



# Scot provence alpes aoglo

## Justification des choix

## Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
1. Rappel du Code de l'urbanisme .....	4
2. Chronologie du projet .....	5
3. L'armature territoriale et les entités géographiques de Provence Alpes Agglomération .....	6
<b>Préambule .....</b>	<b>9</b>
<b>I. La cohérence des documents traduisant le projet et la justification des choix .....</b>	<b>9</b>
<b>II. L'approche prospective : vers une définition du point mort pour la construction du scénario démographique et de production de logement .....</b>	<b>26</b>
II.1. Le point mort.....	27
II.2. La construction du scénario démographique et de production de logements .....	29
<b>III. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification .....</b>	<b>35</b>
III.1. Justification de la méthode retenue pour le calcul de la consommation foncière .....	36
III.2. L'analyse des capacités de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine .....	41
<b>IV. Justification des besoins fonciers sur le temps du SCoT .....</b>	<b>49</b>
IV.1. Justification des besoins fonciers destinés au développement urbain et résidentiel .....	50
IV.2. Justification des besoins fonciers à vocation économique .....	53
IV.3. Justification des besoins fonciers pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures.....	55
IV.4. Synthèse des besoins fonciers et articulation avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces .....	56

## Préambule

## 1. Rappel du Code de l'urbanisme

Le document de « Justification des choix » constitue une des pièces des annexes du SCoT de Provence Alpes Agglomération, tel que précisé au sein de l'article L141-15 du Code de l'Urbanisme ci-dessous.

Les annexes ont pour objet de présenter :

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;

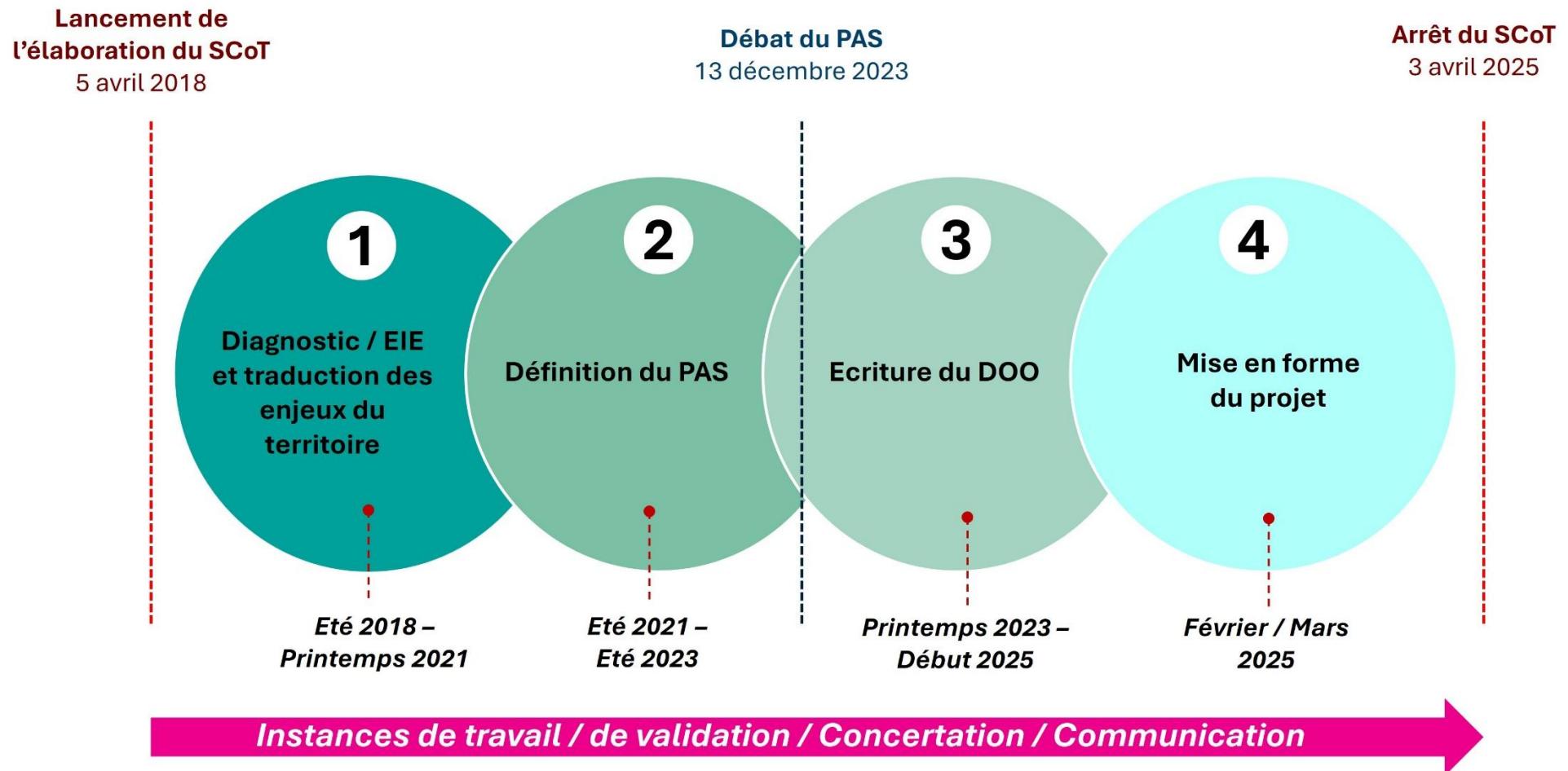
3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;

5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19.

## 2. Chronologie du projet



### 3. L'armature territoriale et les entités géographiques de Provence Alpes Agglomération

L'armature du territoire a été définie en fonction du poids démographique et du rôle de chaque commune dans la structuration du territoire. Cette organisation prend en compte l'accès aux commerces, aux services, aux structures administratives, ainsi qu'aux infrastructures de transport, de santé et d'éducation. L'objectif est de garantir une répartition équilibrée des ressources et des services essentiels, tout en favorisant la cohésion sociale et économique entre les différentes zones géographiques.

Le territoire a été sectorisé en quatre entités distinctes, en fonction de leurs spécificités locales :

- Un secteur montagnard géographiquement isolé, jouxtant la vallée de la Blanche et de la Haute Bléone
- Un espace relatif à la vallée de la Durance, marqué par la présence d'activités économiques et industrielles
- Une zone centrale autour de Digne et de la vallée de la Bléone qui se situe entre ruralité et urbanité
- Une zone au sud de la Vallée de l'Asse : secteur aux caractéristiques provençales, en lisière du plateau de Valensole.

