Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

de la commune de Vinon-sur-Verdon



Source : Alpicité, 2021

Première réunion publique :
Contexte et synthèse du portrait de territoire

Le 30 juillet 2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

1 CONTEXTE

- Rôle du PLU
- Composition du PLU
- PLU de Vinon-sur-Verdon en vigueur
- Procédure de révision générale du PLU

RÔLE DU PLU

Le rôle du PLU

Définir la **réglementation des sols**

Inscrire ou conforter le territoire dans une démarche de **développement durable**

Dresser le portrait du territoire : mettre en exergue les dynamiques territoriales, les spécificités ainsi que les faiblesses

Évaluer les **besoins de demain** en matière d'équipements, logements, mobilités...

Dessiner un **projet d'intérêt général**

Prévoir et planifier le développement pour les 10 à 15 prochaines années

COMPOSITION DU PLU

Le rapport de présentation

- Dresse le **portrait du territoire** en exposant le diagnostic (démographie, habitat, économie, déplacements…) et l'état initial de l'environnement (risques, paysage, patrimoine, réseaux…)
- Explique et justifie les **choix retenus** pour élaborer le PLU
- Analyse les **conséquences** de la mise en œuvre du PLU **sur l'environnement**

Réponse aux enjeux

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Traduit le **projet politique** de la commune pour les 10 à 15 prochaines années
- Détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**
- Des orientations générales du PADD, devant faire l'objet d'un **débat du conseil municipal :** ouvre la possibilité de **surseoir à statuer** sur les autorisations d'urbanisme qui seraient de nature à **compromettre** ou à **rendre plus onéreuse** l'exécution du futur PLU → interdit durant 2 ans maximum le droit de réaliser son projet

Traduction dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Définissent les **intentions** et **orientations d'aménagement et de programmation**
- Fixent sur des secteurs stratégiques ou des thématiques à enjeux le cadre d'un futur aménagement

Le règlement écrit et graphique

- Délimite, selon le projet, les **zones urbaines** (U), **à urbaniser** (AU), **agricoles** (A) et **naturelles** (N) et les **prescriptions graphiques**
- Fixe les **règles applicables** pour chacune des zones et des prescriptions

Compléments d'information

Les annexes

- Regroupent un **ensemble de documents complémentaires** qui renseignent sur la capacité du territoire à accueillir de nouvelles opérations (réseaux, servitudes d'utilité publique…)

PLU EN VIGUEUR

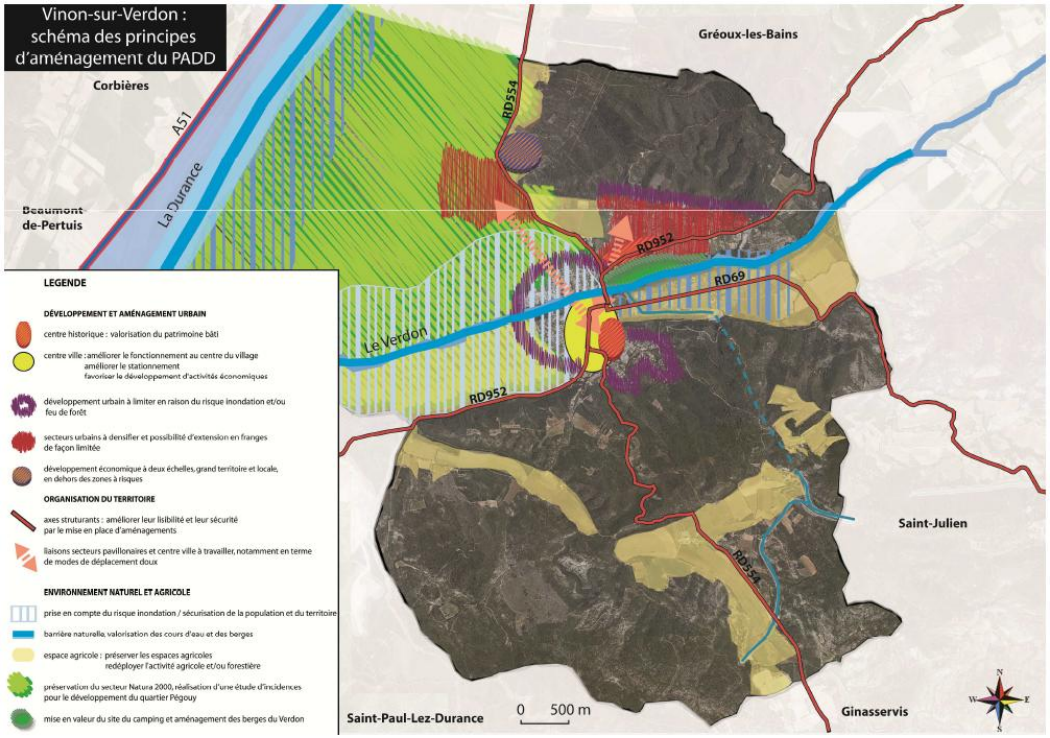
- Un PLU approuvé en juillet 2017
- Un PLU qui a fait l'objet d'une modification et de plusieurs mises à jour

Un PLU n'est pas figé mais peut évoluer par le biais de diverses procédures, tant qu'elles ne remettent pas en cause les orientations du PADD, hors cas spécifiques.

En cas d'évolution des orientations du PADD, une **révision générale** est nécessaire dans la plupart des cas.

- Un PLU qui ne prend pas en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes

→ Une révision générale du PLU lancée par le conseil municipal de Vinon-sur-Verdon le 17 décembre 2020, mise en pause pour diverses raisons



Carte de synthèse du PADD du PLU de 2017

Le PLU actuel continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation et la publication de sa révision

(voir cas spécifique des sursis à statuer)

PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL QUI PRESCRIT LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
mentionnant les **objectifs** et définissant les **modalités de la concertation**

Notification au Préfet

Notification aux personnes publiques associées (PPA)

Association des personnes publiques associées (PPA)

ÉLABORATION DU DOSSIER DU PLU

- **RAPPORT DE PRÉSENTATION**
- **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**
- **RÈGLEMENT ÉCRIT ET ZONAGE**
- **ANNEXES**

Concertation avec le public

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL QUI ARRÊTE LE PROJET DE PLU ET TIRE LE BILAN DE LA CONCERTATION

Consultation
Transmission pour avis aux personnes publiques associées (PPA), à l'autorité environnementale…
Enquête publique sous la responsabilité d'un commissaire enquêteur

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL QUI APPROUVE LE PLU

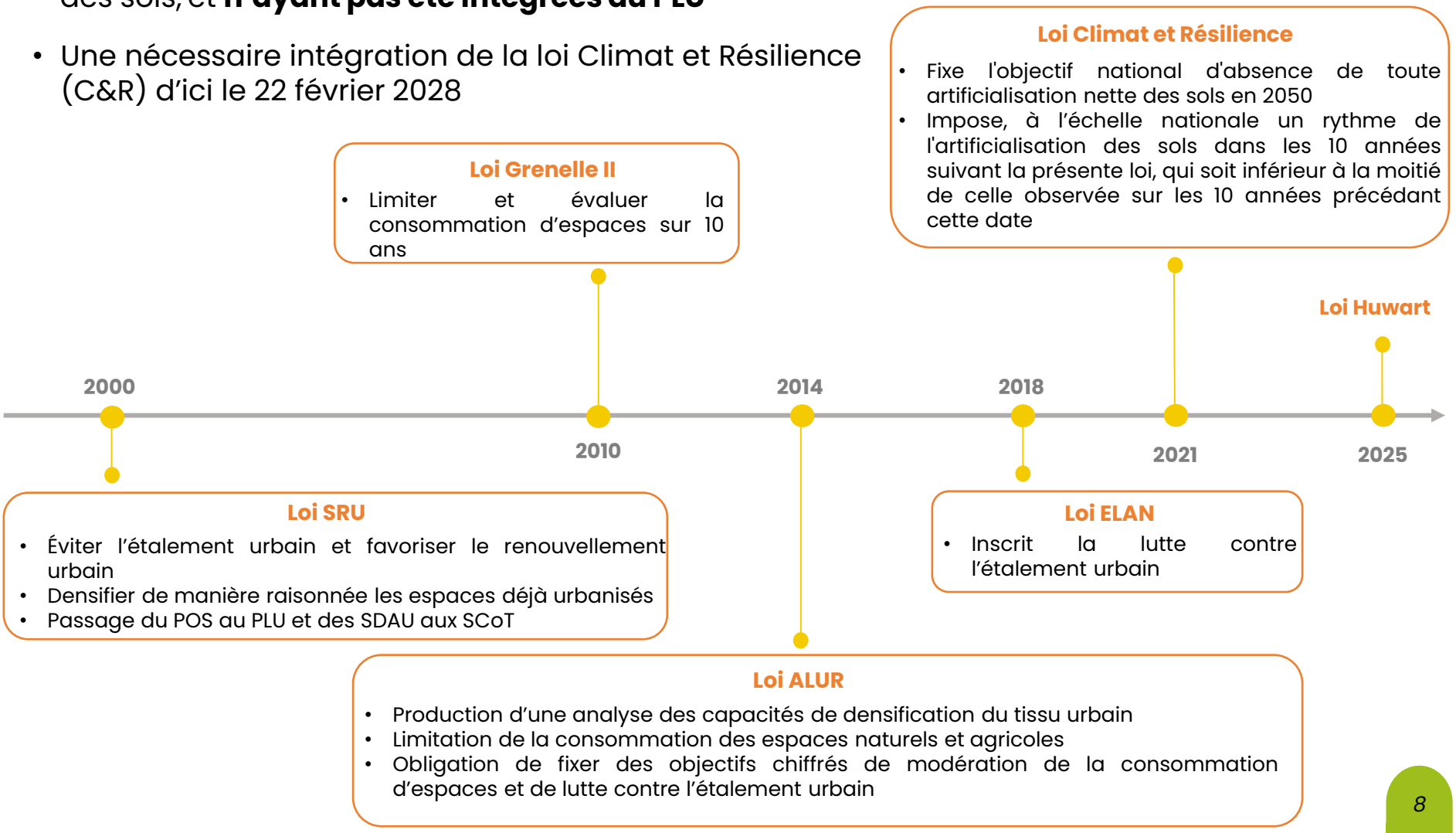
2 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Contexte législatif et réglementaire
- Démographie et habitat
- Économie
- Équipements et services publics
- Déplacements
- Environnement naturel
- Environnement humain
- Réseaux

CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Différentes lois traduites dans le code de l'urbanisme

- Des **évolutions législatives conséquentes**, ayant notamment pour objectif la préservation des territoires, à travers une limitation de la consommation d'espaces puis de l'artificialisation des sols, et **n'ayant pas été intégrées au PLU**
- Une nécessaire intégration de la loi Climat et Résilience (C&R) d'ici le 22 février 2028



CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les documents à prendre en compte

Principales lois d'aménagement :
Loi SRU, Loi ALUR, Loi Climat et Résilience…

Conformité

SRADDET, SDAGE, PGRI, PCAET, charte du parc naturel régional du Verdon, SRC, PEB…

Compatibilité

DOCUMENT DIT « INTÉGRATEUR »

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la DLVAgglo (en cours de modification)

Compatibilité

Programme local de l'habitat (PLH) de la DLVAgglo

Compatibilité

Plan local d'urbanisme (PLU)

Autorisation d'urbanisme

→ Toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager…) doit être conforme au règlement et compatible avec les OAP

