

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BANNE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 16/09/2025

A Banne, le
Jean-Marie LAGANIER, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 150191				Page : 2/15
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	12/2022	Création	Sonia Facen	SF
1	12/2024	Arrêt	Sonia Facen	SF
2	08/2025	Approbation	Sonia Facen	SF



Sommaire

SOMMAIRE	3
1 INTRODUCTION	4
2 ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
3 OAP SECTORIELLE	6
3.1 Secteur La Lauze	6
3.2 Secteur Combe Vignal	10
4 OAP THEMATIQUE	14
4.1 Continuité écologique	14



1 Introduction

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;



- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R.151-10](#).

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R.151-19](#).

2 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'orientation d'aménagement du territoire de la commune de Banne est mise en œuvre selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- Phase 1 : l'OAP La Lauze peut être réalisée de suite,
- Phase 2 : l'OAP Combe Vignal peut être réalisée dès 2026.



3 OAP sectorielle

3.1 Secteur La Lauze

3.1.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine dans le quartier de la Lauze, en bordure de la RD202.

Le secteur a une surface de 0,42 ha environ.



Localisation du site de développement urbain La lauze - source : IATE

3.1.2 Orientations d'aménagement

a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :



- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine, à proximité du hameau de la Lauze, dans un secteur très urbanisé,
- Organiser l'urbanisation pour limiter l'impact paysager des futures constructions,
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires.

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine en privilégiant l'implantation des constructions pour la meilleure performance énergétique possible,
- Une implantation optimum par rapport aux limites parcellaires,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

b) Habitat

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
 - ↳ Individuel,
 - ↳ Intermédiaire² avec entrée individuelle.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et des viabilités.

c) Aménagement

Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par :

- la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant,
- la création, d'un point de vue architectural, de volumes de type R+1,

¹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

² Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel



- un maintien des murs en pierre notamment ceux qui font office de limite parcellaire avec la RD202 et ceux qui séparent les parcelles cadastrées,
- le maintien des arbres marquant le paysage.

Desserte par les réseaux

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, électricité) présents impasse des parots et le long de la RD202. Il n'y a pas de réseau eaux usées : le secteur sera en assainissement non collectif. Les constructions tiendront compte du réseau d'eau potable existant sur les parcelles et non fonctionnel.

Les réseaux (eau potable, électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération où les futures constructions s'y raccordent.

Le traitement des eaux pluviales est réalisé par infiltration à la parcelle.

d) Transport et déplacement

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique : l'impasse des parots qui rejoint la RD202 au niveau d'un arrêt autocar. Le débouché sur la RD202 est à sécuriser pour une meilleure visibilité.

Deux accès sécurisés desservent le secteur : le premier entre 2 bâtiments existants et le second au-delà de la dernière construction.

Au sein de l'opération, une voie à double sens de circulation, type cour urbaine perméable, permet de desservir les futures constructions.

Stationnement

Le stationnement est géré en poche : une poche pour le secteur Est et une seconde poche pour le secteur Ouest.

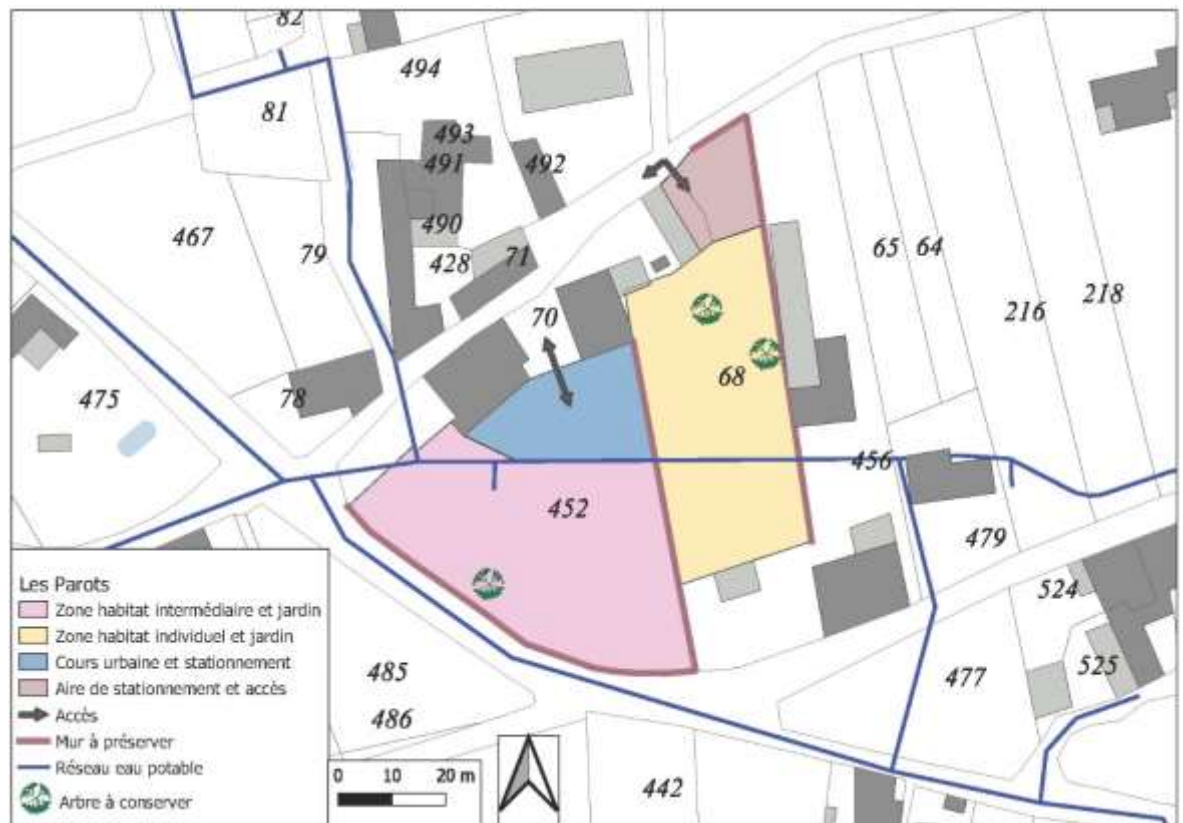
3.1.3 Programmation

La production attendue est de 15 logements/ha, soit un minimum de 6 logements de type intermédiaire ou individuel.

Le secteur Est accueille minimum 2 logements et le secteur Ouest accueille minimum 4 logements. Chaque secteur peut être programmé indépendamment l'un de l'autre.

La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2025.

3.1.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE



3.2 Secteur Combe Vignal

3.2.1 Localisation

Ce secteur correspond à une création d'un nouvel espace au niveau de l'ancienne décharge au lieu-dit « Combe Vignal » pour la création d'un parc photovoltaïque.

Le secteur a une surface de 1,5 ha environ.



Localisation du site de développement urbain ancienne décharge - source : IATE

3.2.2 Orientations d'aménagement

a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet d'organiser les implantations pour limiter l'impact paysager du parc photovoltaïque.



L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure privilégiant l'implantation des panneaux pour la meilleure performance énergétique possible,
- Une implantation optimum par rapport aux limites parcellaires,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

b) Aménagement

Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum des installations sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par :

- la cohérence de l'aménagement avec le tissu naturel existant,
- la création, d'un point de vue architectural, de modules proches du sol,
- le maintien des arbres marquant le paysage en bordure du parc tout en répondant aux obligations légales de débroussaillage.

Desserte par les réseaux

Le secteur n'est pas desservi par les réseaux (eau potable, eaux usées).

Le parc photovoltaïque est raccordé au réseau électrique en souterrain via le chemin de desserte de la parcelle C158 à partir du point de livraison.

Le traitement des eaux pluviales est réalisé par infiltration à la parcelle.

c) Transport et déplacement

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique : le chemin de la transhumance, voie communale n°19.

Un accès sécurisé dessert la parcelle C158, il bénéficie d'un portail.

Au sein de l'opération, une piste de circulation en herbe permet de desservir les modules photovoltaïques.

3.2.3 Programmation

La production attendue est d'environ 900 kWc équivalent à la consommation électrique annuelle de 540 personnes.

La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2026.

3.2.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE



4 OAP thématique

4.1 Continuité écologique

4.1.1 Localisation

L'ensemble du ban communal est concerné par des continuités écologiques notamment au niveau des zones agricoles et naturelles.

4.1.2 Orientations d'aménagement

a) Objectif

Il s'agit de maintenir les continuités écologiques dans leur fonctionnalité vis-vis de la faune et de la flore pour permettre les migrations et les échanges génétiques nécessaires au maintien à long terme des populations et des espèces.

b) Aménagement

Les réservoirs de biodiversité (réservoir terrestre principal et d'intérêt local, réservoir aquatique) sont préservés de la constructibilité par :

- une optimisation des surfaces artificialisées au sein des unités foncières pour éviter la fragmentation des habitats naturels,
- une gestion du tissu viaire existant dans les espaces agricoles et naturels pour son maintien en bon état sans élargissement excessif des bandes de roulement,
- une gestion des clôtures agricoles pour maintenir les déplacements de la faune sauvage,
- une prise en compte de la qualité des paysages pour en assurer la diversité.

Les réservoirs de biodiversité de type pelouse sèche sont un complément des corridors écologiques, à ce titre ils constituent la nature ordinaire qui doit être préservés de la constructibilité et du mitage de l'espace.

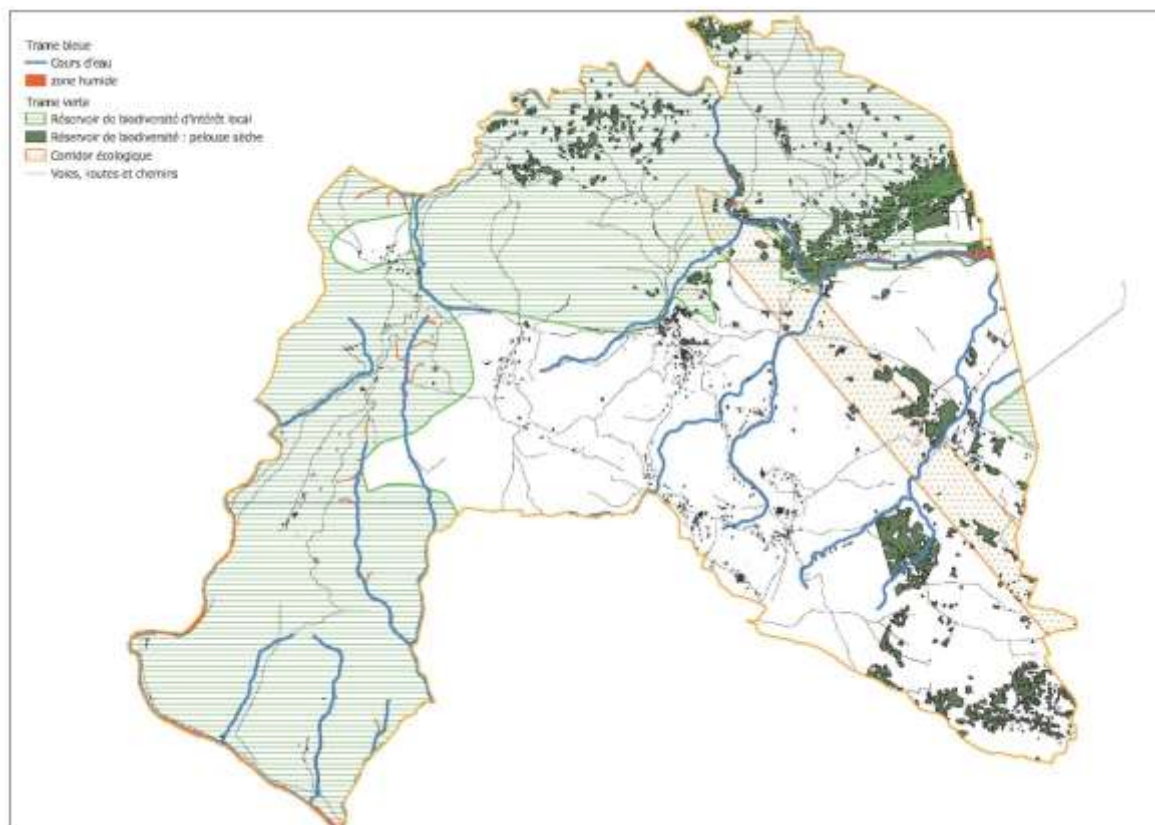
Les continuités écologiques de type corridor écologique terrestre sont préservées de la constructibilité dans les espaces identifiés sur le schéma de principe ci-après, notamment en zone agricole et naturelle quel que soit le projet. Dans ces secteurs, la végétation est à renforcer par un linéaire de haies d'essences locales.

Dans les espaces agricoles et naturels, pour les cours d'eau (pérenne et intermittent) :

- le bassin versant du cours d'eau est pris en compte ainsi que les écoulements générés au droit du projet,

- les traitements des eaux usées doivent concourir à conserver ou améliorer l'état écologique du Granzon,
- les zones humides qui bordent les cours d'eau, dont le Granzon restent non constructibles.

4.1.3 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE