assurer l'information du public et de garantir sa participation. Elle permet au public de prendre connaissance du dossier, de formuler ses observations, suggestions et contre-propositions.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur communique au responsable du projet, les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse pour que ce dernier produise ses réponses.

A l'issue de la procédure les observations et avis recueillis, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, permettront au maître d'ouvrage d'en prendre connaissance, aux fins de procéder aux éventuels ajustements ou modifications de son projet avant sa présentation au conseil municipal pour délibérer en vue de son approbation ou non.

1.4 Cadre juridique de l'enquête

Cette enquête publique est régie principalement par :

- Le Code général des collectivités territoriales.
- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-1 et suivants, L 151-1 et suivants ; L 1253-19 et R 153-8 et suivants.
- Le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.
- La délibération du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et la délibération complémentaire du 6 novembre 2023.
- La délibération du 30 juillet 2025 arrêtant le projet du PLU.
- La notification pour avis des personnes publiques associées (PPA) conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.
- La décision n° E25000097/13 du Président du tribunal administratif de Marseille désignant un commissaire enquêteur.
- L'arrêté municipal n° 2025-105 du 29 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU de Banon.

Les besoins et enjeux du projet s'inscrivent également dans le cadre défini entre autres par :

- La Loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000.
- La Loi d'engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.
- La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014.
- La Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (Loi LAAF).
- La Loi Montagne n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, complétée par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 (loi Montagne 2) de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne.
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN.
- La Loi climat et résilience du 22 août 2021 : portant lutte contre le réchauffement climatique et de la résilience face à ses effets.
- La Loi du 20 juillet 2023, visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux / objectif ZAN (zéro artificialisation nette).
- La Loi du 20 juillet 2023 dite loi APER visant à faciliter l'accélération de la production d'énergies renouvelables.
- La Loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

1.5. Descriptif succinct du projet présenté par le Maître d'Ouvrage Évaluation environnementale et justification des choix

Les principales caractéristiques sont issues du projet portés dans le dossier soumis à l'enquête publique

1. Objectifs du PLU

Le PLU remplace un ancien POS (Plan d'Occupation des Sols), devenu caduc en 2017 à la suite de la loi ALUR. Son ambition est d'accompagner la dynamique locale sans altérer les équilibres agricoles et paysagers qui font la valeur du territoire.

Les grands objectifs sont les suivants :

- Maintenir un cadre de vie rural tout en permettant une évolution démographique maîtrisée.
- Renforcer l'économie locale, fondée sur l'artisanat, le tourisme et l'agriculture.
- Préserver les paysages, le patrimoine bâti et les milieux naturels.

Le PLU s'inscrit dans la logique de la loi Climat et Résilience et de la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) à long terme.

2. Situation géographique de la commune de Banon - Cohérence du PLU avec les documents de rang supérieur

Banon est un village perché du département des Alpes de Haute Provence (04), à environ 760 mètres d'altitude, sur un territoire de 3 981 hectares, adossé au plateau d'Albion, et vers la montagne de Lure, dominant la vallée du Coulon, affluent de la rive droite de la Durance, à 25 km au Nord-Ouest de Forcalquier.

Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur.

Banon fait partie de la communauté de communes Haute-Provence-Pays de Banon. Son territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

La commune est concernée par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux), au SAGE Calavon Coulon (schéma d'aménagement et de gestion des eaux). Elle est soumise aux documents supra-communaux de planification, comme le PRAD (plan régional de l'agriculture durable) et le PAS (plan d'aménagement solidaire).

Son territoire est soumis à la Loi « Montagne » et SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires) PACA.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec l'ensemble de ces documents.

3. Le diagnostic territorial - Données démographiques et besoins en logements

Les analyses socio-économiques support des études concernant les perspectives de développement sur la commune de Banon sont basées sur les données INSEE détaillées jusqu'à 2019. Entre 2008 et 2019, la population tend à se stabiliser malgré une légère diminution entre 2008 et 2013.

En 2019, la population totale de la commune de Banon est de 1 028 habitants (données INSEE).

La commune compte 1 070 habitants en 2022. Sa croissance, modérée (+0,5 % par an), permet d'envisager une population proche de 1 100 habitants à l'horizon 2033. La taille moyenne des ménages se stabilise autour de 2 personnes, et la part des résidences secondaires (25 %) reste importante.

A l'horizon 2033, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies avec : une croissance faible à 0,20%/an, une croissance stable à 0,50%/an, et une croissance significative à 0,70%/an.

L'hypothèse finale de croissance retenue est de 0,50%/an, soit un besoin en logements se situant entre 34 et 43 nouveaux logements avec 21 logements en densification et entre 13 et 22 logements à créer au sein des secteurs de projet en continuité ou en extension (secteur d'OAP).

Le PLU prévoit :

- 21 logements issus de la densification du tissu existant.
- 10 logements dans la future résidence intergénérationnelle.
- 2 à 3 logements dans le petit secteur des Gravières.

La commune possède une forte identité culturelle et son activité économique est tirée par le tourisme, avec la proximité du Luberon et de la librairie le Bleuët, (la plus grande en milieu rural), et une partie d'architecture médiévale (une porte à mâchicoulis du 14ème siècle).

L'agriculture y joue encore un rôle important, en polyculture, avec des productions labellisées comme le fromage de banon (AOC) et les plantes aromatiques (lavande).

Les enjeux sont de :

- 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.
- Intégrer les projets structurants dans le développement et l'aménagement territorial.
- Développer une offre en équipements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.
- Assurer à terme sur le territoire une couverture numérique.
- Préserver la qualité architecturale et du cadre de vie dans les hameaux et groupements de constructions.
- Promouvoir le recours aux économies d'énergie dans les constructions.
- En matière de développement des énergies renouvelables : porter un projet de centrale photovoltaïque villageoise sur le site de l'ancienne décharge (0,6 ha).

4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

Ses objectifs s'inscrivent dans le cadre défini par la Loi SRU (solidarité et renouvellement urbains), la Loi ENE-Grenelle 2 (engagement national pour l'environnement, la Loi Urbanisme et Habitat (UH), la Loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la Loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), et la Loi Climat et résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les déplacements et transports, le développement des communications numériques, les loisirs, l'équipement commercial et le développement économique.

La commune de Banon a fait le choix de projeter une croissance démographique douce, compatible avec les tendances actuelles. Elle appuie son projet de développement sur une croissance de l'ordre de +0,50%/an.

Cette croissance engendrerait une augmentation de la population habitants sur la période 2023-2033 (1 028 habitants en 2019) pour atteindre un total d'environ 1 102 habitants à l'horizon 2033.

Pour limiter la consommation d'espace et garantir un développement raisonné, la commune de Banon se fixe des objectifs :

En matière de développement urbain :

- Privilégier l'enveloppe urbaine existante pour la création de nouveaux logements :

- Planifier un site de projet en densification au niveau de la maison de santé pour l'implantation d'une résidence intergénérationnelle.
- Permettre une densification raisonnée respectueuse du paysage villageois.
- Limiter l'extension de l'urbanisation pour la création de nouveaux logements :
 - En planifiant une ou plusieurs opérations de petite taille, en continuité directe des tissus existants et en cohérence avec les équipements existants.
 - En soignant l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles opérations.
 - Sans dépasser une consommation maximum de 1,26 ha pour ces opérations sur la durée du PLU.
- Limiter l'extension de l'urbanisation à vocation d'activités en privilégiant l'évolution de la zone d'activité du Puy :
 - Permettre l'utilisation des parcelles restantes au sein de la zone (surface d'environ 0,35 ha) sur la durée du PLU.
 - Planifier une extension de la zone sur une surface maximale de 0,95 ha sur la durée du PLU.
- Préserver la qualité architecturale et du cadre de vie dans les hameaux et groupements de constructions en limitant les possibilités de constructions aux extensions et rénovation du bâti existant.
- Promouvoir le recours aux économies d'énergie dans les constructions de manière encadrée et adaptée selon les secteurs de la commune. L'objectif est d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations et équipements.

En matière de développement des énergies renouvelables :

- Porter un projet de centrale photovoltaïque villageoise sur le site de l'ancienne décharge (0,6 ha).

Le PADD, soumis à l'avis du CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), vise à doter la commune d'un outil de planification cohérent, garantissant un développement mesuré et respectueux du cadre rural. Il définit ses objectifs selon 3 axes.

Axe 1 : concilier le cadre de vie rural et dynamiques :

- O1 - Affirmer la centralité en confortant l'enveloppe urbaine existante.
- O2 - Limiter l'étalement urbain et promouvoir un développement raisonné.
- O3 - Améliorer l'organisation de l'espace urbain et son niveau d'équipements.

Axe 2 : assurer un dynamisme économique local et social :

- O4 - Maintenir le dynamisme économique local, marqueur de l'identité de Banon.
- O5 - Assurer le maintien et le développement de l'agriculture.
- O6 - Impulser une nouvelle dynamique touristique et de loisirs.

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

- O7 - Protéger et préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.
- O8 - Préserver le cadre de vie en composant avec les nuisances et les risques.
- O9 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, ainsi que les sites d'intérêt paysager.

Le rapport de présentation expose le diagnostic du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

5. Les enjeux environnementaux et paysagers

Le projet maintient une grande cohérence avec les documents supra-communaux. La trame verte et bleue, les haies, ripisylves et coupures d'urbanisation sont préservées. L'urbanisation reste concentrée, sans mitage, et respecte les prescriptions de la loi Montagne.

L'évaluation environnementale conclut à des impacts faibles à modérés, encadrés par des mesures d'intégration paysagère et de gestion écologique.

Le PLU de Banon (2025) repose sur un développement mesuré et cohérent avec les ambitions de transition écologique et de sobriété foncière. Il permet de répondre aux besoins démographiques et économiques tout en préservant le patrimoine naturel, agricole et architectural de la commune.

Avec moins de 2,5 hectares consommés, une urbanisation en continuité du village et des projets ciblés et encadrés, la commune de Banon présente un aménagement rural équilibré, conciliant vitalité locale et préservation durable de son territoire.

La commune est concernée directement par un certain nombre de périmètre à statut, à savoir un site Natura 2000 (Vachères, DOCOB en animation), trois ZNIEFF, une réserve de biosphère (Luberon Lure) et une station communale d'observations naturalistes SILENE.

Au regard de son patrimoine écologique, son territoire présente une richesse écologique et biologique reconnue et en partie encadrée réglementairement, avec de nombreuses espèces patrimoniales et remarquables notamment au niveau des chiroptères et une grande richesse au niveau de la trame bleue, avec une trame verte et bleue encadrée par des documents de portée supérieure (SRCE).

L'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences sont développés et analysés au regard :

Du patrimoine et du cadre de vie :

- **Écologique :** au regard des ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), de la réserve de biosphère Luberon-Lure, de Natura 2000 (avec la zone spéciale de conservation de Vachères), de la trame verte et bleue, des ressources naturelles : eau, sol, sous-sol, climat, énergie, déplacements, effets sur la santé humaine.
L'incidence est qualifiée de faible à modérée avec un impact résiduel faible après mesures associées.

Les principaux enjeux :

- Préserver les espaces reconnus pour leur richesse écologique notamment l'aven de Banon.
- Limiter l'urbanisation des zones agricoles.
- Restaurer la ripisylve de la Riaille et les ripisylves impactées sur la commune.
- Entretenir et rétablir des haies bocagères entre les cultures pour rétablir des corridors Est-Ouest dans les plaines.
- Sensibiliser les habitants et les touristes à la biodiversité particulièrement riche de la commune tout en préservant les habitats déterminant de la fréquentation (Aven de Banon, ripisylves et rivières).

- **Paysager, bâti et culturel :** au regard de l'Atlas des paysages en tant que « site remarquable », et de son monument historique (le portail féodal de Banon).
L'incidence est qualifiée de modérée avec un impact résiduel faible après mesures associées.

Les principaux enjeux :

- Préserver la silhouette remarquable de la commune.
- Maintenir des limites claires à l'urbanisation en conservant les coupures d'urbanisation.
- Maintenir les espaces agricoles pour garantir la pérennité de la biodiversité et des paysages.
- Maintenir des cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur l'ensemble du territoire.
- Préserver les atouts patrimoniaux du territoire et promouvoir leur mise en valeur touristique.

- Veiller à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Protéger et valoriser les éléments de petit patrimoine local.

Des ressources naturelles :

- Eau : avec l'importance de son réseau hydrographique avec ses cours d'eau la Riaille, le Largue et le Calavon, et ses masses d'eau souterraines.
Dont le risque sur la ressource et la qualité en eau potable est lié la croissance démographique estimée créant des besoins supplémentaires en eau et réseaux, de développement de la ZAE (zone d'activité économique) du Puy, et de certaines activités agricoles (bien que non intensive sur le territoire).
L'incidence est qualifiée de modérée avec un impact résiduel faible après mesures associées.

Les principaux enjeux :

- Atteindre le bon état des différentes masses d'eau.
- Planifier un développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux et équipements de la commune.
- Son sol et sous-sol : au regard de son bourg, sa forêt et de l'importance des terres agricoles avec des appellations présentes sur la commune (AOP, AOC, IGP).
Dont le risque principal identifié est lié à l'extension de l'urbanisation et l'extension de la ZAE.
L'incidence est qualifiée de modérée avec un impact résiduel faible après mesures associées.

Les principaux enjeux :

- Des pollutions d'origine agricole à surveiller.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Préserver les terres agricoles, et les AOP, AOC, IGP associées.
- Climat, énergie et déplacements : avec un climat méditerranéen et un important potentiel d'ensoleillement à valoriser (énergie solaire). Dont le risque principal est lié à l'augmentation du trafic routier (flux automobile liés à l'attractivité touristique : émissions de gaz à effet de serre).
L'incidence est qualifiée de faible à modérée avec un impact résiduel faible après mesures associées.

Les principaux enjeux :

- Limiter la consommation d'énergie liée au développement urbain.
- Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture pour limiter les rejets de GES.
- Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions et aux innovations bioclimatiques.
- Permettre le développement local d'énergies renouvelables tout en veillant aux enjeux patrimoniaux et paysagers sur le territoire.

Des Effets sur la santé humaine

- La qualité de l'air : l'augmentation de la population et des activités économiques auront une légère incidence du fait de l'augmentation des flux de déplacements.
Les principaux enjeux :
 - Favoriser un bâti plus écologique réduisant les émissions de polluants.
 - Modifier les pratiques agricoles afin de limiter les rejets nocifs pour la santé humaine.
 - Maintenir la fluidité du trafic des principales voiries afin de limiter la concentration de polluants dans l'air et leur stagnation près des habitations aux alentours.
 - Favoriser le développement des déplacements en mode doux.

- Les déchets ménagers et assimilés gérés par la Communauté de communes de Haute-Provence-Pays de Banon, avec une déchetterie sur la commune : malgré l'augmentation de la population et de l'activité économique la bonne gestion et l'amélioration des pratiques individuelles participent à l'amélioration globale.
- Les nuisances lumineuses ou sonores (la RD 950 qui traverse le bourg) : l'identification des nuisances permet d'adapter le projet communal en évitant l'exposition de la population (amélioration du maillage, du stationnement et déplacements).
Les principaux enjeux :
 - Permettre une faible exposition de la population aux nuisances sonores diurnes et nocturnes.
 - Gérer les abords des voies passagères afin d'atténuer les nuisances pour les habitations.
 - Favoriser une isolation phonique adaptée aux abords des axes bruyants.
 - Maîtriser l'usage des éclairages nocturnes sur la commune : fonctionnel et sécuritaire mais raisonné et adapté aux différents secteurs du territoire.
- Les risques naturels : le risque inondation est élevé, le risque de feu de forêt est important à proximité de la zone urbaine, le risque sismique est modéré, les autres risques sont considérés négligeables. Il n'existe pas à ce jour de PPR (plan de prévention des risques) permettant de prévenir les risques et de limiter l'exposition des populations.
Les principaux enjeux :
 - Interdire le développement urbain dans les zones soumises à un risque fort.
 - Intégrer dans le projet de développement communal la prise en compte des risques naturels de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.
 - Informer et sensibiliser le grand public aux différents risques que présente le territoire.

L'incidence des nuisances est qualifiée de faible à modérée avec un impact résiduel faible après mesures associées.

L'incidence des risques majeurs est qualifiée de modérée avec un impact résiduel faible après mesures associées.

6. Consommation foncière et modération de l'urbanisation

La loi Climat et Résilience fixe un objectif de division par deux du rythme de la consommation d'espaces à l'horizon 2031 par rapport aux 10 années précédant l'approbation de la loi (août 2021).

Une analyse de la base de données topographique de l'IGN permet de calculer et de localiser l'évolution de l'urbanisation entre 2011 et 2021 : sur cette période la consommation d'espaces représente un total de 2,84 ha soit 0,28 ha/an.

La modification n°1 du SRADDET PACA accorde une garantie d'un hectare pour la période 2021-2030 sous la forme d'une garantie communale qui s'applique pour la communauté de communes Haute-Provence-Pays de Banon et notamment Banon.

L'objectif de limitation de la consommation d'espace pour la commune de Banon est conforme à cet objectif.

7. Équipements et aménagements prévus

Plusieurs projets d'intérêt communal accompagnent la planification :

- La résidence intergénérationnelle, implantée près de la maison de santé, destinée à accueillir des logements adaptés à toutes les générations.
- La centrale photovoltaïque prévue sur l'ancienne décharge, inscrite dans la démarche de transition énergétique.
- L'amélioration du maillage piéton, la sécurisation des espaces publics et la création de stationnements.

Ces actions renforcent la qualité de vie et la cohérence du développement du village.

8. Dérogation à la constructibilité limitée

Le dossier soumis à la CDPENAF comporte six secteurs concernés par la dérogation prévue à l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme :

- L'OAP Les Gravières à vocation d'habitat (2 à 3 logements).
- L'OAP pour l'extension de la ZAE du Puy.
- L'OAP pour la création de la résidence intergénérationnelle.
- Les STECAL « Dauban » et « Brest ».
- La création d'un parc photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge dénommé « La Carrière ».

Chacun de ces projets ne remet pas en cause l'équilibre entre espaces bâtis et espaces agricoles.

9. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles exposent les orientations d'aménagement et de programmation dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire. Ces orientations traduisent la volonté de planifier des projets concrets, proportionnés et intégrés dans leur environnement.

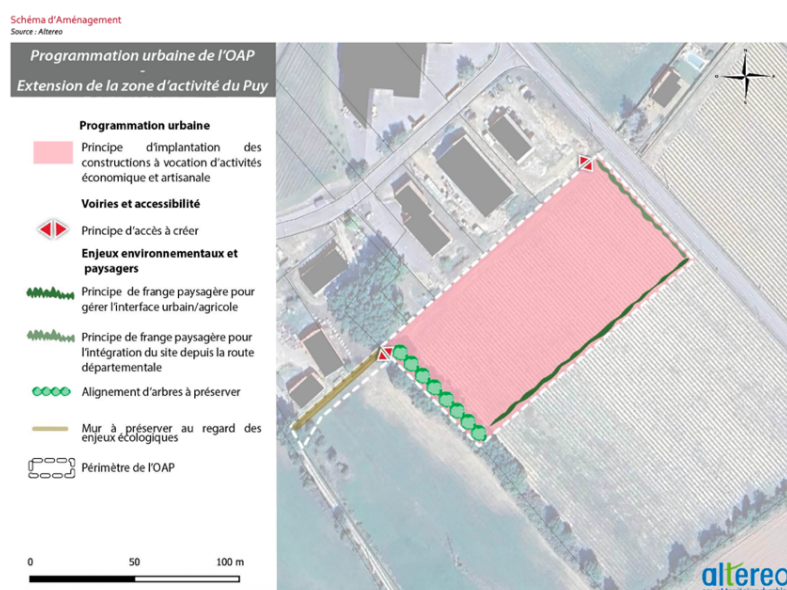
Le PLU s'appuie sur quatre OAP sectorielles :

- L'OAP des Gravières à vocation d'habitat.



Petite OAP à vocation d'habitat pour accueillir environ 2 à 3 logements d'habitat, en R+1, de préférence mitoyenne ou à défaut individuelle. Le site s'insère à la lisière entre des quartiers déjà construits et des espaces à dominante agricole, sur un secteur libre de construction, sur un terrain comportant plusieurs bosquets de chênaie. Avec la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, en retrait de la zone agricole.

- L'OAP pour l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du Puy.



Projet d'extension de cette ZAE, à environ 1km du village, sur une superficie d'environ 9 700 m² pour un développement économique limité et encadré. Elle consiste en une extension en continuité de l'existant sur des parcelles agricoles, pour l'extension proprement dite et la création d'une voie pour permettre l'accès au site.

