

COMMUNE DE SAIGNON (84)  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique n°1  
10 novembre 2016 – 18h – Salle polyvalente



KAX CONSEIL EN URBANISME  
28 rue Arago, 13005 Marseille



TINEETUDE INGENIERIE  
30 chemin de Saint-Pierre, 06620 Le Bar sur Loup

## 1. Personnes présentes à la réunion

Environ 50 personnes étaient présentes à la réunion publique qui s'est tenue à la salle polyvalente.

La réunion s'est déroulée en présence de M. le maire et de plusieurs élus de la commune.

Elle était animée par MM. Michot et Bonnardel du bureau d'études KAX en charge de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## 2. Déroulement de la réunion

L'exposé de KAX a permis d'aborder les points suivants :

### **2.1. L'équipe d'étude**

La municipalité, suite à un appel d'offres, a retenu les bureaux d'études KAX et Tineétude pour réaliser le Plan Local d'Urbanisme. Ces bureaux regroupent plusieurs personnes aux compétences complémentaires et nécessaires pour l'élaboration du PLU :

- Kevin MICHOT, ingénieur en aménagement du territoire et urbaniste (chef de projet)
- Axel BONNARDEL, géographe et urbaniste
- Nicolas BREUILLOT, paysagiste
- Arnaud VILLARD, architecte
- Séverine VENAT, ingénieur en Environnement et en Gestion des eaux
- Stéphane BONNOUVRIER, cartographe

### **2.2. Description du document d'urbanisme : le PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme qui va remplacer le Plan d'Occupation des Sols qui gère actuellement les autorisations d'urbanisme sur le territoire de la commune.

La composition d'un Plan Local d'Urbanisme est donnée par la loi à travers le Code de l'Urbanisme. Quatre documents sont ainsi nécessaires :

1 – Le **Diagnostic du territoire communal**. Ce document a pour objectif de décrire la situation de la commune au travers de nombreuses thématiques : urbanisme, architecture, démographie, agriculture, économie, tourisme, environnement, etc. Il représente la base sur laquelle pourra ensuite s'appuyer le projet de PLU.

2 – Le **Projet d'aménagement et de développement durables (ou PADD)**. Il s'agit du document-pivot du PLU car il exprime le projet global de la commune. Il est l'aboutissement d'un double processus : il est l'expression des objectifs des élus d'une part, et il tient compte du diagnostic d'autre part. Le PADD exprime une vision globale à moyen terme (10-12 ans) du territoire communal, en se fixant des objectifs clairs en matière d'habitat, d'équipement, de transport et capacités de déplacements, de développement économique, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. En outre, le PADD doit présenter des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les objectifs définis dans le PADD seront ensuite traduits réglementairement dans les OAP et le règlement (voir ci-après).

3 – Les **Orientations d'aménagement et de programmation (ou OAP)**. Elles représentent un outil pour traduire les objectifs du PADD. Elles permettent, par exemple, de définir sur un site « stratégique » des principes de composition urbaine, de végétalisation, d'accès pour les voitures et les piétons, d'architecture, etc. En somme, elles permettent de définir un véritable projet urbain et sont utilisées pour les secteurs importants.

4 – Le **Règlement et son Zonage**. Ils représentent un second outil pour traduire les objectifs du PADD. Le plan de zonage classe chaque partie du territoire dans une zone spécifique (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle), tandis que le règlement exprime les règles de construction qui s'appliquent à chacune de ces zones. Le règlement et le zonage permettent de gérer les droits à bâtir de manière générale sur l'ensemble du territoire communal.

En de définir la composition d'un PLU, le Code de l'Urbanisme précise les étapes de son élaboration. Il y a cinq étapes différentes :

1 – **Rédaction des quatre documents présentés ci-dessus** : pendant cette période, plusieurs réunions publiques seront organisées afin d'informer la population et de recueillir ses demandes, remarques et questions.

2 – **Arrêt du PLU** : le terme « d'arrêt » désigne le moment où le Conseil municipal va décider d'arrêter de travailler sur le dossier et le faire passer dans la phase administrative du processus (étapes 3 à 5 ci-dessous).

3 – **Consultation des Personnes publiques associées (ou PPA)** : cette consultation permet de présenter le dossier de PLU à des institutions telles que les services de l'Etat, la communauté de communes, le conseil départemental, la chambre d'agriculture, etc. qui vont donner leur avis d'expert sur le PLU.

4 – **Organisation d'une enquête publique** : pendant l'enquête publique l'ensemble du dossier de PLU ainsi que les avis des PPA sont mis à disposition du public pour faire des observations.

5 – **Approbation du PLU** : en fin de processus, après l'avoir éventuellement modifié, le Conseil municipal approuve le PLU qui devient alors son nouveau document d'urbanisme.

### 2.3. Les lois et normes qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est un document qui est cadré par plusieurs lois et normes.

