COMMUNE DE VINON-SUR-VERDON
REVISION GENERALE DU PLU


SOURCE : ALPICITE, 2021

COMPTE RENDU DE LA PREMIERE REUNION PUBLIQUE
LE 30 JUILLET 2026

Alpicité
05 200 EMBRUN
Tél : 04 92 46 51 80
Mail : contact@alpicite.fr
Site internet : www.alpicite.fr

Éléments introductifs :

Date et heure de la réunion : jeudi 30 juillet 2026, à 18h00

Lieu de la réunion : salle des fêtes de Vinon-sur-Verdon

Durée de la réunion : 2h15

Personnes présentes à la réunion :

Prénom NOM	Fonction
Mairie	
Claude CHEILAN	Maire de Vinon-sur-Verdon
Laurent BONHOMME	5e adjoint, délégué à l'urbanisme, aménagement et habitat
Stéphane SALVADOR	Directeur général des services
Benjamin FERREIRA	Directeur des services techniques et de l'urbanisme
Myriam MENDEL	Service urbanisme
Bureau d'études Alpicité	
Rodolphe BOY	Chef de projet

En outre, environ 65 personnes étaient présentes dans le public.



Photographie prise lors de la réunion publique

Source : Commune de Vinon-sur-Verdon

Compte rendu de la réunion publique :

Introduction

Monsieur le Maire introduit la réunion publique. Celle-ci porte sur le plan local d'urbanisme (PLU), dont la procédure de révision générale a été engagée en 2020. Elle vise à présenter le contexte réglementaire ainsi qu'une synthèse du diagnostic territorial. Ce diagnostic correspond à un état des lieux de la commune sur différentes thématiques — démographie et habitat, économie, équipements, déplacements, environnement au sens large (géographie, climat, risques, écologie, paysage et patrimoine), réseaux, consommation d'espaces — et permet de mettre en évidence les principaux enjeux du territoire à partir des données disponibles.

Le Maire rappelle que la révision générale du PLU a été engagée en 2020, mais que la procédure a été mise en attente dans un contexte réglementaire fortement évolutif, notamment autour de la mise en œuvre du zéro artificialisation nette, issu de la loi Climat et Résilience, et des interprétations portées par les services de l'État. La commune a souhaité relancer la procédure il y a quelques mois, sur la base d'un diagnostic mis à jour. Cette première réunion publique a ainsi pour objet d'en présenter les principales analyses.

La commune souligne que la révision générale du PLU doit permettre d'intégrer les évolutions législatives récentes, mais également les documents de rang supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible, comme le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et ou le programme local de l'habitat (PLH), élaborés à l'échelle de la communauté d'agglomération DLVAgglo.

La loi Climat et Résilience a fixé un calendrier d'intégration de ses objectifs dans les différents documents d'urbanisme. Bien que ce calendrier ait évolué, il prévoit aujourd'hui que les PLU doivent intégrer ces dispositions d'ici le 22 février 2028. En l'absence d'intégration, le PLU serait fragilisé juridiquement puisque ne respectant pas la loi et les autorisations d'urbanisme pourraient être attaquées à cet égard. Par ailleurs, toutes les zones AU seront fermées à l'urbanisation. Par ailleurs, le PLU actuel, approuvé en 2017, a été établi sur un horizon d'environ dix ans ; son maintien en l'état conduirait donc à dépasser son horizon de projet.

Il est également précisé que le SCoT approuvé en 2019 est en cours de modification afin d'intégrer la loi Climat et Résilience, ainsi que plusieurs documents qu'il ne prenait pas encore en compte. Certains éléments présentés lors de cette réunion ne sont donc pas figés et pourront évoluer au regard de la modification du SCoT.

Le Maire explique également que la révision générale du PLU doit permettre de moderniser le document approuvé en 2017, de le simplifier et de le mettre à jour.

Elle doit également permettre d'intégrer les enjeux actuels, tels que les risques d'incendie et les déplacements, ainsi que les projets portés par la commune.

Il est précisé que la révision générale du PLU doit être conduite en association avec les personnes publiques associées : services de l'État, Région, Département, DLVAgglo en charge du SCoT et du PLH, parc naturel régional, chambres consulaires, etc. Elle doit également associer le public. La délibération de lancement de la procédure, disponible sur le site internet de la commune et en mairie — panneau d'affichage légal et registre — détaille les mesures de concertation qui seront a minima mises en place au cours de la procédure, dont cette réunion publique.