Cette division permet d'adopter une approche territorialisée et ancrée dans les réalités propres à chaque secteur. En tenant compte des caractéristiques uniques de chaque entité, telles que les particularités géographiques, économiques, sociales et culturelles, il est possible de mettre en place des stratégies de développement adaptées et réalistes.

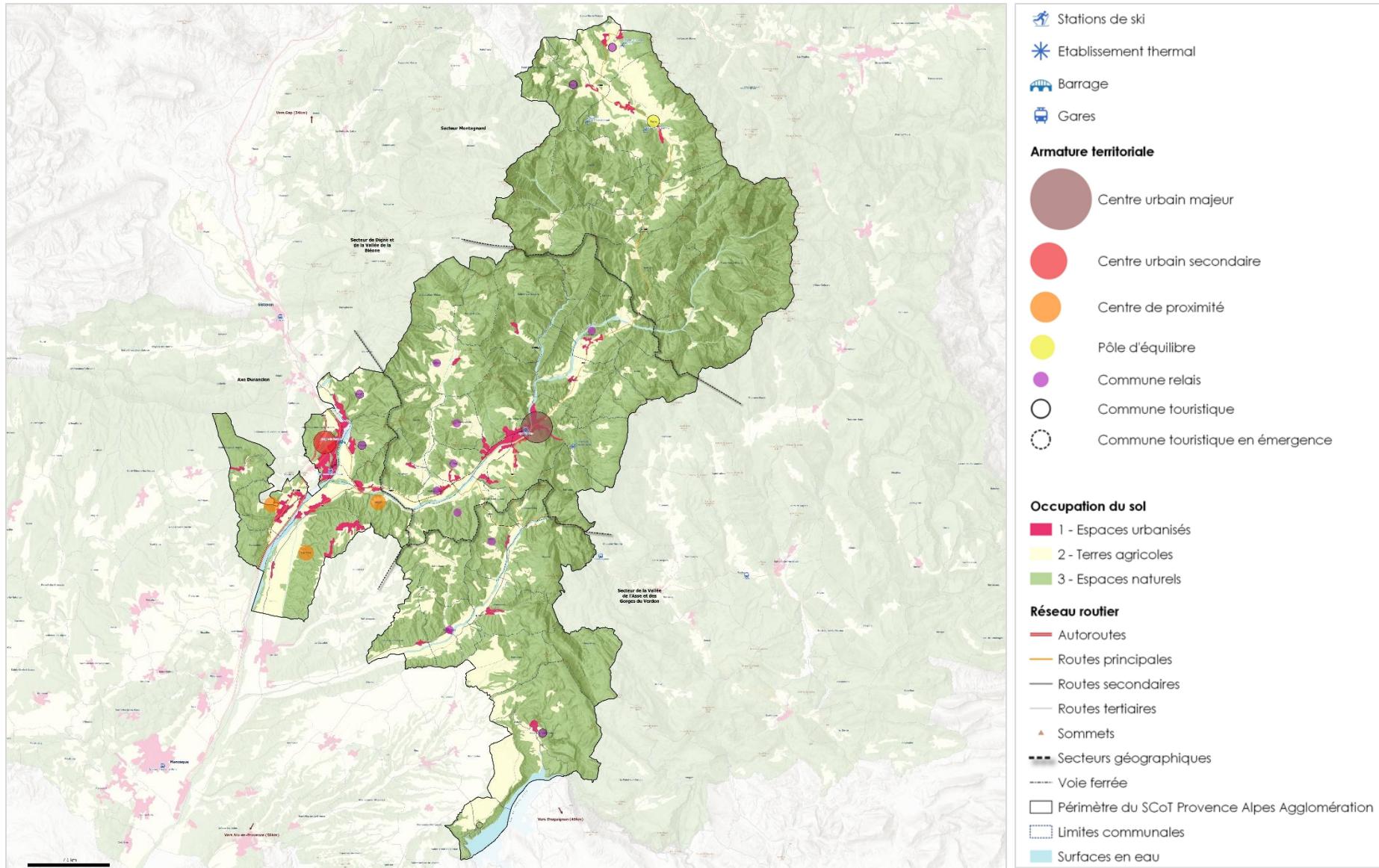
De plus, elle a permis l'organisation de rencontres spatialisées notamment des séances de travail sur le PAS et le DOO, ainsi que les réunions publiques, de manière à capitaliser les enjeux, projets, axes de développement territoriaux clés, propres à chaque secteur.

***Liste de la répartition des communes de Provence Alpes Agglomération parmi les 4 secteurs géographiques du SCoT :***

Secteur montagnard/alpin	Secteur de Digne et de la vallée de la Bléone	Secteur de la vallée de l'Asse et des gorges du Verdon	Secteur de l'axe durancien
Montclar	La Javie	Beynes	Volonne
Saint-Martin-lès-Seyne	La Robine-sur-Galabre	Estoublon	Château-Arnoux-Saint-Auban
Selonnet	Le Brusquet	Saint-Jurs	L'Escale
Seyne	Draix	Majastres	Malijai
Auzet	Le-Castellard-Mélan	Moustiers-Sainte-Marie	Les Mées
Barles	Hautes-Duyes	Sainte-Croix-du-Verdon	Ganagobie
Verdaches	Marcoux	Saint-Julien-d'Asse	Peyruis
Le Vernet	Archail	Bras-d'Asse	Mallefougasse-Augès
Beaujeu	Thoard		
Prads-Haute-Bléone	Barras		
	Champtercier	Mézel	

	Aiglun Digne-les-Bains Entrages Le Chaffaut-Saint-Jurson Mallemoisson Mirabeau	Saint-Jeannet Châteauredon	
<b>10 communes</b>	<b>17 communes</b>	<b>11 communes</b>	<b>8 communes</b>

*La carte ci-dessous illustre les différents secteurs géographiques qui structurent le territoire de l'agglomération ainsi que l'armature territoriale.*





## I. La cohérence des documents traduisant le projet et la justification des choix

L'élaboration du SCoT Provence Alpes Agglomération a visé à concevoir un projet territorial cohérent, reflétant les ambitions et la stratégie définies par les élus en réponse aux enjeux identifiés lors du diagnostic et des travaux menés.

Cette cohérence se manifeste à travers les documents du SCoT, notamment dans la correspondance entre le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui traduit réglementairement le PAS.