Enjeu : Un SCoT qui n'intègre pas plusieurs documents de rang supérieur, en particulier le SRADDET, mais une obligation pour la commune d'intégrer la loi C&R au 22/02/2028

- *Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre*
- *Compatibilité : respect de l'esprit de la règle*
- *Prise en compte : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document*

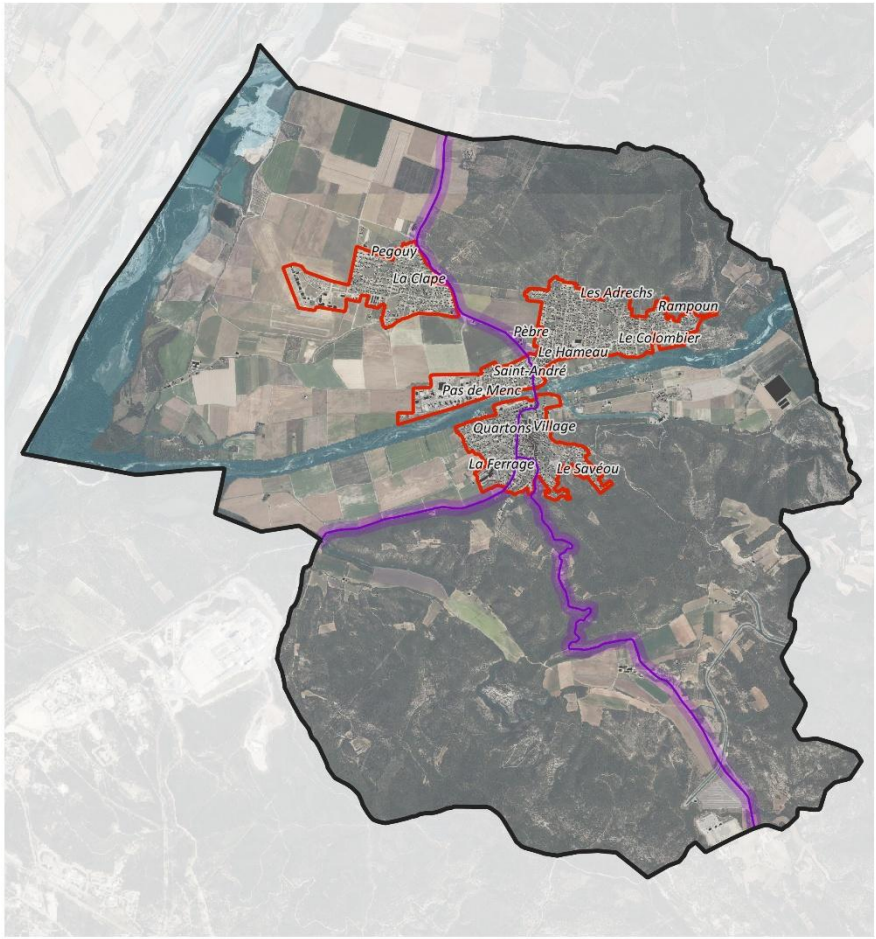
CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

La loi Barnier et l'amendement Dupont

- Une interdiction des constructions et installations dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune
- Une interdiction qui ne s'applique pas aux infrastructures routières et réseaux publics, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux évolutions des constructions existantes…
- Une possibilité de déroger à ce principe dans le cadre d'une étude menée dans le PLU

→ Route classée à grande circulation sur Vinon-sur-Verdon : **RD 554** et **RD 952** (Route d'Aix uniquement)

Interprétation de la loi Barnier / amendement Dupont



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025), Ortho (IGN, 2023)
Réalisation : Alpicité, 2026

CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

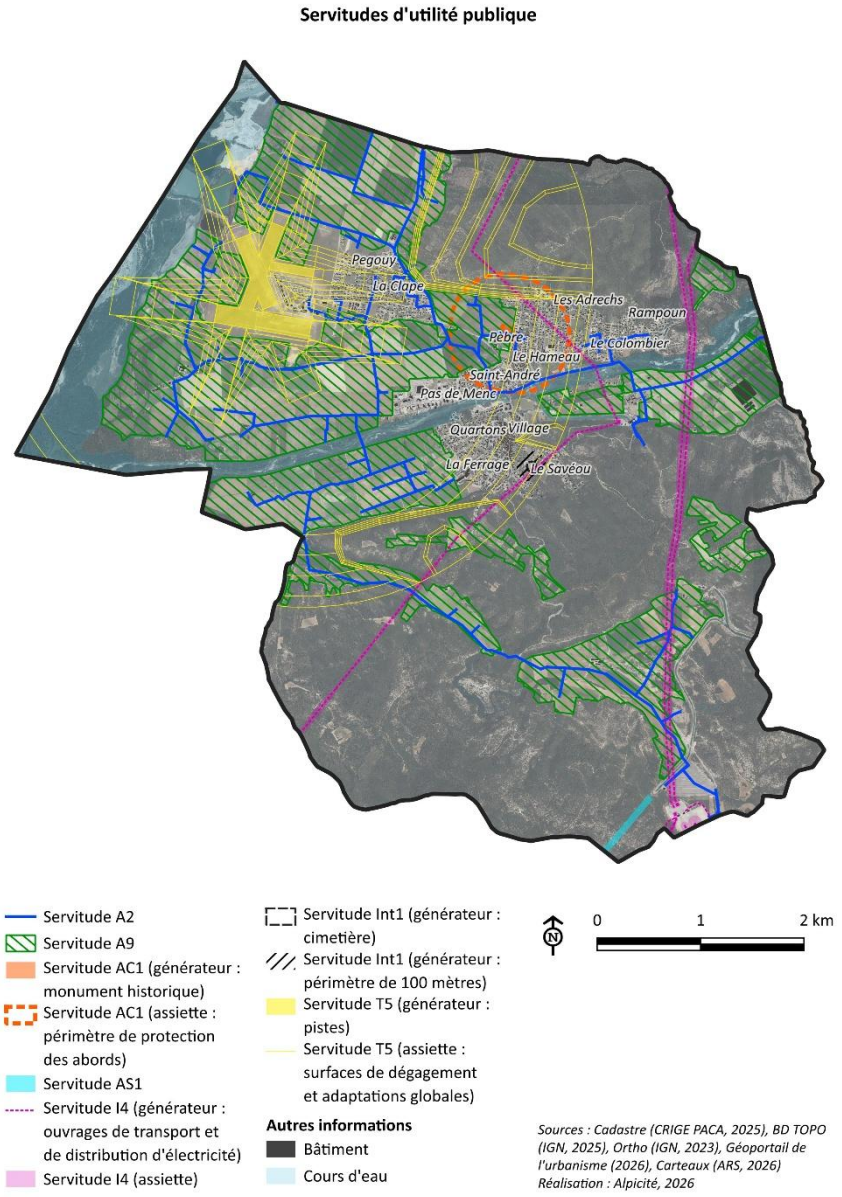
Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des **limitations administratives** au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un **but d'intérêt général**. Elles sont créées par des lois et règlements particuliers, codifiés ou non et ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement.

- Principales servitudes reportées sur la carte :
  - A2 : Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation
  - A9 : Zone agricole protégée (ZAP)
  - AC1 : Servitudes relatives aux monuments historiques (village antique de Pèbre)
  - AS1 : Périmètres de protection autour des captages (Canal de Provence)
  - I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
  - T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (civil)…

Enjeu : Élaborer un nouveau document respectant la législation et la réglementation en vigueur, et tenant compte de leur prochaine évolution (SCoT)



DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

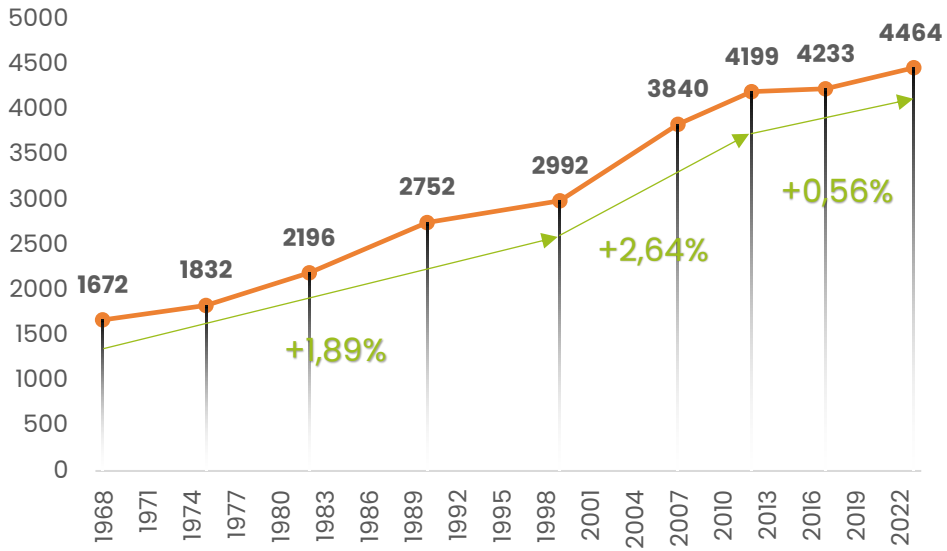
Source : INSEE (derniers résultats en date de 2023)

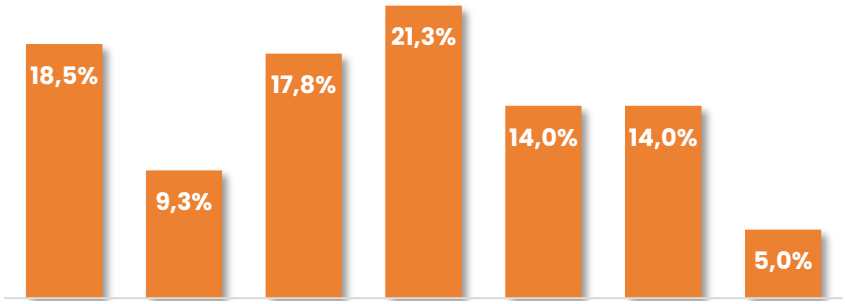
4 464 habitants *(7% de la pop DLVAgglo)*

Une évolution démographique toujours positive

- Une croissance particulièrement importante au début des années 2000 (presque 3%/an)
- Une croissance qui s'est poursuivie depuis, et autour de 0,6%/an sur la dernière période
- Une croissance portée par le solde migratoire (accueil de nouveaux habitants > départs), bien qu'en déclin depuis 2012 (plus de 2%/an de 1999 à 2012, contre environ 0,5%/an de 2017)

Évolution de la population entre 1968 et 2023





Évolution sur la période 2012-2023 :

-1,5 pt | -0,7 pt | +0,5 pt | -2,1 pt | +1,9pt | +2,1pt | -0,2pt

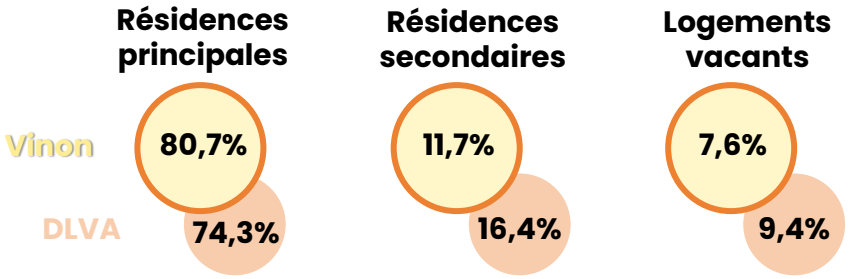
Une population assez jeune et familiale, malgré un vieillissement constaté