- L'OAP pour la création d'une résidence intergénérationnelle

Le projet devra permettre l'accueil d'une construction à vocation d'hébergement (accueil d'une résidence intergénérationnelle) qui se composera d'environ 10 logements, en cœur de bourg. Il consiste en une opération sur un site libre de toute construction, parcelle principalement en prairie régulièrement entretenue, raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et est déjà partiellement utilisée comme espace de stationnement.

Le site de projet s'inscrit le long de la route départementale RD5. Le périmètre de l'OAP est situé en continuité du tissu urbain du centre de Banon et est compatible avec la loi Montagne qui impose que les constructions nouvelles soient réalisées en continuité avec les zones déjà urbanisées.

La compatibilité du projet au regard de la loi montagne du 9 janvier 1985

OAP résidence intergénérationnelle - Analyse au regard de la Loi Montagne du 9 janvier 1985

Source : Altereo



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Banon - Tome 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Schéma d'Aménagement
Source : Altereo

Programmation urbaine de l'OAP
Résidence intergénérationnelle

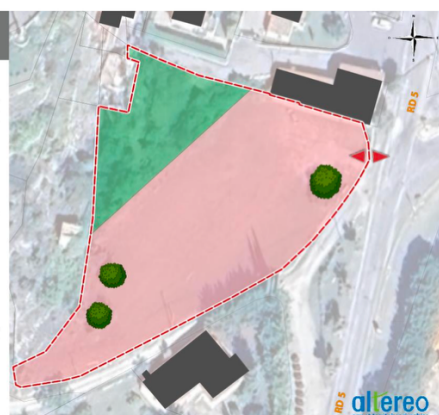
Programmation urbaine
Principe d'implantation d'une construction à vocation d'hébergement (résidence intergénérationnelle)

Voiries et accessibilité
Principe d'accès à créer

Enjeux environnementaux et paysagers
Espace vert à préserver
Arbres à préserver

Périmètre de l'OAP

0 10 20 m



11. Activités économiques et agricoles

Le PLU conforte le rôle de Banon comme pôle d'activités à l'échelle du plateau d'Albion. L'extension maîtrisée de la zone du Puy (0,97 ha) permettra de répondre aux besoins des entreprises artisanales et locales, tout en veillant à une bonne intégration paysagère (haies, murs, plantations).

Le document met aussi l'accent sur la diversification agricole, le maintien des filières AOP et IGP, et le développement du tourisme rural, adossé à la richesse patrimoniale du village.

12. Protection des espaces agricoles et naturels

Les zones A et N sont strictement encadrées :

Les extensions ne peuvent excéder 25 % de la surface existante, dans la limite de 200 m² de plancher, avec des annexes limitées et une hauteur maximale de 3,5 m.

Ces règles garantissent la préservation du foncier agricole et la maîtrise du bâti diffus.

Deux STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées) sont identifiés :

- STECAL « Dauban », pour la création d'un lieu de vie inclusif lié à une ferme biologique.
- STECAL « Brest », pour une extension limitée d'habitation agricole.

Deux anciennes fermes (parcelles P42 et P78) font aussi l'objet d'un changement de destination vers le logement, sans impact notable sur l'environnement, ni l'activité agricole.

13. Dispositif de suivi et d'évaluation du PLU

L'évaluation environnementale a défini un dispositif de suivi et d'évaluation qui s'intègre au dispositif général prévu pour le suivi et l'évaluation du PLU. Ce dispositif se traduit par 21 indicateurs dont le suivi permettra de s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés par le PLU.

13. Le plan de zonage

Il délimite les différentes zones du PLU, avec les zones U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles) avec pour chacune les sous-secteurs.

Outre la délimitation des parcelles et la représentation des bâtiments existants, il comporte les repérages pour les prescriptions ponctuelles (bâtiment susceptible de changer de destination, patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, arbre remarquable), les prescriptions spécifiques (emplacement réservé, espace boisé classé, patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural).

14. Le règlement écrit

Il est rédigé en cohérence avec le PADD et développe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, en autant de parties réglementaires qu'il y a de zones, et de subdivisions nécessaires lorsqu'il y a lieu pour chacune d'elles, selon les nomenclatures suivantes :

Pour les zones urbaines : U

UA et UB correspondent à des zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

UA : centre de village ancien.

UA 1 : village médiéval.

UA 2 : bas du village.

UB : zone de développement urbain plus ou moins dense.

UB 1 : zone assez dense.

UB 2 : zone moins dense.

UB 3 : zone moins dense avec assainissement non collectif.

UH : zone dédiée à l'EPHAD au nord du village.

UC : zone dédiée aux activités économiques.

US : zone d'activités sportives et de loisirs.

Pour les zones à urbaniser : AU

La zone 1AUB correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

La zone 1AUC correspond à un secteur d'urbanisation prévu pour l'extension de l'aire d'activité existante.

La zone 2AU correspond à la zone d'urbanisation fermée à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou révision du PLU. Il s'agit d'un quartier urbanisé mais insuffisamment desservi par les infrastructures routières pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions à court terme.

Pour les zones agricoles : A

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

Ap : zone agricole protégée en raison de la qualité du paysage et de la richesse de la biodiversité. Aucune construction autorisée autre que les équipements publics.

Ae : secteur déjà construit avec activité économique.

Elle comprend également deux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- le STECAL Ah, correspondant à un projet d'hébergement et de lieu de vie adapté et inclusif sur le site du JARDIN DE LA TUILERIE.

- le STECAL Aha, correspondant à l'extension d'une habitation en lien avec un projet agricole (maraîchage et arboriculture).

Pour les zones naturelles : N

La zone N : La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Elle comprend différents sous-secteurs :

Ne : secteur déjà construit avec de l'activité économique.

Nc : zones naturelles où sont présentes des activités d'accueil de type camping-caravaning.

Ng : zone de carrière et gravière entièrement soumise à risque de chutes de pierres d'aléa faible à moyen.

Np : zone naturelle de mise en valeur du château.

Npv : réservée à l'implantation d'installations photovoltaïques destinées à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire.

15. Les documents complémentaires

Ces documents apportent les précisions sur :

- Les emplacements réservés dédiés à la réalisation de voies et des ouvrages publics ou des installations d'intérêt général.
- Les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire.
- Les documents techniques annexes (sanitaires et informatifs).

1.6 Les pièces présentes dans le dossier d'enquête publique

J'ai visé les pièces du dossier soumis au public. Un exemplaire complet est déposé en mairie de Banon (04) pour être mis à la disposition du public pour consultation pendant toute la durée de l'enquête, et sur le site de la commune.

Les pièces administratives pour l'ouverture de l'enquête publique

- La décision n° E25000097/13 du 06 octobre 2025 du Président du tribunal administratif de Marseille nommant le commissaire-enquêteur.
- L'arrêté n° AM-2025-105 du 29/10/2025 de Madame la Maire de la commune de Banon prescrivant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique.
- L'avis au public d'ouverture d'enquête publique.
- Le procès-verbal d'affichage et de publication.

Les autres pièces administratives

- Délibérations du conseil municipal de Banon - Arrêt du bilan de concertation
 - La délibération du conseil municipal de Banon n° DE-2015-086 du 22 décembre 2015 prescrivant la procédure de mise en révision du POS et la prescription d'élaboration du PLU, et la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.
 - La délibération du conseil municipal de Banon n° DE-2022-001 du 22 février 2022 pour intégration du contenu modernisé du PLU dans la mise en œuvre du PLU.
 - La délibération du conseil municipal de Banon n° DE-2023-035 du 06 novembre 2023 pour la prescription de l'élaboration du PLU de Banon – Délibération complémentaire à la délibération de prescription du PLU du 22 décembre 2015.

- La délibération du conseil municipal de Banon n° DE-029-2025 du 30 juillet 2025 pour l'arrêt du bilan de concertation et du projet de révision du PLU.
- Conseil municipal - Débats du PADD
 - Compte-rendu de réunion du 29 janvier 2019 (3 pages).
 - Compte-rendu de la séance du 06 novembre 2023 (1 page).
- Dérogation à la Loi Montagne – Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
 - Dossier de dérogation au titre de la loi montagne pour séance du 11 janvier 2023 (59 pages).
 - Procès-verbal du 30 janvier 2023 de la séance du mercredi 11 janvier 2023 (8 pages).
 - Avis de la commission départementale de la nature et des paysages et des sites du 30 janvier 2023 (1 page).
 - Dossier de dérogation au titre de la loi montagne pour séance du 7 juillet 2025 (76 pages).
 - Avis de la commission 07 juillet 2025 (2 pages).
- Bilan de concertation
 - Élaboration du PLU – Bilan de concertation (30 juillet 2025) (4 pages).
- Consultations PPA (personnes publiques associées), MRAe et CDEPENAF – Les avis des PPA
 - Liste des PPA consultées (1 page).
 - Notifications aux PPA le 6 août 2025 (1 page).
 - Avis de réception DDTM.
 - Avis de réception MRAe.
 - Avis MRAe Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 005099/APP du 25 novembre 2025 (13 pages)
 - Avis ABF du 8 janvier 2026 (3 pages).
 - Avis CCI des Alpes-de Haute-Provence du 3 octobre 2025 (1 page).
 - Avis Chambre d'agriculture des Alpes-de-Haute-Provence du 16 octobre 2025 (4 pages).
 - Avis du Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence du 3 novembre 2025 (5 pages).
 - Avis de la DDT des Alpes-de Haute-Provence du 3 novembre 2025 (26 pages).
 - Avis INAO Sud-Est du 30 septembre 2025 (1 page).
- Résultat des consultations des PPA – Les Réponses du Maître d'ouvrage.
Réponses du MO aux avis des Personnes Publiques Associées (26 pages).

Le contenu du dossier de PLU

- Tome I - Rapport de présentation
 - 1.1 - Diagnostic territorial (86 pages).
 - 1.2 - Etat initial de l'environnement (104 pages).
 - 1.3 – Evaluation environnementale et justifications des choix (149 pages).
 - 1.4 – Résumé non technique (17 pages).
 - Annexe du rapport de présentation
 - Evaluation écologique – Evaluation écologiques de sites potentiellement déclassés (41pages).
 - Note de synthèse environnementale portant sur les impacts d'une future centrale photovoltaïque envisagée sur l'ancienne décharge de Banon (44 pages).
- Tome II - PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)
 - Tome II – PADD version septembre 2022 (19 pages)
 - Tome II – PADD - débat du 6 novembre 2023 - Arrêt du projet au 30 juillet 2025) (19 pages).
- Tome III – OAP – Orientations d'aménagement et de programmation (arrêt du projet au 30 juillet 2025) (26 pages).
- Tome IV – Plan de zonage (au 30 juillet 2025)
 - Planche 1 - Commune entière au 1/10 000.
 - Planche 2 - Nord au 1/5 000.
 - Planche 3 - Centre au 1/5 000.

- Planche 4 - Sud au 1/5 000.
- TOME V – Règlement (au 30 juillet 2025) (115 pages)
- TOME VI – Servitudes d'utilité publique
 - Liste des servitudes d'utilité publique (au 30 juillet 2025) (3 pages)
 - Carte des servitudes d'utilité publique, plan au 1/5 000.
 - Planche 2 - Nord au 1/5 000.
- TOME VII - LES ANNEXES
 - VII.I - Annexes informatives
 - Taxe d'aménagement (1 page).
 - Périmètre des carrières (3 pages).
 - Classement sonore des infrastructures (4 pages).
 - Zones de présomption de prescription archéologique (5 pages).
 - VII.II - Annexes sanitaires
 - Notice sanitaire (14 pages).
 - Liste annexes sanitaires (3 pages).

0 : 0 : 0

J'observe que le dossier d'enquête est complet, et respecte la composition réglementairement prévue. Sa composition était rigoureusement identique dans sa version papier et dans sa version dématérialisée sur le site internet de la commune.

0 : 0 : 0

2 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1. Organisation de l'enquête publique

2.1.1 Préparation de l'enquête publique – Visite du site

Par décision n° E25000097/13 du 06 octobre 2025 du Président du tribunal administratif de Marseille, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire la présente enquête.

L'arrêté d'ouverture d'enquête

Dès le lendemain de ma nomination, j'ai contacté Madame Michèle MOUTTE, maire de Banon, pour prévoir une date de réunion fixée au 15 octobre 2025, pour prendre connaissance du dossier et convenir des dates de l'enquête, des permanences, et des modalités organisationnelles avant la prise de l'arrêté municipal prescrivant la présente enquête publique.

Par arrêté n° AM-2025-105 du 29 octobre 2025, Madame la Maire de la commune de Banon a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, en précisant son objet, sa durée et les modalités de son déroulement et de publicité. L'arrêté rappelle également la désignation de la commissaire enquêtrice et la mission qui lui est confiée.

Réunion avec le porteur de projet et le bureau d'études – La visite des lieux

Une première réunion a eu lieu le 15 octobre 2025, en mairie de Banon avec Madame Michèle MOUTTE, Maire de Banon, et en présence de Monsieur José GUTTIEREZ, adjoint chargé de l'urbanisme, et de Monsieur Philippe LOGEAY adjoint.

Une seconde réunion a eu lieu en Mairie de Banon le 27 octobre 2025, avec Madame Michèle MOUTTE, Maire de Banon, et de Monsieur José GUTTIEREZ, chargé de l'urbanisme, pour la complétude du dossier, et les diverses modalités d'organisation (publicité, affichages, site courriel dédié, d'accueil du public et de suivi en cours d'enquête).

Au cours de cet entretien un contact téléphonique a été fait avec Madame Adèle CHAIZE-RIONDET directrice adjointe de leur bureau d'études ALTEREO, en charge de leur projet.

Le début de l'enquête publique ne pouvant débiter avant le 1er décembre 2025, à la demande de la Mairie pour permettre la délivrance d'un dossier complet, j'ai proposé, ce qui a été accepté que la durée de l'enquête (durée légale de 30 jours) soit prolongée jusqu'au 8 janvier 2026, soit sur 39 jours, pour tenir compte des fêtes de fin d'année, ce dans l'intérêt du public pour lui permettre d'avoir un temps supplémentaire après ces fêtes pour s'exprimer. Le public qui s'est déplacé sur cette fin d'enquête témoigne de l'intérêt de ce choix.

J'ai demandé, ce qui a été accepté, vu la complexité de lecture des plans de ce projet de PLU, qu'un très grand plan complet soit réalisé et mis en place sur panneau sur pied pour faciliter les repérages par le public lors des échanges notamment pendant mes permanences.

Ce même jour j'ai procédé à une visite sur le terrain avec Monsieur GUTTIEREZ, sur les principaux sites des projets mentionnés dans le projet (OAP, ZAE, Parc photovoltaïque, et divers autres).

J'ai par suite privilégié les échanges par téléphone ou courriel avec Madame MOUTTE et les services administratifs de la commune.

Avant ou après chacune de mes permanences j'ai effectué des visites du village et des hameaux, et plus particulièrement sur les sites des projets cités dans le dossier et pour des parcelles ayant fait l'objet de remarques spécifiques de la part du public.

Autres entretiens extérieurs

Dans le cadre de l'enquête j'ai également échangé par rendez-vous téléphonique avec Monsieur Grégory ROOSE, chef du service urbanisme et connaissance des territoires de la Direction départementale des territoires (DDT) des Alpes-de-Haute-Provence.

2.1.2 Les mesures de publicité de l'enquête

La publicité réglementaire de l'enquête s'est faite en conformité avec les dispositions du Code de l'Environnement (article R.123-11), à savoir :

Parutions dans la presse

Un avis d'enquête publique a été publié par la maire de la commune de Banon dans deux journaux d'annonces légales du département (voir annexe pour les parutions) :

- La première publication a eu lieu quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, le 11 Novembre 2025 dans *La Provence* et le 14 novembre dans *Haute Provence Info (HPI)*.
- La seconde publication, dans les huit premiers jours de l'enquête, le 4 décembre 2025 dans *La Provence* et le 5 décembre 2025 dans *Haute Provence Info (HPI)*.

En sus de ces publications légales, la commune a procédé à une publication complémentaire intermédiaire par voie de presse, comme suit :

- Publication complémentaire, le 18 novembre 2025 dans *La Provence* et le 21 novembre 2025 dans *Haute Provence Info (HPI)*.

Affichage communal

Un avis d'enquête publique a été affiché en caractères visibles dès le 15 novembre 2025, et ce, pendant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage communal et lieux habituels d'affichage de la commune, dans le village et hameaux.

Affichages réalisés, comme en témoigne le procès-verbal d'affichage et de publication du 15 novembre 2025, du Maire de Banon. Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié cet affichage lors de ma visite sur sites du 17 novembre 2025.

L'information de l'enquête, avec l'avis d'enquête était également accessible dans le même temps, sur le site internet de la commune <https://banon.fr> et pendant toute la durée de l'enquête.

En complément de ces mesures réglementaires, la mairie de Banon, a publié cette information selon les autres usages d'information en usage dans la commune, comme sur le panneau d'annonce lumineux sis sur la place centrale du village resté en affichage pendant toute la durée de l'enquête.

Le public, par publications et affichages, et mesures complémentaires, a ainsi pu bénéficier d'une large information sur l'enquête et son calendrier.

En fin d'enquête la maire de la commune a fourni l'attestation (jointe en annexe du rapport) confirmant la bonne réalisation des formalités de publicité.

2.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée durant 39 jours consécutifs, du 1er décembre 2025 à 9h00 au 8 janvier 2026 à 12h00, dans de bonnes conditions, sans incident.

2.2.1 Consultation du dossier d'enquête – Dépôt des observations du public

J'ai visé le dossier d'enquête en format papier et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles.

Les documents ont été accessibles au public en mairie de Banon pendant toute la durée de l'enquête pendant les horaires de la mairie aux jours et heures d'ouverture au public, permettant à chacun de les consulter et d'y consigner ses observations ou propositions pendant les horaires habituels d'ouverture de la mairie, sauf jours fériés et fermetures exceptionnelles :

- Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.
- Les mardis et vendredis de 14h00 à 17h00
- Sauf les jours fériés, et les jours suivants de fermeture exceptionnelle de la mairie, le 26 décembre 2025 et le 2 janvier 2026.

Le dossier d'enquête était également disponible, consultable et téléchargeable, durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune <https://banon.fr> .

La mairie n'a pas eu recours à la dématérialisation de l'enquête publique au moyen d'un registre numérique.

Le public a également pu envoyer ses observations, dans le délai de l'enquête :

- Par courrier adressé à Madame la commissaire enquêtrice, en Mairie de Banon, en précisant l'objet « enquête publique PLU ».
- Sur l'adresse e-mail dédiée pour cette enquête : enquetepublique.plu.banon@orange.fr en précisant dans l'objet « enquête publique PLU ».

Par ailleurs, un accès gratuit de consultation du dossier a été disponible sur poste informatique du service France service dans les locaux de la poste de Banon, aux heures habituelles d'ouvertures (sauf jours fériés et fermetures exceptionnelles).

A noter qu'après ma vérification avant l'ouverture de l'enquête publique du site courriel dédié, il est apparu un message d'erreur provenant d'une erreur sur connexion qui a perturbé l'accès à l'adresse enquetepublique.plu.banon@orange.fr. J'en ai immédiatement avisé le maître d'ouvrage. Leur fournisseur d'accès Orange a sans délai résolu le problème. Ce qui a été attesté par Madame MOUTTE, Maire de Banon (cf. attestation en annexe).

Cette adresse courriel a été inopérante le 1er jour de l'enquête (1er décembre), mais accessible à compter du 2 décembre 2025, ce que j'ai vérifié, et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique. Aucune observation ne m'a été signalée par le public ou intervenant extérieur sur ce point. Je considère donc que cet incident, n'a pas été de nature à nuire au public de manière significative pour s'exprimer.

Pendant toute la durée de l'enquête, les moyens matériels et numériques ont été déployés et ont fonctionné en conformité avec les dispositions municipales.

Conformément à l'article R123-13-II du code de l'environnement, les observations et propositions formulées par le public par écrit (courriels et documents joints) ont été insérées sur le registre d'enquête. Elles ont été consultables au siège de l'enquête. Toutes les contributions ont donc été accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête.

2.2.2 Les permanences du commissaire enquêteur

La commune a mis à ma disposition la salle communale « Les colibris » accessible directement depuis le rez-de-chaussée pour mes permanences, garantissant un accueil du public dans de très bonnes conditions.

A ma demande, un grand plan complet du projet de PLU a été apposé sur un panneau sur pied, resté en place toute la durée de l'enquête, pour toutes mes permanences.

J'ai assuré des permanences pour recueillir les observations écrites et orales du public selon le calendrier suivant :

- Lundi 1er décembre 2025 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête).
- Vendredi 12 décembre 2025 de 14h00 à 17h00.
- Mercredi 17 décembre 2025 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 8 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 (clôture de l'enquête).