Le Maire et Rodolphe BOY, représentant du bureau d'études en urbanisme accompagnant la commune, présentent une synthèse du contexte de la procédure et du diagnostic territorial, à partir d'un support de présentation également disponible sur le site internet de la commune et en mairie.

Les échanges entre le public et la commune, accompagnée du bureau d'études, sont présentés ci-après. Des éléments complémentaires ont parfois été ajoutés afin de préciser les réponses apportées.

Échanges avec le public

Une personne indique que le registre de concertation mis à disposition en mairie est rempli. Elle demande s'il est encore possible d'y inscrire des remarques et jusqu'à quelle date.

➔ La commune indique qu'il ne reste effectivement qu'une page disponible. Un nouveau registre va être commandé. Dans l'attente, les remarques peuvent être transmises par courrier ou par mail ; elles seront intégrées au nouveau registre.
Le registre restera disponible jusqu'à l'arrêt du PLU, c'est-à-dire jusqu'au vote des élus sur l'arrêt du projet de document et sur le bilan de la concertation. La date exacte ne peut pas encore être fixée, car le calendrier dépendra de la rapidité d'avancée sur les différents documents composant le PLU, mais également sur la modification du SCoT. L'arrêt du PLU n'interviendra a priori pas avant la fin de l'année 2026 ou le début de l'année 2027, compte tenu du travail restant à réaliser. D'autres réunions publiques seront toutefois organisées pour présenter les autres pièces du PLU : le calendrier prévisionnel pourra être précisé lors de ces réunions. Il est également indiqué qu'après la dernière réunion publique, la commune laissera au moins un mois avant d'arrêter le PLU et de tirer le bilan de la concertation, afin de permettre à la population de s'exprimer sur les éléments présentés. Il est néanmoins recommandé de transmettre les observations le plus tôt possible.

Une question est posée sur la stratégie générale de la municipalité en matière de développement démographique, au regard des potentiels théoriques présentés et des objectifs fixés par les documents de rang supérieur.

➔ Il est répondu que la commune n'a pas encore strictement défini son objectif de croissance démographique dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables). La prochaine réunion publique visera justement à présenter les choix retenus par la commune.
Il est toutefois précisé que, si l'on suit les objectifs du SCoT, qui fixe une croissance d'environ 1 % par an (0,96 % précisément), cela représenterait environ 600 à 700 habitants supplémentaires sur la commune.
Le chiffre d'environ 1 600 habitants supplémentaires évoqué en réunion correspond à un calcul théorique maximal, fondé sur le potentiel de mutation et de densification au sein des « espaces urbanisés ». Il correspondrait à une trajectoire de croissance très élevée, proche de 2 % par an sur quinze ans, nettement supérieure aux objectifs des documents de rang supérieur, et ne constitue donc pas la base de travail du futur PLU.
La commune indique par ailleurs qu'elle a connu, par le passé, des rythmes de croissance importants, notamment dans les années 2000-2010, de l'ordre de 40 à 80 habitants supplémentaires par an. Cette dynamique s'explique en partie par l'attractivité résidentielle de Vinon-sur-Verdon et par la recherche de terrains moins chers que dans d'autres secteurs sous pression. Pour autant, la commune ne souhaite pas accélérer fortement ce mouvement, car les infrastructures et les équipements doivent pouvoir suivre. Elle s'oriente donc vers une croissance maîtrisée, compatible avec les documents de rang supérieur, qui inscrivent une croissance démographique inférieure à celle prévue par le PLU actuel. La révision générale conduira ainsi, de fait, à réduire les zones constructibles, ce qui constitue une évolution importante par rapport aux documents d'urbanisme précédents, qui avaient plutôt tendance à permettre des extensions de l'urbanisation.
Il est également indiqué que deux freins majeurs pèsent aujourd'hui sur l'accès au logement : le coût du foncier, qui rend difficile l'acquisition d'un terrain pour les jeunes ménages, et la hausse importante du coût des matériaux de construction. Cette situation favorise l'installation de ménages disposant de revenus plus élevés que la moyenne locale, sans répondre nécessairement aux besoins des habitants du territoire. La commune souligne la nécessité de répondre aux besoins des jeunes ménages, notamment des primo-accédants et

des personnes qui travaillent localement sans parvenir à se loger. Les logements sociaux, les logements intermédiaires, certains produits d'accession à coût maîtrisé et des formes urbaines plus diversifiées sont présentés comme des leviers importants.

Dans le prolongement de cette question, la personne demande quelles pistes sont envisagées pour répondre à la saturation des axes principaux, notamment aux heures d'entrée et de sortie de Cadarache et aux abords des équipements scolaires.