- 46% de la population a moins de 40 ans
- Environ 40% des ménages ont des enfants (550 couples avec enfant(s) et 220 familles monoparentales sur 2 000 ménages)
- Une taille des ménages de fait importante (2,22 contre 2,07 sur la DLVAgglo), bien qu'en diminution (-0,013 personne / ménage entre 2012 et 2023)

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

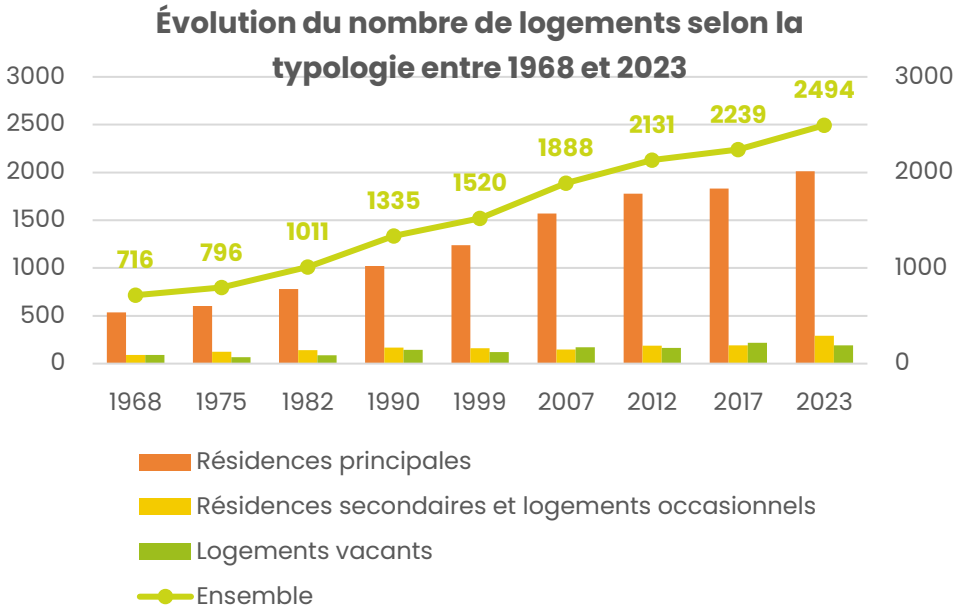
Source : INSEE (derniers résultats en date de 2023)

Une commune résidentielle



- Une prédominance de maisons (79% des logements, contre 62% à l'échelle de la DLVA), en lien avec la structure de la population
- Des résidences principales de grande taille (2/3 des logements de plus de 3 pièces)

Une poursuite de la production de logements, principalement portée par les résidences principales



Des phénomènes peu favorables à l'accueil de jeunes ménages

- Une majorité de propriétaires (64%) installés depuis longtemps (17 ans en moyenne)
- Une pression de l'immobilier en lien notamment avec les emplois (de court – moyen terme) liés à Cadarache / ITER
- La deuxième commune de la DLVAgglo où le prix de vente médian des maisons est le plus élevé (3 064€/m² sur les cinq dernières années)
- Une part de logements sociaux (8% des résidences principales) en deçà des objectifs fixés par la loi SRU

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

Enjeux démographiques et liés à l'habitat :

- **Créer de nouveaux logements « diversifiés » sur la commune, prenant en compte le desserrement des ménages et l'accueil de nouveaux habitants, en cohérence avec les objectifs intercommunaux**
- **Mobiliser pour cela les logements vacants qui peuvent être remis sur le marché**
- **Prendre en compte le vieillissement observé de la population**



Ce que dit le SCoT…

- Un peu moins de 1 % de croissance annuelle de la population (contre 0,5 % dans le SRADDET – à majorer par le rôle de Vinon)
- Au prorata du poids de Vinon au sein du « pôle relais », créer 627 logements à horizon 2035 *(environ 35 / an)*
- Plus de 350 logements construits ou devant être construits (autorisations d'urbanisme accordées) depuis son application

→ Environ 270 logements restants à créer

⚠ **Un SCoT en cours de modification, avec des objectifs pouvant évoluer et un PLU qui s'établira au-delà de 2035**

Ce que dit le PLH…

- Créer 186 logements sur la période 2022-2026 *(environ 31 / an)*
- Plus de 150 logements construits ou devant être construits

→ Environ 30 logements restants à créer

- 86 logements sociaux à créer entre 2022 et 2027

→ Déjà 80 logements sociaux en agréments pour la période triennale en lien avec le contrat de mixité sociale (2023-2025)

ÉCONOMIE

Source : INSEE (derniers résultats en date de 2023 ou 2024)

Une commune non polarisante en matière d'emplois

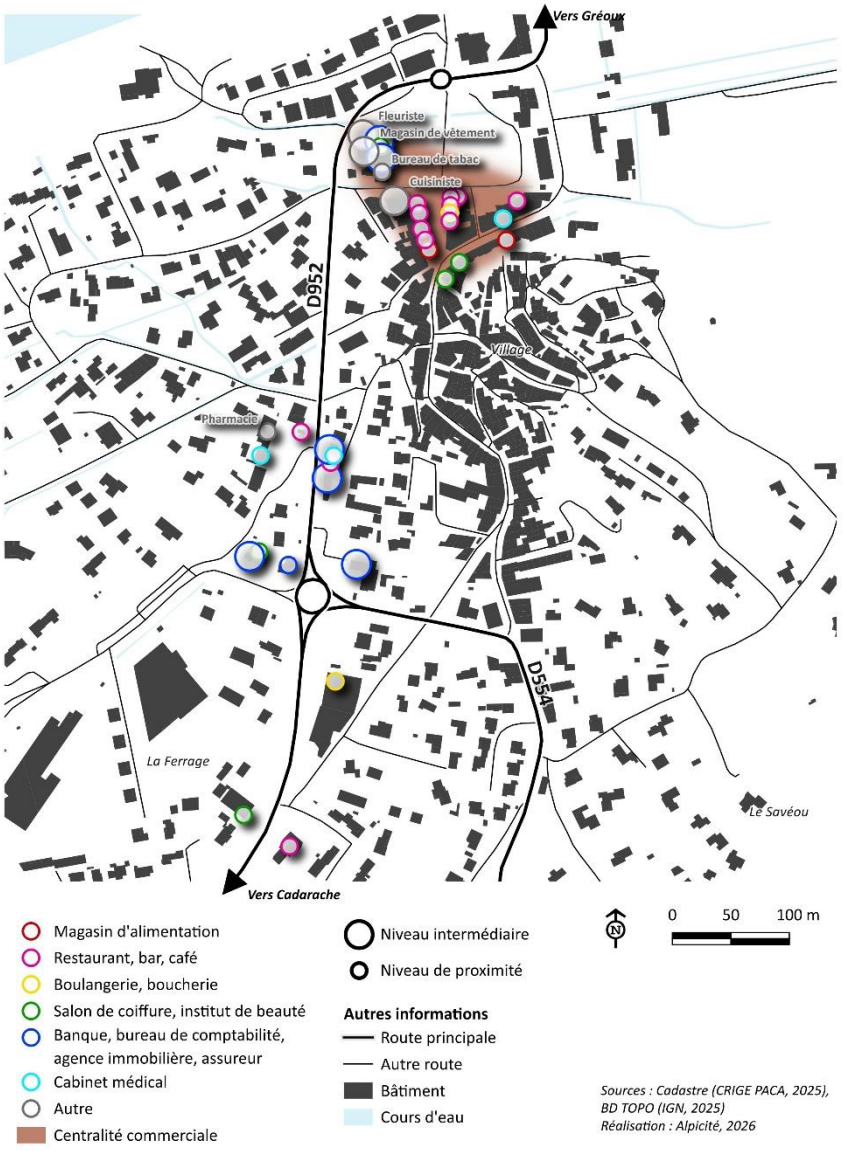
	Emplois	Nombre d'actifs avec emploi	Actifs travaillant sur le territoire
Vinon	1088	2059	476 (23%)
DLVA	23726	25529	39%

- Un nombre d'emplois insuffisant pour répondre à la population active
- Des déplacements quotidiens d'une partie des actifs vers d'autres communes, notamment vers Cadarache, Manosque voire Aix-en-Provence → des difficultés de circulation identifiées en heure de pointe

Des activités économiques assez diversifiées, bien que principalement représentées par les activités commerciales et des services

- 87 des 139 établissements par secteur d'activité agrégé relevant du secteur « commerce, transports, services divers » et près de la moitié des emplois pourvus par ce secteur : des activités concentrées au village, au hameau (nombre d'activités en baisse toutefois), ou encore au sein de la ZAE du Pas de Menc
- Un nombre d'emplois salariés générés par le secteur public également relativement important (administration, enseignement…)

Commerces et services au village et le long de la RD 952



ÉCONOMIE

Des activités polarisées au sein de la zone d'activités du Pas de Menc

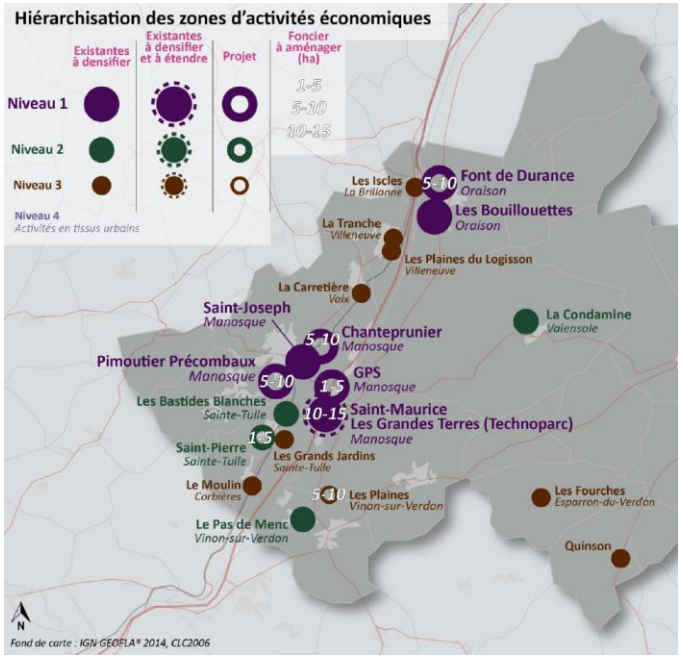
20 ha

23 établissements

192 emplois



- Des activités variées : commerce, équipements et services publics, industrie, construction…
- Une dynamique de constructions à l'arrêt du fait des directives de l'Etat (PAC inondation) de 2012 gelant le développement de la zone… mais un PAC mis à jour en 2024 ayant réduit l'aléa (très peu de tènements concernés par un aléa fort/très fort), qui devrait permettre sa densification
- Objectifs du SCoT <u>actuel</u> : Densification de la ZAE du Pas de Menc ; 5 à 10 ha pour la création d'une ZAE si <u>potentiel insuffisant</u> sur la ZAE existante



Objectifs du SCoT sur les ZAE

Une activité spécifique : la carrière

- Arrêté d'exploitation en date de 2003
- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

<u>Enjeux économiques</u> : Maintenir des emplois locaux pour éviter une augmentation des flux vers les polarités économiques

Un tourisme « d'excursion »