2.2.3 Recensement des observations du public

Le public qui s'est mobilisé est essentiellement constitué de résidents de Banon ou de propriétaires sur la commune, et plus rarement de personnes extérieures non propriétaires sur la commune, se prononçant sur le projet global.

La majorité des personnes se sont déplacées le jour de mes permanences, parfois en couple ou en famille, pour se renseigner et me faire part de leur examen du dossier et interrogations, propositions et contre-propositions.

Elles ont toutes porté leurs observations sur le registre d'enquête immédiatement ou par remise de documents lors de mes permanences. Certaines personnes sont venues plusieurs fois à mes permanences, avec mention directe sur le registre et/ou dépôt de document. Elles ont parfois également renouvelé ou complété leurs observations par courriel.

Les autres contributions ont été faites par courriels sur le site de la commune, publiées sur le site et jointes au dossier d'enquête.

Aucun dépôt de document ou envoi de lettres en mairie à mon attention n'a été fait pendant la durée de l'enquête.

Toutes les observations et pièces (documents, lettres et courriels) sont enregistrées et jointes au registre d'enquête publique. Elles sont au nombre de 32 avec 7 documents joints, réparties comme suit :

- 27 contributions écrites sur le registre d'enquête publique – Référencées R1 à R27, certaines avec documents joints.
- 05 contributions faites par e-mail, sur le site dédié pour cette enquête, Référencées M1 à M5, certaines avec des documents joints, enregistrées et publiées sur le site, et joints au dossier d'enquête.
- 07 documents joints aux contributions sur registre ou par courriels. Ils sont rappelés au niveau de chaque contribution, soit en tout 7 documents joints référencés D1 à D7, enregistrés et joints au dossier d'enquête.

Le public qui s'est exprimé a soulevé un grand nombre d'inquiétudes et d'interrogations particulièrement concernant le constructibilité de leurs parcelles, et le classement dans un zonage jugé inapproprié.

Une partie des personnes qui se sont exprimées ont également posées un grand nombre de questions, avec des propositions et des contre-propositions concernant le projet global.

2.2.4 La clôture de l'enquête – Procès-verbal des observations du public

À la clôture de l'enquête, le 08 janvier 2026 à 12h00, j'ai clos et signé le registre d'enquête. Le 12 janvier 2026, j'ai remis le procès-verbal des observations du public à Madame Michèle MOUTTE, maire de Banon, au cours d'une réunion explicative en mairie de Banon en présence de Monsieur José GUTTIEREZ, adjoint chargé de l'urbanisme, et de Monsieur Julien LOPEZ, 1er adjoint, l'invitant à formuler une réponse dans un délai de 15 jours.

Après réception de la réponse de la Mairie de Banon par courriel le 22 janvier 2026, porté en annexe, j'ai rédigé mon rapport d'enquête.

3 – Synthèse des avis exprimés avant l'enquête publique Et des réponses du Maître d'Ouvrage

3-1. La concertation

La procédure d'élaboration du PLU a été initiée dès le 22 décembre 2015, le conseil municipal décide de relancer une nouvelle procédure d'élaboration du PLU et fixe les objectifs et modalités de concertation, avec registre de concertation.

Les longues étapes de l'élaboration de ce projet de révision du PLU a fait l'objet de différentes mesures de publicité, d'affichage en mairie, réunion avec le monde agricole (septembre 2017) et réunions publiques (octobre 2018, février 2019, mars 2022, décembre 2023) et réunions avec les acteurs institutionnels, les personnes publiques associées, et les débats (dont PADD, OAP). Le registre de la concertation fait état de 3 observations.

Le bilan de concertation du 25 juillet 2025 est joint au dossier d'enquête et conclue que : toutes les observations concernent la requête d'un changement de zonage pour permettre aux parcelles de devenir constructibles. Une a pu être considérée dans le projet du PLU de par sa cohérence avec les principes des différentes lois en vigueur que doit respecter le document d'urbanisme notamment sur le développement qui doit se faire dans l'enveloppe urbaine déjà existante.

En revanche d'autres n'ont pas pu être considérées car contraires aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et aux normes des documents supra communaux (SCoT et SRADDET). En effet, ces demandes vont à l'encontre de la préservation des espaces agricoles et de la limite de l'étalement urbain.

3-2. Les PPA consultées (personnes publiques associées).

Suite aux réunions préparatoires organisées avec les PPA, et en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet de révision du PLU, arrêté par délibération du 30 juillet 2025, a été soumis pour avis à l'ensemble des PPA.

Le dossier présenté en son temps aux PPA est celui qui a été soumis à l'enquête publique et il ne peut pas en être autrement en vertu de la procédure réglementaire dictée par le Code de l'environnement.

Il tient compte des suites données après passage dans les différentes commissions et dérogation Loi Montagne (PADD, OPA, Dérogation Loi Montagne) avec les réductions opérées pour satisfaire à la législation (comme par exemple la réduction des espaces initialement demandés pour l'ouverture à l'urbanisation, ou la seule validation du projet photovoltaïque sur l'ancienne décharge (réduite à 0,6ha), alors que 3 projets étaient initialement proposés, etc.).

Notifications faites (articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10 du code de l'urbanisme) à : l'État (préfecture), les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, la chambre de commerce et d'industrie territoriale, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture, les syndicats d'agglomération nouvelle, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma, les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

À la liste ci-dessus, s'ajoutent les consultations (Article L.132-12 du code de l'urbanisme) aux : président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune qui élabore un PLU est membre si l'EPCI n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme, les présidents des EPCI voisins compétents, des maires des communes voisines, les associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L.141-1 du code de l'environnement ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite.

Les PPA qui se sont prononcées dans les délais impartis ont apportées sur le projet arrêté diverses observations et demandes.

Quant aux autres PPA auxquels le projet de PLU arrêté a été notifié, leur avis est réputé favorable dans la mesure où il n'est pas intervenu à l'issue du délai réglementaire suivant la date de saisine.

3.3 - La synthèse des avis des personnes publiques associées et des réponses du Maître d'Ouvrage.

Ce chapitre présente la synthèse des principaux avis des autorités publiques sur la réglementation. Les contributions des personnes publiques couvrent l'ensemble des enjeux environnementaux et techniques soulevés par l'enquête. Pour plus de détails, en tant que de besoin, il est recommandé de consulter les contributions complètes, disponibles dans le dossier d'enquête publique, que le lecteur est encouragé à consulter dans son intégralité.

Suite aux réunions préparatoires organisées et en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet de révision du PLU, arrêté par délibération du 30 juillet 2025, a été soumis pour avis à l'ensemble des PPA.

Mes observations liminaires

Lors de ma demande de complétude du dossier d'enquête j'ai invité la commune à produire ses réponses aux différents avis formulés par la MRAe et autres PPA qui se sont exprimées, pour les joindre au dossier d'enquête, afin de faire connaître au public le niveau de prise en compte des nombreuses observations, remarques, recommandations et réserves formulées par les différents services.

Les réponses du Maître d'Ouvrage, est un document généralement produit ultérieurement après le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur des observations du public.

Dans sa volonté de transparence, la commune de Banon a répondu à chaque PPA, point par point, dans son mémoire en réponse, tableau intitulé "analyse des avis des PPA et réponses de la commune".

Le rappel en synthèse ci-après est donc d'importance, du fait des engagements pris par la commune dans ses réponses aux avis formulés, qui par suite de leur prise en compte, vont conduire à un amendement et modifications au projet de PLU.

3-3.1 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) PACA. Et les réponses de la commune

L'évaluation environnementale - Contexte et objectifs du plan, des enjeux environnementaux. Analyse et prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.

La MRAe rappelle que la première version du projet de plan local d'urbanisme (PLU), arrêtée en avril 2024, n'a pas été approuvée à la suite d'un avis défavorable de l'État et a donné lieu à un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en août 2024.

Le second arrêt du projet maintient une hypothèse de croissance démographique de 0,5 % par an, portant la population communale à 1 102 habitants à l'horizon 2033. Les évolutions apportées concernent principalement des ajustements du zonage réglementaire et une mise à jour des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elle recommande de renforcer l'évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de clarifier la justification des besoins fonciers afin d'assurer la cohérence du projet avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et le nombre de logements projeté.

Elle réitère également ses recommandations relatives à la prise en compte de la biodiversité, du paysage et du risque d'inondation, notamment par une traduction plus opérationnelle dans le règlement et les OAP.

Elle exprime la nécessité de présenter un bilan besoins-ressources précis concernant l'eau potable et de conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à leur raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Elle note que par rapport à la première évaluation, la nouvelle version intègre plusieurs modifications et actualisations.

Elle souligne favorablement l'abandon de certains secteurs de projets en extension urbaine.

Ci-après :

Les recommandations de la MRAe.

→ **Et les réponses du Maître d'ouvrage aux observations et ses engagements.**

Cartographie

Elle recommande à nouveau de préciser et de localiser sur une carte l'ensemble des secteurs de projet du PLU.

→ Une carte permettant de localiser l'ensemble des secteurs de projets en extension sera ajoutée au dossier.

Dispositif de suivi du PLU

Elle réitère sa recommandation de compléter le dispositif de suivi du PLU pour l'état de référence et la valeur-cible des indicateurs retenus et de préciser les modalités de mise en œuvre des indicateurs de suivi.

→ Les modalités de mise en œuvre des indicateurs seront précisées.

Consommation d'ENAF (espaces agricoles naturels et forestiers)

Elle recommande à nouveau de préciser l'évaluation de la consommation d'ENAF du PLU à l'horizon 2033, afin de pouvoir apprécier la cohérence avec les objectifs de la loi Climat et résilience.

→ Les modalités de mise en œuvre des indicateurs seront précisées.

Le besoin foncier en extension de l'existant - Potentiel de densification

Elle réitère sa recommandation de compléter et de clarifier la justification du besoin foncier en extension de l'existant, afin d'en assurer la cohérence avec le nombre de logements projeté à l'horizon 2033 tel qu'annoncé dans le PLU.

→ La justification du besoin sera reprise en tenant compte également des modifications prévues en réponse à l'avis de la DDT :

- Réduction de la zone actuellement urbanisée aux Rivarels.
- Prise en compte des changements de destination dans la réponse aux besoins en logements.
- Augmentation du nombre de logements prévus dans l'OAP Résidence Intergénérationnelle.

Pour le secteur photovoltaïque (Npv)

Elle recommande de préciser les incidences sur la biodiversité du secteur Npv de centrale photovoltaïque et d'intégrer le cas échéant dans les pièces du PLU des mesures pour les éviter ou les réduire.

→ L'étude sera intégrée.

L'OAP « Préservation de la trame verte et bleue

Elle recommande de consolider la traduction réglementaire des principes énoncés par l'OAP « Préservation de la trame verte et bleue » de manière à renforcer la protection des corridors écologiques locaux, et d'intégrer explicitement la trame noire dans la cartographie et la gestion des continuités écologiques communales.

→ L'OAP TVB a été ajouté au dossier conformément à la première recommandation. Elle sera maintenue en l'état.

L'étude paysagère

Elle réitère sa recommandation lors du premier projet visant à définir, à partir d'une étude paysagère approfondie, les modalités précises de prise en compte du paysage sur les secteurs de projet, et de consolider les mesures paysagères inscrites dans les OAP concernées.

→ L'OAP TVB a été ajouté au dossier conformément à la première recommandation. Elle sera maintenue en l'état.

Elle maintient sa recommandation visant à définir, à partir d'une étude paysagère approfondie, les modalités précises de prise en compte du paysage sur les secteurs de projet, et de consolider les mesures paysagères inscrites dans les OAP concernées.

→ Non, sauf à voir dans le premier PLU.

La prise en compte des autres enjeux environnementaux identifiés dans le premier avis

Elle recommande d'intégrer des mesures préventives face aux risques de ruissellement et d'inondation. Concernant la préservation des ressources en eau, elle recommande de présenter un bilan besoins-ressources chiffré et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

→ Donne son accord à cette demande.

3-3.2 L'avis de la Direction départementale des territoires (DDT)

La DDT formule diverses remarques d'ordre général, sur certains points thématiques d'ordre technique, des remarques sur les pièces du PLU, le règlement écrit, le plan de zonage et émet un :

Avis favorable sous conditions de :

- Joindre le deuxième débat du PADD (2022).
- Compléter le diagnostic sur la thématique de l'eau et rédiger une OAP et un règlement en cohérence avec les volumes disponibles.
- Réaliser une OAP sur la revitalisation du centre du village.

Ci-après les demandes de la DDT

→ **Et les réponses du Maître d'ouvrage aux observations et ses engagements.**

Sur les remarques générales

PADD - Joindre le deuxième débat du PADD (2022)

→ Le PV du débat de la séance du 13 octobre 2022 sera ajouté au dossier

Ressource en eau – Des compléments à apporter et des corrections à faire.

- Le volet eau potable sera complété avec les derniers éléments issus du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.
- La correction sera apportée à la priorisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour favoriser la recharge des nappes phréatiques et limiter les inondations en aval.
- La correction sera apportée pour indiquer le plan de gestion de ressource en eau (PGRE) pour le Lague approuvé par l'arrêté n°2018-117-004 du 27 avril 2018. Et que les acteurs s'engagent à mettre en œuvre.
- Le règlement sera modifié, concernant de la demande au regard du SAGE sur la nécessité de réduire les prélèvements par limitation des nouveaux forages domestiques, afin de s'assurer qu'aucune nouvelle construction à destination d'habitation non raccordable au réseau d'eau potable selon le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable ne sera autorisées. Les constructions existantes actuellement alimentées par un captage privé pourront continuer à évoluer dans les limites du règlement de la zone dans laquelle elles se situent. Les constructions à destination agricole restent autorisées, même dans les zones éloignées du réseau d'assainissement.
- Sur la demande pour la protection des captages, comme pour la source de Brioux, le périmètre de protection du captage annexée à la carte communale de Redortiers sera intégré au zonage du PLU. A titre informatif, la procédure de DUP est relancée.
- Les chiffres seront mis à jour concernant le rendement du réseau dont les chiffres présentés dans l'État initial de l'environnement datant de 2019 sont périmés.
- Pour répondre à la disposition 187 du PADG la commune effectuera les modifications suivantes dans le règlement, à savoir :
 - Indiquer pour la zone Ua, que l'installation d'une citerne n'est obligatoire que si cela est possible techniquement.
 - Préciser qu'à partir de 1500L, la citerne doit être enterrée ou intégrée au bâtiment.
 - Le dispositif de récupération d'eau de pluie doit être étanche aux moustiques.

- Le trop-plein peut être évacué vers des zones d'absorption si le sol le permet et si cela n'occasionne pas de dégâts sur les fonds inférieurs.

Absence d'une OAP pour la revitalisation du centre-ville

- Il n'existe aucune obligation réglementaire pour la traduction du projet « Petite villes de demain » au sein d'une OAP. Les projets décrits dans la convention sont tous compatibles avec le projet de PLU, il n'y a aucun besoin de modification du règlement à ce titre.

Pour les autres points soulevés dans la note technique

Le desserrement des ménages, la vacance et les résidences secondaires : le manque de cohérence dans le PADD concernant le desserrement des ménages, la vacance et les résidences secondaires qui ne reprend pas toujours les enjeux définis dans le diagnostic.

- Le projet communal est clair sur ce point. Le besoin en petits logements sera comblé dans le centre village, en densification et notamment via les projets de la convention PVD (requalification de bâtiments vacants et résidence intergénérationnelle). En complément, 2 à 3 logements un peu plus grands sont prévus au sein de l'OAP des Gravières. Le diagnostic comprend tous les éléments de connaissance actuel sur le sujet.

Le besoin en logements : le rapport indique un potentiel de construction de 18 logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine donc en densification. Or aucune définition de la partie actuellement urbanisée (PAU) n'est donnée et la carte l'illustrant montre une PAU très large, de façon non justifiée. Son emprise reste encore trop large au niveau des Rivarels, il s'agit clairement d'extension et non de densification, qui permettra de construire une maison sur 1000 m² ce qui contredit les politiques publiques d'économie de foncier. Et demande que le PLU doit encore être resserré.



- La parcelle restante en extension des Rivarels, non mentionnée dans le premier avis de la DDT, sera retirée de la partie actuellement urbanisée et donc de la zone constructible.
- Sur l'opportunité de deux changements de destination qui n'est pas déduite des logements à construire : les deux changements de destination seront pris en compte dans la réponse aux besoins en logements.

La dérogation à la règle de constructibilité limitée en dehors du périmètre du SCOT : compléter le règlement sur les incidences sur les flux de déplacement en mobilité douce.

- Les aménagements en faveur des mobilités douces, notamment prévues dans le cadre de la convention « Petite Ville de Demain » sont compatibles avec le projet de PLU et ne nécessitent pas de traduction supplémentaire dans les pièces réglementaires du PLU. Ces aménagements prennent place sur du foncier public en zone constructible.

L'estimation de l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols demandée par la loi Climat et résilience, de façon complémentaire à la consommation d'espaces, qui doit être prise à partir de 2031 n'est pas mentionnée, alors que le PADD prévoit le projet jusqu'en 2032.

- L'artificialisation des sols sur 2031 et 2032 dépendra de la réalisation effective des projets permis par le PLU sur les années précédentes. Les projets suivants sont à prendre en compte : la densification à vocation résidentielle (0,37ha), l'OAP Résidence intergénérationnelle (0,34 ha), l'OAP des Gravières (0,28 ha), la densification de la zone d'activité (0,35 ha), et l'OAP Extension de la zone d'activité (0,97ha).
- L'analyse de la projection de l'artificialisation nette des sols projetée de 2031 à 2032 sera ajoutée au rapport de présentation (tome justification des choix, partie consommation

d'espaces). On estime que ces projets seront réalisés à 80% d'ici fin 2030. Ainsi, il resterait environ 0,45 ha de consommation d'espaces sur 2031 et 2032.

Auquel il faut ajouter les extensions de constructions, y compris à usage agricole. Entre 2013 et 2023, 2,46 ha de terres agricoles ou naturelles ont été artificialisées du fait des constructions isolées, soit 0,25 ha par an. Le règlement du PLU est plus stricte que celui de l'ancien POS (applicable jusqu'en 2017), ce qui devrait permettre de réduire le rythme de cette artificialisation diffuse. On estime la réduction du rythme à environ 0,125 ha artificialisé par an.

Ainsi entre 2031 et 2032, l'artificialisation des sols au sens de l'article R.101 du code de l'urbanisme sera d'environ 0,70 ha en tout.

Les risques : l'aléa risque ruissellement et ravinement à corriger.

- Le volet risque de l'état initial de l'environnement sera corrigé afin d'indiquer que les zones habitées sont en partie concernées par l'aléas ruissellement et ravinement.
- La gestion des eaux pluviales à la parcelles sera rendue obligatoire par le règlement et reportée dans les OAP.

L'environnement naturel

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

- La protection des zones humides dans les documents d'urbanisme sera renforcée via un classement en zone Nzh dans le règlement. Le règlement de la zone Nzh précisera qu'il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité, de les imperméabiliser et de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit.

La mobilité douce

Le règlement ne précise pas les moyens d'action, ni l'OAP des Gravières. Demandant que la thématique soit traduite dans les règlements graphique et écrit et dans une OAP. Et indiquant que des emplacements réservés devront probablement être inscrits au règlement pour permettre la concrétisation des espaces consacrés à ces mobilités douces.

- Les projets d'amélioration des circulations douces sur la commune sont compatibles avec les OAP et le zonage. Il n'y a pas de nécessité de les faire ressortir par des emplacements réservés dans la mesure où elles prennent place sur le foncier public.
- L'OAP pour la résidence intergénérationnelle sera complétée avec l'intention de réaliser un cheminement doux entre le site de projet et le centre village.

Pour les remarques sur les pièces du PLU

Le rapport de présentation – Diagnostic.

- Le stationnement des vélos

- Le diagnostic sera complété afin de préciser les capacités de stationnement pour les vélos sur la commune, soit : 5 arceaux place de la république, 1 au collège et 3 pince-roues à proximité de la gendarmerie (arrêt de bus, allée Arnaud Beltrame).

- La justification des espaces boisés classés pour 308 ha

- La commune dispose d'espaces boisés remarquables importants. Ils ont été classés dans le POS et dans le premier projet de PLU et maintenu dans le projet actuel. Ces éléments seront reportés dans les justifications des choix.

Les OAP (Orientations d'aménagements et de programmation)

L'OAP intergénérationnelle : demande une projection de logements plus élevée sur ce dernier secteur afin de rentabiliser le projet (actuellement 10 logements sur 0,40 ha).

Demande s'il ne pourrait pas être supprimé la protection des arbres ainsi que la zone à protéger qui est remplie d'espèces invasives, car non mentionnés dans l'analyse des enjeux écologiques.