➔ La commune rappelle que ces flux sont multifactoriels et dépassent largement la seule compétence communale. Ils résultent notamment des déplacements domicile-travail, des horaires de travail, du coût de l'autoroute, de l'organisation des accès à Cadarache, ainsi que des pratiques individuelles de déplacement.
Plusieurs pistes sont évoquées : élargissement de la route reliant Saint-Paul-lez-Durance à Rians ; gratuité ou adaptation tarifaire de l'autoroute entre Manosque, Pertuis et Cadarache ; décalage des horaires d'entrée et de sortie de Cadarache ; réouverture ou meilleure répartition des portes d'accès au site, etc.
Le développement des transports en commun, avec des lignes Manosque-Cadarache passant par Vinon, est également évoqué. La question du financement reste toutefois centrale. Le Maire rappelle que les transports collectifs sont très largement financés par les collectivités, les recettes usagers étant très insuffisantes pour couvrir les coûts réels. Le versement mobilité est également évoqué : une partie des ressources liées aux entreprises concernées ne revient pas nécessairement aux territoires qui supportent les flux, notamment lorsque les sièges ou établissements concernés relèvent d'autres périmètres institutionnels.
La question d'une déviation est également abordée. La commune rappelle que le coût d'un tel ouvrage serait très élevé, de l'ordre de plusieurs dizaines de millions d'euros, et qu'il relèverait d'abord des Départements et des partenaires concernés, et non de la seule commune. Une déviation ne résoudrait par ailleurs pas l'ensemble des flux, notamment ceux provenant de plusieurs directions distinctes.

Une personne souhaiterait avoir des éléments sur le projet d'Eurovéloroute, qui semble avoir été mis en attente.

➔ Le bureau d'études indique que le projet d'Eurovéloroute n'a pas été présenté dans le cadre de cette réunion, mais qu'il demeure bien prévu par le SCoT et devant être pris en compte dans le PLU.
La commune rappelle qu'une opportunité a été manquée il y a quelques années lors des travaux liés au Canal de Provence. Une piste cyclable aurait pu être intégrée à l'emplacement du passage des conduites, mais les élus alors en charge avaient estimé que cela risquait de complexifier ou de retarder le projet d'adduction d'eau.
Par la suite, le projet a fait l'objet de diverses discussions concernant son itinéraire, afin de prendre en compte les enjeux environnementaux ainsi que les contraintes de franchissement, de gabarit et de continuité. Des réunions doivent encore avoir lieu.
L'itinéraire envisagé pourrait suivre la RD 554, passer par le secteur de l'aérodrome, utiliser le barreau d'accès bordé par une piste cyclable, franchir le Verdon au niveau de la passerelle actuelle, puis emprunter les voiries communales jusqu'à la limite départementale.

Une personne revient sur le chiffre d'environ 1 600 habitants supplémentaires et demande s'il ne s'agit pas d'un chiffre très théorique. Elle souligne que de nombreux terrains identifiés correspondent à des jardins ou à des parties de parcelles qui ne sont pas nécessairement à vendre, qui ne seront pas forcément divisés ou qui ne seront pas mobilisés dans les faits. Elle interroge donc la manière dont ce potentiel pourra réellement être pris en compte dans le futur PLU et se demande si ce calcul peut conduire à restreindre le marché du neuf ou à réduire des droits à construire.

➔ Le bureau d'études répond que cette interrogation est juste et que le chiffre de 1 600 habitants doit être lu comme un ordre de grandeur théorique. Il sert surtout à montrer que la commune dispose d'un potentiel théoriquement constructible important, en tenant compte du potentiel de mutation et de densification, à savoir les « dents creuses » et le potentiel de détachement parcellaire, dont la définition est donnée dans le support de présentation. Ce potentiel apparaît suffisant, voire trop important, par rapport aux objectifs de développement, lesquels sont encadrés par les documents de rang supérieur. Conformément à la loi, ce potentiel doit être privilégié par rapport aux extensions de l'urbanisation.
Il est précisé qu'un autre phénomène devra également être intégré au PLU : le desserrement des ménages, lié notamment au vieillissement, aux séparations ou à l'évolution des structures familiales. Même sans croissance démographique, la baisse du nombre moyen de personnes par logement impose de produire des logements pour maintenir la population à son niveau actuel. Autrement dit, une partie des logements construits ne servira pas à accueillir de nouveaux habitants, mais à compenser la diminution de la taille des ménages.
Il est bien précisé que le potentiel de mutation et de densification ne sera pas mobilisé intégralement : tous les terrains ne seront pas vendus, toutes les divisions parcellaires ne se feront pas, et certains secteurs resteront difficiles à aménager pour des raisons d'accès, de réseaux, de risques… D'ailleurs, le PLU de 2017 contenait déjà un potentiel constructible important incluant de nombreux secteurs en extension de l'urbanisation, alors que la croissance réellement observée est restée plus modérée. Cet élément factuel pourra être mobilisé pour justifier une part de rétention foncière dans le PLU.
Le bureau d'études ajoute que la rétention foncière sera prise en compte dans le travail réglementaire, mais que les services de l'État demandent aujourd'hui une cohérence de plus en plus forte entre le potentiel constructible au PLU et l'objectif démographique retenu (ainsi que les autres objectifs de développement : équipements, économiques…). Il n'est donc plus possible de conserver des capacités constructibles très largement supérieures au projet communal en considérant simplement qu'une grande partie ne sera pas mobilisée.
La commune rappelle, dans le prolongement des échanges sur le potentiel foncier, que les risques naturels constitueront un fil rouge du futur PLU. Elle indique qu'elle ne pourra pas faire abstraction des aléas connus, notamment l'inondation et le feu de forêt.