- Une porte d'entrée du PNR du Verdon voire du Luberon
- Un territoire support d'activités sportives et de loisirs (kayak, aérodrome, pêche …)
- Une offre limitée d'hébergements touristiques : 2 hôtels en activité (relais des Gorges fermé), quelques gîtes, meublés ou chambres d'hôtes

ÉCONOMIE

Source : Recensement agricole (Agreste), registre parcellaire graphique (IGN)

Une activité agricole prégnante, dynamique et à protéger

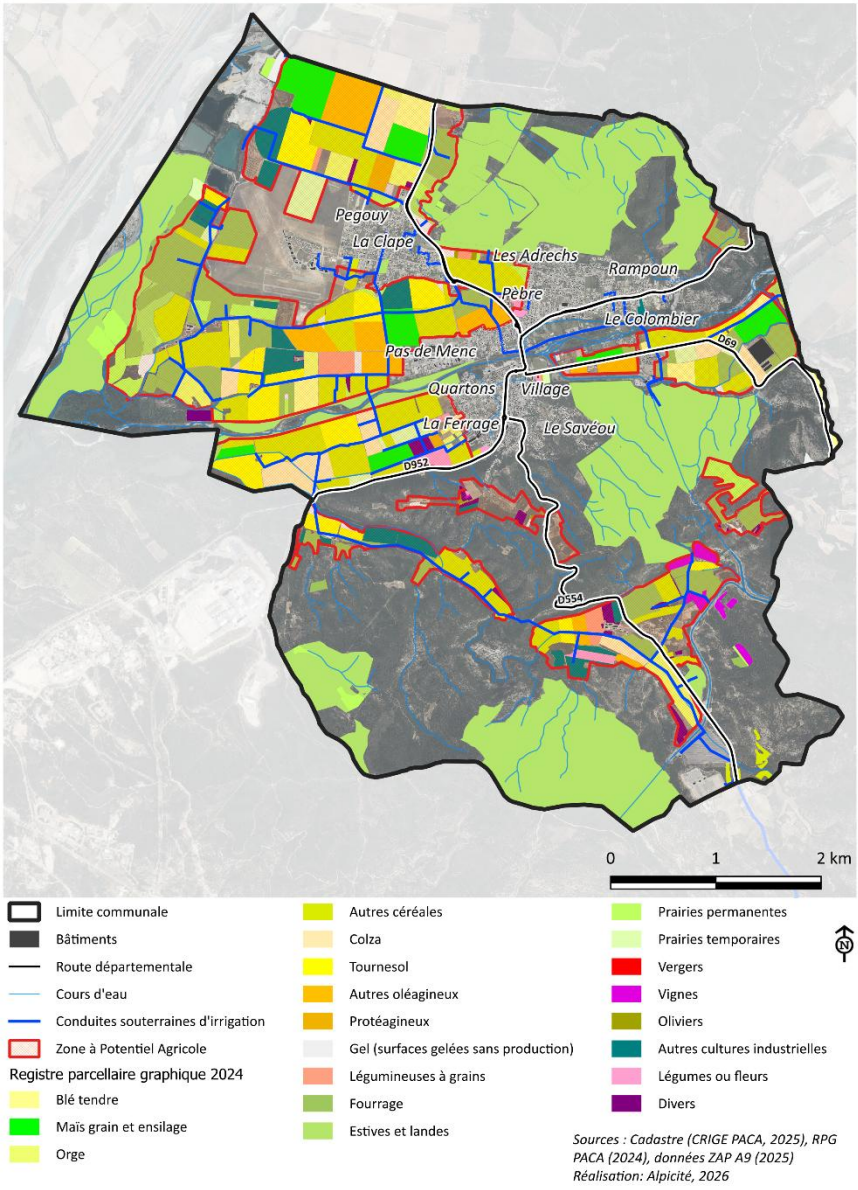
	1988	2020
Nb exploitations (siégeant à Vinon)	***48***	***16***
Surface agricole utilisée	***1013 ha***	***1058 ha***

- Un développement et une diversité des activités (céréalières, élevage, pastoralisme…) permis par les caractéristiques géographiques de la commune et son importante irrigation (83% potentiellement irrigable)
- Des activités agricoles en baisse mais une surface agricole utilisée (SAU) qui se maintient, témoignant de l'agrandissement de la taille des exploitations
- Des productions valorisées (AB sur environ 530 hectares, circuits-courts, signes de qualité…)
- Des besoins de confortement de l'activité identifiés par les agriculteurs

→ La mise en place d'une **zone agricole protégée** (ZAP) en 2025 pour protéger les espaces agricoles (hors estives et landes)

<u>Enjeux agricoles</u> : Préserver les terres agricoles, maintenir les exploitations et accompagner leur évolution et leur transmission

Zone Agricole Protégée sur la commune



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), RPG PACA (2024), données ZAP A9 (2025)
Réalisation: Alpicité, 2026

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Des équipements et services publics polarisés

- Des équipements autour ou à proximité du village / Esplanade du Cours (centralité) récemment réaménagée
- Des équipements sportifs et de loisirs concentrés autour du Verdon
- Des équipements « techniques » au niveau de la ZAE (STEP, déchetterie, services techniques)

Des équipements diversifiés, répondant aux besoins de la population

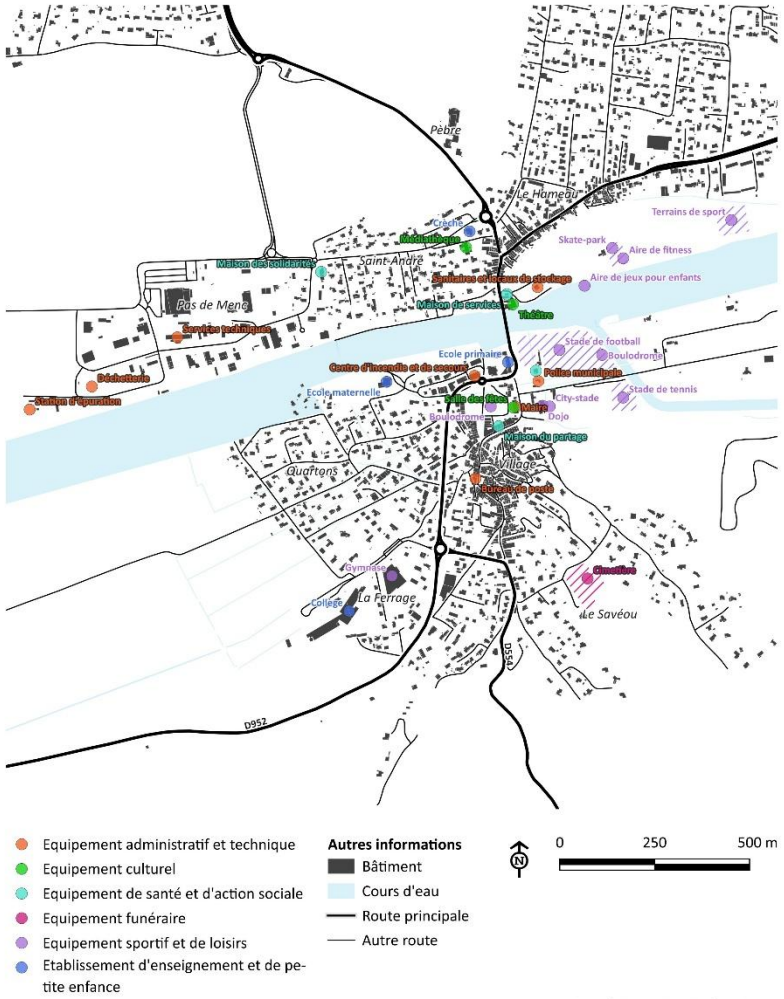
Une relation avec d'autres territoires pour les équipements structurants

- Absence de lycée ou d'établissements d'enseignement supérieur
- Absence d'établissement de soins hospitaliers

→ Échanges quotidiens ou plus ponctuels vers les polarités (notamment Manosque)

Enjeux liés aux équipements : Maintenir une offre d'équipements de proximité, et anticiper les besoins d'adaptation ou de développement

Equipements et services publics



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025)
Réalisation : Alpicité, 2026

DÉPLACEMENTS

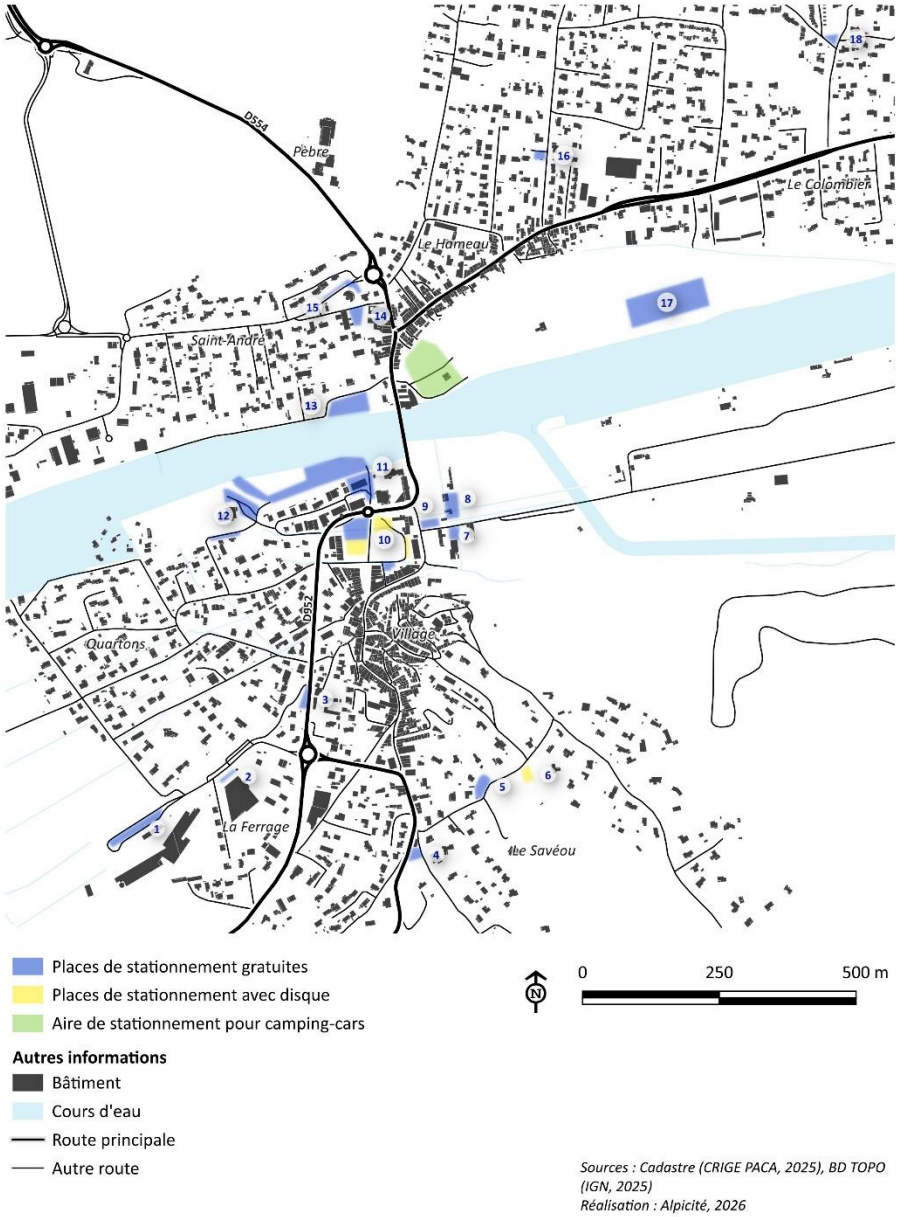
Un réseau routier hétérogène

- Routes départementales fréquentées et qualitatives, mais génératrices de nuisances (arrêtés relatifs au classement sonore s'appliquant aux RD 554 et 952) et concentrant les flux
- Voies de desserte locales de plus ou moins bon état, manquant de « bouclage », mais des actions menées par la municipalité pour les améliorer

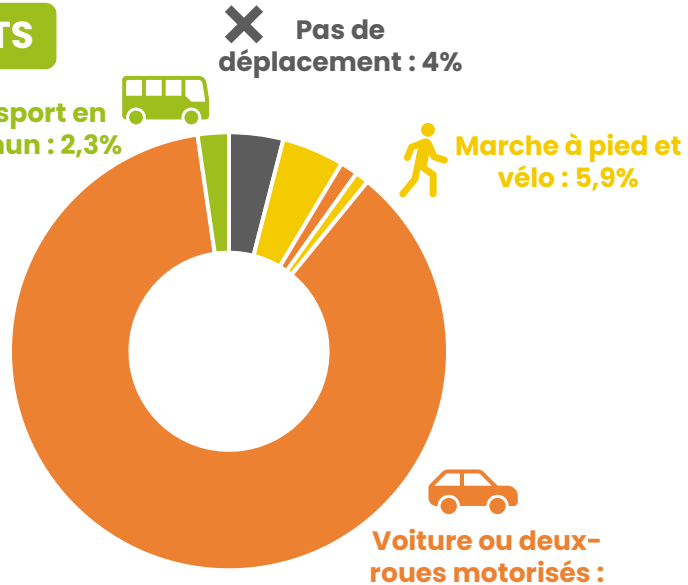
Une offre de stationnement importante mais à améliorer

- Plus de 1 000 places gratuites recensées + 35 places pour camping-cars : une concentration aux abords du village et du hameau et des lieux plus touristiques
- Des problématiques identifiées : un manque de lisibilité, visibilité, de connexions piétonnes vers ces espaces, et une suroccupation des parkings au village générant des reports sur le domaine public (étude AUPA)

Stationnement public (hors centre ancien et hameau)



DÉPLACEMENTS



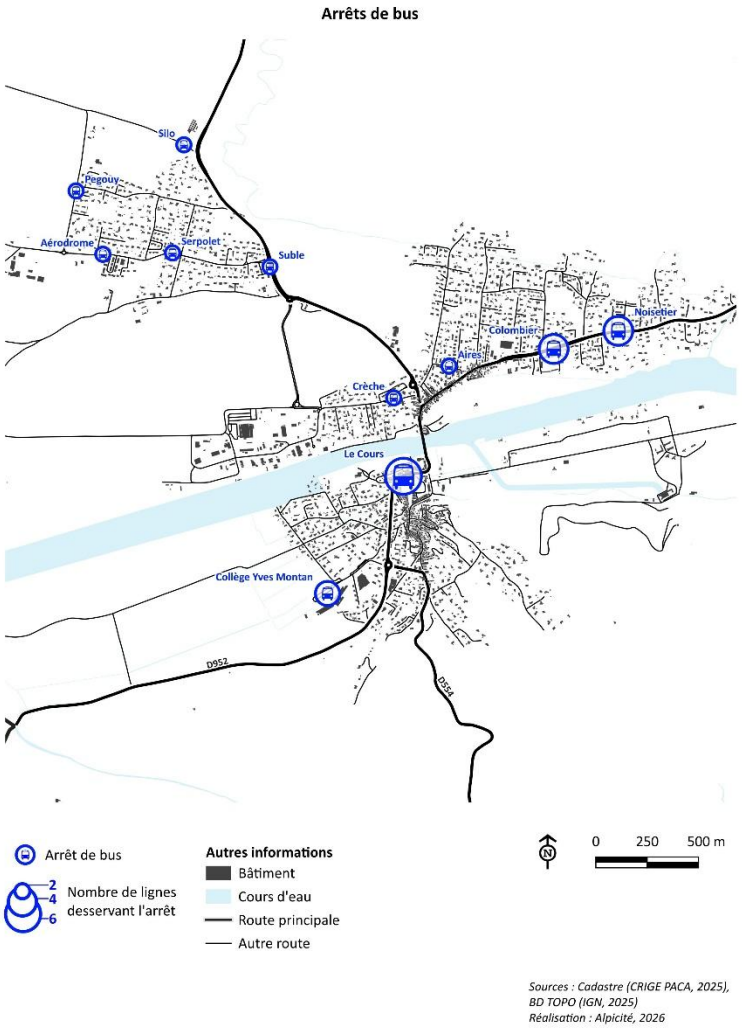
Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2023 (INSEE)

Des transports en commun peu utilisés au quotidien mais favorisant l'intermodalité

- 4 lignes de bus régulières et 1 ligne estivale → accès à Manosque ou Aix, à partir desquelles converge l'offre de TC (train, bus…)
- 2 lignes de bus scolaires et la mise en place d'un « *pédibus* »

Des modes de déplacements actifs plutôt développés

- Routes départementales bien aménagées
- Voies dédiées : passerelle Yves Doublet, voie douce reliant Pegouy au Pas de Menc, piste cyclable le long du collège…
- Des aménagements limités dans les quartiers périphériques (moins d'enjeux au vu des flux)
- Des cheminements existants à valoriser



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025)
Réalisation : Alpicité, 2026

<u>Enjeux liés aux déplacements</u> : Limiter les cumuls de flux routiers, la commune subissant un transit important

ENVIRONNEMENT NATUREL – LES RISQUES

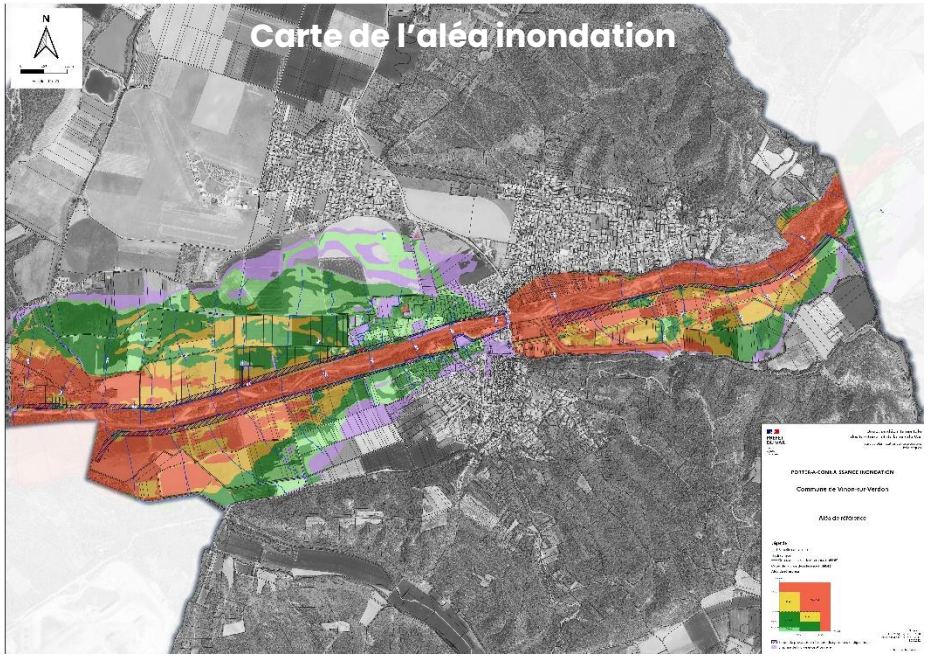
Risque d'inondation

- **PAC inondation mis à jour** (DDTM - 2024)

→ Un aléa fort ou très fort (principe d'inconstructibilité édicté par le PAC) réduit par rapport au PAC de 2012, qui concerne peu de zones urbanisées

→ Une implantation des gens du voyage en zone d'aléa très fort

- Une servitude d'utilité publique s'appliquant, relative au système d'endiguement (peu d'impact en matière d'urbanisation)



Risque de mouvement des sols

- **Zone de sismicité 4** (moyenne) : réglementation parasismique à respecter
- **Risque de retrait-gonflement des argiles** de niveau moyen à fort sur la plupart du territoire : réglementation de la loi ELAN à respecter
- Absence d'autres études sur les autres mouvements de terrain mais des chutes de blocs connues

Risque de feu de forêt

- **Carte de l'aléa** (DDTM - septembre 2023) → un aléa fort qui concerne des limites de zones urbanisées, notamment aux Adrechs
- **Des obligations légales de débroussaillement** (annexe du PLU)

Enjeux liés aux risques : Intégrer au PLU les études et éléments de réglementation, en anticipant au mieux certains phénomènes d'aggravation

Risque d'exposition au plomb

- Arrêté préfectoral (concerne l'ensemble du Var) de 2011 prévoyant qu'une étude des risques d'accessibilité au plomb soit annexée aux actes de vente (pour immeubles d'habitation d'avant 1948)

Risque d'émanation de radon

- Risque faible (pas de mesures urbanistiques)