- La commune est favorable pour augmenter le nombre de logements sur l'opération en passant de 10 à 12 logements.
- L'orientation concernant l'espace vert à protéger sera revue (orientation de réaménagement de cet espace vert permettant l'élimination des espèces exotiques envahissantes).
- Une orientation pour la création d'un cheminement piéton depuis le site vers le centre village (pharmacie) sera ajouté.

Le règlement écrit

- Erreurs de forme par des doublons
- **L'opération de revitalisation des territoires (ORT)** : la cohérence du PLU avec l'ORT, avec la requalification des immeubles insalubres du centre du village, et que le règlement permettra de réaliser le projet de l'îlot de la Poste tel que conçu par la maîtrise d'œuvre :
- Les doublons portés seront corrigés pour éviter toute source d'erreur.
- Les projets prévus dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » sont compatibles avec le projet de PLU.

Les dispositions générales

- La correction de la mention à l'article L. 111- 6-2 du CU abrogé, sera remplacée par le L. 111-16.
- La phrase de l'article 6 de la page 13 « *« En cas de suppression d'un élément, un remplacement par une espèce de même essence est demandé »* » sera remplacée par la phrase « En cas de suppression d'un élément, le remplacement par un individu de même espèce est demandé. En cas d'espèce invasive, le remplacer par un individu d'une espèce locale. »

L'isolation thermique

- Le règlement sera modifié comme suit : l'isolation thermique des immeubles pourra être envisagée dès lors qu'elle préserve les caractéristiques patrimoniales des immeubles concernés, qu'elle ne porte pas atteinte ni au monument historique ni à ses abords, et qu'elle n'engendre pas de surépaisseur réduisant l'espace du trottoir à moins de 1,4 m.

Les zones

- **Les OAP dans les zones 1AUb** : à compléter par rapport à la protection des habitants, sur la nécessité d'indiquer de construire en retrait des zones agricoles.

Sur l'incohérence d'un secteur destiné à accueillir des familles qui autorise sans condition dans ces zones les sous-destinations : restauration, hébergement hôtelier, cinéma !

- Les OAP prévoient la création de haies et de franges paysagères afin de limiter l'exposition de la population.
- Le règlement de la zone 1AUb sera modifié afin d'interdire les sous destinations restauration, hébergement hôtelier et cinéma.

- **La Zone 2AU** : cette nomenclature est impropre pour une zone déjà urbanisée et construite, et qui pourrait être plutôt zonée en terme Ui inconstructible, ou N, qui permettent des extensions et annexes de l'existant mais peuvent interdire toute nouvelle construction.

- Il s'agit d'une zone déjà construite qui pourrait l'être d'avantage si les infrastructures étaient meilleures, le zonage 2AU semble le plus adapté dans ce cas. Le classement en N serait inadapté car il ne s'agit pas d'une zone naturelle à protéger, le classement Ui est pour sa part contradictoire.

- **La zone A** : il est demandé un paragraphe sur les changements de destination, et d'indiquer pour toutes les constructions qui seront réalisées dans le cadre de l'article L. 151-11 II (p. 76) qu'un changement de destination sera impossible ultérieurement, et chaque projet fera l'objet d'un passage en CDPENAF.

- Cette correction sera apportée.

Les annexes et des extensions de logements en zones A et N :

- La limite maximale de la surface totale après extension (200 m²) est toujours très élevée ; elle pourrait être réduite à 160 m². La CDPENAF demande une limite à la surface totale l'habitation à 160 m² de surface de plancher, les annexes à 50 m² et la piscine à 32 m² : cela fait un total de 240 m² de surface de plancher, donc l'emprise au sol doit forcément être inférieure.

→ Cette correction sera apportée.

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

→ Cette correction sera apportée.

- Que le règlement soit complété, en tenant compte des obligations de réduction de consommation foncière et d'artificialisation des sols, cette dernière devant être prise en compte à partir de 2031.

→ Cette correction sera apportée.

STECAL en zone agricole

- La création d'un lieu de vie à Dauban : trop flou sur l'emprise au sol totale de 200 m². **Il est demandé de limiter l'extension totale des bâtiments à 200 m² de surface de plancher.**

→ Le STECAL a reçu un avis favorable en CDNPS et en CDPENAF.

- **L'extension d'une habitation existante aux Guérins / Brest** : ce STECAL doit être conditionné à la présence d'une activité agricole professionnelle. Le règlement doit être plus clair : Le règlement du sous-secteur autorise captages et forages, alors que l'article 9 des dispositions générales oblige le raccordement au réseau.

→ Conformément à l'avis donné par la CDPENAF, le règlement conditionnera le projet à la présence d'une activité agricole professionnelle.

→ Le site pourra être raccordé au réseau après extension de ce dernier. En attendant, les captages sont autorisés.

Le règlement graphique : manque de lisibilité sur les cartes de zonage.

→ La mise en page du zonage sera améliorée pour faciliter sa lecture.

Les annexes

- Servitude AS1 (captage de Peysson) : corriger le n° de l'arrêté qui est AP n°17712013 du 13/08/2013

→ Cette correction sera faite

- Servitude AC1 : contrôler les limites du périmètre de protection AC1 (quartier Serres à l'Ouest) ; il existe un arrêté n° 04018-2019, en date du 01/07/2019 qui modifie L'arrêté n° 04018-2006 du 07/04/2006.

→ Cette vérification sera faite.

3-3.3 L'avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Alpes-de-Haute-Provence (du 3 octobre 2025)

Avis favorable sans remarque

3-3.4 L'avis de l'INA0

Avis favorable sans remarque

3-3.5 L'avis de la Chambre d'agriculture des Alpes-de-Haute-Provence

Avis favorable sous réserve des observations réalisées

Ci-après : **Les demandes de la Chambre d'agriculture**

→ **Et les réponses du Maître d'ouvrage aux observations et ses engagements.**

Rapport de présentation – Diagnostic – Volet agricole

Demande de compléments sur diagnostic

- A ce stade de la procédure, les compléments demandés n'apporteraient pas de plus-value au projet de PLU et n'engendreraient aucune modification au niveau de sa mise en œuvre. Ils ne seront pas effectués.

Confusion dans le diagnostic agricole entre surface des exploitants et les superficies agricoles communales.

- Le pourcentage sera supprimé.

Développement de l'urbanisation - OAP Zone d'activité du Puy : peu d'éléments de programmation sur l'organisation future.

- L'extension de la zone d'activité du Puy est un projet porté par l'intercommunalité. Le choix de la ou des activités à accueillir sur le site n'est pas encore suffisamment abouti pour préciser d'avantage l'aménagement du site.

Développement de l'urbanisation - Les deux OAP en bordure de zone agricole : préciser une largeur minimale des haies et bandes tampons nécessaires, soit 5 mètres dans un contexte de grandes cultures.

- Les OAP seront complétées sur ce point.

Consommation des espaces agricoles - Justification : justification sur le besoin des entreprises locales en termes de foncier économique, dans un espace de zone d'activité dédié.

- La CCHPB a produit une note à cet effet. Elle sera ajoutée au dossier.

Consommation des espaces agricoles – Emplacements réservés

La surface de 0,35 ha des emplacements réservés des ER5 et ER9, en partie sur des terres agricoles cultivables (A et Ap) devra être comptabilisée dans la consommation future sur des ENAF.

- L'emplacement réservé est un moyen pour la commune d'acquérir des terrains. Il s'agit d'un outil purement foncier. Les aménagements futurs de ces espaces doivent être compatibles avec le règlement de la zone, quel que soit le propriétaire du terrain. L'emplacement réservé n°9 semble néanmoins surdimensionné. Il pourra être réduit afin d'en exclure la partie cultivée.

Zonage et règlement des zones agricoles – STECAL Aha

Conditionner ce STECAL à la réalisation d'une activité agricole professionnelle sur le site.

- Conformément à l'avis donné par la CDPENAF, le règlement conditionnera le projet à la présence d'une activité agricole professionnelle.

Zonage et règlement des zones agricoles – Règlement pans de toiture

Le règlement de la zone A prévoit des pans de toiture de dimension, identique : il faut supprimer ou formuler une rédaction plus souple, pour éviter des problématiques techniques.

- La commune adaptera la règle afin de permettre la réalisation de toiture asymétrique dans le cas de terrains en pente.

Zonage et règlement des zones agricoles – Règlement des serres

Il est proposé que les constructions agricoles nécessaires au pastoralisme soient autorisées sous condition en zone N.

- Le règlement de la zone N sera assoupli afin de permettre l'aménagement d'abris nécessaire à la pratique du pastoralisme.

3-3.6 Prise en compte de l'avis du Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence

→ Et les engagements du Maître d'ouvrage.

Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement

Erreurs à corriger :

- Page 3 et 4 : Erreur de nom, il s'agit de « Fuyara » et non « Fuyana »
- Page 29 : Référence à l'entité « Pays des Pouchons », référence à l'atlas des paysages 2003 alors qu'il a été actualisé en 2017. Mettre à jour les données et la cartographie.
- Page 34 : Corriger « et de l'Opedette » par « Opedette »

→ Ces corrections seront apportées.

Rapport de présentation – Diagnostic

Erreurs à corriger :

- Page 23 : titre à corriger qui indique un taux de chômage décroissant alors qu'ils démontrent une hausse de 11.7% à 12.8%.
- Page 25 : il est indiqué 137 établissements actifs alors que le tableau en fait figurer 119.
- Page 32 : dans le volet touristique il ne s'agit pas de la proximité du PRN du Verdon, mais du PRN du Luberon.
- Page 43 : les données des transports doivent être mises à jour, les transports ont été transférés à la Région et ne relèvent plus du Département.

→ Ces corrections seront apportées.

Rapport de présentation – Evaluation environnementale et justification des choix

Erreurs à corriger :

- Page 20 : en page 20 le projet de centrale photovoltaïque (zone Npv) est indiqué sur le site de la « carrière », alors qu'en page 28, il est précisé sur le site de l'ancienne « décharge ».
- Page 19 : Corriger les titres des cartes indiquant le secteur « des gravières alors que la zone 1AUc est sise dans la zone d'activité du Puy. Et à légender les cartes de programmation de l'OAP.

→ Ces corrections seront faites.

OAP

Précisions à apporter :

- OAP « Extension zone d'activité du Puy », mentionner au projet le recul de 15 mètres depuis l'axe de la route (8 mètres depuis la chaussée) par rapport à la RD 5.
- OAP « Extension zone d'activité du Puy », la frange paysagère prévue en bordure de la RD 5 ne devra pas gêner la visibilité dans le carrefour.

→ Ces précisions seront apportées.

Zonage

Sur les plans figurent des Espaces Boisés Classés (EBC) jouxtant le domaine public routier du Département qui, par définition, est imprescriptible. Il faudrait que ces emprises portées au plan soient distantes de la chaussée afin de permettre au Département de pouvoir réaliser les travaux d'entretien du réseau dont il a la charge (fossés, accotements, soutènements, etc.).

→ Une marge de recul de 1,50 m sera prévue entre les EBC et les voies départementales afin de permettre la réalisation des travaux dont le département a la charge.

Règlement

A compléter

- Page 14 : à compléter les dispositions générales par « Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté ».

- Page 12 des dispositions générales, est mentionné la « RD 95 » or il s'agit de la « RD 950 »

→ Ces précisions seront faites.

Zone Ub : La zone Ub1 interdit la mise en place de panneaux photovoltaïques à l'article 4, contrairement aux zones Ub2 et Ub3. Interdiction jugée dommageable et incohérente avec l'objectif du PLU de promouvoir le développement des énergies renouvelables et la performance énergétique.

→ Cette interdiction fait suite à l'avis rendu par l'UDAP lors du premier arrêt. Le périmètre de protection des monuments historique englobant une grande partie de la zone Ub1, il est nécessaire de s'aligner sur la position de l'architecte des bâtiments de France dans cette zone.

Accès dans le règlement des zones A et N : à préciser concernant la RD 950 : « Sur le réseau structurant, hors agglomération, tout nouvel accès sera interdit. Toutefois, pour des opérations spécifiques et après avis de la Commission des Routes, des dérogations pourraient être accordées ».

→ Cette précision sera apportée.

3-3.7 Prise en compte de l'avis de la CDPENAF

Avis favorable sous certaines réserves.

→ Et Les engagements du Maître d'ouvrage.

Dérogation au titre de la Demande de dérogation au titre des articles L 142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

Accord à l'ouverture à l'urbanisation des 4 secteurs exposés, sous réserve de mettre en place un échéancier de leurs ouvertures :

- Secteur 1 : Les Gravières - zone 1AUB - OAP - 2800 m² - parcelles ZB 13 et 14.
- Secteur 2 : Extension de la zone d'activités du Puy - zone 1AUc - OAP - 9700 m² - parcelle ZC 107.
- Secteur 3 : Stecal Dauban .
- Secteur 4 : Projet de résidence intergénérationnelle (PRI).

→ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation concerne uniquement les OAP (Les Gravières, la zone d'activités du Puy, le projet de résidence intergénérationnelle...) et est intégré au tome correspondant.

La réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L 153-16 CU)

Avis favorable.

Le règlement d'extensions et annexes des habitations situées en zones A et N (article L 151-12 CU)

Un avis favorable sous réserves :

- De limiter à 160 m² la surface totale de plancher autorisée.
- De limiter à 240 m² l'emprise au sol totale autorisée.
- De limiter à 40 m² l'emprise totale des annexes.
- D'avoir la possibilité d'implanter une annexe dans la limite de 30 m autour de l'habitation principale.
- D'indiquer que les installations de clôtures doivent permettre le passage des engins agricoles lourds.

→ La commune intégrera l'ensemble de ces modifications.

Sur les STECAL (article L 151-13 du CU) :

- **STECAL N°1 : Création d'un lieu de vie à Dauban** : un avis favorable est émis sur le STECAL N°1 Dauban, **sous réserve** de respecter les 200 m² de construction au total et de cadrer le règlement de la zone Ah.

- **STECAL N°2 : Extension d'une habitation existante** : un avis favorable est émis sur le STECAL N°2 **sous réserve** de soumettre l'autorisation d'extension du bâtiment à un statut agricole professionnel avéré.

→ La commune intégrera la modification demandée pour le STECAL N°2 : soumettre l'autorisation d'extension du bâtiment à un statut agricole professionnel avéré.

Sur les changements de destinations (article L 151-11-1 du CU) : un avis favorable est émis sur les changements de destination au titre de l'article L 151-11-1 du Code de l'urbanisme.

3-3.8 L'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-de-Haute-Provence. Courriel à Madame la Maire le 07 janvier 2026.

Résultat des consultations Annexe – avis PPA hors délai	
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	
AVIS	REPONSE
Servitude d'utilité publique	
Ce document comprend une erreur concernant le périmètre délimité des abords du monument historique. La totalité du quartier du Serre se trouve dans le périmètre de protection du monument historique.	Le périmètre sera corrigé.
Règlement	
Couverture (zone UA et UB) Coquille à corriger « Etanchéités (abergements, solins, etc.) en plomb ou en zinc. »	Cette correction sera apportée.
Encadrement - tableau - appuis et seuils (zone UA et UB) Cet item ne tient pas compte de l'avis émis le 27/06/2025 et contient de surcroît une faute de grammaire. Modification à apporter : « Appuis et seuils : Seuls des appuis et seuils minéraux sont autorisés (pierre calcaire local à nez droit, mâlon de terre-cuite à nez droit, enduit, etc.). Le métal tout comme le bois sont prohibés. »	Cette correction sera apportée.
Isolation thermique des immeubles (zone UA et UB) Coquille à corriger « L'isolation thermique des immeubles pourra être envisagée dès lors qu'elle préserve les caractéristiques patrimoniales des immeubles concernés, qu'elle ne constitue pas une surépaisseur par rapport aux façades contigües et qu'elle ne porte atteinte ni au monument historique et ses abords. »	En réponse à l'avis de la DDT, le règlement sera modifié comme suit : L'isolation thermique des immeubles pourra être envisagée dès lors qu'elle préserve les caractéristiques patrimoniales des immeubles concernés, qu'elle ne porte pas atteinte ni au monument historique ni à ses abords, et qu'elle n'engendre pas de surépaisseur réduisant l'espace du trottoir à moins de 1,4 m.
Clôtures: Revoir la mise en page qui ne facilite pas la compréhension de la règle.	Cette correction sera apportée.

4 – Les observations du public

Analyse des observations du public

Des réponses du Maître d'ouvrage et appréciation de la commissaire enquêteur

5-1 Le climat de l'enquête

Comme déjà indiqué supra le public qui s'est mobilisé est essentiellement constitué de résidents de Banon ou de propriétaires sur la commune, et plus rarement de personnes extérieures non propriétaires sur la commune.

Toutes les personnes rencontrées lors de mes permanences ont exprimé leurs opinions et leurs préoccupations avec sérénité et courtoisie, en expliquant de manière tout à fait légitime leurs appréciations ou leurs craintes.

5-2 Les thèmes retenus et les réponses de la commune de Banon

La synthèse complète des observations du public est portée en annexe du procès-verbal des observations du public notifié à la commune de Banon, avec la remise du registre d'enquête publique, comportant tous les originaux des documents remis, lettres reçues, et e-mails transmis sur la voie électronique dédié à cette enquête publique.

La commune a apporté ses réponses sur chaque thème soulevé au cours de l'enquête publique dans un cadre général, dans un premier tableau. Par suite elle a apporté des indications complémentaires et des réponses individualisées dans un deuxième tableau.

Les Thèmes

(Issus de la synthèse des observations du public)

Les thèmes retenus pour cette enquête publique

N°	Thèmes	Indication complémentaire éventuelle	
T0	Consultation du projet		
T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989
		b	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS révisé de 2001
		c	Parcelle(s) sans indication sur classement antérieur
T2	Interrogation sur zonage		
T3	Le plan de zonage		Correction à apporter sur le plan de zonage
T4	STECAL		STECAL "Brest" et STECAL "Dauban"
T5	Observations en faveur du projet		
T6	Observations générales en vue de propositions et contre-propositions		
T7	Emplacements réservés pour voiries		Proposition de quatre emplacements réservés
T8	Schéma directeur de l'eau - Réseau d'eau - Protection des sources		Généralités sur l'alimentation en eau de Banon. Le plan du schéma illisible dans le projet
T9	Extension de la ZAE		Proposition relative à l'extension de la ZAE en vue de protéger la source de la Rouine
T10	Bâtiments publics "illégaux"		Proposition en vue de la régularisation juridique de deux bâtiments communaux érigés illégalement il y a 20 ans : l'école et la salle polyvalente.
T11	Projets Photovoltaïques		Pour que le PLU favorise l'implantation de panneaux solaires

T12	Le zonage du stade		Le stade actuel qui doit rester en zone Us et non pour y implanter un nouvel Ehpad en remplacement de l'existant !
T13	La Route de l'Armée		Interrogation sur le classement de la route dite "route de l'Armée".
T14	La voie communale n°15 et la carrière		La régularisation de la voie communale n°15 et demande de la correction du zonage de la carrière.
T15	la zone Uh : L'hôpital de Banon et l'Ehpad		Proposition d'agrandir la zone Uh vers le nord, sur les parcelles des propriétaires voisins, et d'y inclure le parking Sud sis au-delà de la route.
T16	Les annexes du PLU		Des annexes du PLU à corriger et/ou à compléter
T17	Les bases retenues sur l'évolution des constructions		Des calculs entachés d'erreurs à cause du RNU depuis 10 ans et des conditions normatives. Demande des possibilités dérogatoires pour la constructibilité comme au POS.
T18	Le périmètre de protection du monument historique		
T19	Retrait-gonflement des argiles		Demande de correction Banon ne possède pas de PPRN
T20	Des questions complémentaires diverses		Gestion de la centrale photovoltaïque
			Petites villes de demain
			La Fromagerie
			La chocolaterie
			La médiathèque
			Transports en commun Personnes à mobilité réduite, et handicapées
			L'espace agricole et sécurité sanitaire des citoyens

5.2.1. Les réponses de la commune par thème

T0	Consultation du projet
-----------	-------------------------------

Réponse de la commune

Pas de réponse nécessaire.

Mon commentaire

Certaines personnes sont venues au cours de l'enquête pour s'informer et consulter le dossier avant leurs éventuelles contributions ultérieures, sans observation particulière à ce stade.

T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989
		b	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS révisé de 2001
		c	Parcelle(s) sans indication sur classement antérieur

Réponse de la commune

Réponse générale à toutes les demandes :

Lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, une commune se doit de respecter la réglementation en vigueur issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Ces deux codes sont en constante évolution et les dispositions relatives aux PLU ont été largement modifiées au cours des 15 dernières années : loi grenelle II 2010, loi ALUR 2014, loi NOTRe 2015, loi ELAN 2018, loi climat et résilience 2021, loi 3DS 2022, loi visant à faciliter mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation 2023.