L'analyse qui suit met en lumière cette cohérence, ainsi que la logique ayant guidé les choix retenus pour construire et décliner le projet. Elle permet ainsi d'identifier les principaux objectifs et orientations du DOO, en lien direct avec les axes stratégiques du PAS.

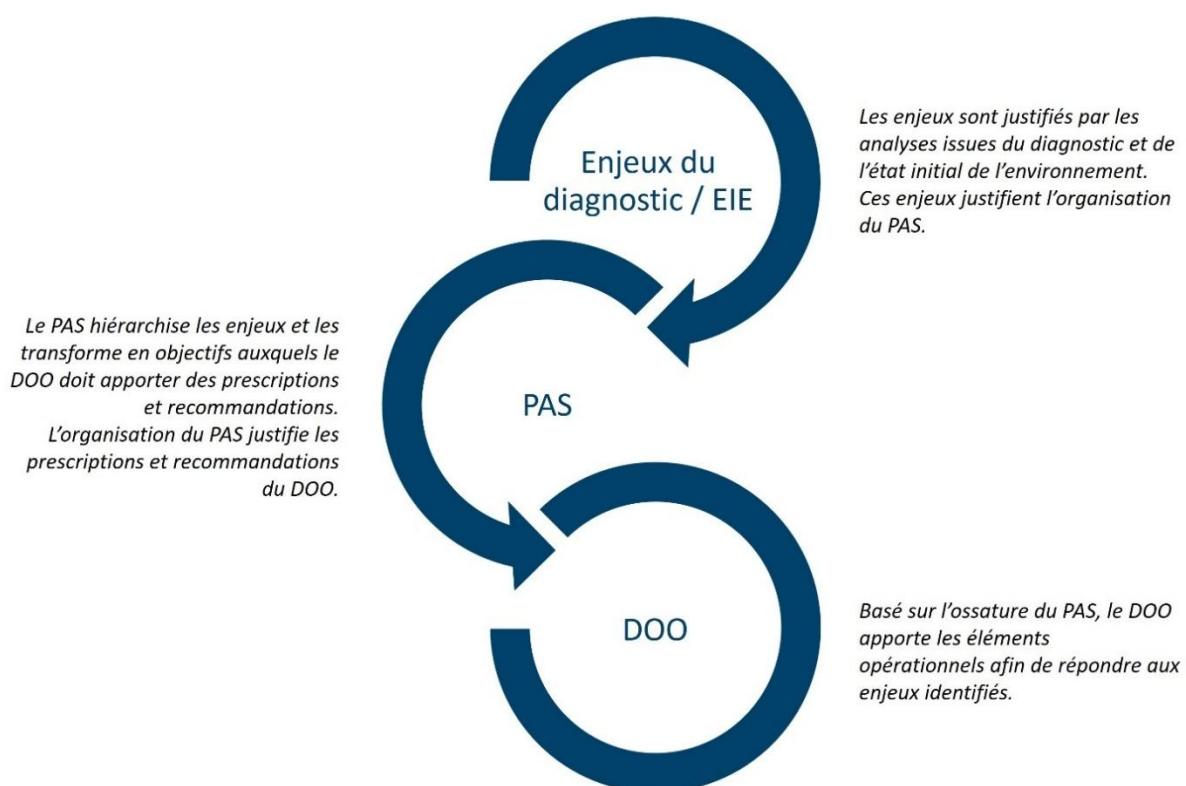
Afin de faciliter la lecture des documents, le PAS et le DOO adoptent une structure commune organisée autour de trois axes majeurs :

**AXE A / Assurer le développement économique du territoire sur les spécificités économiques locales**

**AXE B / Assurer une articulation équilibrée des différents pôles de vie du territoire**

**AXE C / Préserver le territoire et ses composantes naturelles, agricoles et architecturales**

L'articulation entre les différents éléments du PAS et du DOO est justifiée par la confrontation entre les enjeux du territoire et les prescriptions.



<b>Enjeux du diagnostic et l'EIE</b> Enjeux et objectifs mentionnés dans le diagnostic et l'EIE	<b>Enjeux intégrés dans le PAS</b> Enjeux issus du diagnostic et de l'EIE déclinés dans le PAS	<b>Prescriptions et recommandations du DOO</b> (numérotation du DOO arrêté) Traduction des enjeux du PAS de manière opérationnelle dans les documents stratégiques et politiques publiques
<b>Axe A // Assurer le développement économique du territoire sur les spécificités économiques locales</b>		
<b>Activités économiques productives</b> <p>Assurer le maintien d'une économie dynamique créatrice d'emplois par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le confortement des dynamiques industrielles de l'axe Durancien à travers la structuration d'un pôle industriel du Val de Durance autour de l'activité historique de Saint Auban et de la zone d'activité de la Cassine à Peyruis ;</li> <li>• L'optimisation, la requalification des zones d'activités existantes, et la recherche de solutions foncières et immobilières adaptée aux besoins des entreprises, dans le respect des enjeux de lutte contre l'étalement urbain.</li> </ul>	<p>Les enjeux liés aux activités économiques productives sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>A.1. Soutenir l'économie productive à travers la montée en qualité de l'accueil et de l'accompagnement des entreprises.</b></p> <p>Sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les dynamiques industrielles de l'axe Durancien autour de l'activité historique de Château-Arnoux-Saint-Auban et de la zone d'activité de la Cassine à Peyruis (A.1.1),</li> <li>• Optimiser et requalifier le foncier et les zones d'activités existantes (A.1.2), notamment en imposant un développement des nouvelles activités industrielles au sein des zones d'activités existantes de manière à limiter les extensions sur les zones agricoles et/ou naturelles.</li> </ul> <p>Dans cette partie sont également intégrés des objectifs de soutien de l'artisanat en tant qu'activité complémentaire à l'industrie (A.1.3) ou encore de bonne gestion des implantations</p>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont inscrits dans l'Ambition 1 « Anticiper les besoins d'aménagement et de renouvellement des espaces d'activité » :</p> <p><i>L'orientation 1 « La hiérarchisation des zones d'activités économiques », permet de définir l'armature économique du territoire et d'organiser au mieux les développements.</i></p> <p><i>L'orientation 2 « La densification, le renouvellement des espaces d'activités existants et la consommation d'espace » permet d'optimiser et requalifier le foncier afin de lutter contre l'étalement urbain.</i></p> <p><i>L'orientation 3 « La qualité des zones d'activités économiques » permet de veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets de renouvellement.</i></p> <p><i>Et l'orientation 4 « Les extensions de zones d'activités et l'anticipation des besoins de</i></p>

	logistiques ainsi que les flux de transit et de distribution (A.1.4).	<i>développement économique » permet de limiter la consommation d'espace en anticipant les besoins.</i>
<b>Agriculture / sylviculture</b>		
<p>Le maintien d'une économie dynamique créatrice d'emplois par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La pérennisation de l'activité agricole et forestière générant des emplois locaux non délocalisables, notamment l'exploitation forestière et les entreprises de première et deuxième transformation du bois, qui restent d'importants pourvoeux d'emplois (notamment au nord du territoire) ;</li> <li>• Le renforcement des complémentarités industrie/agriculture/forêt (produits forestiers et chimie biosourcée) autour du développement de nouvelles filières :</li> <li>- Développement des énergies renouvelables (filière bois local pour la construction et l'énergie) avec des enjeux en termes d'accès à la ressource et d'exploitation, de structuration de la filière sur le territoire et de sylviculture durable ;</li> <li>- Développement de la filière saveurs/senteurs (industrie agroalimentaire locale, circuits courts...).</li> </ul>	<p>Les enjeux liés à l'agriculture et à la sylviculture sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>A.2. Promouvoir la diversité des activités agricoles et sylvicoles relatives aux différentes composantes paysagères du territoire (pastoralisme, lavande, grandes cultures, bois...)</b> notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser l'activité agricole et forestière locale générant des emplois locaux non délocalisables, notamment l'exploitation forestière et les entreprises de première et deuxième transformation du bois (A.3.1)</li> <li>• Encourager le développement de nouveaux modes de distribution et de commercialisation (circuits courts, soit dans des points de ventes physiques, soit à la ferme) afin de valoriser les productions locales et renforcer le lien entre producteur et consommateur (A.3.2)</li> <li>• Accompagner le secteur agricole/sylvicole dans son adaptation aux enjeux climatiques et écologiques (A.3.3)</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont inscrits dans l'Ambition 2 « Promouvoir la diversité des activités agricoles et sylvicoles relatives aux différentes composantes paysagères du territoire (pastoralisme, lavande, grandes cultures, bois...) » :</p> <p><i>L'orientation 5 « La protection des espaces agricoles » afin de préserver les espaces agricoles de l'urbanisation.</i></p> <p><i>L'orientation 6 « L'accueil et la protection des bâtiments agricoles » dans le but de faciliter l'évolution des exploitations</i></p> <p><i>L'orientation 7 « La facilitation des déplacements agricoles » permet de répondre aux enjeux de déplacements et d'accessibilité des parcelles.</i></p> <p><i>L'orientation 8 « Le développement des filières courtes et la diversification » permet de protéger les espaces favorables à la diversification et à appliquer le Projet Alimentaire Territorial.</i></p> <p><i>L'orientation 9 « La facilitation des déplacements forestiers » afin d'anticiper les besoins liés à la desserte forestière et l'amélioration des déplacements.</i></p>

		<p>L'orientation 10 « <i>Le développement de la filière bois</i> ».</p> <p>L'orientation 11 « <i>L'accompagnement des pratiques forestières</i> » à travers les documents de planification.</p>
<b>Tourisme</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le renforcement et la diversification de l'activité touristique autour de projets structurants favorables au développement d'un tourisme 4 saisons attractif par :</li> <li>Structuration de la filière touristique à l'ouest du territoire, autour du projet de valorisation de la retenue de l'Escale ;</li> <li>Pérennisation du tourisme de Montagne dans une perspective d'adaptation au changement climatique ;</li> <li>Renforcement du tourisme thermal et complémentarités avec un positionnement du territoire tourné vers la notion de « Pleine Santé » (développement d'un ensemble d'équipements et de services autour de la Silver Economie à destination du tourisme comme de la population locale).</li> <li>Concilier développement touristique et prise en compte de l'environnement : protection et mise en valeurs des sites touristiques emblématiques, dans une perspective de gestion raisonnée (Géoparc, tourisme littoral...).</li> </ul>	<p>Les enjeux liés aux activités touristiques sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>A.4. Professionnaliser, qualifier et faire monter en gamme les acteurs et offres touristiques du territoire.</b></p> <p>Sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Concilier développement touristique et prise en compte de l'environnement : protéger et mettre en valeur des sites touristiques emblématiques, dans une perspective de gestion raisonnée (Unesco Géoparc de Haute-Provence, retenue de l'Escale, Verdon)</li> <li>Densifier, diversifier et qualifier l'offre d'hébergement touristique pour disposer d'une capacité d'accueil quantitativement et qualitativement adaptée aux ambitions de développement touristique du territoire</li> <li>Développer le tourisme de « Pleine Santé » autour de la station thermale (développement d'un ensemble d'équipements et de services à destination du tourisme comme de la population locale)</li> <li>Pérenniser le tourisme de montagne dans une perspective de diversification, de désaisonnalisation et d'adaptation de l'offre au changement climatique (développement</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont inscrits dans l'Ambition 3 « Conforter le territoire de Provence Alpes Agglomération en tant que destination touristique » :</p> <p>L'orientation 12 « <i>Principes généraux d'aménagement des sites touristiques</i> » afin que les documents d'urbanisme puissent identifier les besoins d'aménagement des sites touristiques, renforcer les destinations phares et intégrer la protection renforcer du patrimoine naturel.</p> <p>L'orientation 13 « <i>La valorisation de l'hébergement touristique</i> » dans le but de répondre aux besoins d'hébergement.</p> <p>L'orientation 14 « <i>Le maintien et le développement des filières d'excellence du territoire</i> » permet de renforcer les filières et valoriser l'offre touristique.</p> <p>L'orientation 15 « <i>Les Unités Touristiques Nouvelles structurantes portées par le SCoT</i> » afin de permettre le développement d'opérations touristiques en zone de montagne tout en limitant la consommation d'espaces.</p>