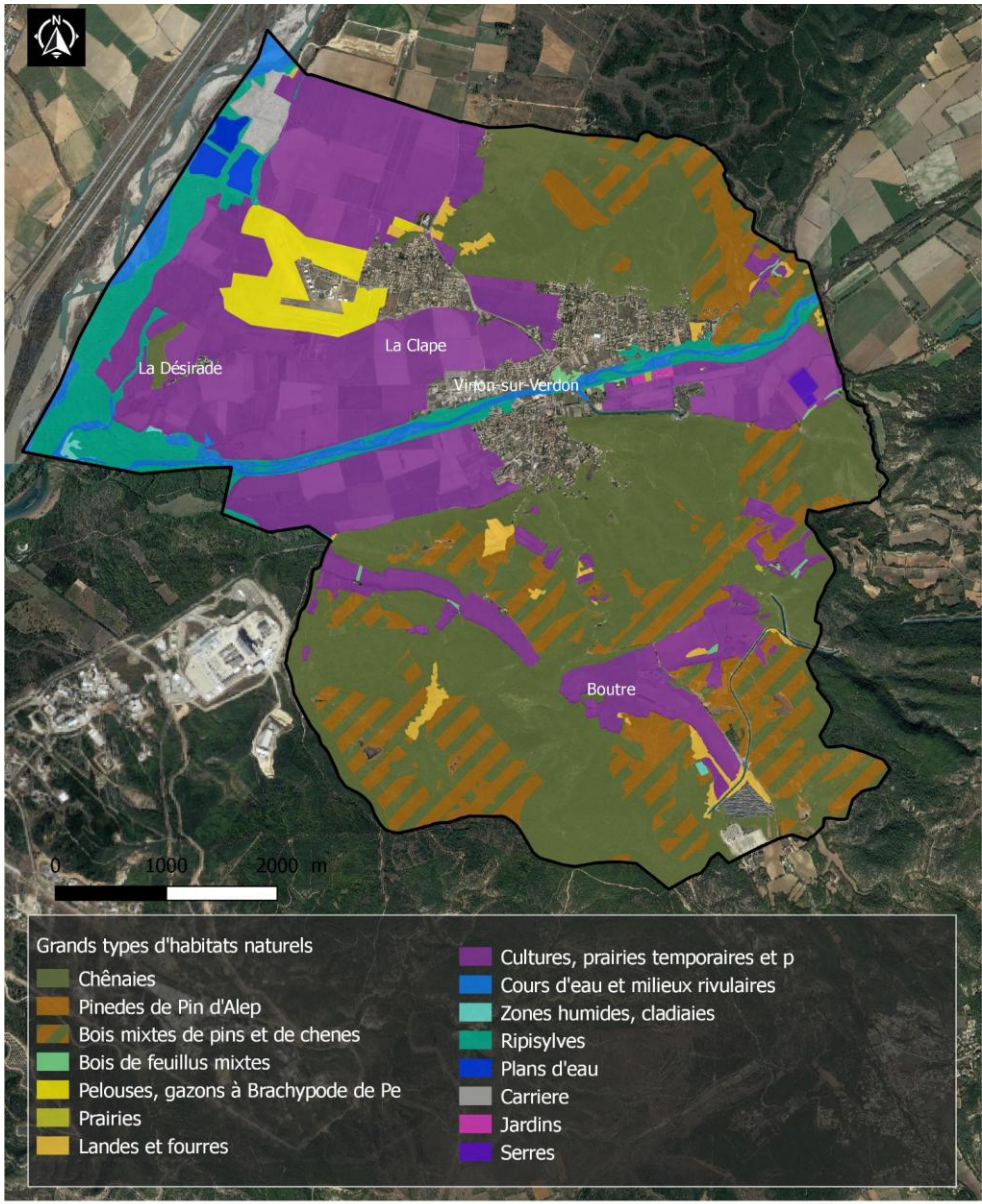
ENVIRONNEMENT NATUREL - ÉCOLOGIE

Des périmètres d'intérêt écologique importants

- 6 ZNIEFF, réserve de biosphère Luberon Lure, Natura 2000 « La Durance », espaces naturels sensibles, réserve biologique en limite…
- 315 ha de zones humides, essentiellement aux abords de la Durance et du Verdon

Une mosaïque de milieux supports de biodiversité

- Boisements principalement caractérisés par des chênaies, et plus matures au sud-ouest de la commune
- Milieux ouverts et semi-ouverts avec notamment des pelouses xériques remarquables autour de l'aérodrome
- Zones humides et milieux aquatiques, accompagnés des ripisylves
- 924 espèces végétales et 1 261 espèces pour l'ensemble des groupes faunistiques, et de nombreuses espèces patrimoniales, en particulier pour les zones humides et les pelouses sèches



Carte des grands types d'habitats naturels
Commune de Vinon-sur-Verdon (83)

Réalisation : C. Guignier
Août 2021
Source : C. Guignier
Fond : Google Earth

ENVIRONNEMENT NATUREL - ÉCOLOGIE

Des continuités écologiques structurantes

- **Trame bleue** : Durance, Verdon et milieux associés ↔ réservoirs et corridors de haute importance
- **Trame verte** : trois corridors principaux identifiés
  - Durance–Verdon–forêt domaniale
  - Verdon–Fond de Trans/Boutre–forêt domaniale
  - Durance–forêt domaniale de Vinon-Bouyte

Des enjeux localement très forts

- Enjeux très notables au niveau de la Durance, et sur le secteur de l'aérodrome
- Trame noire à maintenir, en lien avec les continuités écologiques et les chauves-souris

<u>Enjeux écologiques</u> : Préserver les secteurs de forts enjeux, maintenir les continuités écologiques et limiter la fragmentation et la pollution lumineuse

Synthèse des enjeux écologiques



ENVIRONNEMENT HUMAIN – PAYSAGE ET PATRIMOINE

Un territoire de transition paysagère

- Appartenance au grand paysage du Bas-Verdon, porte d'entrée nord-ouest du Var
- Articulation entre le plateau de Valensole et les collines du Haut-Var : des entités paysagères alternant entre espaces ouverts et forestiers

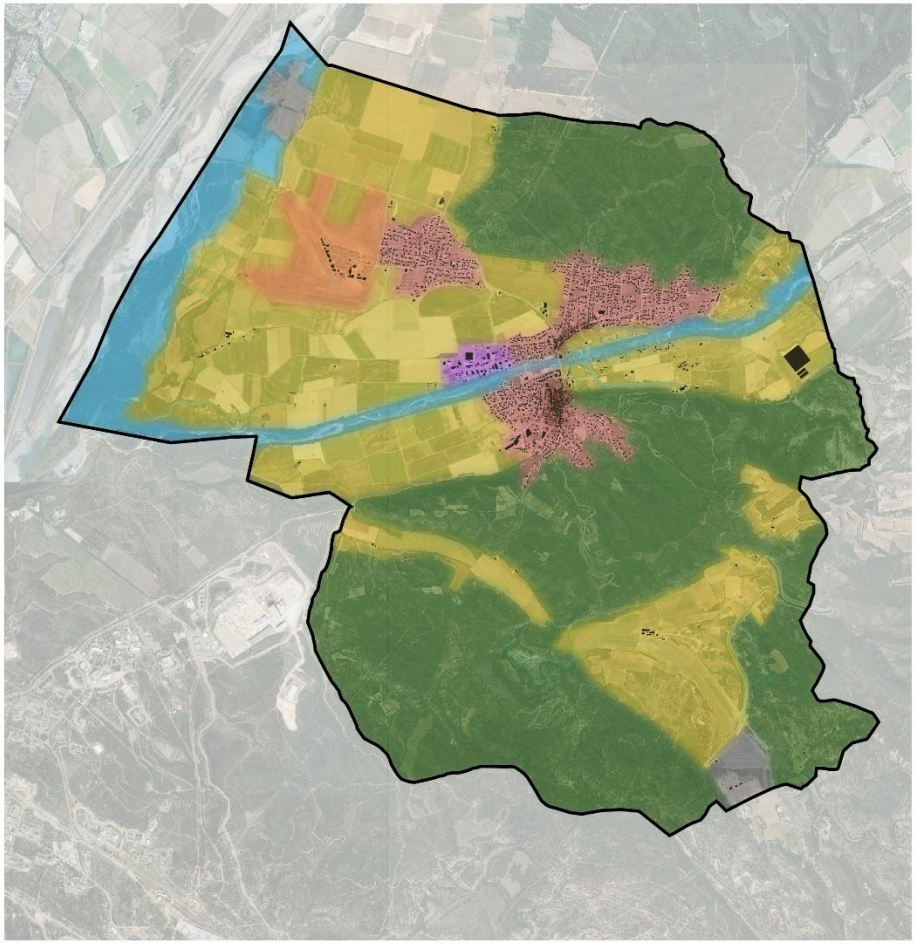
Des paysages structurants

- Verdon et Durance comme limites physiques et visuelles, avec des ripisylves marquantes
- Espaces agricoles ouverts, boisements formant un écrin, village et hameau historiques, extensions pavillonnaires, ZAE et aérodrome

Des vues et entrées de ville à qualifier

- Silhouette du vieux village perché sur sa butte, perceptible depuis plusieurs points de vue
- Séquences ouvertes/fermées le long des RD 554, RD 952 et RD 69 ; entrées de ville de qualité variable

Unités paysagères communales



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2020), Ortho (IGN, 2017)
Réalisation : Alpicité, 2021

ENVIRONNEMENT HUMAIN – PAYSAGE ET PATRIMOINE

Des espaces publics de qualité

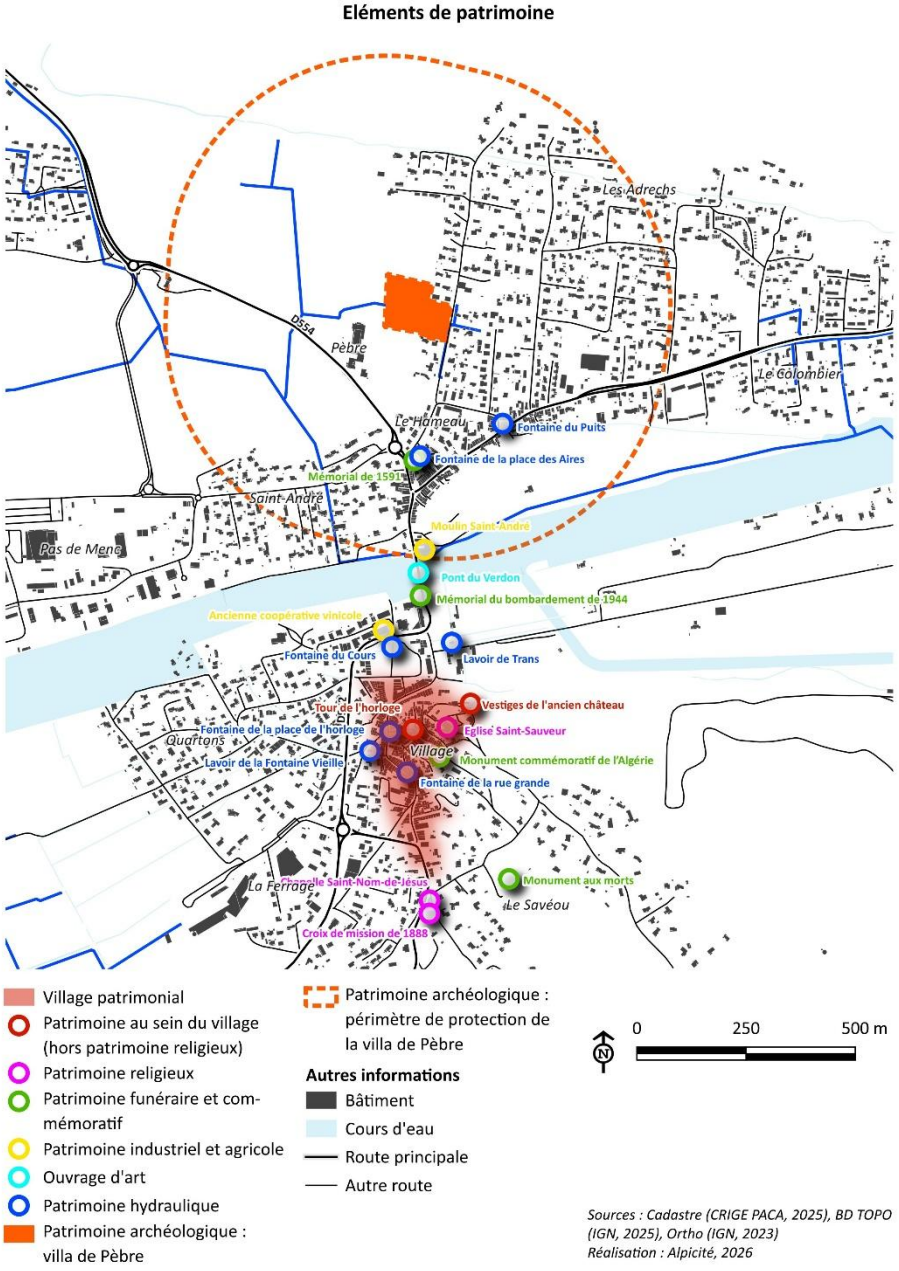
- Berges du Verdon
- Entrée du village (esplanade du Cours qui a fait l'objet d'un récent réaménagement)
- … mais des espaces publics sous-représentés ailleurs et notamment dans les quartiers d'habitats pavillonnaires

Un patrimoine diversifié

- Une commune qui compte un monument historique (site archéologique de la villa de Pèbre)
- D'autres éléments de patrimoine situés et mis en valeur dans le village principalement et au hameau, mais plus généralement disséminés sur le territoire