Le POS a été rendu caduc par la loi ALUR de 2014 et ne s'applique plus depuis 2017. Les nouveaux objectifs nationaux en termes de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers portés par la loi ALUR en 2014 et par la loi Climat & Résilience en 2021, ne permettent pas de maintenir en zone constructible toutes les parcelles qui l'étaient dans le POS.

Cette situation démontre qu'en matière d'urbanisme rien n'est figé et que le classement en zone constructible d'un terrain ne peut être envisagé comme définitif. La mairie conseille aux propriétaires souhaitant réaliser des projets de le faire tant que le règlement le leur permet afin de ne pas risquer de perdre cette possibilité dans le futur.

Le projet de PLU tel que présenté à l'enquête publique a fait l'objet de nombreux aller-retour avec les services de l'Etat concernant la thématique de la consommation d'espaces. Le projet retenu est compatible avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés au niveau national et déclinés au sein du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Ce projet retenu permet de répondre aux besoins en logements de la population actuelle et future et aux besoins en foncier économique en priorisant le développement au sein des zones déjà urbanisées et sur des sites ciblés (OAP des Gravières, OAP Maison intergénérationnelle, OAP Extension de la zone d'activités du Puy).

Il faut également noter que le territoire de Banon est soumis à la loi « Montagne » de 1985. Cette loi définit un principe d'urbanisation « en continuité » dont les conditions d'appréciations sont définies par l'article L.122-5-1 et les articles R.122-1 et suivants du code de l'urbanisme. La mise en œuvre de cette loi à l'échelle du PLU a également fait l'objet de nombreuses discussions entre la mairie et les services de l'Etat.

Pour terminer, la mairie rappelle que le tribunal administratif et la cour administrative d'appel de Marseille ont donné raison à la commune dans deux jugements récents (2021,2022) concernant des plaintes déposées par des propriétaires sur la constructibilité de leur parcelle.

La mairie déplore de ne disposer d'aucune marge de manœuvre pour proposer des zones constructibles moins strictes au sein de ce PLU. Elle est néanmoins attentive aux évolutions législatives futures et notamment à la loi de simplification de l'urbanisme qui entrera en vigueur fin mai et qui permettra un assouplissement des conditions d'appréciation du principe d'urbanisation « en continuité » prévu par la loi montagne. **Dans ce cadre-là, la réintégration dans la zone constructible de certaines parcelles, notamment celles qui sont aujourd'hui bâties, pourra être envisagée.** La mairie rappelle que le PLU n'est pas un document figé et qu'il pourra faire l'objet de modifications après son approbation en fonction des projets du territoire et des évolutions du contexte législatif.

Mon commentaire

La majorité du public a surtout exprimé son désarroi, voire sa colère, suite au déclassement pour certains de leur(s) parcelle(s) qui était(aient) en zone constructible (U) dans l'ancien POS, ou dans le premier projet avorté de révision du PLU, ou encore du classement de leur parcelle dans une zone qui leur semble totalement inappropriée eu égard à son emplacement sur le territoire de la commune.

Dans sa réponse générale la commune souligne le long processus d'élaboration de ce projet de PLU, que j'ai rappelé en historique au début du présent rapport, et des contraintes imposées par les lois depuis que son POS est devenu caduc en 2017, et auxquelles elle ne peut déroger, comme le démontre les nombreux amendements et réductions qu'elle a dû opérer sur ses premières ambitions suite aux rappels, à juste titre, par les services de l'Etat des règles applicables en la matière.

Les dispositions du Code de l'urbanisme, de la loi ALUR, de la loi Climat et Résilience et de la loi Montagne, imposent au projet de PLU de préserver les paysages, la biodiversité et les continuités écologiques, notamment par la protection des cônes de vue, des coupures d'urbanisation et de la trame verte et bleue.

Le projet de PLU se doit d'être élaboré dans l'objectif de limiter la consommation d'espace. Il se doit de privilégier la densification des zones déjà urbanisées, encadre strictement l'urbanisation nouvelle et assure la préservation durable des terres agricoles et des espaces naturels.

T2	Interrogation sur le zonage
-----------	------------------------------------

Réponse de la commune

Réponse générale :

La lisibilité du plan de zonage sera améliorée pour l'approbation avec le grossissement et la multiplication des « étiquettes » de zones.

Réponses individuelles dans le tableau ci-après.

Mon commentaire

Un certain nombre de personnes sont venues pour se faire confirmer le zonage de leur(s) parcelle(s).

J'avais signalé à la commune dès mes premiers entretiens que les plans portés dans le dossier d'enquête manquaient de lisibilité. En effet, hormis les secteurs urbanisés U, les autres secteurs sont très difficilement identifiables dans une première lecture, car il faut se plonger avec minutie sur les plans pour notamment bien identifier les zones A et N. Pour un non initié cela a pu à juste titre laisser planer des doutes.

Je considère que ces plans doivent être améliorés, l'idéal de mon point de vue serait une refonte de ces plans :

- par l'utilisation d'une palette pastel de couleurs, pour bien identifier au moins les grandes catégories de zones (U, A, N),
- par le rappel fréquent des sigles, notamment pour les zones A et N. L'importance et la représentation graphique des tracés et contours irréguliers de ces deux dernières zones désorientent le lecteur, surtout lorsque les plans sont informatisés, et le repérage des rares signes A et N se perdent dans les vues zoomées.

T3	Le plan de zonage	Correction à apporter sur le plan de zonage
-----------	--------------------------	--

Réponse de la commune

Réponse générale concernant les bâtiments existants absents sur le cadastre :

Le fond de plan du zonage est le cadastre officiel, version 2025. Le bâtiment est absent du cadastre et ce dernier ne peut être modifié. Il faut donc transférer cette demande auprès du service du cadastre.

Mon commentaire

La réponse de la commune est exacte. Le plan cadastral informatisé, peut parfois ne pas correspondre à la réalité sur le terrain.

Le cadastre a une valeur indicative, il ne constitue pas un titre de propriété : seul le bornage fait foi juridiquement.

Une erreur de cadastre peut être corrigée grâce à un remaniement cadastral demandé auprès des services fonciers du cadastre.

T4	STECAL	STECAL "Brest" et STECAL "Dauban"
-----------	---------------	--

Réponse de la commune

Le STECAL « Brest » sera renommé « Le Pigeonnier » conformément à la toponymie locale.

Mon commentaire

Le projet de PLU comporte deux STEACAL :

- La première est dénommée STECAL « Dauban » correspondant à l'appellation du lieu-dit.
- La seconde est dénommée STECAL « Brest » du nom d'une des deux personnes qui ont présenté leur objectif de projet.

J'ai fait remarquer à la commune qu'il serait plus approprié d'harmoniser ces dénominations en n'utilisant que les noms de lieux-dits où elles s'appliquent pour éviter tout risque de confusion ultérieure, entre le périmètre défini pour chaque STECAL et le nom de la ou des personnes qui déposeraient tout dossier de demande d'autorisation en conformité avec les règles s'y appliquant. C'est d'ailleurs ce qui a suscité sur cet aspect une observation du public concernant la STECAL « Brest ».

Je suis donc favorable à ce que la commune opte pour un changement de nom comme le nom de « Le Pigeonnier » pour cette STECAL, en remplacement du nom « Brest ».

T5	Observations en faveur du projet
-----------	---

Réponse de la commune

Pas de réponse nécessaire.

Mon commentaire

Le public qui a formulé ses observations ne s'est généralement pas déplacé pour venir indiquer s'il était pour ou contre le projet, mais plus sur des préoccupations personnelles en tant que propriétaires sur le territoire, comme c'est souvent le cas en matière de PLU.

De rares observations sont un simple avis général sur le projet pour l'approuver, soulignant pour l'une d'elles en particulier le choix judicieux du projet photovoltaïque sur une ancienne décharge.

T6	Observations générales en vue de propositions et contre-propositions
-----------	---

Réponse de la commune

Pas de réponse nécessaire concernant les observations générales, des réponses sont apportées ci-après concernant les contre-propositions.

Mon commentaire

Ces observations générales introduisent les propositions ou contre-propositions détaillées plus après.

T7	Emplacements réservés pour voiries	Proposition de quatre emplacements réservés
-----------	---	--

Réponse de la commune

En préambule, la mairie rappelle qu'un emplacement réservé l'engage à acheter le terrain concerné. Le propriétaire peut exercer son droit de délaissement du terrain et si la mairie n'est pas en capacité de l'acheter, l'emplacement réservé devient immédiatement caduc (**L.230-4 du code de l'urbanisme**).

De ce fait, la municipalité en place réserve les emplacements réservés aux projets prioritaires.

Concernant les projets d'emplacement réservés proposés, les réponses suivantes sont apportées :

- a) Une déviation poids lourds sur le lit de la Riaille :

Ce projet n'est pas envisageable en raison des impacts forts qu'ils engendreraient sur le lit du cours d'eau (imperméabilisation, pollution, destruction de la biodiversité). Par ailleurs, la topographie ne se prête pas à un tel projet.

- b) Un prolongement de la voie interne de la Cabre d'or jusqu'à la Magalasse, avec une urbanisation linéaire future de chaque côté.

Ce projet n'a pas été retenu dans cette version du PLU, notamment en raison de l'impact paysager d'un tel projet. Néanmoins, il pourrait être envisagé pour un développement futur du village dans une prochaine évolution du PLU.

- c) L'élargissement et le confortement de l'ancienne route de la Rochegiron jusqu'à St Roch, voie qui dessert des habitations.

A ce jour le chemin est praticable en l'état. Dans le futur, une étude pourrait être menée pour estimer la faisabilité technique et financière d'un tel aménagement. Suite à cela, l'emplacement réservé ne sera ajouté que si la commune en a les moyens.

- d) Le raccordement des voies au niveau de la Pascale : jonction entre la voie communale Banon-La Rochegiron et le Chemin anciennement AFR.

La mairie rappelle que ce chemin avait été voulu par une ancienne équipe municipale mais que le projet n'était pas allé jusqu'à la jonction avec la voie communale. Le terrain concerné est privé, aux abords d'une habitation, et la mairie estime que ce projet de chemin n'est pas prioritaire pour le territoire.

Mon commentaire

L'amélioration des voiries à l'intérieur des villages, notamment pour la recherche de déviations poids lourds adaptées, tout autant que pour l'amélioration de la desserte de certains quartiers pour les habitants, est bien souvent recherchée et nécessaire.

L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme comme le PLU qui permet d'anticiper l'acquisition de foncier pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Il doit néanmoins correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin.

Le recours à des emplacements réservés pour réaliser des opérations de voirie, nécessite des études préalables en termes notamment de localisation précise, d'études de variantes possibles, d'emprise, et ce compte tenu, entre autres, de la configuration du terrain, de l'occupation du sol, des conditions physiques, techniques, juridiques et environnementales, et de sa programmation prévisionnelle au regard de son impact financier pour la commune.

C'est un outil de planification territoriale, de servitudes d'urbanisme particulières, opposables aux tiers dès leur inscription dans un PLU (ou PLUi) aux conséquences juridiques et financières bien réelles pour les collectivités.

Pour toutes ces raisons, à ce stade, sur les propositions formulées, je ne peux qu'inciter la commune à étudier globalement le problème de la voirie sur son territoire « pour un développement futur du village dans une prochaine évolution du PLU » comme elle le souligne, et en concertation avec les services de l'Etat.

T8	Schéma directeur de l'eau - Réseau d'eau Protection des sources	Généralités sur l'alimentation en eau de Banon. Le plan du schéma illisible dans le projet
-----------	--	---

Réponse de la commune

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable de la commune est en cours de révision. Les éléments les plus à jour du projet seront insérés au dossier pour l'approbation du PLU.

Mon commentaire

Ce schéma étant en cours de révision, cette observation n'amène aucun commentaire plus particulier de ma part.

T9	Extension de la ZAE	Proposition relative à l'extension de la ZAE en vue de protéger la source de la Rouine
-----------	----------------------------	---

Réponse de la commune

La mairie précise que la ZAE existante est dans la même situation vis-à-vis de la source que son extension prévue. Aucun impact n'a été constaté sur cette dernière. La commune s'assurera que toutes les dispositions soient prises lors des travaux pour éviter toute atteinte sur la source.

Mon commentaire

Avant toute réalisation il me semble opportun que la commune vérifie bien toutes les spécificités techniques soulevées dans cette observation et contre-proposition.
Je prends note de la volonté de la commune de prendre toutes les dispositions aux fins de protéger la source.

T10	Bâtiments publics "illégaux"	Proposition en vue de la régularisation juridique de deux bâtiments communaux érigés illégalement il y a 20 ans : l'école et la salle polyvalente.
------------	-------------------------------------	---

Réponse de la commune

Le règlement de la zone Ub1 permet la régularisation de l'école et de la salle polyvalente. En effet, les équipements publics sont autorisés dans la zone et les dispositions générales du règlement précisent que
« Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent déroger aux dispositions des titres 2 et 3 du présent règlement. »

Pour plus de clarté, cette disposition sera reprise comme suit :
« Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent déroger aux dispositions des sections 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE et section 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX des règlements de zones ci-après. »

Mon commentaire

Puisque comme précisé « le règlement de la zone Ub1 permet la régularisation de l'école et de la salle polyvalente », il conviendra donc que la commune y procède.

T11	Projets Photovoltaïques	Pour que le PLU favorise l'implantation de panneaux solaires
------------	--------------------------------	---

Réponse de la commune

Le périmètre de protection du monument historique a été grandement élargi à l'époque de la première élaboration du PLU. De ce fait, à ce jour l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme pour les autorisations d'urbanisme sur la quasi-totalité du village. Les règles concernant les implantations de panneaux solaires en zone U sont donc calquées sur son avis. Un assouplissement du règlement sera fait pour les quelques secteurs U situés en dehors du périmètre de protection du monument historique.

Concernant les projets de centrales au sol, deux projets d'envergures ont dû être retirés du projet suite à un avis négatif de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les éventuels projets futurs d'énergies renouvelables sur le territoire pourront être intégrés au PLU via des procédures adaptées (modification du PLU ou Déclaration de Projet d'Intérêt Général emportant mise en compatibilité du PLU).

Mon commentaire

Eu égard aux besoins en énergie renouvelable, l'assouplissement du règlement me semble effectivement nécessaire concernant l'implantation de panneaux solaires pour les secteurs U situés en dehors du périmètre de protection du monument historique.

Effectivement le projet initial du PLU comportait deux autres sites d'implantation de centrales au sol, retirés après passage en CDNPS, pour ne conserver que le projet sur l'ancienne décharge, dont le périmètre a lui-même été réduit à une superficie de 0,6 ha.

De nouvelles installations ne pourront effectivement voir le jour qu'après des procédures adaptées aux projets d'installations d'énergies renouvelables.

T12	Le zonage du stade	Le stade actuel qui doit rester en zone Us et non pour y implanter un nouvel Ehpad en remplacement de l'existant !
------------	---------------------------	---

Réponse de la commune

Il s'agit d'un futur projet qui n'est pas encore traduit dans le projet de PLU soumis à enquête publique. Il sera intégré ultérieurement au PLU via une procédure adaptée (modification du PLU ou Déclaration de Projet d'Intérêt Général emportant mise en compatibilité du PLU).

Mon commentaire

Je prends note que le projet concernant l'EHPAD de Banon fera l'objet d'une procédure adaptée ultérieure.

T13	La Route de l'Armée	Interrogation sur le classement de la route dite "route de l'Armée".
------------	----------------------------	---

Réponse de la commune

Il s'agit d'un chemin classé en voirie communale. Aucune solution n'a été apportée par le département et par l'État. Cela n'a pas de lien direct avec le contenu du PLU.

Mon commentaire

Ce problème de voirie reste donc en suspens, et devrait être vu avec les autorités compétentes. Il n'est pas directement lié au projet de ce PLU.

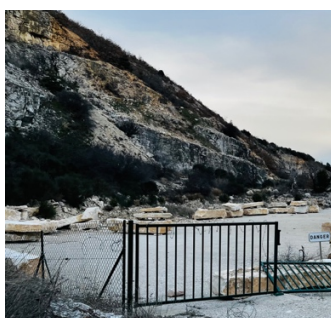
T14	La voie communale n°15 et la carrière	La régularisation de la voie communale n°15 et demande de la correction du zonage de la carrière.
------------	--	--

Réponse de la commune

Historiquement il y avait un chemin communal. Des études peuvent être engagées pour le réhabiliter ou le déclasser selon le résultat des études, notamment en termes financiers pour la commune.

Mon commentaire

Après mes déplacements sur le terrain, cette voirie semble ne plus avoir de consistance physique « mangée par la carrière » son tracé serait à ce jour dans le « vide » au droit de la falaise créée par la carrière !



« Mes photos » prises depuis la voie d'accès à la carrière

A mon sens, si cela est réel, après vérification par géomètre expert, il ne s'agit plus de réhabilitation possible.

Ce chemin devrait donc plutôt faire l'objet d'une désaffectation en vue de son déclassement, en tout ou partie.

Et concernant la proposition de réhabilitation proposée par le public pour rétablir, dans un cadre sécuritaire, le chemin communal vers l'ancien village, il conviendrait alors à la réalisation d'une nouvelle voie, comme suggéré par la commune.

La création de nouvelle voie sera alors soumise à une procédure adaptée, conforme au Code de la voirie routière et du Code de l'expropriation.

T15	La zone Uh : L'hôpital de Banon et l'Ehpad	Proposition d'agrandir la zone Uh vers le nord, sur les parcelles des propriétaires voisins, et d'y inclure le parking Sud sis au-delà de la route.
------------	---	--

Réponse de la commune

En l'état actuel, l'agrandissement de l'établissement sur les parcelles privées voisines, qui sont aujourd'hui habitées, n'est pas envisagé.

Le parking sud est en parti aménagé sur l'emprise de la voie départementale, inclus dans la zone Uh. Le reste du parking s'étend sur la parcelle A543 qui a été retirée de la zone constructible de manière pour lever les réserves de la DDT relatives à l'application de la loi montagne et à la consommation d'espaces.

Il faut noter que le PLU pourra être modifié après l'approbation pour prendre en compte le projet de l'hôpital, d'intérêt général pour la commune, quelle que soit la forme qu'il prendra.

Mon commentaire

Comme déjà noté ci-avant en T12, la commune a précisé que le projet concernant l'EHPAD de Banon fera l'objet d'une procédure adaptée ultérieure.

Ce sera alors l'occasion d'étudier toutes les variantes possibles, dans le cadre de l'intérêt général.

T16	Les annexes du PLU	Des annexes du PLU à corriger et/ou à compléter
-----	--------------------	---

Réponse de la commune

Le contenu des annexes du PLU est défini par les articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme. Seuls les documents listés par ces articles sont annexés au PLU.

Les lignes de moyenne-tension citées ne font pas l'objet de servitude d'utilité publique, il n'y a donc pas de document associé dans les annexes du PLU.

Tout ce qui concerne l'eau potable et l'assainissement sera complété ou mis à jour grâce aux derniers éléments issus des schémas directeurs en cours de réalisation.

Mon commentaire

Le projet comporte les annexes réglementaires.

Je prends note des mises à jour des données sur l'eau potable et l'assainissement.

T17	Les bases retenues sur l'évolution des constructions	Des calculs entachés d'erreurs à cause du RNU depuis 10 ans et des conditions normatives. Demande des possibilités dérogatoires pour la constructibilité comme au POS.
-----	--	--

Réponse de la commune

Lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, une commune se doit de respecter la réglementation en vigueur issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Ces deux codes sont en constante évolution et les dispositions relatives aux PLU ont été largement modifiées au cours des 15 dernières années : loi grenelle II 2010, loi ALUR 2014, loi NOTRe 2015, loi ELAN 2018, loi climat et résilience 2021, loi 3DS 2022, loi visant à faciliter mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation 2023.

Le POS a été rendu caduc par la loi ALUR de 2014 et ne s'applique plus depuis 2017. Les nouveaux objectifs nationaux en termes de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers portés par la loi ALUR en 2014 et par la loi Climat & Résilience en 2021, ne permet pas de maintenir en zone constructible toutes les parcelles qui l'étaient dans le POS.

Cette situation ne relève pas d'une décision politique au niveau local. La municipalité en place déplore de n'avoir pas pu faire autrement.

Par ailleurs, puisqu'en matière d'urbanisme rien n'est figé et que le classement en zone constructible d'un terrain ne peut être envisagée comme définitive. La mairie conseille aux propriétaires souhaitant réaliser des projets de le faire tant que le règlement le leur permet afin de ne pas risquer de perdre cette possibilité dans le futur.

Mon commentaire

Je rappelle et complète mon commentaire fait en T1 ci-avant.

Dans sa réponse générale la commune souligne le long processus d'élaboration de ce projet de PLU, que j'ai rappelé en historique au début du présent rapport, et des contraintes imposées par les lois depuis que son POS est devenu caduc en 2017, et auxquelles elle ne peut déroger, comme le démontre les nombreux amendements et réductions qu'elle a dû opérer sur ses premières ambitions suite aux rappels par les services de l'Etat des règles applicables en la matière.