Au niveau des lois, on retient notamment :

- La loi Montagne (1985) qui définit des principes forts tels que l'urbanisation en continuité des hameaux et des groupements d'habitations existants, la préservation des espaces naturels et la préservation des zones agricoles.
- La loi Solidarité et renouvellement urbain (2000) qui a créé les PLU et les Schémas de Cohérence Territoriale (ou « SCoT », voir ci-après).
- Les lois Grenelles (2010) qui ont renforcé la notion de limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation et la protection des espaces naturels.
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010) qui a renforcé la notion de protection des espaces agricoles.
- La loi ALUR (2014) qui a notamment renforcé la notion d'économie de l'espace et l'idée de « construire la ville sur la ville ».

Au niveau des normes, plusieurs documents imposent des règles au PLU :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Calavon : ils ont pour objectif de protéger la ressource en eau.
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) : à l'échelle de la région, il définit des espaces et des connexions de forte importance pour les espèces animales et végétales.
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) : à l'échelle de la région, il définit des orientations et des actions dans de nombreux domaines différents afin d'améliorer la situation concernant le climat, la qualité de l'air et l'utilisation des énergies.
- Des prescriptions concernant les risques : le territoire communal est soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment le risque inondation du Calavon) qu'il faut prendre en compte.
- Des servitudes d'utilité publique : il s'agit d'ouvrages ou d'aménagements d'intérêt public qui génèrent une règle spécifique. Par exemple : la présence d'un monument historique implique que les autorisations d'urbanisme déposées à moins de 500 mètres doivent recevoir l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France pour être validées. Il s'agit d'une mesure permettant de protéger la qualité du monument et de son environnement.
- Les sites et protections à caractère environnemental : en France des périmètres de protection environnementale ont été définis (par exemple, les sites Natura 2000) et leur présence a un impact sur les PLU.
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Apt : un SCOT est un document qui organise les politiques d'aménagement du territoire sur le moyen/long terme (environ 20 ans). Il traite de nombreuses thématiques (logement, économie, déplacement, environnement...) et les règles qu'il définit s'imposent aux PLU inclus dans son périmètre.

Ces différentes lois et normes forment ainsi un « cadre », qui peut s'avérer assez contraignant dans certains cas, que les élus de la commune doivent respecter pour élaborer le PLU.

## 2.4. Les premiers éléments de diagnostic du territoire

### Approches thématiques du diagnostic

Le travail sur le PLU est pour le moment au stade du premier document présenté précédemment : le diagnostic du territoire communal. Présentés de manière synthétique, les premiers éléments issus du diagnostic sont les suivants :

- Situation géographique : proximité d'Apt, connexion à la D900.
- Organisation urbaine : le territoire est largement dominé par les terrains naturels et agricoles mais on distingue des sites urbanisés plus ou moins bien définis et du bâti diffus réparti sur l'ensemble du territoire (hameaux). Le village a fait l'objet de plusieurs extensions à plusieurs époques distinctes. Il propose de nombreux espaces publics et concentre les équipements publics. Pierre-Fiche et les quartiers proches de la D900 sont organisés selon le modèle de lotissement plus récent.
- Démographie : la commune a atteint un palier à environ 1000 habitants depuis les années 1990. La croissance démographique est aujourd'hui proche de zéro, positive ou négative suivant les périodes statistiques considérées.

- Habitat : le parc de logements est assez homogène (en ce qui concerne les formes bâties et la taille), ce qui pose des difficultés pour répondre aux besoins des ménages actuels ou à venir dont la structure évolue (phénomène de desserrement des ménages notamment, qui se retrouve à l'échelle de la société française).
- Emplois : la population compte 45% d'actifs et connaît un déficit d'emplois qui conduit 73% d'entre eux à travailler en-dehors de la commune.
- Entreprises : elles apparaissent comme stables puisque 75% d'entre elles ont plus de 3 ans et 30% plus de 10 ans d'existence.
- Déplacements : le village se place en retrait de la circulation « régionale » contrairement aux quartiers situés le long de la D900. Il y a peu de transports en commun. Le village présente plusieurs parkings situés à ses entrées principales afin de faciliter son accessibilité (notamment pour les équipements publics).
- Agriculture : elle marque largement le paysage communal, elle est diversifiée et connaît une période difficile (diminution du nombre des exploitations et de la surface agricole).
- Tourisme : la commune s'inscrit dans la région touristique du Luberon. Elle présente des intérêts touristiques propres et constitue une « base » pour les touristes grâce à ses nombreux hébergements.
- Paysage : le village présente une visibilité très importante. Le territoire est composé de 7 unités paysagères avec leurs caractéristiques propres : le village, le versant Nord, le piémont, la plaine du Calavon, le plateau des Claparèdes, la vallée de l'Aigue brun et le versant Sud.
- Espaces naturels : ils sont nombreux : sites natura 2000, parc du Luberon, zones humides, ZNIEFF et réserve de biosphère, PNA Aigle de Bonelli.
- Flore : 499 espèces floristiques ont été recensées sur le territoire du Saignon. Parmi ces espèces, 25 sont protégées, réglementées ou possèdent un statut sur liste rouge.
- Faune : la Lucane Cerf-volant est recensée sur le territoire et est une espèce menacée. Les zones naturelles de Saignon, mais aussi les zones urbanisées peuvent être fréquentées par les chauves-souris. La bibliographie fait état de plus d'une centaine d'espèces d'oiseaux contactées sur le territoire communal ; toutes sont protégées.
- Trame verte et bleue : les cours d'eau et les espaces naturels constituent les corridors écologiques qui sont les lieux de déplacement les plus probables pour les espèces même s'ils ne sont pas exclusifs.
- Risques naturels : le territoire est impacté par le risque inondation au niveau du Calavon et par le risque mouvement de terrain dans le centre et le Sud-est du territoire.