Enjeux liés au paysage et au patrimoine :

- **Préserver les paysages ouverts, les cônes de vue et la silhouette du village**
- **Accompagner l'évolution des entrées de ville, de la ZAE et des extensions**
- **Valoriser le patrimoine bâti**



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025), Ortho (IGN, 2023)
Réalisation : Alpicité, 2026

ENVIRONNEMENT HUMAIN – ESPACES URBANISÉS

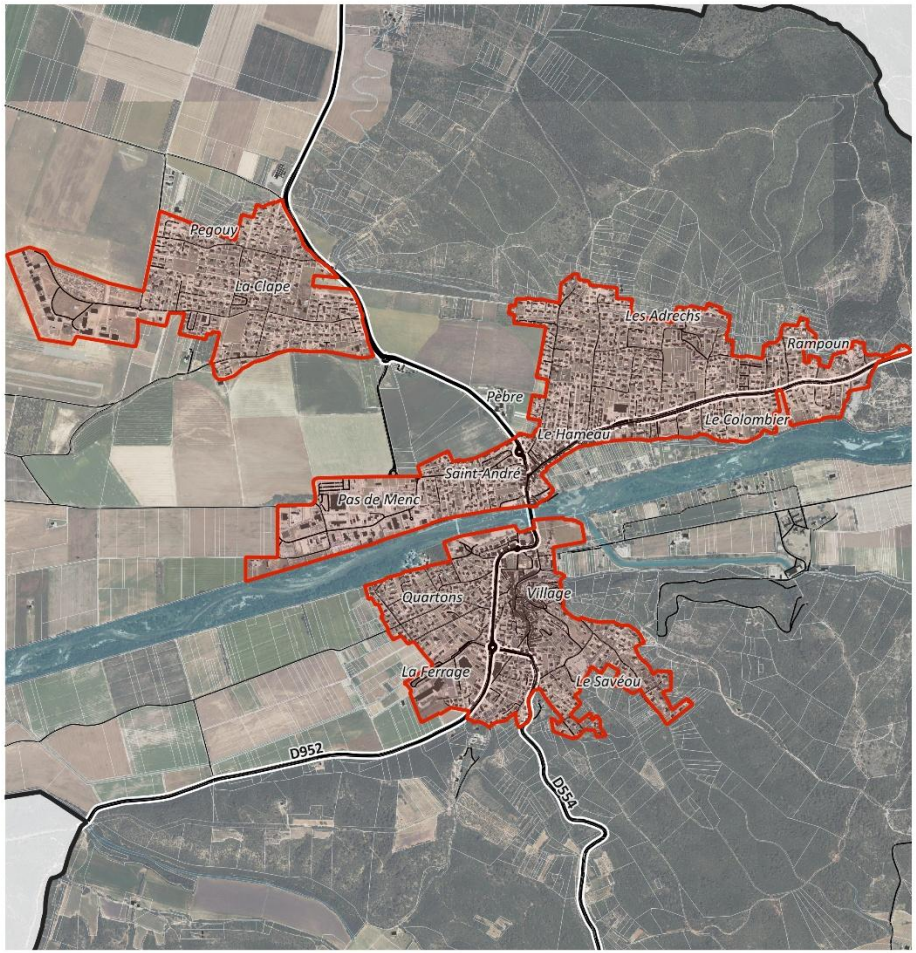
Une urbanisation dense

- Une urbanisation historique du village et du hameau
- Un développement de zones d'habitat majoritairement pavillonnaires en continuité, et de la ZAE du Pas de Menc
- Des espaces urbanisés représentant aujourd'hui 250 hectares, soit 7% du territoire

Les espaces urbanisés

- Englobent les espaces contigus, bâtis, et/ou imperméabilisés et/ou équipés (cela peut donc englober un parking, des terrains sportifs …)
- Peuvent comprendre des espaces libres cernés par l'urbanisation (« dents creuses »)
- Excluent les constructions isolées ou groupes de constructions de faible importance, ou proches de l'enveloppe, mais séparées par une rupture physique nette, les bâtiments agricoles, les espaces déclarés au RPG…

Espaces urbanisés (2026)



Espaces urbanisés (2026)

Autres informations

- Bâtiment
- Bâtiment non cadastré
- Cours d'eau
- Parcelle cadastrale
- Route principale
- Autre route

0 250 500 m

Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025), Ortho (IGN, 2025)
Réalisation : Alpicité, 2026

ENVIRONNEMENT HUMAIN – CONSOMMATION D'ESPACES

Un PLU devant démontrer sa compatibilité avec le SCoT, devant lui-même démontrer sa compatibilité avec la loi Climat et Résilience (à travers le SRADDET)

Droits accordés par le SCoT (POUVANT ÉVOLUER)

- Environ 16,8 hectares de surfaces brutes en extension autorisés pour le logement et les équipements sur la période 2017-2035
- 5 à 10 ha pour la création d'une zone d'activités aux Plaines

« Coups partis d'urbanisation »

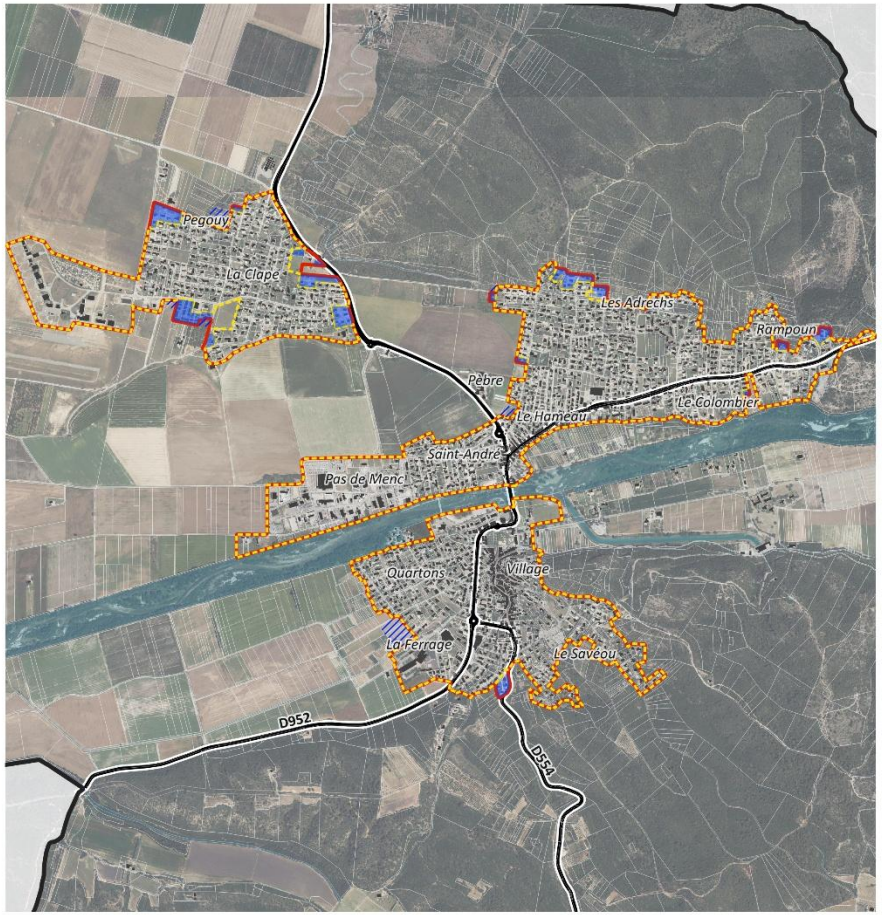
- Déjà 6,8 hectares consommés en extension de l'urbanisation par rapport à 2017
- Environ 2,5 hectares de consommation d'espaces dans les autorisations d'urbanisme déposées
- Aucune surface consommée pour la ZAE aux Plaines

Consommation encore mobilisable à horizon 2035

- 7,5 hectares d'extensions encore possibles à destination de logement ou d'équipements
- 5 à 10 hectares mobilisables pour la ZAE aux Plaines

Une consommation d'espaces en extension possible uniquement s'il est estimé que le renouvellement et la densification des espaces urbanisés ne permettent pas de répondre aux besoins

Consommation d'espaces au regard du SCoT et de la loi ALUR (depuis 2017)



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025), Ortho (IGN, 2025)
Réalisation : Alpicité, 2026

ENVIRONNEMENT HUMAIN – CONSOMMATION D'ESPACES

Analyse au regard de la loi Climat et Résilience

Méthode – qu'est-ce qui génère de la consommation d'espaces ?

- Extensions de l'urbanisation
- Parcelles ou tènements en densification :
  - De plus de 2 500 m²
  - Ayant un enjeu de TVB

Analyse sur la période de référence (2011-2021)

- Environ 16,75 hectares consommés

→ Environ 13,2 hectares mobilisables à horizon 2042

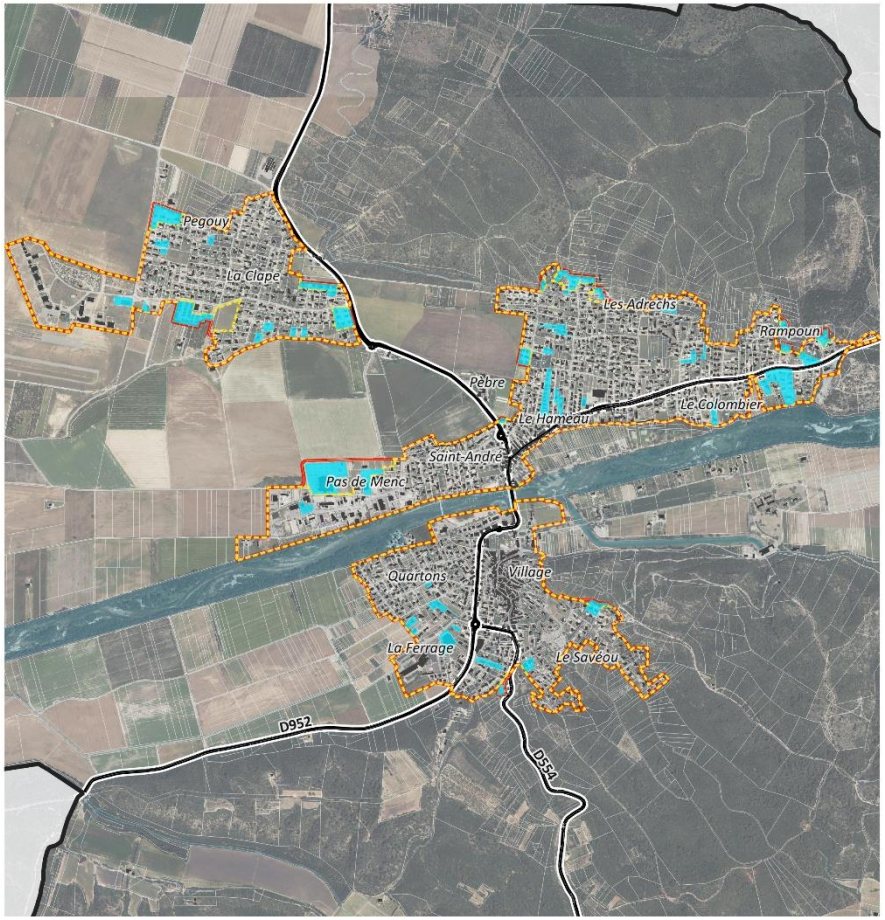
« Coups partis d'urbanisation »