Le PLU n'est pas un document figé dans le temps, mais un processus continu qui doit accompagner l'évolution du territoire en tenant compte des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux. Ces évolutions, prises en compte au travers de procédures adaptées, influencent ainsi la constructibilité de terrain(s) et permettent de faire évoluer et d'ajuster le document d'urbanisme dans le respect de ses orientations fondamentales définies, notamment, par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ces évolutions sont prévues par le Code de l'urbanisme.

Une délibération du Conseil municipal de la commune de Banon pourra statuer en son temps sur l'opportunité de modifications, de révision, de mise en compatibilité ou autre, selon les procédures d'évolution permises et encadrées par le Code de l'urbanisme.

T18	Le périmètre de protection du monument historique
------------	--

Réponse de la commune

Le périmètre de protection du monument historique a été élargi lors d'une précédente municipalité. Sa réduction, bien qu'elle soit souhaitée par l'équipe municipale actuelle, ne peut être proposée que par l'Architecte des Bâtiments de France (article L.621-30-1 du code du patrimoine).

Mon commentaire

Le périmètre de protection d'un monument historique est effectivement régi par le Code du patrimoine. Son périmètre peut être modifié sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il est possible de chercher à améliorer ou adapter cette protection à l'environnement et aux enjeux patrimoniaux de chaque monument historique, en élaborant un « périmètre de protection des abords » (PDA).

Le projet d'élaboration d'un PDA peut être à l'initiative de l'architecte des Bâtiments de France, en réponse à une sollicitation de la collectivité compétente en matière d'urbanisme sur le territoire concerné.

T19	Retrait-gonflement des argiles	Demande de correction Banon ne possède pas de PPRN
------------	---------------------------------------	---

Réponse de la commune

Banon ne possède pas de PPRN et aucune mention en ce sens n'a pu être retrouvée dans le dossier.

Les données relatives à l'aléa retrait-gonflement des argiles seront mises à jour avec les dernières données mises en lignes par les services compétents.

Mon commentaire

Dont acte sur la mise à jour annoncée.

Cette réponse n'amène pas de commentaire plus particulier de ma part.

T20	Des questions complémentaires diverses	Gestion de la centrale photovoltaïque
		Petites villes de demain
		La Fromagerie
		La chocolaterie
		La médiathèque
		Transports en commun Personnes à mobilité réduite, et handicapées
		L'espace agricole et sécurité sanitaire des citoyens

Réponse de la commune

L'ensemble de ces remarques ne sont pas en lien direct avec le contenu du PLU. Les élus se tiennent à disposition pour échanger dans un autre cadre que celui de l'enquête publique pour le PLU.

Mon commentaire

La réponse de la commune ne nécessite pas de commentaire supplémentaire de ma part.

0 : 0 : 0

5.2.2. Réponses complémentaires apportées par la commune à certaines contributions.

La commune a répondu à l'ensemble des contributions du public au travers des thèmes évoqués. En complément de ce qui a été développé ci-avant elle complète certaines contributions particulières du public.

Je les reprends de manière synthétique ci-après, avec pour certaines de ma part un commentaire supplémentaire à ce que j'ai analysé plus-avant dans l'étude des thèmes, plus particulièrement pour les observations relatives au thème de la constructibilité (thème 1).

Ce d'autant que je rappelle avoir procédé à des visites précises sur le territoire communal de Banon depuis les voies publiques (routes, voies communales, chemins ruraux), nécessaires à la meilleure compréhension des observations formulées par le public.

Les codes (R1, R2..., M1, M2, ...) des contributions dans ce paragraphe correspondent à la numérotation du recensement des observations du public défini plus avant (et cf. PV des observations), et les réponses de la commune sont portées en annexe.

Les réponses complémentaires apportées par la commune à certaines contributions, et mes commentaires

R1	MOUTTE Bernard époux de Roselyne MUSTON	T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989	Demande que les parcelles ZB 124 et la partie de la parcelle ZB 125 jusqu'au droit de la parcelle E 1507 soit misent en secteur constructible UB2.
----	--	----	------------------	---	--	--

Réponse de la commune

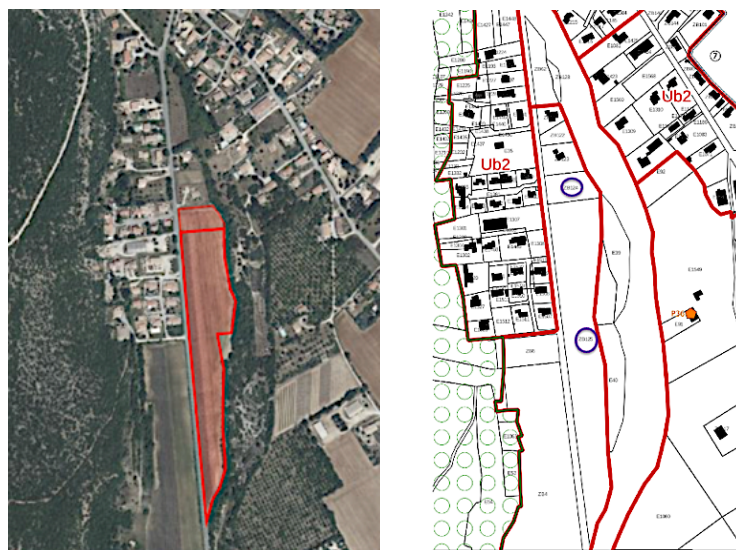
Voir la réponse générale pour le T1.

Mon commentaire

Voir le thème 1 - Par les lois en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience, la loi ALUR et la loi Montagne, le projet de PLU a eu pour objectif de limiter la consommation d'espace, avec la densification des zones déjà urbanisées, et la préservation durable des terres agricoles et des espaces naturels. Compte tenu de ces contraintes ces deux parcelles ne peuvent pas, actuellement, être ouvertes à l'urbanisation.

Leur classement en zone A est donc à ce jour conforme.

Voir en complément mes commentaires plus après au M1 concernant plus particulièrement la parcelle ZB n°124



Les deux parcelles concernées ZB 124 et 125

Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

R2	BLANC Jacques	T0	Consultation du projet		Première prise de contact
----	---------------	----	------------------------	--	---------------------------

Observation qui n'appelle pas de commentaire.

R3	D1	LOMBARD Bernard	T1	Constructibilité	Demande que sa parcelle A 504 de 6 943 m2 soit classée en zone constructible. - que ce terrain est une friche depuis longtemps, - qu'il est accessible, desservi par la voirie : situé entre le chemin vicinal "de l'Adrech" menant à la Rochegiron, et la route départementale n°950, - qu'il est desservi par les réseaux d'eau potable, assainissement, et le réseau électrique (ENEDIS), - que son terrain est entouré de tous côtés par des villas individuelles, - qu'il assure une parfaite continuité du tissu urbain,
----	----	-----------------	----	------------------	--

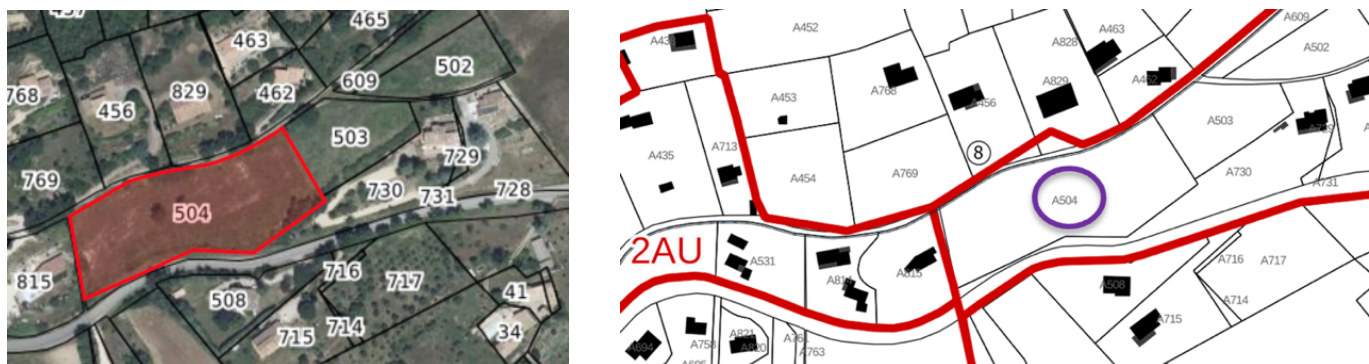
Réponse de la commune

Voir réponse générale pour le T1.

Mon commentaire

Voir le thème 1 et 17 - Par les lois en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience, la loi ALUR et la loi Montagne, le projet de PLU a eu pour objectif de limiter la consommation d'espace, avec la densification des zones déjà urbanisées, et la préservation durable des terres agricoles et des espaces naturels. Compte tenu de ces contraintes cette parcelle ne peut pas, actuellement, être ouverte à l'urbanisation.

Son classement en zone A est à ce jour conforme.



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et sur le plan de zonage du projet PLU

Néanmoins ce terrain pourrait dans l'avenir être porteur d'opportunité pour la commune, dans l'étude d'une urbanisation visuelle plus homogène pour le quartier de l'Adrech : « d'un urbain paysagé » intégrant le bâti et l'aspect environnemental, comme suggéré ci-dessous :

Impact paysager et évolution future du PLU :

Cette observation complémentaire concerne ce quartier de l'Adrech dans son ensemble. Une partie de ce quartier, a également fait l'objet de diverses observations du public, en termes de voirie et de constructibilité qui démontrent son intérêt tant par situation dominante que son exposition.



Vue Géoportail d'une partie du quartier

J'attire l'attention des élus pour une réflexion future, dans le cadre d'une évolution possible du PLU (constructibilité, déclaration de projet, OAP, ...).

A ce jour, ce quartier, en amont de la route d'accès au village, route de Forcalquier, est desservi par le chemin de l'Adrech.

Ce chemin est porté dans les annexes du PLU en emplacement réservé n°8 pour « l'élargissement de la voirie au quartier de l'Adrech ».

Ce quartier, par endroits, fournit une vue de friches, d'espaces dégradés visuellement, qui ont perdu leur fonction de territoire.

Visible en entrée de Banon, il offre un impact visuel négatif sur le village amont. Ces parties laissées à l'abandon, sont plus à considérer comme « espace-problème » par un manque de pouvoir y réaliser quoi que ce soit dessus. Il conviendrait peut-être un jour de repenser ces espaces pour une urbanisation visuelle plus homogène : « d'un urbain paysagé » intégrant l'aspect environnemental.

R4	MENDES Isabelle	T0	Consultation du projet	Venue se renseigner sur le projet, sans demande particulière.
----	-----------------	----	------------------------	---

Observation qui n'appelle pas de commentaire.

R5	DUBOIS Roselyne / Office Notarial de Banon	T3	Le plan de zonage	Correction à apporter sur le plan de zonage	Signale une erreur sur le plan de zonage pour sa parcelle C 121 lieu-dit "Les Agreniers" Son habitation est sur cette parcelle, mais ne figure pas sur le plan de zonage.
		T2	Interrogation sur zonage		Demande sur quelle zone est la parcelle C 82 située aux Agreniers

Réponse de la commune

Voir réponse générale pour le T3.

Réponse : La parcelle C82 est située en zone « A » agricole.

Mon commentaire

L'immeuble bâti sur la parcelle C 121 n'est effectivement pas sur le plan cadastral.

Une erreur de cadastre peut être corrigée grâce à un remaniement cadastral demandé auprès des services fonciers du cadastre.



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

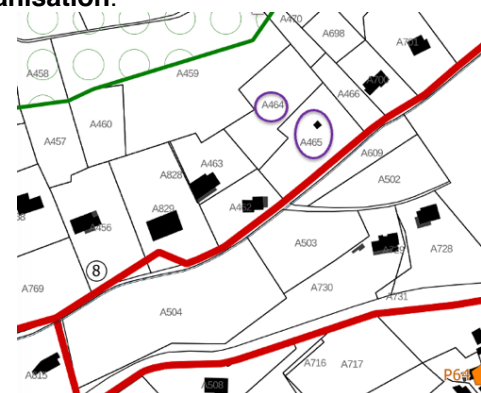
R6	SCOTTI P.	T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989	Demande que ses parcelles A 464 et 465 redeviennent constructibles. Un cabanon existe sur cette parcelle. - Depuis elles ne le sont plus, malgré la présence de 3 maisons de part et d'autre de ce terrain. - Le terrain est raccordé au réseau d'eau et l'électricité (en bordure du terrain).
----	-----------	----	------------------	---	--	--

Réponse de la commune

Voir réponse générale pour le T1.

Mon commentaire

La parcelle A 465 supporte effectivement un cabanon. Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, rappelées aux thèmes 1 et 17, **cette parcelle ne peut actuellement pas être ouverte à l'urbanisation.**



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

Voir en complément mon appréciation « Impact paysager et évolution future du PLU » à l'observation R3 ci-avant.

La parcelle A 465 avec son cabanon, eu égard à sa position dans le quartier de l'Adrech pourrait à l'avenir être intégrée dans une zone à urbaniser dans un futur projet de PLU, pour les raisons que j'ai exposées ci-avant : « Impact paysager et évolution future du PLU ».

R7	MUSTON Claudette, Épouse MARIE, accompagnée de Mr MARIE	T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989	Demande que sa parcelle ZB 124 redevienne constructible, pour une maison individuelle. - Que ce terrain est entièrement viabilisé. - Que le terrain en dessous, ZB 125, laisse passer toutes les viabilités de la commune pour les terrains adjacents. - Que le terrain est entouré de part et d'autre de constructions.
----	---	----	------------------	---	---	---

Réponse de la commune

Voir réponse générale pour le T1 pour la demande concernant la parcelle ZB 124.

La mairie précise en outre que, contre son avis, les terrains voisins accueillant aujourd'hui des habitations ont également dû être reclassés en zone agricole pour lever les réserves des services de l'Etat (DDT) concernant l'application de la loi « Montagne » sur le territoire de Banon.

A minima les parcelles ZB 61, 122 et 123 devraient pouvoir être réintégrées à la zone constructible en s'appuyant sur les clarifications apportées par la loi de simplification qui entrera en vigueur fin mai. Cela pourra être prévu dans la prochaine évolution du PLU.

Mon commentaire

Cette parcelle a déjà fait l'objet d'une réponse à l'observation R1 supra.

Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, rappelées par la commune dans ses réponses générales au thème 1, cette parcelle ne peut pas, actuellement, être ouverte à l'urbanisation.

Son classement en zone A est donc à ce jour conforme.

Voir en complément mes commentaires plus après au M1 concernant plus particulièrement la parcelle ZB n°124.



Repérage fond rouge sur vue Géoportail

R8	DESSAUD Rémi	T2	Interrogation sur zonage		Demande qu'on lui confirme que sa parcelle A 861 est bien constructible.
		T1	Constructibilité	Parcelle(s) sans indication sur classement antérieur	Demande que ses parcelles A 646 et A 593 soient constructibles à l'avenir.

Réponse de la commune

La parcelle A 861 est située en zone « Ub2 » Urbaine et constructible.

Voir réponse générale pour le T1

Mon commentaire

La parcelle A 861 est bien en Ub2.

Les deux autres parcelles A 646 et A 593 sont dans le cône de vue ouvert sur le secteur agricole et la vallée.

Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, rappelées par la commune dans ses réponses générales au thème 1, **ces deux parcelles ne peuvent pas, actuellement, être ouvertes à l'urbanisation.**



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

R9	MARTEL Gilles	T1	Constructibilité	c	Parcelle(s) sans indication sur classement antérieur	Demande la constructibilité sur la parcelle A 453. Demande au moins que les possibilités d'agrandissement de 80 m2 lui soient accordées pour le cabanon sis sur cette parcelle A 453. Il est propriétaire de l'ensemble des parcelles A 451, 452, 453 et 454. Que ce lot de parcelles est totalement viabilisé.
----	---------------	----	------------------	---	--	---

Réponse de la commune

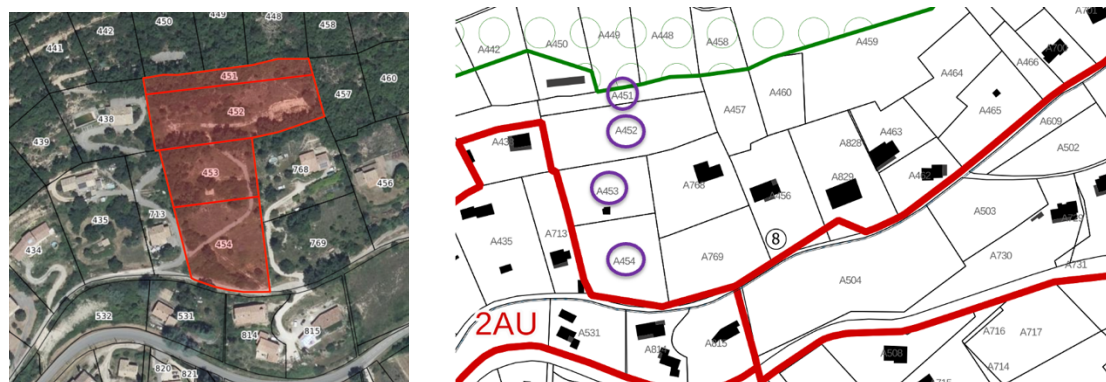
Voir réponse générale pour le T1

La mairie précise que la parcelle A454 et une partie de la parcelle A453 comprenant le cabanon ont été retirées de la zone 2AU pour lever les réserves des services de l'Etat (DDT) concernant l'application de la loi « Montagne » sur le territoire de Banon. Il est précisé néanmoins que cette zone 2AU n'est pas constructible en raison des problèmes liés au chemin d'accès.

Une réintégration du cabanon dans une zone constructible pourrait être étudiée dans le futur sous réserve de réalisations de travaux sur la voie d'accès et en s'appuyant sur les clarifications apportées par la loi de simplification qui entrera en vigueur fin mai.

Mon commentaire

Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, rappelées par la commune dans ses réponses générales aux thèmes 1 et 17, **ces parcelles ne peuvent pas, actuellement, être ouvertes à l'urbanisation.**



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et sur le plan de zonage du projet PLU

Voir en complément mon appréciation « Impact paysager et évolution future du PLU » à l'observation R3 ci-avant.

La parcelle A 453 avec son cabanon, eu égard à sa position dans le quartier de l'Adrech pourrait à l'avenir être intégrée dans une zone à urbaniser dans un futur projet de PLU, pour les raisons que j'ai exposées ci-avant : « Impact paysager et évolution future du PLU ». La commune a raison de préciser que toute évolution en secteur à urbaniser future serait sous réserve de la compatibilité des voies d'accès avec ce secteur.

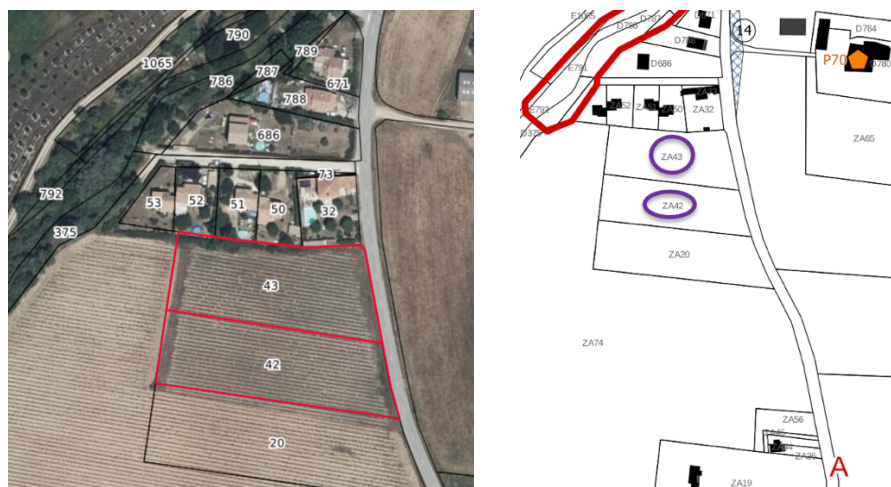
R10	MARTEL Françoise	T1	Constructibilité	c	Parcelle(s) sans indication sur classement antérieur	Demande qu'une partie des parcelles ZA 42 et 43 puissent devenir constructible. - Que ces parcelles sont actuellement en secteur agricole. - Que la parcelle ZA 43 est en bordure du hameau et de plusieurs maisons.
-----	------------------	----	------------------	---	--	--

Réponse de la commune

La mairie précise qu'elle a souhaité à travers ce PLU préserver les hameaux isolés et concentrer le développement potentiel sur le village.
L'extension des hameaux n'a donc pas été envisagée.