#### Synthèse : les premiers enjeux du territoire

Cette approche conduit à définir des « traits » caractéristiques du territoire et des enjeux pour le futur de la commune :

- Des entités habitées bien identifiées avec le village, les hameaux des coteaux et les groupements d'habitations de la vallée du Calavon.
- Le village perché de Saignon et son socle paysager qui donnent un caractère fort à la commune.
- Une interdépendance travail/domicile/service entre Apt et Saignon.

- L'axe départemental qui prend la forme d'un axe de développement de la commune depuis ces dernières années (en lien avec Apt).
- L'activité agricole prédominante dans le paysage.
- Des activités économiques présentes sur le territoire à conforter.
- Un impact important de l'activité touristique : gestion estivale du territoire, présence de nombreuses résidences secondaire, etc.
- Des enjeux écologiques et paysagers importants qui font de Saignon une commune attractive et d'une bonne qualité de vie.

### **3. Synthèse des échanges avec les participants à la réunion publique**

Suite à la présentation des éléments rappelés précédemment, les échanges suivants sont intervenus durant la réunion :

Question : « Le PLU va-t-il autoriser le changement de destination des bâtiments en zone agricole ? »

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole (ou naturelle) est encadré strictement par la loi. Celle-ci précise que le PLU peut désigner les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. La désignation d'un bâtiment doit être justifiée par un projet, un besoin, etc. Au moment de l'arrêt du PLU, le choix des bâtiments est étudié par la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui peut valider ou infirmer les choix faits.

En résumé, le PLU peut autoriser les changements de destination des bâtiments en zone agricole, mais pas de façon systématique et de manière encadrée par la loi et la CDPENAF.

Question : « Quel est le rôle de l'équipe KAX + Tineétude dans la mission ? »

L'équipe KAX + Tineétude a été choisie suite à un appel d'offre public pour réaliser le Plan Local d'Urbanisme. Le rôle des personnes qui composent ces deux bureaux d'études est de conseiller les élus pour l'élaboration du PLU dans les domaines nécessaires (urbanisme, droit, architecture, environnement...), de mettre en forme les documents constituant le PLU et de suivre la procédure d'élaboration.

Question : « Un projet économique est-il prévu sur le secteur de l'ancienne gare ? »

Ce secteur fait partie du périmètre de protection de sources d'eau potable qui interdit de nombreux types d'activités et de constructions (par arrêté préfectoral). Dans ces conditions, un projet sur ce secteur est difficilement envisageable.

Question : « Des terrains sont-ils disponibles à la construction aujourd'hui à Saignon ? »

Oui, le Plan d'Occupation des Sols (POS), qui est le document qui gère le droit des sols actuellement à Saignon, définit des zones constructibles sur le territoire.

Question : « À quel moment seront prises en compte les demandes particulières ? »

Les demandes particulières sont recueillies en continu à la mairie. Elles peuvent être inscrites sur le cahier de doléances mis à disposition à l'accueil de la mairie ou transmises par courrier. Cependant, il n'est pas possible d'apporter de réponse pour le moment vu l'avancement du PLU.

Il est important de noter que chaque demande reçue sera analysée mais qu'il ne sera pas forcément possible de répondre favorablement à chaque fois, notamment vis-à-vis des nombreuses règles et normes qui s'imposent au PLU (cf. paragraphes précédents).

Remarque : « La densification excessive de Pierre-Fiche, comme par exemple permettre la réalisation de constructions sur des parcelles de moins de 1000 m<sup>2</sup>, paraît peu réaliste. Les problèmes que pourrait engendrer une telle densification seraient les suivants : difficultés de circulation sur la voie principale de desserte qui est trop étroite, problèmes de voisinage et pression sur les réseaux. »

Remarque : « La densification a aussi comme effet de faire baisser les prix du foncier et de permettre aux jeunes d'acheter. »

Remarque : « En ce qui concerne la vie du territoire, au-delà de la commune, c'est la perte de la maternité d'Apt. »

#### **4/ Rappel des moyens de concertation**

En fin de réunion, les différents moyens mis à la disposition du public pour participer à l'élaboration du PLU ont été rappelés :

- Inscrire une demande, un avis, une remarque dans le registre d'observations disponible en mairie ;
- Écrire à la mairie ;
- Suivre l'actualité de la mission dans le bulletin municipal ;
- Participer aux prochaines réunions publiques.