	<p>du tourisme 4 saisons, des activités, de la communication des sites touristiques de montagne)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le tourisme de « Pleine Nature » autour de la Retenue de l'Escale (développement d'un ensemble d'équipements et de services à destination du tourisme)</li> </ul>	
<b>Axe B // Assurer une articulation équilibrée des différents pôles de vie du territoire</b>		
<b>Offre commerciale et de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le renforcement du rôle commercial de Digne-les-Bains, notamment à travers le dispositif « Action Cœur de Ville », devenu Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).</li> <li>• L'accompagnement du vieillissement de la population sur le territoire par une offre de services adaptée à cette classe d'âge.</li> </ul>	<p>Les enjeux liés aux offres commerciales et de services sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>B.1. Structurer l'offre commerciale et de service du territoire, en anticipant l'évolution des besoins de la population.</b></p> <p>Sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitaliser les centres-villes et les commerces de proximité</li> <li>• Renforcer le rôle commercial de Digne-les-Bains, notamment à travers le dispositif d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT)</li> <li>• Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie</li> <li>• Revitaliser les centres anciens commerciaux et résidentiels par la valorisation des espaces publics</li> <li>• Améliorer la qualité environnementale et paysagère des zones périphériques</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont inscrits dans l'Ambition 1 : Structurer l'offre commerciale et de service du territoire, en anticipant l'évolution des besoins de la population</p> <p>L'orientation 16 « <i>Les principes généraux des secteurs d'implantation préférentielle du commerce</i> » permet de favoriser le développement de l'offre commercial tout en maîtrisant le foncier.</p> <p>L'orientation 17 « <i>Les centralités urbaines commerciales et les conditions d'implantation de nouveaux commerces</i> » dans le but d'assurer un développement équilibré du commerce sur le territoire.</p> <p>L'orientation 18 « <i>L'identification des surfaces d'implantations périphériques commerciales</i> »</p> <p>Le DAACL offre une vision globale de la répartition du commerce sur le territoire de Provence Alpes</p>

		<p>Agglomération, à planifier sur la durée du SCoT. Il permet de garantir un équilibre entre les implantations commerciales en centralité et celles en Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP). Il vient préciser les 12 SIP identifiées par les élus pour l'accueil des activités commerciales à venir.</p> <p>Le DAACL fixe notamment des principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De préservation du commerce sur les lieux de vie, notamment les centralités dans un contexte de vieillissement de la population,</li> <li>- De gestion économe de l'espace,</li> <li>- De répartition des typologies de commerce selon leur localisation préférentielle.</li> </ul>
<b>Offre d'équipement</b>		
<p>La pérennisation et le renforcement de l'offre de services et d'équipements à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le renforcement du maillage d'équipements de santé et le renforcement de l'offre de services à la personne en lien avec les problématiques de vieillissement de la population (lien avec le positionnement « Pleine Santé » / Silver économie) ;</li> <li>• Le développement d'une offre d'équipements sportifs, culturels et/ou de loisirs structurants en lien avec les enjeux de développement touristique ;</li> <li>• Le soutien à l'offre d'équipements et de services de proximité aujourd'hui modeste, afin d'assurer une meilleure équité territoriale et le renforcement des complémentarités espaces urbains/ espaces ruraux à travers le</li> </ul>	<p>Les enjeux liés aux offres d'équipement sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>B.2. Conforter l'offre d'équipements en lien avec l'armature territoriale et l'évolution de la population.</b></p> <p>Sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer le maillage d'équipements de santé et l'offre de services à la personne pour répondre aux problématiques de vieillissement de la population (lien avec le positionnement « Pleine Santé » / Silver économie)</li> <li>• Garantir une accessibilité optimale aux équipements et services en améliorant la desserte des pôles de vie et en recherchant des solutions alternatives (type services numériques, services itinérants...)</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont inscrits dans l'Ambition 2 « Conforter l'offre de services et d'équipements en lien avec l'armature territoriale et l'évolution de la population »</p> <p>L'orientation 19 « <i>Le renforcement de l'offre de services et d'équipements</i> » permet d'accueillir de nouveaux services et équipements avec une attention particulière des documents d'urbanisme sur l'optimisation du foncier.</p> <p>L'orientation 20 « <i>L'aménagement numérique du territoire</i> » afin d'identifier les besoins en aménagements des nouveaux usages du numérique.</p>

<p>développement de solutions alternatives (type services numériques, services itinérants...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le maintien d'une offre de formation supérieure cohérente avec les potentiels économiques du territoire ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir une offre d'équipement contribuant à l'attractivité démographique du territoire et améliorer son accessibilité (garde d'enfants, crèches, maintien de la maternité et du centre hospitalier)</li> <li>Maintenir et développer une offre d'équipements sportifs, culturels et / ou de loisirs structurants (infrastructures 4 saisons dans les secteurs touristiques notamment)</li> </ul>	
<b>Mobilités</b>		
<p>Le développement d'une offre de mobilités alternative à la voiture individuelle à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le renforcement des solutions de multimodalité (projets de pôles d'échanges multimodaux, développement de l'accessibilité mode doux des sites de covoiturage ou arrêts de transports en commun...)</li> <li>Le renforcement des réseaux de mobilités douces du quotidien (accessibilité aux équipements, services et pôles d'emplois structurants et locaux, création d'itinéraires modes doux dans tous les nouveaux projets urbains...)</li> </ul>	<p>Les enjeux liés à la mobilité sur le territoire sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>B.3. Développer les mobilités de proximité durables, adaptées aux caractéristiques urbaines et rurales du territoire.</b></p> <p>Sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer les solutions de multimodalité (projets de pôles d'échanges multimodaux, développement de l'accessibilité en modes doux des sites de covoiturage ou arrêts de transports en commun...)</li> <li>Renforcer les réseaux de mobilités douces du quotidien (accessibilité aux équipements, services et pôles d'emplois structurants et locaux, création d'itinéraires modes doux dans tous les nouveaux projets urbains...)</li> <li>Favoriser la mobilité alternative à la voiture individuelle et déployer le numérique utile à la réduction des déplacements</li> <li>Organiser le transport de marchandises de manière à limiter les nuisances</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont inscrits dans l'Ambition 3 « Développer les mobilités de proximité durables, adaptées aux caractéristiques urbaines et rurales du territoire »</p> <p>L'orientation 21 « <i>L'organisation des mobilités à grande échelle</i> » afin de favoriser la transition énergétique du territoire, faciliter les déplacements longue distance des véhicules électriques ainsi que d'identifier les sites stratégiques pour l'aménagement des espaces dédiés au covoiturage.</p> <p>L'orientation 22 « <i>Le développement des transports en commun</i> » pour permettre l'aménagement des espaces et conditions de dessertes et conforter l'offre de transport alternative aux mobilités individuelles.</p> <p>L'orientation 23 « <i>Le développement des mobilités douces</i> » dans le but d'identifier et protéger les cheminements doux existants et intégrer de nouveaux aménagements de cheminements doux.</p>

		<p>L'orientation 24 « <i>Le développement des mobilités alternatives</i> » permet aux documents d'urbanisme d'identifier les sites pertinents pour l'accueil des espaces de covoiturage.</p>
<b>Développement résidentiel</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'engagement de la rénovation du parc de logements anciens et la lutte contre les passoires énergétiques</li> <li>• Le maintien à minima du niveau de construction de 2021, principalement sur les polarités du territoire</li> <li>• La poursuite de la mise en place d'actions en faveur de la résorption de la vacance</li> <li>• L'adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population et aux mutations des schémas familiaux à l'œuvre sur le territoire : diversification des typologies de logements, offre sociale.</li> </ul>	<p>Les enjeux liés au développement résidentiel sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>B.4. Structurer le territoire par un développement résidentiel équilibré et maîtrisé.</b></p> <p>Sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une lutte assumée contre l'étalement urbain : des objectifs à articuler avec la mise en œuvre de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050</li> <li>• Soutenir l'attractivité résidentielle du territoire en renforçant les polarités</li> <li>• Diversifier l'offre de logements de sorte à répondre aux besoins de la population actuelle et future du territoire</li> <li>• Améliorer, adapter et renouveler le parc de logements privés dans un objectif de réduction de la vacance</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont inscrits dans l'Ambition 4 « Structurer le territoire par un développement urbain équilibré et maîtrisé »</p> <p>L'orientation 25 « <i>Planification d'un développement urbain maîtrisé et réaliste à l'horizon 2045 : les objectifs quantitatifs de production de logements et de reconquête du parc vacant</i> » afin de définir les futurs besoins en logement et contenir la vacance. La prescription n°60 indique un objectif de production de 5000 logements environ sur le temps sur SCoT (2025-2024) avec une répartition de cette production par secteurs puis par polarité de façon à les renforcer en fonction de leur poids démographique.</p> <p>L'orientation 26 « <i>La diversification de l'offre de logements</i> » permet de répondre aux objectifs de mixité sociale. Des objectifs de production de logements sociaux sont déclinés par polarités : 20% sur Digne-les-Bains ; 25% sur Château-Arnoux-Saint-Auban ; 15% pour les centres de proximité.</p> <p>L'orientation 27 « <i>Les éléments de qualité de l'offre de logements</i> » afin de renforcer</p>

		<p><i>l'attractivité résidentielle et répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace.</i></p> <p>Plus précisément la prescription n° 62 fixe un objectif de reconquête de 20 logements par an à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>L'orientation 28 « <i>Mettre en œuvre une programmation foncière sobre, de limitation de l'étalement urbain et de préservation du cadre de vie</i> » permet de délimiter l'enveloppe urbaine et dents creuses.</p>
--	--	---

## AXE C // Préserver le territoire et ses composantes naturelles, agricoles et architecturales

### Trame verte et bleue

<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de la Trame Verte et Bleue et de ses espaces naturels remarquables</li> </ul>	<p>Les enjeux liés à la Trame Verte et Bleue sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>C.1a.</b> <b>Protéger la Trame Verte</b> et le sous axe <b>C.1b.</b> <b>Protéger la Trame Bleue.</b></p> <p>Concernant la Trame Verte, les enjeux suivants sont notamment mis en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer la biodiversité au sein des réflexions de développement et des pratiques quotidiennes et touristiques (C.1a.1)</li> <li>Engager la restauration des corridors écologiques dégradés au sein des zones anthroposées (C.1a.2)</li> <li>Limiter la consommation foncière et centrer le développement sur les espaces de moindres enjeux (C.1a.5)</li> </ul> <p>Dans cette partie sont également intégrés des objectifs afin de limiter l'impact touristique sur la biodiversité et les sites sensibles (C.1a.3) et le</p>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont les suivantes :</p> <p>L'orientation 29 « <i>Préserver les réservoirs de biodiversité</i> », permet de limiter la consommation foncière et de centrer le développement sur les espaces de moindres enjeux. De plus, cela permet de reconnaître la richesse écologique du territoire.</p> <p>L'orientation 30 « <i>Renforcer et préserver les continuités écologiques</i> », afin de promouvoir l'aménagement durable des zones anthroposées dans le but de maîtriser leurs impacts sur les corridors écologiques.</p> <p>L'orientation 31 « <i>Définir un équilibre durable entre le développement urbain et les ressources environnementales</i> » permet de renforcer la prise en compte de la biodiversité au cœur des</p>
---	---	---

	<p>développement de la pédagogie auprès des touristes (C.1a.4).</p> <p>En lien avec la Trame Bleue, les principaux enjeux soulevés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnaître la trame bleue pour toutes ses composantes (biodiversité, gestion de la ressource, gestion du risque) en améliorant les connaissances sur ces dernières (C.1b.1)</li> <li>• Valoriser le rôle de l'agriculture durable et du tourisme à faible impact environnemental dans la protection de la TVB (C.1b.2)</li> <li>• Définir la trame noire du territoire dans le but de préserver le ciel étoilé (C.1b.3)</li> </ul>	<p><i>réflexions de développement et des pratiques quotidiennes.</i></p> <p>L'orientation 32 « <i>Protéger la trame bleue, comme composante essentielle à l'adaptation au changement climatique du territoire</i> » permet de reconnaître toutes les composantes de la Trame Bleue (biodiversité, gestion de la ressource, gestion du risque) en améliorant les connaissances sur ces dernières</p>
<b>Besoin en énergie / Production d'énergie renouvelable</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversification des énergies renouvelables ;</li> <li>• Intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;</li> </ul>	<p>Les enjeux liés à la production et aux besoins énergétiques sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>C.2a. Optimiser les besoins en énergie</b> et le sous axe <b>C.2b. Promouvoir la production d'énergies renouvelables et les réseaux de chaleur.</b></p> <p>Dans le cadre de l'optimisation des besoins en énergie, les enjeux suivants sont particulièrement mis en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre les objectifs de réhabilitation fixés par le SRCAE (50% du parc de logement ancien (avant 1975) en se référant au PLH et OPAH-RU et viser l'exemplarité énergétique du patrimoine immobilier et du fonctionnement des équipements et services publics (C.2a.1)</li> <li>• Lutter contre la précarité énergétique des ménages et définir les outils opérationnels (C.2a.2)</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont les suivantes :</p> <p>L'orientation 34 « <i>Accompagner le territoire dans sa transition énergétique</i> » afin d'atteindre les objectifs règlementaires tout en étant cohérent avec les spécificités et enjeux écologiques et paysagers du territoire.</p>

	<p>En lien avec le patrimoine, le PAS met en avant la volonté d'engager la transition écologique du bâti ancien (C.3a.2).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La promotion des énergies renouvelables les moins impactantes pour la biodiversité et le paysage (C.2b.1)</li> <li>• Clarifier le rôle et les espaces pour la production d'énergie bois (C.2b.2)</li> <li>• S'engager dans la méthanisation (C.2b.3)</li> <li>• Faire de l'énergie une nouvelle ressource du territoire et promouvoir les grands projets de développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur (C.2b.4)</li> </ul>	
<b>Patrimoine</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation des villages typiques du territoire et contrôler la dispersion du bâti dans les espaces naturels et agricoles ;</li> </ul>	<p>Les enjeux liés au patrimoine sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>C.3a. Maintenir l'héritage patrimonial</b>, à travers différentes mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réinvestir le patrimoine architectural de chaque village et hameau du territoire (C.3a.1)</li> <li>• Engager la transition écologique du bâti ancien (C.3a.2)</li> <li>• Programme de mise en valeur commun des sites touristiques du territoire (C.3a.3)</li> </ul> <p>De plus le PAS inscrit sa volonté de préserver le patrimoine agricole et sa diversité dans le sous axe C.4.</p>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont les suivantes :</p> <p><i>L'orientation 35 « Veiller à la qualité des espaces urbanisés » permet de mettre en avant le patrimoine, de préserver la qualité architecturale des villages identifiés, de valoriser les sites patrimoniaux et d'encadrer la qualité architecturale des projets d'aménagement.</i></p> <p>En lien avec l'enjeu de réinvestissement du patrimoine des centre-villages, le DOO inscrit un objectif de reconquête de 20 logements vacants par an (prescription n°62) à l'échelle de l'Agglomération.</p> <p>De plus, le DOO reconnaît les spécificités des centres anciens, notamment dans la définition des objectifs de densité (prescription n°67) : « Ces densités moyennes sont à décliner et à adapter en</p>

		<p><i>fonction des tissus urbains communaux : Les centres historiques, présentant des densités déjà très élevées, ne sont pas concernés par des objectifs de densité »</i></p>
<b>Paysage remarquable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur de l'ensemble des composantes paysagères du territoire en lien avec les sites reconnus (Géoparc, PNR) ;</li> <li>• Intégration paysagère des projets (énergie renouvelable) et résorption des points noirs paysagers ;</li> <li>• Maintien de l'ouverture de milieux (notamment grâce à l'agriculture) et des points de vue emblématiques.</li> </ul>	<p>Les enjeux liés aux paysages remarquables sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>C.3b</b> <b>Valoriser le paysage remarquable</b>, à travers différentes mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer le paysage naturel, agricole, forestier et culturel comme première source d'attractivité (C.3b.1)</li> <li>• Limiter la constructibilité au niveau des points de vue paysagers et améliorer la qualité paysagère des zones économiques ou de certaines entrées principales (C.3b.2)</li> <li>• S'inspirer de la charte du PNR du Verdon quant à la sensibilisation et l'exemplarité des espaces paysagers (C.3b.3)</li> </ul> <p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont les suivantes :</p> <p><i>L'orientation 3 « La qualité des zones d'activités économiques » permet de veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets de renouvellement.</i></p> <p><i>L'orientation 36 « Valoriser le paysage global au service d'un cadre de vie apaisé et de qualité » permet de préserver les espaces remarquables du territoire en affirmant le paysage naturel, agricole, forestier et culturel. Cela permet également la bonne intégration paysagère des équipements, des entrées de villes et villages et protège les coupures d'urbanisation.</i></p> <p><i>L'orientation 37 « Préserver et mettre en valeur le grand paysage » permet de mettre en avant les sites présentant une qualité remarquable et les points de vue emblématiques.</i></p> <p>La prescription 100, assurant l'application de la Loi Littoral et fixant des critères de définition des espaces proches du rivage, répond à l'enjeux de d'affirmer et de protéger le paysage naturel.</p> <p>De plus, la prescription 101 « <i>Les documents d'urbanisme locaux concernés par la loi montagne</i></p>

		<p><i>protègent les rives des plans d'eau d'une superficie de plus de 10 ha. » assure la protection du paysage remarquable en rendant inconstructible les rives des plans d'eau concernés (sur une bande de 300 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux), en lien avec la Loi Montagne.</i></p>
<b>Agriculture / sylviculture</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement de l'activité agricole et accompagnement pour la diversification/ adaptation de sa production ;</li> <li>• Protection des terres agricoles et notamment des parcours pastoraux</li> <li>• Mobilisation de la forêt et renforcement de la filière bois qui doit être à la hauteur du potentiel présent (diversification sur la production de granulés)</li> </ul>	<p>Les enjeux liés à l'agriculture et à la sylviculture sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>A.2. Promouvoir la diversité des activités agricoles et sylvicoles relatives aux différentes composantes paysagères du territoire (pastoralisme, lavande, grandes cultures, bois...)</b> et le sous axe <b>C.4. Préserver le patrimoine agricole et sa diversité</b> contribue à prendre en compte les enjeux liés à l'agriculture notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser l'activité agricole et forestière locale générant des emplois locaux non délocalisables, notamment l'exploitation forestière et les entreprises de première et deuxième transformation du bois (A.3.1)</li> <li>• Encourager le développement de nouveaux modes de distribution et de commercialisation (circuit courts, soit dans des points de ventes physiques, soit à la ferme) afin de valoriser les productions locales et renforcer le lien entre producteur et consommateur (A.3.2)</li> <li>• Accompagner le secteur agricole/sylvicole dans son adaptation aux enjeux climatiques et écologiques (A.3.3)</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont les suivantes :</p> <p><i>L'orientation 5 « La protection des espaces agricoles » afin de préserver les espaces agricoles de l'urbanisation.</i></p> <p><i>L'orientation 6 « L'accueil et la protection des bâtiments agricoles » dans le but de faciliter l'évolution des exploitations</i></p> <p><i>L'orientation 8 « Le développement des filières courtes et la diversification » permet de protéger les espaces favorables à la diversification et à appliquer le Projet Alimentaire Territorial.</i></p> <p><i>L'orientation 10 « Le développement de la filière bois ».</i></p> <p><i>L'orientation 11 « L'accompagnement des pratiques forestières » à travers les documents de planification.</i></p> <p><i>L'orientation 38 « Maintenir le développement des activités sylvicoles » permet de pérenniser les fonctions écologiques et économiques des forêts</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les terres agricoles, en priorisant les espaces à enjeux, à la fois pour leur rôle dans le paysage et dans l'économie (C.4.1)</li> <li>• Mettre en valeur et préserver la diversité agricole du territoire et reconquérir les milieux à faible enjeux environnementaux pour des pratiques agricoles durables (C.4.2)</li> <li>• Soutenir l'activité agricole et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs (C.4.3)</li> <li>• Maintenir et développer les filières présentes et de transformation locale (C.4.4)</li> <li>• Maintenir les structures nécessaires à l'activité agricole et son environnement (C.4.5)</li> <li>• Poursuivre les actions prévues par le Projet Alimentaire Territorial (C.4.6)</li> </ul>	<p><i>en maintenant une gestion durable de la ressource face au changement climatique.</i></p> <p><i>L'orientation 2 « La densification, le renouvellement des espaces d'activités existants et la consommation d'espace » concours à la limitation des l'altération des espaces agricoles et sylvicoles.</i></p> <p><i>Au sein de la prescription 67, « De manière à répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace, le SCoT fixe des densités moyennes à prévoir, par secteur géographique », le DOO affirme des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers par l'intermédiaires d'objectifs densités bâties adaptés.</i></p>
--	---	---