Mon commentaire

Les parcelles concernées sont des parcelles en bordure de hameau, actuellement des parcelles de terre en exploitation.
Leur classement en zone A est conforme.



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

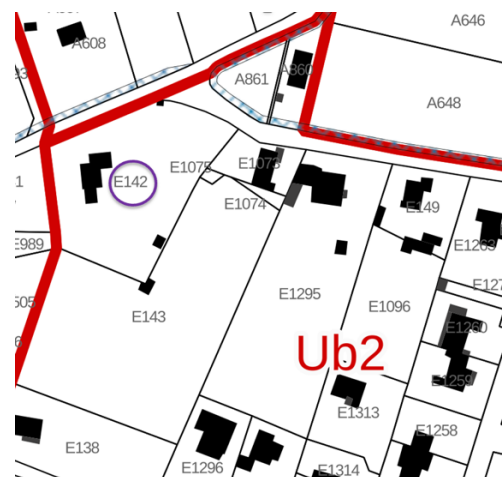
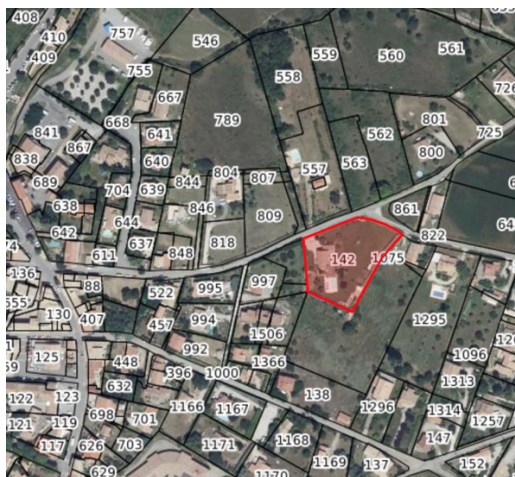
R11	FRANCO Jean-Luc	T2	Interrogation sur zonage	Venu se renseigner sur sa parcelle E 142, classée en Ub2. Pas d'observation sur le projet si ce classement est confirmé en Ub2.
-----	--------------------	----	-----------------------------	--

Réponse de la commune

La parcelle E 142 est bien située en zone Ub2.

Mon commentaire

Cette parcelle est bien en zone Ub2



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

R12	BLANC Jacques	T0	Consultation du projet	Deuxième visite avant propositions
-----	---------------	----	------------------------	------------------------------------

Observation qui n'appelle pas de commentaire.

R13	SESPEDES Marie et BREST Vincent	T4	STECAL	STECAL "Brest"	Venus consulter le règlement concernant leur parcelle ZD 27.
-----	------------------------------------	----	--------	----------------	--

Observation qui n'appelle pas de commentaire plus particulier.

R14	MOUTTE Roselyne et Bernard	T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989	Demandent que leurs parcelles ZB 61 et ZB 122 redeviennent constructibles, en zone UB1. Ils demandent pour leur sœur Lucette Aldie, que la parcelle ZB 123 redevienne également constructible, en zone UB1 Demandent que leur parcelle E2, qui a un hangar, mise en secteur A, redevienne également constructible en UB1.
-----	----------------------------------	----	------------------	---	---	---

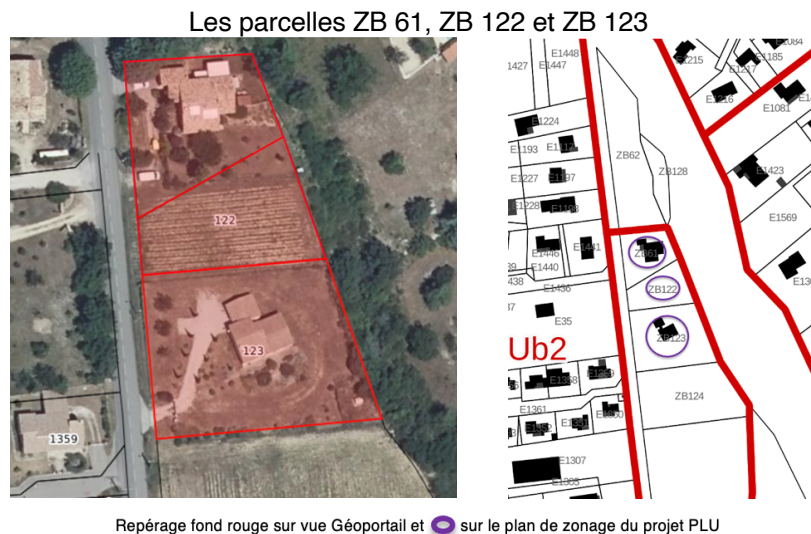
Réponse de la commune

- La mairie précise que c'est contre son avis que les parcelles ZB61, ZB122 et ZB123 ont dû être reclassées en zone agricole pour lever les réserves des services de l'Etat (DDT) concernant l'application de la loi « Montagne » sur le territoire de Banon.
Ces parcelles devraient pouvoir être réintégrées à la zone constructible en s'appuyant sur les clarifications apportées par la loi de simplification qui entrera en vigueur fin mai.
Cela pourra être prévu dans la prochaine évolution du PLU.

- Voir réponse générale pour le T1

La mairie précise que ce hangar a une vocation agricole et qu'il n'est pas prévu dans le cadre du projet actuel de nouveaux développements à vocation d'habitat dans ce secteur.
Les autres hangars agricoles de la commune situés en limite de l'urbanisation (notamment au niveau des Rivarels) ont fait l'objet du même traitement.

Mon commentaire



Pour les parcelles ZB 61, ZB 122, et ZB 123

Les parcelles ZB 61 et ZB 123, sont déjà construites, en état pavillonnaire. La parcelle ZB 12 est non bâtie, en continuité du jardin de la ZB 61. Voir le thème 1 : par les lois en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience, la loi ALUR et la loi Montagne, le projet de PLU a eu pour objectif de limiter la consommation d'espace, avec la densification des zones déjà urbanisées, et la préservation durable des terres agricoles et des espaces naturels.

Ces trois parcelles, ne peuvent pas, actuellement, être ouvertes à l'urbanisation.

Je note l'intention de la commune d'étudier l'évolution des lois en matière d'urbanisme, des dérogations éventuelles qui seraient apportées, qui permettraient une évolution plus favorable pour ce secteur.

Pour ces trois parcelles voir en complément mes commentaires plus après au M1 faites concernant plus particulièrement pour la parcelle ZB n°124 qui se situe en prolongement de ces 3 parcelles.

Pour la parcelle E2



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU



« Ma photo » du bâtiment depuis la clôture

Cette parcelle supporte à ce jour un immeuble bâti, bâtiment fermé avec une partie d'auvent, qui selon le panneau vu lors de ma visite depuis la voie communale serait effectivement à usage agricole en activité. Ce que confirme la commune indiquant « *que ce hangar a une vocation agricole et qu'il n'est pas prévu dans le cadre du projet actuel de nouveaux développements à vocation d'habitat dans ce secteur* »

Ce qui justifie son maintien actuel en zone agricole.

Le zonage dans lequel se situe ce bâtiment pourrait faire l'objet d'évolution possible dans un futur projet de PLU, sous conditions : modification éventuelle pour un changement de destination pouvant être consécutif par exemple à l'arrêt complet de cette activité agricole, ou de son déplacement sur un autre site dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole en activité.

R15	PITON Jean-Louis et MATHIEU Philippe	T1	Constructibilité		Représentants des copropriétaires de la parcelle A 415. Demandent que la parcelle A 415 soit mise en zone constructible. - La parcelle A 415 est bordée d'une voie d'accès. - La parcelle voisine A 785 est une parcelle bâtie
		T3	Le plan de zonage	Correction à apporter sur le plan de zonage	La parcelle A 785 est une parcelle bâtie, avec une habitation, toutefois que celle-ci n'apparaît pas sur le plan de zonage du projet.

Réponse de la commune

- Voir réponse générale pour le T1

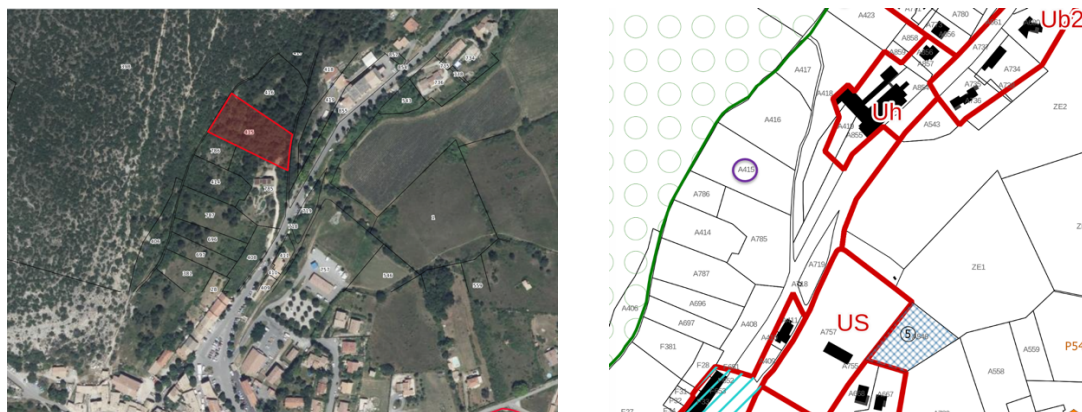
La mairie précise qu'au regard de la loi montagne cette parcelle ne peut être considérée comme étant située « en continuité » de l'urbanisation existante. Elle est en effet trop éloignée de la zone urbanisée de l'adret et la seule présence d'un bâti sur une parcelle voisine ne suffit pas à définir une zone urbaine. Les assouplissements prévus par la loi de simplification ne sont pas suffisants pour changer l'analyse concernant cette parcelle

- Voir réponse générale pour le T3.

Mon commentaire

Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, rappelées par la commune dans ses réponses générales au thème 1, et particulièrement dans le cas d'espèce à l'application de la loi Montagne, **cette parcelle ne peut pas être ouverte à l'urbanisation.**

Concernant la construction n'apparaissant pas sur le plan cadastral voir également le thème T3 : une erreur de cadastre peut être corrigée grâce à un remaniement cadastral demandé auprès des services fonciers du cadastre.



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et sur le plan de zonage du projet PLU

R16	REYMONET Philippe pour REYMONET Maurice	T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989	Demande que sa parcelle E 29 devienne constructible. Cette parcelle était dans le POS en zone UB1 (t). Le bâtiment qui occupe cette parcelle est une menuiserie : avec outils et stockage bois. Dénonce qu'elle soit mise en zone A, qui empêche même toute future activité commerciale ou artisanale. Demande le changement de zonage pour qu'elle garde au moins sa vocation artisanale.
-----	---	----	------------------	---	---	--

Réponse de la commune

Concernant la demande de constructibilité : voir réponse générale pour le T1

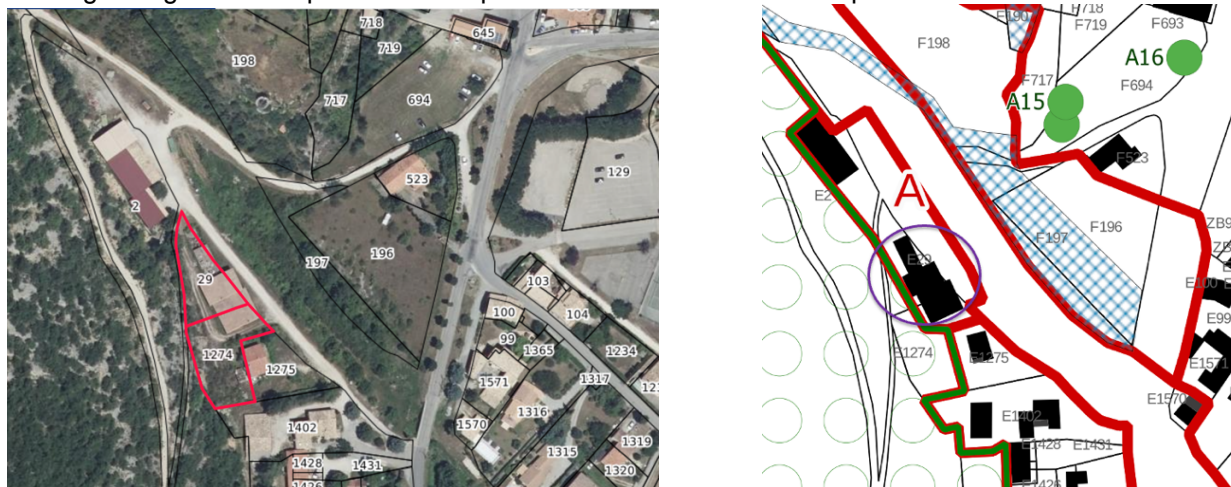
Concernant la demande de conserver la vocation artisanale :

La mairie propose de faire évoluer le zonage pour un sous-secteur « Ae » permettant de reconnaître l'activité économique existante. D'autres activités situées en zone A sur le territoire ont fait l'objet d'un classement similaire.

Mon commentaire

Je précise que le bâtiment considéré est édifié sur la parcelle **E 29** et pour partie sur la parcelle **E 1274**.

Le découpage sur le plan de zonage intègre bien l'implantation complète du bâtiment sur ces deux parcelles.



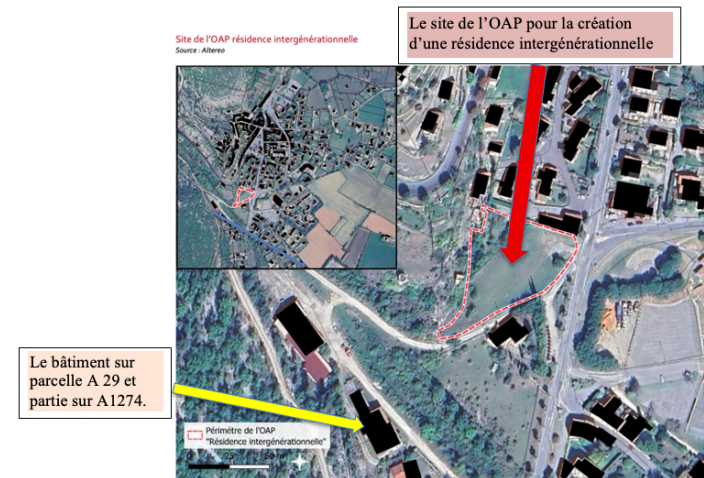
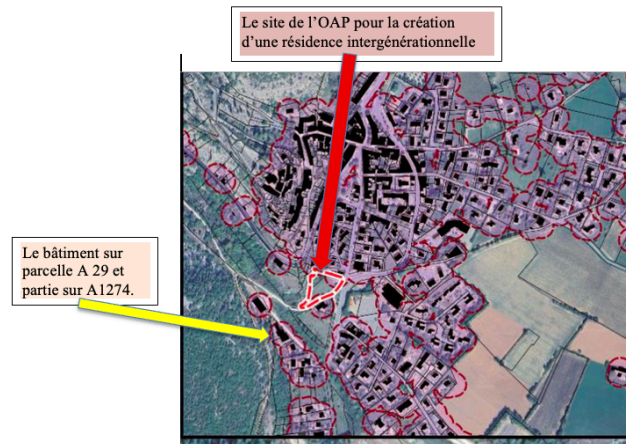
Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, cette partie ne peut actuellement pas être ouverte à l'habitat. Néanmoins ce bâtiment n'est pas lié à une activité agricole et il est indiqué comme étant une menuiserie : avec outils et stockage bois.

Son identification dans le plan de zonage comme structure avec activité artisanale est à prendre en compte.



Ma photo du bâtiment



Croquis de repérage sur extrait de plan du projet OAP

Eu égard à sa situation particulière à proximité du centre du village, il pourrait bénéficier d'un classement lui permettant certaines activités commerciales, artisanales, de services ou autres à définir.

Le classement proposé par la commune est un sous-secteur de la zone A, le sous-secteur « Ae » qui dans le règlement correspond au « secteur déjà construit avec activité économique ».

Il conviendra avant de finaliser ce choix de classement, que la commune se rapproche des services de l'Etat afin de vérifier si ce sous-secteur de zonage est le mieux adapté, ou un autre à suggérer dans le plan de zonage, avec au besoin un ajout dans le règlement, sans que cela nuise à l'économie générale du PLU.

R17	BLANC Patrick et NICOD-BLANC Françoise et leur fille	T1 et T2	Constructibilité	b	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS révisé de 2001	Demandent que leurs parcelles A 800 et 801 soient remises en secteur constructible UB. Parcelles acquises le 24/10/2011 avec un CU positif car en zone UB6, dossier n° CUb 0094 018 11 J0011. La parcelle A 800 est construite (leur habitation) et demandent le changement de zonage sur ces parcelles pour qu'ils puissent construire sur la parcelle A n° 801
			Interrogation sur zonage			Ils ne comprennent pas pourquoi leurs parcelles sont mises en zone Ap, (zone agricole protégée !) Ils demandent ce qu'il leur est possible de faire sur ces 2 parcelles si elles devaient être maintenues en zone Ap.

Réponse de la commune

La mairie précise que c'est contre son avis que les parcelles A800 et A801 ont dû être reclassées en zone agricole pour lever les réserves des services de l'Etat (DDT) concernant l'application de la loi « Montagne » sur le territoire de Banon.

Ces parcelles devraient pouvoir être réintégrées à la zone constructible en s'appuyant sur les clarifications apportées par la loi de simplification qui entrera en vigueur fin mai. Cela pourra être prévu dans la prochaine évolution du PLU.

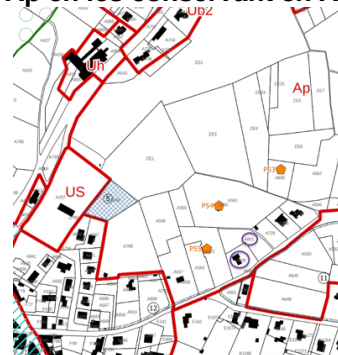
En attendant un contexte plus favorable, la mairie propose de reclasser tout le secteur au nord du chemin de l'Orge jusqu'à la halte randonneur en zone A plutôt que Ap. Ainsi les constructions existantes à vocation d'habitation pourront faire l'objet d'extensions selon les règles définies par le règlement.

Mon commentaire

De nombreux textes s'imposent à l'élaboration d'un PLU afin de préserver les paysages, la biodiversité et les continuités écologiques, avec entre autres la protection des cônes de vue. Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, rappelées au thème 1, **ces parcelles ne peuvent pas à ce jour être ouvertes à l'urbanisation.**

Après mes investigations sur le territoire, j'estime que les parcelles qui bordent le chemin de l'Orge (en majeure partie bâties), dont ces deux parcelles, ne sont pas à considérer dans le cône de vue identifié à protéger sur la plaine agricole.

Je considère normal, comme le propose la commune, de les retirer du sous-secteur Ap en les conservant en A.



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et sur le plan de zonage du projet PLU

R18	D2	BLANC Jacques	T6	Observations générales en vue de propositions et contre-propositions	
			T7	Emplacements réservés pour voiries	Proposition de quatre emplacements réservés
			T8	Schéma directeur de l'eau - Réseau d'eau - Protection des sources	Généralités sur l'alimentation en eau de Banon. Le plan du schéma illisible dans le projet
			T9	Extension de la ZAE	Proposition relative à l'extension de la ZAE en vue de protéger la source de la Rouine
			T10	Bâtiments publics "illégaux"	Proposition en vue de la régularisation juridique de deux bâtiments communaux érigés illégalement il y a 20 ans : l'école et la salle polyvalente.
			T11	Projets Photovoltaïques	Pour que le PLU favorise l'implantation de panneaux solaires
			T12 et T15	Le zonage du stade	Le stade actuel qui doit rester en zone Us et non pour y implanter un nouvel Ehpad en remplacement de l'existant !
			T13	La Route de l'Armée	Interrogation sur le classement de la route dite "route de l'Armée".
			T14 et T3	La voie communale n°15 et la carrière	La régularisation de la voie communale n°15 et demande de la correction du zonage de la carrière.

Réponse de la commune

Voir le tableau réponse par thème T6

Voir le tableau réponse par thème T7

Voir le tableau réponse par thème T8

Voir le tableau réponse par thème T9

Voir le tableau réponse par thème T10

Voir le tableau réponse par thème T11 et T15

Voir le tableau réponse par thème T13

Voir le tableau réponse par thème T13 et T14

Mon commentaire

Mes commentaires sont portés dans la généralité des thèmes. L'ensemble des informations apportées par Monsieur Blanc dans ses pièces jointes pourront être utiles dans les réflexions des élus en vue des évolutions futures qui seraient envisagées pour ce PLU.