Une personne indique que Monsieur le Maire déplore que la commune soit paralysée par les embouteillages, alors qu'il aurait, selon elle, supprimé le projet de déviation qui devait relier Boutre à Cadarache. Elle évoque également la zone d'aménagement différé (ZAD) de Châteauneuf.

➔ Le Maire répond en distinguant très clairement deux sujets. D'une part, il confirme avoir annulé la zone d'aménagement différé de Châteauneuf au début de son mandat et indique assumer cette décision. D'autre part, il conteste avoir annulé un projet de déviation, en précisant ne jamais avoir eu connaissance d'un projet ni d'un tracé formalisé. Il est indiqué que ce n'est pas la commune qui a annulé ce projet, mais l'absence de financements qui a conduit à son abandon. Il rappelle par ailleurs qu'un tel projet ne relève pas de la compétence de la commune, mais de celle du Département.

Une personne demande si, compte tenu du reclassement de l'école maternelle en dehors des zones de risque d'inondation, les Algeco existants pourront être reconstruits en dur.

➔ La commune répond que les anciennes données relatives au risque d'inondation ont été fortement discutées avec les services de l'État. Elle indique avoir contesté certaines bases de calcul, notamment des altimétries qui apparaissaient erronées. Elle précise avoir pu s'appuyer sur des données plus précises, notamment des mesures LIDAR, plus fiables que les anciennes approches fondées sur la photogrammétrie. Ces données ont permis d'obtenir une nouvelle carte d'aléas, globalement moins pénalisante pour certains secteurs que la cartographie

antérieure. Il est toutefois précisé que cette nouvelle carte ne signifie pas la disparition du risque. Les secteurs les plus proches des digues ou les plus fortement exposés resteront très contraints.

S'agissant de l'école maternelle, le PLU actuellement en vigueur, approuvé en 2017 et fondé sur les anciennes données de risque, classait le secteur en zone d'aléa important et ne permettait pas la réalisation de constructions en dur.

Un travail reste donc à mener dans le cadre de la révision générale du PLU afin de traduire la nouvelle carte d'aléas dans le zonage et dans le règlement écrit. L'objectif est de définir un cadre réglementaire équilibré, permettant d'envisager la réalisation de ce type de projet lorsque le niveau d'aléa le permet, tout en maintenant les interdictions ou prescriptions nécessaires dans les secteurs les plus exposés.

L'approbation de la révision générale du PLU constitue ainsi une condition préalable à la réalisation de ce projet.

Suite de la concertation

La concertation se poursuit jusqu'à l'arrêt du PLU.

Toute personne souhaitant faire part de ses remarques sur le PLU peut le faire dans le registre mis à disposition en mairie. Les remarques peuvent également être transmises par mail ou par courrier ; elles seront alors intégrées au registre.

Par ailleurs, chacun est invité à se tenir informé par le biais des différents supports évoqués. Plusieurs articles de presse continueront à paraître sur les supports communaux et locaux : presse locale, bulletin municipal l'Echo, site internet de la mairie, réseaux sociaux, etc.

Au moins deux réunions publiques seront encore organisées : l'une pour présenter le PADD, l'autre pour présenter les pièces opposables du PLU.

Des panneaux seront également exposés en mairie au cours de la procédure.

-

La municipalité remercie l'ensemble des personnes présentes à cette première réunion publique consacrée au PLU.