- Déjà 2,9 hectares consommés depuis 2021
- Environ 2,8 hectares de consommation d'espaces dans les autorisations d'urbanisme déposées

Consommation encore mobilisable

- Environ 7,5 hectares à horizon 2042

Consommation d'espaces au regard de la loi Climat et Résilience : période 2011-2021



Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025), Ortho (IGN, 2025)
Réalisation : Alpicité, 2026

ENVIRONNEMENT HUMAIN – POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

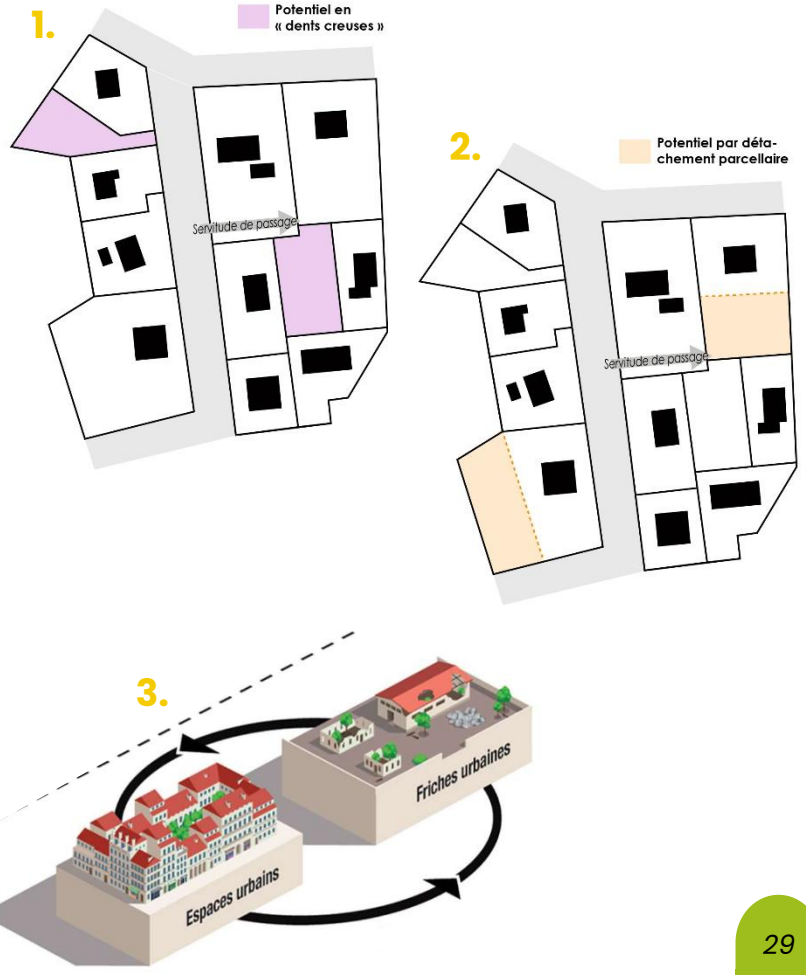
Rappel du code de l'urbanisme : le PLU « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une* ***étude de densification des zones déjà urbanisées****, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à* ***mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés*** ».

3 types de potentiel à étudier au PLU

1. Potentiel de densification - dents creuses : Parcelles vierges non bâties et non aménagées situées dans l'enveloppe urbaine et pouvant être urbanisées

2. Potentiel de densification - détachement parcellaire : Parcelles déjà bâties (comprenant déjà une ou plusieurs constructions), mais de taille suffisamment importante pour détacher une portion et la construire

3. Potentiel de mutation : Emprise occupée par une ou plusieurs constructions susceptibles de muter (démolition – reconstruction par exemple), ou terrain non bâti inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables (friche)



ENVIRONNEMENT HUMAIN – POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Évaluation du potentiel sur Vinon-sur-Verdon

1. **Potentiel de densification - dents creuses :** 16,6 ha

2. **Potentiel de densification - détachement parcellaire :** 14,3 ha

3. **Potentiel de mutation identifié :** Ilot sous le Moulin, Ilot Rouguière et autres logements vacants

Mise en perspective avec la production de logements

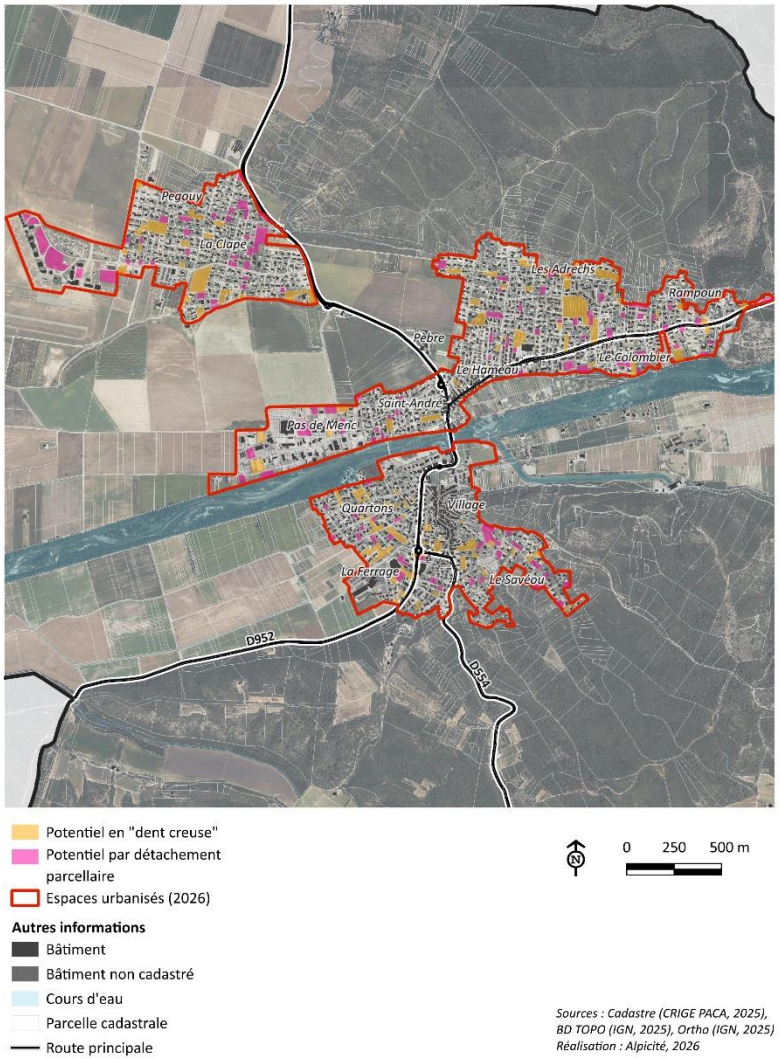
- Environ 24 hectares mobilisables prioritairement pour l'habitat (hors autorisations d'urbanisme accordées). Avec une densité de 28 logements / ha (SCoT), environ **680 logements** pouvant être créés en densification (chiffre brut)

- Environ **150 logements** réalisables en mutation

→ Un potentiel de densification et de mutation très important, permettant d'accueillir plus de 1 600 habitants avec 2 personnes / logement : **décalage avec les objectifs du SCoT et du PLH**

Enjeux : Adapter la constructibilité de manière à ce que le PLU soit compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, et avec la loi Climat et Résilience, ceci pouvant être justifié de différentes manières (forte rétention, gel de la constructibilité sur certains terrains en fonction des enjeux…)

Potentiel de densification : "dents creuses" et détachement parcellaire



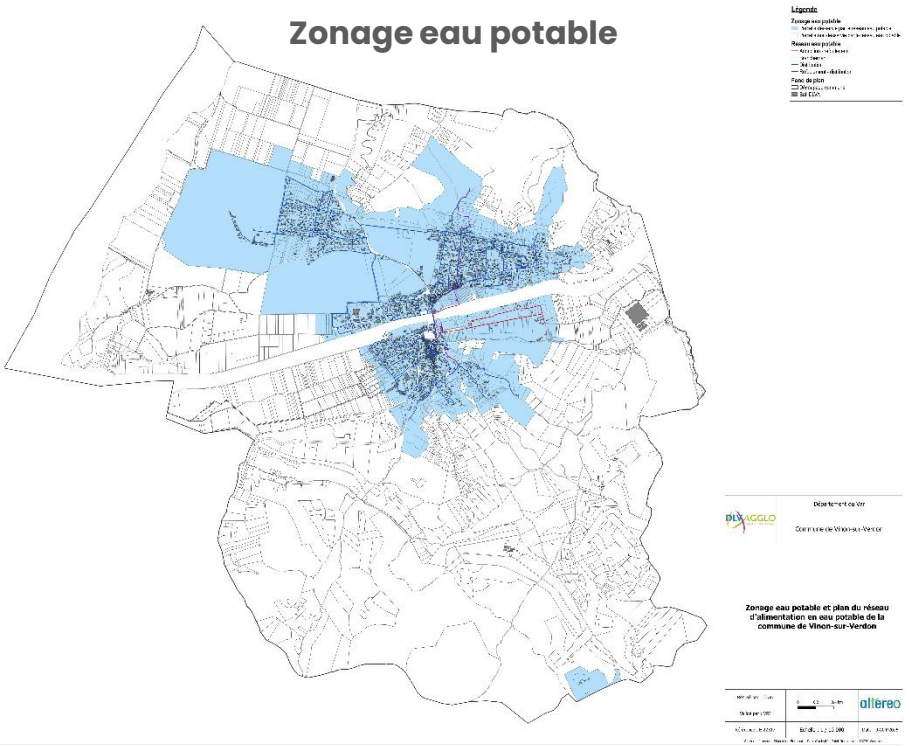
Sources : Cadastre (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2025), Ortho (IGN, 2025)
Réalisation : Alpicité, 2026

RÉSEAUX

Eau potable

- Schéma de distribution de l'eau potable actualisé en 2025, comprenant un zonage eau potable → l'ensemble des espaces urbanisés sont compris au sein des parcelles desservies par le réseau
- **Rendement du réseau net de 79,1%** en 2023
- Ressource : **canal EDF de Provence** → concerné par une SUP en date de 2023 avec un débit de 21 m3/s autorisé ; et 50 l/s de débit souscrit selon le schéma de distribution

→ **Une ressource suffisante pour subvenir aux besoins de la commune**, avec une **marge de 2 895 m3/jour en situation de pointe future** selon l'hypothèse d'un développement important (+ 616 habitants, +503 lits touristiques, et développement de la ZAE du Pas de Menc / création d'une nouvelle ZAE)



Eaux usées

- **SDA de 2005, actualisé en 2012 et dont la mise à jour a été initiée par la régie de l'eau cette année**
- **STEP** communale de **9 500 EH**
- Charge maximale en entrée en 2024 de 5 074 EH → soit un **« reste à charge » de plus de 4 400 EH**
- Conformité des performances jugée à 100% en 2024 (RPQS)
- **144 installations autonomes** en 2024 (6% des logements), avec un taux de conformité de 94%

Eaux pluviales

- SDEP intercommunal en cours
- Des dysfonctionnements identifiés par une étude : absence de réseau sur Pegouy / La Clape, Inondations ponctuelles du centre-ville, du Pas de Menc, ruissellements aux Adrechs…

Enjeux liés aux réseaux : Adapter le développement à la capacité des réseaux

Merci pour votre attention

Des questions, des remarques ?



Une possibilité d'écrire dans le registre disponible en mairie (courriers et courriels également acceptés)

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement