

Objet	Commission SCoT modes d'aménager et consommation d'espace
Date	02/06/2022 – 17h30 La Mûre-Argens
Personnes présentes	<ul style="list-style-type: none"> - Maurice LAUGIER, Président - Jean-Louis CHABAUD, Vice-Président délégué au SCOT - Olivier DUSAUTOIS, DGS - Emeline LACÔTE, directrice service urbanisme - Audrey BOUFFIÉ, cheffe de projet SCoT - Camille LEFLOCH, PLANèD – EcoVia, Directeur d'études - Elodie BOUDON, PLANèD – EcoVia - Jean MAZZOLI (Annot) - Philippe RIGALT (Annot) - Richard BRARD (Barrême) - Joel LAUGIER (La Garde) - Marcel DALMAS (Saint Jacques) - Claude CAMILLERI (Castellet les Sausses) - Thierry COLLOMP (Saint Julien du Verdon) - Jean-Marie SGARAVIZZI (Thorame-Haute) - Sébastien RISOLI (Chaudon-Norante) - Philippe BIANCO (Allos) - Thierry VIALE (Clumanc) - Vanessa SEBASTIANI-MAYAFFRE (Peyroules)
Personnes absentes excusées	<ul style="list-style-type: none"> - Fabien LORENZI (Allons) - Marcelle COSTE (Braux) - Lucas GUIBERT (Entrevaux) - Baptiste GAGLIO (Demandolx) - Michèle BIZOT GASTALDI (La Palud sur Verdon) - Maxime AUDIBERT (Rougon) - Serge PRATO (Saint-André-les-Alpes) - Sandra MAUREL (Tartonne) - PETTRACHI Christophe (Thorame-Haute) - Gilles DURAND (Senez)
Personnes absentes	<ul style="list-style-type: none"> - Claude CAUVIN (Allons) - Fabien LORENZI (Allons) - Maxime LANTELME (Allos) - Philippe BIANCO (Allos) - Pascal DOL (Angles) - Marcelle COSTE (Braux) - Jean Louis SCHELOTTO (Braux) - Sandra LEPLEUX (Castellane) - Bernard LIPERINI (Castellane) - Hervé BOUFFARD-ROUPE (Clumanc) - Thierry VIALE (Clumanc) - Magali SURLE GIRIEUD (Colmars les alpes) - Baptiste GAGLIO (Demandolx) - Damien ROBUTTE (Méailles) - Geoffrey STEVENARD (Saint-Pierre) - DAGONNEAU Frank (Sausses) - Bruno BICHON (Thorame Basse)

- Monique JANIN (Thorame Basse)
- Christophe REY (Ubraye)
- Anabel ONCINA (Val de Chavagne)
- Philippe MARANGES (Castellane)
- Josée COLLE (Beauvezer)
- Richard BRARD (Barrême)
- Thérèse PONROUCH (Beauvezer)
- Gérard COLLOMP (Blieux)
- Jean-Pierre LOMBARD (Soleilhas)
- Alain COULLET (Moriez)
- Robert MARTORANO (Lambruisse)
- Laurent ROUX (Villars-Colmars)

Note :

- *les guides ont été remplis de manière hétérogène, des commentaires complètent la synthèse des guides contributeurs*
- *diaporama joint au présent relevé de conclusions.*

Validation du CR de la précédente commission

Le compte rendu de la commission SCoT du 17 mai 2022 dédiée au développement économique est validé à l'unanimité. Il est indiqué qu'étant donné que certaines décisions n'ont pu être prises lors de cette commission (ex : tourisme), les sujets en question seront présentés de nouveau en commission.

Présentation en plénière

L'objectif de cette commission est de présenter les hypothèses tests sur le scénario de développement et sa déclinaison territoriale dans un principe de modération de la consommation d'espaces.

Lors des précédentes commissions, le scénario de renforcement des pôles « initial » avec un objectif de 59 logements/an a été acté comme préférentiel.

La loi Climat Résilience pour rappel se réfère à la consommation d'espace 2011-2021 pour calculer l'objectif de modération. La 1^{re} période d'application de la loi (entre 2021-2031) intègre les surfaces qui seront consommées entre 2021 et l'arrêt du SCoT (2023).

Dans la logique de priorisation de la production de logements et des emplois, la réhabilitation des logements vacants est prioritaire. Deux hypothèses de remobilisation sont présentées : 20% et 12% de la production totale de logement.