R19	MOUTTE Bernard	T0	Consultation du projet	Venu en mairie consulter le registre d'enquête
R20	CATON Marie-Christine	T0	Consultation du projet	Venue en mairie consulter le dossier PLU
R21	VILCHEZ José	T0	Consultation du projet	Venu en mairie consulter le registre d'enquête publique
R22	DABAGHY	T0	Consultation du projet	Venue en mairie consulter le dossier d'enquête publique

Observations qui n'appellent pas de commentaire.

R23	D5	BLANC Jacques	T6	Observations générales en vue de propositions et contre-propositions	Observations pour conclusions générales et propositions
			T15	la zone Uh : L'hôpital de Banon et l'Ehpad	Proposition d'agrandir la zone Uh vers le nord, sur les parcelles des propriétaires voisins, et d'y inclure le parking Sud sis au-delà de la route.
			T16	Les annexes du PLU	Des annexes du PLU à corriger et/ou à compléter
			T17	Les bases retenues sur l'évolution des constructions	Des calculs entachés d'erreurs à cause du RNU depuis 10 ans et des conditions normatives. Demande des possibilités dérogatoires pour la constructibilité comme au POS.
			T17	Conclusions et propositions sur le projet PLU	Détail par suite des propositions pour amender le projet sur les calculs de constructibilité et le PADD
			T18	Le périmètre de protection du monument historique	Proposition de revoir ce périmètre jugé trop contraignant
			T8	Schéma directeur de l'eau - Réseau d'eau	Demande de corrections sur les risques prévisibles, et sur les indications concernant la ressource en eau
			T19	Retrait-gonflement des argiles	Demande de correction Banon ne possède pas de PPRN

Réponse de la commune

Voir le tableau réponse par thème T6

Voir le tableau réponse par thème T15

Voir le tableau réponse par thème T16

Voir le tableau réponse par thème T17.

Voir le tableau réponse par thème T18.

Voir le tableau réponse par thème T8.

Voir réponse par thème T19.

Mon commentaire

Mes commentaires sont portés dans la généralité des thèmes. L'ensemble des informations apportées par Monsieur Blanc dans ses pièces jointes pourront être utiles dans les réflexions des élus en vue des évolutions futures qui seraient envisagées pour ce PLU.

R24	BREST Vincent	T4	STECAL	STECAL "Brest"	Précise bien que : concernant cette STECAL dénommé "Brest" dans le projet de PLU, le projet agricole qui sera porté le sera soit par lui-même, soit par sa compagne SESPEDES Marie.
-----	---------------	----	--------	----------------	---

Réponse de la commune

Voir réponse par thème T4.

Mon commentaire

Concernant les STECAL présentées dans le projet, j'ai fait remarquer à la commune qu'il serait plus approprié d'harmoniser ces dénominations en n'utilisant que les noms de lieux-dits où elles s'appliquent pour éviter tout risque de confusion ultérieure, entre le site de chaque STECAL et le nom de la ou des personnes qui déposeraient tout dossier de demande d'autorisation en conformité avec les règles s'y appliquant.

La commune a proposé de modifier le nom de la STECAL « Brest » pour la dénommer STECAL « Pigeonnier »

Je suis favorable à cette nouvelle dénomination.

R25	D6	BLANC Patrick et NICOD BLANC Françoise	T1 et T2	Constructibilité et zonage	Dénoncent le zonage Ap Des parcelles qui étaient constructibles Au PLU de 2001	Complètent leur intervention R17. Ils ne comprennent pas pourquoi leurs parcelles A 800 et A 801 sont en zone Ap, sachant que la définition de la zone Ap est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique.
-----	----	--	----------------	-------------------------------	---	--

Réponse de la commune

La zone Ap ne constitue par une servitude de Zone Agricole Protégée (ZAP). Il s'agit d'un simple sous-secteur de la zone agricole à protéger pour des raisons paysagères. La mairie précise que c'est contre son avis que les parcelles A800 et A801 ont dû être reclassées en zone agricole pour lever les réserves des services de l'Etat (DDT) concernant l'application de la loi « Montagne » sur le territoire de Banon.

Ces parcelles devraient pouvoir être réintégrées à la zone constructible en s'appuyant sur les clarifications apportées par la loi de simplification qui entrera en vigueur fin mai. Cela pourra être prévu dans la prochaine évolution du PLU.

En attendant un contexte plus favorable, la mairie propose de reclasser tout le secteur au nord du chemin de l'Orge jusqu'à la halte randonneur en zone A plutôt que Ap. Ainsi les constructions existantes à vocation d'habitation pourront faire l'objet d'extensions selon les règles définies par le règlement.

Mon commentaire

Cette intervention est un complément à leur intervention R17. Voir donc ma réponse ci-avant : **je considère qu'il convient de retirer ces parcelles du sous-secteur Ap.**

R26	MAUPETIT Sophie	T4	STECAL	STECAL "Dauban"	Venue consulter le projet de STECA à Dauban dont elle est à l'origine. Approuve les conclusions notifiées et souhaite l'aboutissement de ce projet.
-----	-----------------	----	--------	-----------------	---

Mon commentaire

Lors de mon entretien j'ai rappelé à Madame MAUPETIT que le règlement conditionne le projet à la présence d'une activité agricole professionnelle, ce dont elle a bien conscience.

R27	D7	BREST Vincent	T1	Constructibilité	Concerne locaux dans le prolongement de l'ancienne carrière En complément de ses observations précédentes (13 et R24) Travaille actuellement à l'ancienne carrière de Banon. Il n'y a plus d'activité d'extraction. Indique qu'il possède une entreprise de taille de pierre et loue les hangars et les parcelles à son oncle. Demande s'il pourrait agrandir ses locaux si son activité se développe. Demande s'il est possible d'agrandir ou de construire de nouveaux bâtiments à caractère professionnel.
-----	----	---------------	----	------------------	--

Réponse de la commune

Dans le cadre du projet actuel de PLU, l'activité professionnelle existante ne peut pas faire l'objet d'extension.

La mairie propose de créer un sous-secteur Ne afin de reconnaître l'existence de cette activité économique.

En cas de projet d'extension défini, il faudrait créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Cela pourra être étudié dans une évolution future du PLU.

Mon commentaire

Je considère la réponse de la commune appropriée, et suis favorable à la création d'un sous-secteur Ne afin de reconnaître l'existence de cette activité économique. La commune a raison de confirmer qu'en cas de projet d'extension un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) devra être établi.

Il conviendra avant de finaliser ce choix de classement, que la commune se rapproche des services de l'Etat afin de vérifier si ce sous-secteur de zonage est le mieux adapté, ou un autre à suggérer dans le plan de zonage, avec au besoin un ajout dans le règlement, sans que cela nuise à l'économie générale du PLU.

M1	BLANC A.	T5	Observations en faveur du projet	Considère ce projet très abouti, les objectifs clairs et dûment justifiés. Note avec grand intérêt le projet de centrale PV sur un site d'ancienne décharge,
----	----------	----	----------------------------------	---

Observation qui n'appelle pas de commentaire plus particulier.

M2	RUFFIER Serge	T2	Confirmation /Interrogation sur zonage	Propriétaire des parcelles ZB2, ZB20 et ZB27, Il demande : - Si elles sont bien toutes les trois classées en zone agricole. - S'il y a un changement de classification en cours dans le projet de PLU. Informe qu'il a consulté l'enquête publique et lu dans les axes prioritaires d'extension de la commune, que celle-ci se fera en comblant les parcelles inoccupées dans l'espace urbain existant, et en demande la confirmation.
----	---------------	----	--	---

Réponse de la commune

Les parcelles sont bien situées en zone agricole (A pour la parcelle ZB20 et sous-secteur Ap pour les parcelles ZB2 et ZB27). Aucun changement de classification n'est prévu.
La mairie confirme que le développement de la commune se fera prioritairement en comblant les parcelles inoccupées dans l'espace urbain existant.

Mon commentaire

Les parcelles ZB2 et ZB 27 sont dans le sous-secteur Ap de la zone A.

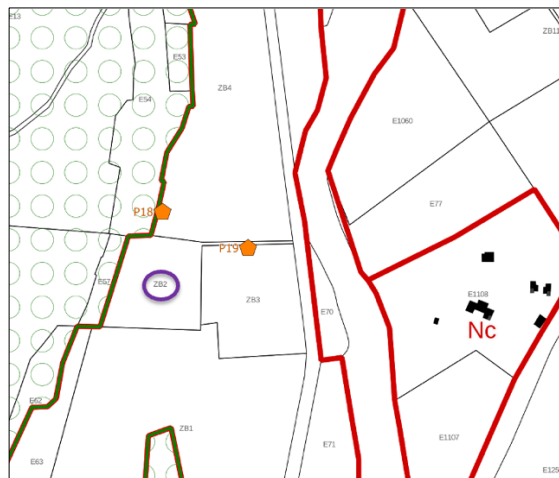


Repérage fond rouge sur vue Géoportail et sur le plan de zonage du projet PLU

La parcelle ZB2 est bien en zone A.

Voir mes commentaires au thème T2 sur la difficulté de lecture du plan de zonage produit dans ce projet de PLU, d'où ma demande de « refonte ».

Par exemple ici le « A » est tout minuscule en bas du secteur, et juste un passage étroit de zone agricole passe entre deux zones « N », donc parfois difficile pour le public à être vraiment certain du zonage.



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et  sur le plan de zonage du projet PLU

M3	D3	ARMATINO Patrick et pour PERBET Agnès née KAUFLING	T1 et T2	Constructibilité		Demandent que leur parcelle section A lot n° 725, située au 429 chemin de l'Orge à Banon, soit mise en secteur constructible. Ils contestent le classement en zone Ap. Ils appuient leur demande rappelant que sur cette parcelle est construit un cabanon de 30 m2, complètement viabilisé sur un terrain de 1 000 m2.
				Confirmation /Interrogation sur zonage	c Parcelle(s) sans indication sur classement antérieur	Ils s'opposent au classement en zone Ap de leur parcelle. Souhaitent avoir connaissance des raisons qui ont conduit à la modification des zones sur ce secteur en zone AP, qui leur pose problème

Réponse de la commune

Voir tableau réponse générale T1

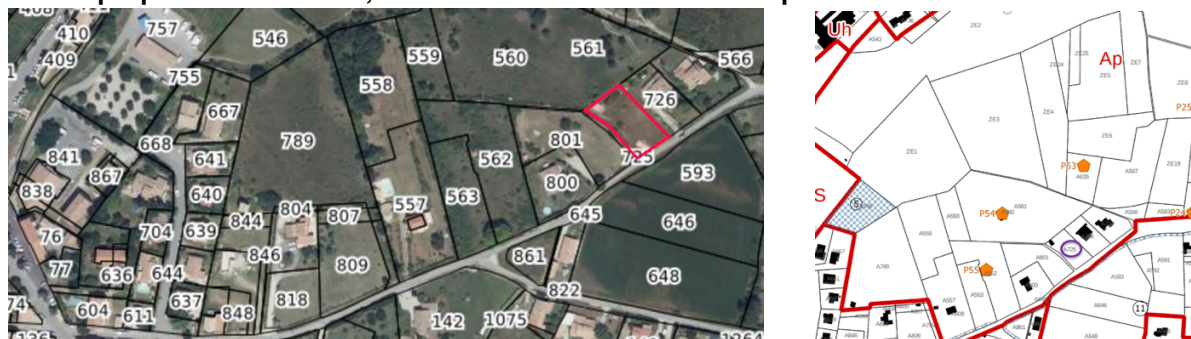
La mairie précise que c'est contre son avis que les parcelles ont dû être reclassées en zone agricole pour lever les réserves des services de l'Etat (DDT) concernant l'application de la loi « Montagne » sur le territoire de Banon.

Ces parcelles devraient pouvoir être réintégrées à la zone constructible en s'appuyant sur les clarifications apportées par la loi de simplification qui entrera en vigueur fin mai. Cela pourra être prévu dans la prochaine évolution du PLU.

En attendant un contexte plus favorable, la mairie propose de reclasser tout le secteur au nord du chemin de l'Orge jusqu'à la halte randonneur en zone A plutôt que Ap. Ainsi les constructions existantes à vocation d'habitation pourront faire l'objet d'extensions selon les règles définies par le règlement.

Mon commentaire

De nombreux textes s'imposent à l'élaboration d'un PLU afin de préserver les paysages, la biodiversité et les continuités écologiques, avec entre autres la protection des cônes de vue. Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation, rappelées au thème 1, **cette parcelle ne peut pas, à ce jour, être ouverte à l'urbanisation. Après mes investigations sur le territoire, j'estime que les parcelles qui bordent le chemin de l'Orge (en majeure partie bâties), dont cette parcelle, ne sont pas à considérer dans le cône de vue identifié à protéger sur la plaine agricole. Je considère favorable, comme le propose la commune, de les retirer du sous-secteur Ap en les conservant en A.**



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et sur le plan de zonage du projet PLU

M4 + D4	Par Me SENANEDSCH Fabrice, avocat pour le compte de Mme MARIE MUSTON Claudette	T1	Constructibilité	a	Parcelle(s) qui était(aient) en zone U dans le POS de 1989	Je ne reprends pas ici l'ensemble de l'argumentaire développé par Me SENANEDCH, qui est synthétisé dans mon procès-verbal des observations, et dont toutes les pièces sont jointes au dossier. I - Sur l'erreur d'appréciation par rapport aux règles du Code de l'Urbanisme 1- Absence de potentiel agricole. La parcelle B 124 ne présente pas de potentiel agronomique notable. Le sol du secteur est essentiellement constitué de calcaire sans qualité agronomique particulière. La parcelle est caractérisée par un sol très pauvre. 2- Continuité urbaine ■ La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux. ■ De plus, la parcelle est située en continuité de l'urbanisation de nombreuses maisons d'habitation présentes dans le quartier des Gravières. II- Sur la contrariété du classement à l'égard des objectifs du PADD 1- Contradiction avec l'Axe 1 du PADD « Concilier le cadre de vie rural et dynamiques urbaines ». Elle prive la commune d'une opportunité de densification interne, compatible avec les réseaux existants. 2- Contradiction avec l'axe 3 « Protéger et valoriser le patrimoine ». Conclu : Pour l'ensemble de ces motifs, Madame Claudette MARIE s'oppose au classement de sa parcelle cadastrée ZB 124 en zone agricole et sollicite que soit recommandé à la Commune un classement de ces parcelles en zone urbaine ou d'urbanisation future ouverte conformément à ses caractéristiques et au parti d'aménagement affiché par la Commune dans son PADD.
------------	--	----	------------------	---	---	---

Réponse de la commune

Voir tableau réponse générale T1

La mairie précise que c'est contre son avis que les parcelles ZB61, ZB122 et ZB123 ont dû être reclassées en zone agricole pour lever les réserves des services de l'Etat (DDT) concernant l'application de la loi « Montagne » sur le territoire de Banon.

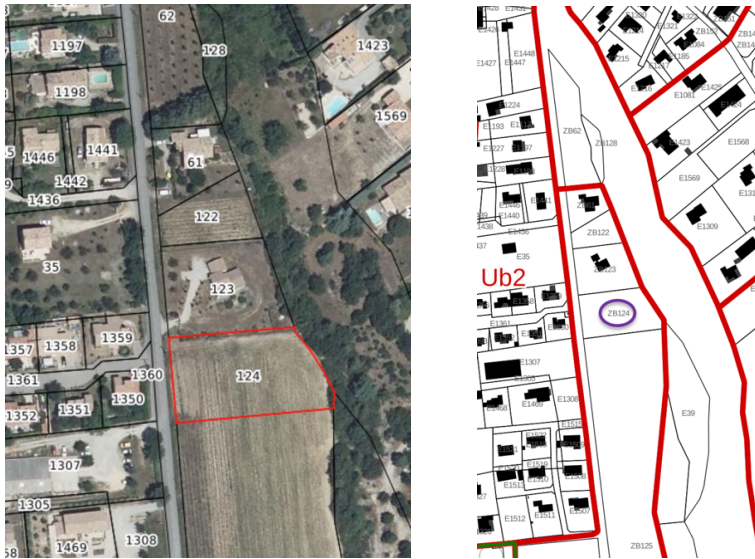
Ces parcelles devraient pouvoir être réintégrées à la zone constructible en s'appuyant sur les clarifications apportées par la loi de simplification qui entrera en vigueur fin mai. Cela pourra être prévu dans la prochaine évolution du PLU.

Concernant la parcelle ZB124 et ZB125 il est rappelé que les requêtes effectuées auprès du tribunal administratif et de la cour d'appel administrative ont été rejetées par les jugements suivants : TA du 02/12/2021 et CA du 28/06/2022.

Par ailleurs la décision du TA du 02/12/2021 condamne Mmes Moutte, Aldie et Marie au versement de la somme de 1500€ à la commune, somme n'ayant pas été perçue à ce jour.

Mon commentaire

Cette parcelle ZB 124 a déjà fait l'objet d'observations ci-avant en R1 et R7. Voir le thème 1 – Compte tenu des lois en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience, la loi ALUR et la loi Montagne, le projet de PLU a eu pour objectif de limiter la consommation d'espace, avec la densification des zones déjà urbanisées, et la préservation durable des terres agricoles et des espaces naturels. **Du fait de ces contraintes cette parcelle ne peut pas, actuellement, être ouverte à l'urbanisation. Son classement en zone A est donc à ce jour conforme.**



Repérage fond rouge sur vue Géoportail et sur le plan de zonage du projet PLU



Ma photo des parcelles ZA 124 et partie de la parcelles ZA 125 actuellement cultivées.

Le constat est souvent fait que nombre de personnes estiment à tort qu'un document d'urbanisme est figé dans le temps.

Cette parcelle était constructible au POS depuis 1989 jusqu'à ce qu'il soit devenu caduc le 26 mars 2017, conformément à la loi ALUR. Il est vraiment regrettable que sa (ou son) propriétaire n'ait pas saisi l'opportunité qui lui était alors offerte, soit d'y construire, soit de la valoriser par sa cession en valeur de terrain constructible, plutôt que de faire le choix de la conserver pour sa mise en exploitation agricole.

Quant à son potentiel agronomique, cette parcelle est bien exposée, il s'agit d'un terrain plat, facilement exploitable, et le sol indiqué tel que décrit, caillouteux et calcaire, est adapté à bon nombre de cultures pratiquées sur le territoire de la commune (dont celle des plantes aromatiques).

Néanmoins dans le cadre de l'évolution future du PLU comme l'indique la commune, la parcelle ZB 124 pourrait entrer dans l'étude d'une urbanisation en vue d'une requalification de l'entrée de la ville, par une meilleure harmonisation visuelle entre le secteur Ouest fortement urbanisé et le secteur Est avec un habitat diffus, et dès lors que ce changement pour ce terrain ne serait pas de nature à compromettre l'équilibre de l'exploitation agricole qui serait alors en place.

M5	COTE Chantal	T20	Des questions complémentaires diverses	Centrale photovoltaïque	La mairie (commune) se dit porteuse du projet de la centrale voltaïque sur l'ancienne décharge ; pourquoi ce n'est pas une régie communale ?
				Petites villes de demain	Petites villes de demain : Programme lancé en 2020 avec création d'un poste salarié qu'en est-il de ce projet.
				La Fromagerie	Quelle aide a besoin la multinationale Lactalis qui la possède ?
				La chocolaterie	Pour l'extension de la chocolaterie ; tant d'argent public pour un projet privé. Qu'est-ce que cela va rapporter concrètement à la commune ?
				La médiathèque	Quid de la médiathèque ?
				Transports en commun- Personnes à mobilité réduite, et handicapées	A part les chemins piétonniers ? Quid des transports en commun ? quid de la mobilité des personnes âgées, handicapées...
				L'espace agricole et sécurité sanitaire des citoyens	Quelles propositions pour pérenniser et maintenir l'espace agricole tout en assurant la protection sanitaire des habitants face aux pesticides et autres polluants ?

Réponse de la commune

Questions hors PLU.

Réponse **concernant l'espace agricole et sécurité sanitaire des citoyens** : Les limites des terres agricoles sont prévues dans la réglementation

Mon commentaire

Ces observations n'appellent pas plus de commentaire de ma part.

* * *

* * *

Clôture du rapport

J'ai accordé une attention particulière aux différents aspects de cette enquête publique en prenant en compte les avis des personnes publiques, toutes les contributions du public, restituées au porteur du projet dans un procès-verbal de synthèse, auquel il a apporté ses réponses.

Après avoir étudié les documents soumis, réalisé des visites sur le terrain, échangé avec le maître d'ouvrage, du service de personnes publiques associées, et analysé les observations émises et les réponses de la commune de Banon, je considère que le dossier ne soulève pas d'autres remarques. Le présent rapport d'enquête est donc clos.

Suite à l'examen du dossier et à la consultation du public, mes conclusions et mon avis font l'objet d'un document séparé.

Clos, le 30 Janvier 2026
Commissaire enquêtrice

Marie-Aline LAMBERT

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a horizontal stroke, positioned below the printed name.