

Objet	Commission aménagement
Date	03/11/2021 – 17h30
Personnes présentes	<ul style="list-style-type: none"> - Maurice LAUGIER, Président - Jean-Louis CHABAUD, Vice-Président délégué au SCOT - Olivier DUSAUTOIS, DGS - Emeline LACOTE, directrice du pôle urbanisme - Sandra PINATEL, PLANÈD, chef de projet - Camille LE FLOCH, PLANED - Elody BOUDON, PLANED - Claude CAMILLERI (Castellet les Sausses) - Frédéric CLUET (Peyroules) - Josée COLLE (Beauvezer) - Michèle BIZOT (La Palud) - Hervé BOUFRD ROUPE (Clumanc) - Sandra MAUREL (Tartonne) - Serge PRATO (Saint-André les Alpes) - Philippe MARANGES (Castellane) - Annabel ONCINA (Val de Chavagne) - Baptiste GAGLIO (Demandolx) - Philippe RIGAULT (Annot) - Eliane RISSO (La Garde) - Gérard COLLOMP (Blieux) - Jean-Marie SGARAVIZZI (Thorame-haute) - Philippe BIANCO (Allos) - Jean MAZZOLI (Annot) - Damien ROBOTTE (Meailles)
Personnes absentes excusées	<p>Vanessa Sebastiani MAYAFFRE (Peyroules) Bernard LIPERINI (Castellane) Richard BRARD (Barrême) Bruno BICHON (Thorame Basse)</p>
Personnes absentes	<ul style="list-style-type: none"> - Claude CAUVIN (Allons) - Fabien LORENZI (Allons) - Maxime LANTELME (Allos) - Pascal DOL (Angles) - Thérèse PONROUCH (Beauvezer) - SCHELOTTO Jean-Louis (Braux) - COSTE Marcelle (Braux) - LEPLEUX Sandra (Castellane) - DODRUMEZ Olivier (Chaudon Norante) - VIALE Thierry (Clumanc) - SURLE GIRIEUD Magali (Colmars) - GUIBERT Lucas (Entrevaux) - LAUGIER Joel (La Garde) - STEVENARD Geoffrey (Saint Pierre) - DAGONNEAU Frank (Sausses) - DURAND Gilles (Senez)

- LOMBARD Jean Pierre (Soleilhas)
- JANIN Monique (Thorame Basse)
- PETTRACHI Christophe (Thorame Haute)
- REY Christophe (Ubraye)
- ROUX Laurent (Villars-Colmars)

Note : diaporama joint au présent relevés de conclusions.

Validation du CR de la précédente commission

Le compte rendu de la commission SCOT du 5 octobre, « quels sont vos les grands défis de votre développement économique ? » est validé à l'unanimité.

Présentation de la démarche, de la méthodologie et du calendrier

L'objectif de la commission est d'échanger avec les élus sur les modes d'aménager du territoire aujourd'hui et de se projeter sur les enjeux et les choix d'aménagement qui se poseront dans le SCoT.

Une présentation rapide des échanges est faite sur la base d'un diaporama reprenant les 4 grands thématiques abordées lors de l'atelier :

- Paysages
- Consommation d'espaces
- Formes urbaines
- Qualité et morphologie urbaine

Les débats s'engagent dès la plénière sur les enjeux de la loi Climat et Résilience sur un territoire rural comme la CCAPV.

Le format de l'atelier propose 4 posters permettant aux élus de parcourir les 4 thématiques et d'échanger avec les animateurs librement.

Les contributions des participants ont été collectées, assemblées et réorganisées de manière à identifier les problématiques partagées.

Synthèse des contributions des participants

Poster Formes urbaines et densité

Forme urbaine « Centre ancien » :

- Maisons de villages vacants ou uniquement occupées par des résidents secondaires
- Centre ancien « fermé »
- Forme d'habitat pas attractive : pas de terrain, souvent beaucoup de rénovation, ^problème de la gestion du stationnement, ...
- La maison de village du centre ancien devient le logement intermédiaire ou collectif : division de maisons en appartements.

- Intérêt à maintenir al vie des centres anciens et proximité des commerces, services, et équipements quand il y en a

➤ **Enjeux de la revitalisation des bourgs et adaptation du mode d'habiter les centres anciens**

Forme urbaine « Individuel »

- Forme la plus répandue sur le territoire car correspond à la demande : « on vient s'installer sur le territoire pour avoir de la place ».
- Habitat individuel avec de grands terrains : entre 500m² et 1000m² minimum pour rester attractif
- Le développement pavillonnaire est vu comme la condition de maintien de l'attractivité du territoire
- Mais les maisons individuelles participent à al dégradation des paysages (grignotage des espaces naturels, mauvaises implantations dans les pentes, visibles de loin, ...)

➤ **Enjeux du lien entre développement de la maison individuel et modération de la consommation d'espaces + qualité des opérations/lotissements (intégration dans le site, ...)**

Forme urbaine « intermédiaire et collectif »

- Très peu sur le territoire : aucun opérateur public ou privé pour produire ces types de logements
- Phénomène subi sur ce type de logement : divisions parcellaires ou découpage d'une maison en 2 ou 3 appartements.
- Lien avec la notion de densité : plus légitime dans les plus gros villages pour densifier là où il y a les commerces, services et équipements et aussi là où les opérateurs viennent encore : Allos, Castellane, Annot et Saint André

➤ **Enjeux de diversification des formes urbaines plus denses, « au bon endroit » car non reproductible sur tout le territoire et ne correspond pas à une demande.**

Enjeux transversaux :

- 2 types de territoire
 - o Communes pôles : intérêt de travailler sur des formes urbaines plus denses, opérateurs présents, présence de commerces, services et équipements, pression foncière
 - o Communes plus rurales : nécessité de maintenir des surfaces en pavillonnaires car c'est leur seule attractivité
- Rétention foncière : soit pas les agriculteurs, soit par des privés > difficultés à planifier les « bons » terrains dans les documents d'urbanisme pour que les propriétaires soient vendeurs. – difficulté lors de l'élaboration des documents d'urbanisme vu le caractère diffus du pavillonnaire construits en limite des centres anciens : de grandes capacités de densification mais avec les plus grosses rétentions foncières) : les propriétaires veulent être tranquille – éviter la bétonnisation – achètent plusieurs parcelles pour rester tranquille.
- Pénurie de maisons à vendre et pénurie de foncier > les prix augmentent et la pression foncière aussi
- La pérennité des hameaux : plusieurs communes sont structurées uniquement par des hameaux : comment répartir les terrains constructibles, certains hameaux sont amenés à ne plus se développer ?
- Encadrement des hangars agricoles et du photovoltaïques est un enjeu majeur : ce sont les implantations les plus impactantes en matière de paysages, de qualité de bâtiments, ...

- Ramener de la végétalisation sur ces secteurs pour une meilleur intégration
- La réglementation est nécessaire pour encadrer les publicités, enseignes afin d'arriver à implanter une signalétique lisible, homogène et intégrée
- Les plus gros villages ont le plus d'enjeux à ce sujet

Reconversion des friches urbaines :

- Ne pas parler que de friches urbaines, car dans la plupart des cas il s'agit de friches agricoles (hangars, bergeries...) sur le territoire
- Trouver la bonne définition pour prévoir des leviers d'actions
- Toutes les communes sont concernées
- Les élus ont débuté un travail de cartographie des friches importantes sur le territoire (voir image ci-dessous)

Intégration du bâti agricole :

- Un enjeu de taille : à cadrer très fortement selon les élus
- Une particularité à prendre en compte : les hangars avec photovoltaïque en toiture

Gestion de la cabanisation :

- Concerne aussi les « constructions » d'alpage → caravanes
- EDL : souvent des bâtiments inachevés qui impactent fortement le paysage ou des constructions/utilisations du sol illégales (caravanes, mobil homes, cabanons...)
- En grande partie par des résidents secondaires car difficulté de faire émerger du logements type HLL ou insolites d'un point de vue règlementaire hors des campings etc
- Phénomène émergent : réduction de terrains à bâtir sur les communes donc des résidents permanents qui s'adonnent à ce type de construction



Poster Consommation d'espaces

Les enjeux de la loi Climat et Résilience et plus particulièrement celui relatif à la division par 2 de la consommation d'espace interpelle les élus.

A ce stade, les objectifs réglementaires et les attentes des ménages sont antinomiques. Les personnes s'installant sur le territoire de la CCAPV sont avant tout en recherche d'espace et de maisons individuelles, tant pour des résidences principales que pour des résidences secondaires. Cette situation engendre du mitage.

Il est souligné que le phénomène de mitage est aussi alimenté par les installations agricoles et qu'il serait nécessaire d'avoir une cohérence entre les exigences faites en matière de développement de logement et d'installations agricoles.

Les logements situés dans les centres bourgs ne sont pas recherchés.

L'objectif de réduction de la consommation d'espace apparaît comme une réelle difficulté. Les plus petites communes qui ont peu consommé au cours des 10 dernières années expriment leur inquiétude quant à leur impossible développement futur.

Enjeux :

Pour répondre au mieux à cette réduction de la consommation d'espace, il s'agira de bâtir un projet de développement s'appuyant sur les principales polarités de la CCAPV et leur rayonnement sur les communes voisines. Il s'agira aussi de penser un développement global avec des zones d'artificialisation et des zones de renaturation.

Au cours des échanges, une question est soulevée : les parcs photovoltaïques au sol seront-ils décomptés de la consommation d'espace ?

- A priori non, ces installations ne seront pas décomptées de la consommation foncière. Ce point reste à préciser après la publication des décrets d'application relatifs à la loi Climat et Résilience.



Poster Qualité et morphologie urbaine

La méthodologie utilisée pour déterminer les morphologies urbaines s'appuie sur l'analyse de la centralité et son/ses extensions. Cette méthodologie ne semble pas adaptée à la vision du territoire. L'orientation prise est de définir la morphologie urbaine à partir de l'analyse de la commune dans son entièreté : centralité et écarts. En effet, l'intégration des hameaux dans le travail de morphologie urbaine est important car les hameaux sont des entités urbaines avec des identités particulières. Il est précisé que certaines communes actuelles sont issues de regroupement de communes anciennes. Les villages d'Allos et de Castellane ont des structures urbaines particulières, elles sont à intégrer dans une typologie spécifique telle que le village multipolaire. Les élus ne se retrouvent pas tous dans les typologies présentées notamment :

- Saint-André-les-Alpes : village rue
- Saint-Lions : village compact

- Castellet-lès-Sausses : village éclaté

Une crainte des élus réside dans la détermination des capacités de constructibilité dans les hameaux avec l'application de la loi Climat Résilience. Certains villages souffrent déjà d'un développement restreint du fait des contraintes règlementaires de la Loi Montagne et du Règlement National d'Urbanisme ou encore de la préservation des terres pour l'agriculture. Le développement des villages de type éclaté apparait comme une réelle difficulté qui pourrait encore s'aggraver avec l'évolution règlementaire. Les élus emploient les termes de village figé.

Enjeux :

De manière générale, l'enjeu principal réside dans la préservation de l'identité villageoise. Fixer des limites pérennes de l'urbanisation est également un enjeu sur le territoire. En parallèle, les élus s'accordent sur la nécessité de densifier dans les tissus existants en priorité. Un autre enjeu évoqué est la dynamisation des centres anciens qui comptent des logements vacants.