Le second levier pour modérer la consommation d'espace est la densification/mutation dans les tissus urbains. Une partie des surfaces en densification seront comptabilisés comme de l'extension dans le cadre de la loi Climat Résilience. Le seuil test a été calé à 1ha. Cela représente 116.2 ha avec des parcelles > 1 ha et 6.7 ha de parcelles > 1 ha. Pour la division foncière, le seuil test est le même. Cela représente 3.4 ha de parcelles > 1ha. Cela montre qu'il reste encore des parcelles mobilisables sur le territoire mais assez peu de grandes parcelles permettant des projets d'aménagement d'ensemble.

Le territoire est soumis à la loi Montagne et la loi Littoral (La-Palud-sur-Verdon). Dans le cadre de la loi Montagne, une structure infra-communale doit être déterminée selon des critères. De cette structuration en découlent des modalités d'urbanisation différentes par type d'entité.

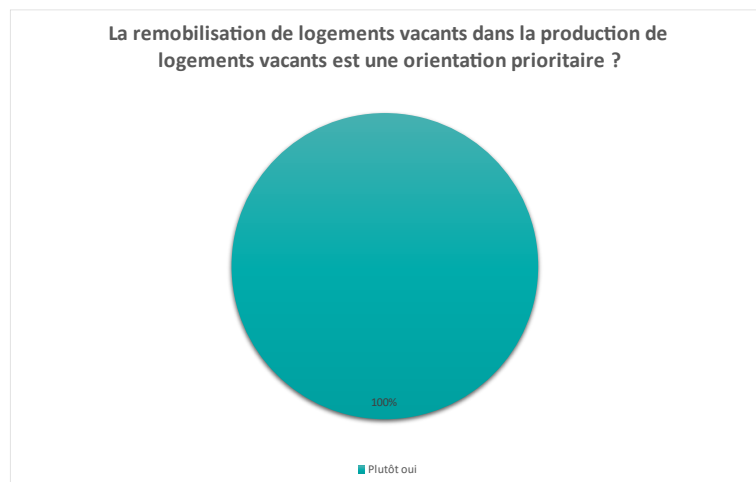
Enfin, il est présenté 3 exemples de prescriptions de SCoT sur le volet qualitatif.

Conclusions issues des travaux en sous-groupes

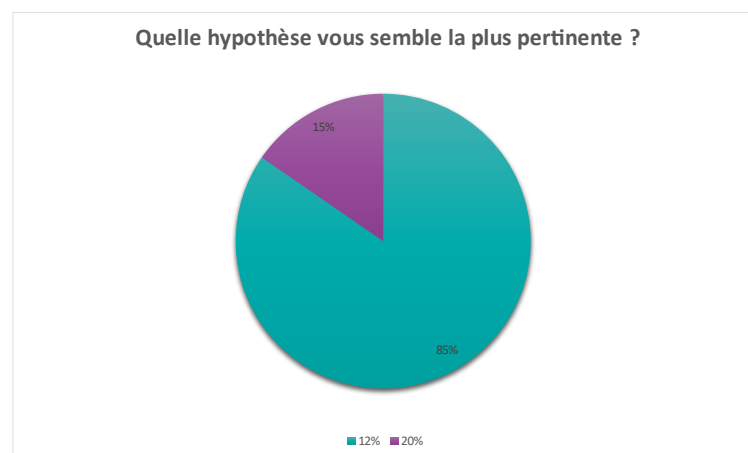
2 groupes sont formés

Mobilisation des logements vacants

100% des participants sont d'accord avec l'orientation prioritaire de remobilisation des logements vacants dans la production de logements vacants.



Près de 85% des participants sont plutôt pour une hypothèse de 12% de remobilisation de logements vacants dans l'ensemble de la production de logements plutôt qu'une hypothèse à 20%.



Cette hypothèse de 12% est majoritaire selon les participants puisqu'ils ont précisé que la présence de nombreux logements vacants privés complique une ambition à 20%.

Pour un groupe, le chiffre de 20% serait l'objectif à viser mais 12% est l'objectif le plus réaliste au regard des outils disponibles sur le territoire et du faible nombre de logements publics.

Pour un autre groupe, il a été proposé de différencier l'objectif de mobilisation de logement vacant en fonction de l'armature urbaine. Plusieurs participants soumettent la répartition suivante :

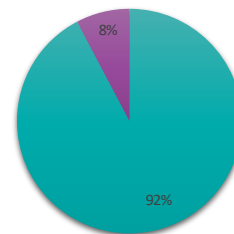
Armature urbaine	Objectif de mobilisation de logement vacant
Pôles principaux	20%
Pôles intermédiaires	
Allos	
Pôles villageois	12%

Potentiel de densification

Presque la totalité des participants (92%) est d'accord avec une orientation prioritaire sur la priorisation de la production de logements dans l'enveloppe urbaine.

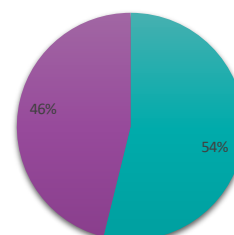
Pour certains participants, il ne faut pas densifier partout. Il est nécessaire de conserver des espaces verts, dont les jardins publics.

La priorisation de la production de logements dans l'enveloppe urbaine est-elle une orientation prioritaire ?



Selon un peu plus de la moitié des participants (54%), la production sur les parcelles libres est à traiter de la même manière que les divisions parcellaires. Certains proposent de différencier le traitement entre centralité et périphérie ou encore le renforcement ciblé sur certains secteurs. Les participants n'étant pas pour ont alors précisé qu'il faudrait voir en fonction de la superficie de la parcelle. 500 m² est considéré comme une taille de parcelle insuffisante en milieu rural. Certains pointent du doigt la nécessité de prendre en compte l'aspect sécurité (accès pompier).

La production sur les parcelles libres sont-elles à traiter de la même manière que les divisions parcellaires ?

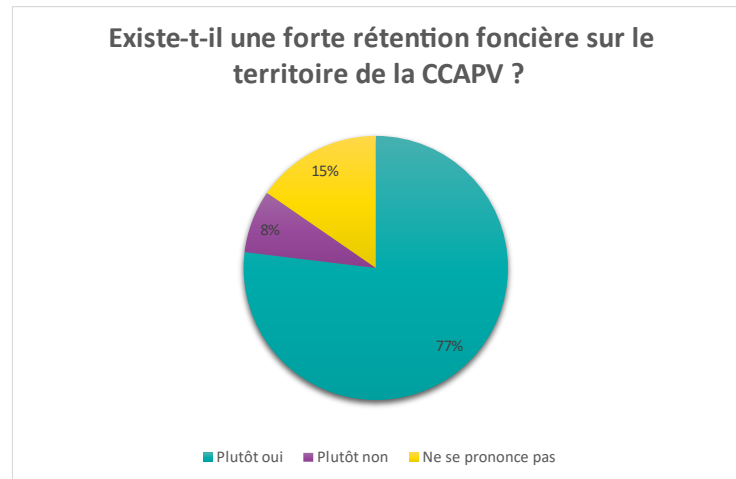


A la question : Quels sont les critères qui permettraient de supprimer certaines parcelles du potentiel de densification ? (Le risque fort PPRi a déjà été supprimé)

Les participants s'accordent sur d'autres critères à prendre en compte :

- Capacités en réseaux
- Prescriptions patrimoniales (AVAP par exemple)
- PPR et PAC des risques (chute de pierres, avalanche, inondation)
- Domaines skiabiles
- Périmètres de protection environnementale (Natura 2000, zones humides)
- Les capacités techniques (notamment prise en compte de l'altitude entre la construction et les bassins)

Près de *77% des participants considèrent qu'il existe une forte rétention foncière sur le territoire de la CCAPV*. En groupe, le partage est quasi unanime.



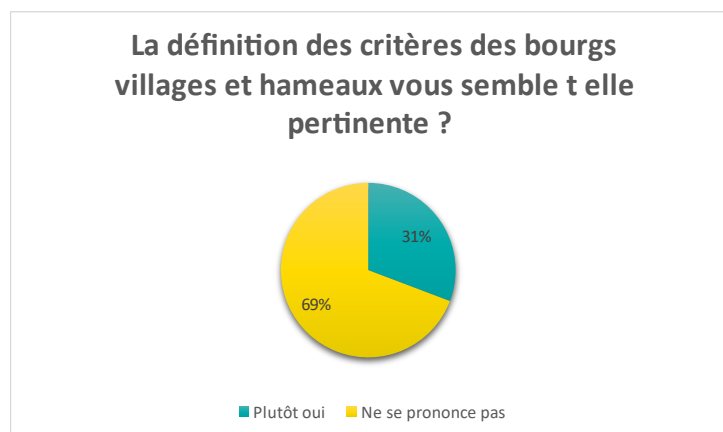
Faisant suite à la précédente question, la question de la précision de : Où est-elle la plus forte ? (Communes, types de communes, densification, extension ...)

Les communes rurales sont les communes ciblées principalement. La rétention est soit opérée par les agriculteurs soit par la SAFER (dite très contraignante sur des projets d'extension ou densification sur des terrains agricoles. Les projets sont régulièrement bloqués). La rétention foncière ne dépend pas de la taille de la commune, mais des types de propriétaires (grands ou multiples). Il est observé des écarts importants entre les communes.

Armature infra-communale

Cette question n'a pas suscité un gros volume de réponse, *toutefois, une tendance de réponses plutôt positives se fait observer concernant la pertinence de définition des critères des bourgs villages et hameaux*.

En groupe, le partage est quasi unanime.



Entité infra-communale	Définitions et Critères	Propositions de critères complémentaires ou à corriger	Modalités d'urbanisation	Propositions de modalités d'urbanisation ou à corriger
Bourg	<p>Ensemble à caractère urbain d'une densité de population relativement importante organisé autour d'une centralité historique avec des commerces, des services, des équipements et des infrastructures qui permettent de répondre aux besoins quotidiens hebdomadaires et/ou partiellement exceptionnels des habitants.</p> <p>50 bâtis minimum</p>	<p>Il est proposé d'ajouter le tourisme comme critère discriminant car certaines résidences de tourisme comptent beaucoup de constructions.</p>	<p>Secteur préférentiel du développement en densification + extension</p>	<p>Certains participants proposent de différencier deux niveaux de bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bourg principal : extension et densification majoritaires - Le bourg secondaire (entité bourg par nombre de bâti et proximité avec le bourg centre, pouvant être un espace de développement complémentaire) : densification majoritaire et extension en complément
Villages	<p>Petites agglomérations (25 à 50 bâtis) qui s'organisent autour d'un noyau historique avec une fonction (actuelle ou ancienne) de centralité (café, école, ...)</p>	<p>Il est proposé d'ajouter le tourisme comme critère discriminant car certaines résidences de tourisme comptent beaucoup de constructions.</p> <p>Pour certains, le critère de taille n'est pas pertinent. Le critère espace public collectif pourrait être ajouté.</p>	<p>Secteur complémentaire du développement en fonction des capacités du bourg</p>	<p>Les participants retiennent cette proposition</p>

<p>Hameaux</p>	<p>- nombre de constructions limitées destiné à l'habitation et pouvant comprendre d'autres constructions tels que des bâtiments agricoles : 10 à 25 bâtis</p> <p>- position isolée et distincte du bourg ou du village</p>	<p>Il est soulevé que certains ensembles pavillonnaires avec une densité faible se retrouvent dans cette catégorie. Le critère de nombre de bâti n'est peut-être pas suffisant.</p>	<p>Compléments d'urbanisation en fonction des capacités bourg et village – priorité densification – extension exceptionnelle</p>	<p>Les participants retiennent cette proposition.</p>
<p>Groupes de constructions</p>	<p>- Constructions isolées dans les espaces naturels et agricoles traditionnels ou plus récentes : 4 à 10 bâtis</p>	<p>Validé.</p>	<p>Extension mesurée des bâtis existants</p>	<p>Certains proposent de permettre la densification mesurée d'un groupe de construction. Planèd précise que cela n'est pas réglementaire au titre de la loi Montagne. Il pourrait être alors distingué deux entités hameaux.</p>

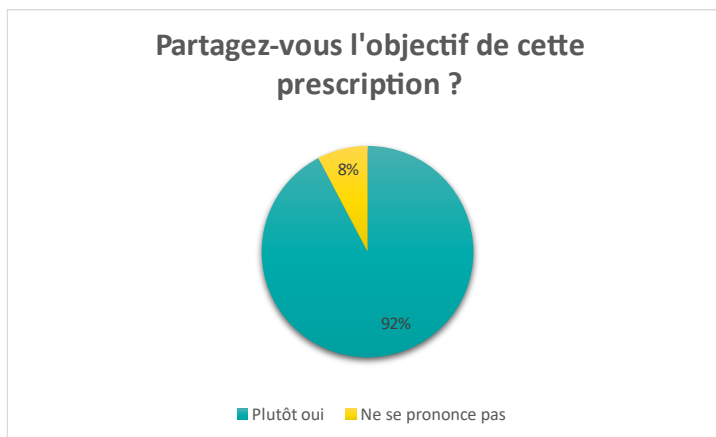
Préserver les paysages et l'identité du territoire

Concernant la prescription 1 : Requalifier les entrées de ville

La quasi-totalité des participants (92%) partage l'objectif de requalification sur les entrées de ville.

Les éléments complémentaires proposés sont :

- Prendre en compte les structures des villages (contraintes topographiques et techniques)
- Aménager des espaces piétons, réduire la chaussée,
- Adapter les aménagements à la taille de la voirie
- Construire pour encadrer les perspectives
- Forcer à ralentir par la construction en travaillant sur l'ordonnancement le long de la voie
- Aménager des séquences d'annonce de l'entrée de ville
- Travailler sur les aménagements pour éviter le vocabulaire routier (signalétique, etc.)



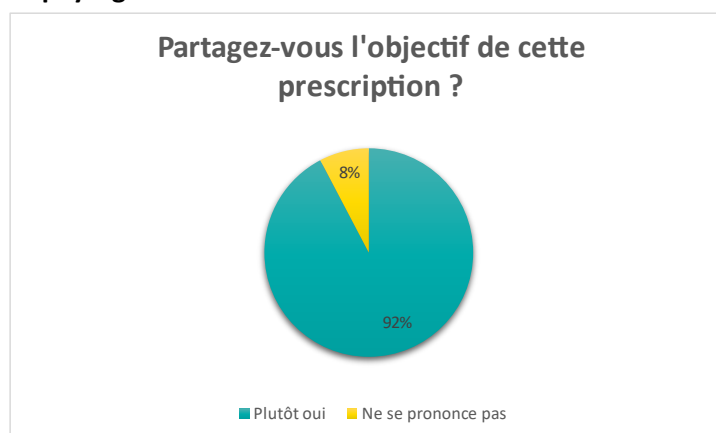
Préserver les paysages et améliorer l'urbanité

Concernant la prescription 2 : Valoriser les paysages

La quasi-totalité des participants (92%) partage l'objectif de valorisation des paysages.

Les éléments complémentaires proposés sont :

- Intégrer des éléments sur le paysage urbain
- Protéger les éléments et sites remarquables notamment dans les espaces naturels remarquables et les espaces urbains
- Protéger les haies agricoles structurantes
- Intégrer les grandes politiques du paysage



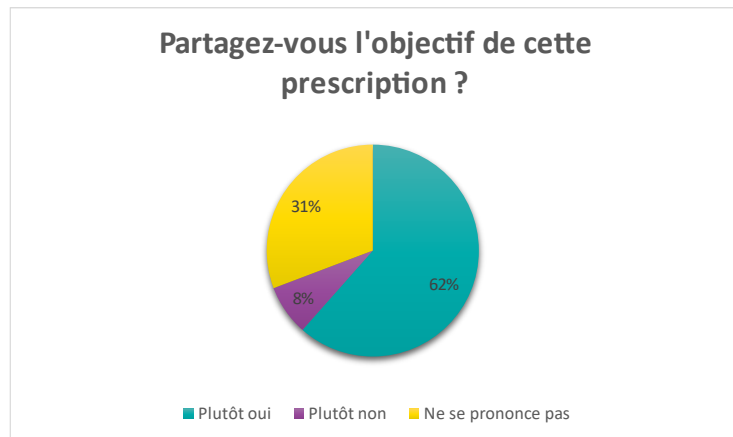
Certains participants ne souhaitent pas ajouter trop de contraintes sur ce volet, étant donné qu'il existe déjà des protections (zones humides, patrimoine ...). D'autres souhaitent pouvoir intégrer des éléments de protection des paysages contre le développement des éoliennes.

Concernant la prescription 3 : Éviter le mitage et veiller à l'intégration paysagère du bâti en milieu agricole

Près de *62% des participants* sur 70% de réponses, *partagent l'objectif d'éviter le mitage et de veiller à l'intégration paysagère du bâti en milieu agricole.*

Les éléments complémentaires proposés sont :

- Ajouter des prescriptions sur les serres et le bâti agricole
- Privilégier les regroupements autour des constructions existantes
- Mener une réflexion paysagère et architecturale qui pourrait se traduire en OAP thématique agricole
- Ajouter des prescriptions sur les cônes de vue, les perceptions depuis les villages



Sur le volet énergies renouvelables, les participants sont partagés. Certains souhaitent permettre le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments de stockage et d'élevage et d'autres souhaitent limiter les surfaces d'installation.