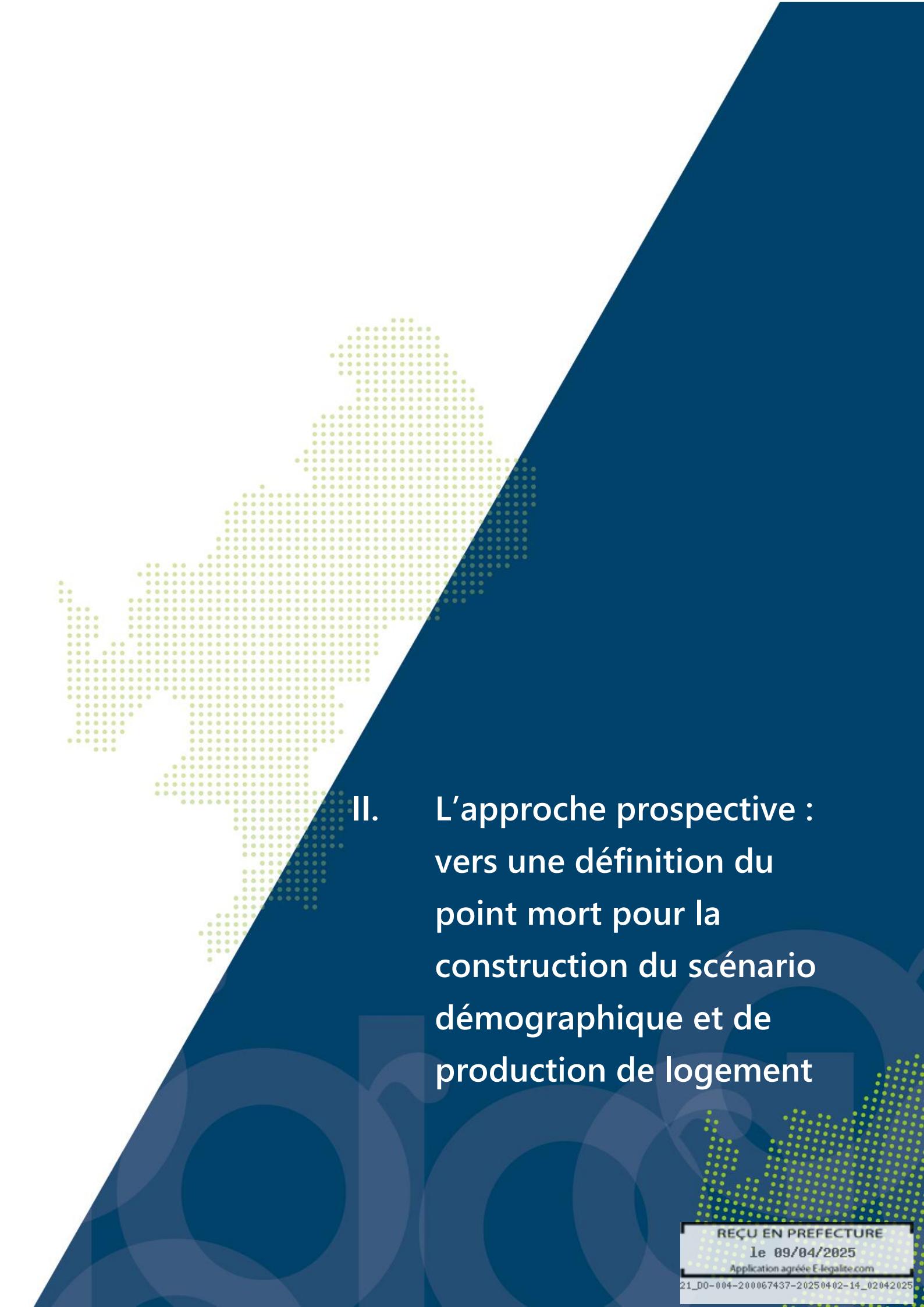
#### Ressource en eau / Adaptation au changement climatique

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection du cadre de vie et mise en valeur des sites naturels ;</li> <li>• Amélioration de la qualité des masses d'eau superficielles et préservation des cours d'eau ;</li> <li>• Modification des milieux par le changement climatique, adaptation du territoire.</li> <li>• Développer les Schéma Directeurs d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement des Eaux Usées.</li> </ul>	<p>Les enjeux liés à la ressource en eau et au changement climatique sont traités au sein du PAS dans le sous axe <b>C.5a. Vers une gestion exemplaire de la ressource en eau</b> et le sous axe <b>C.5b. S'adapter aux risques et aux épisodes climatiques intenses.</b></p> <p>Au regard de la ressource en eau, sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la connaissance des réseaux d'eau potable et d'eaux usées et de ses dysfonctionnements potentiels à l'échelle intercommunale (C.5ab.1)</li> <li>• Améliorer la performance/remédier aux dysfonctionnements des STEP (C.5a.2)</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont les suivantes :</p> <p><i>L'orientation 32 « Protéger la trame bleue, comme composante essentielle à l'adaptation au changement climatique du territoire » permet de reconnaître toutes les composantes de la Trame Bleue (biodiversité, gestion de la ressource, gestion du risque) en améliorant les connaissances sur ces dernières et ainsi mieux s'adapter au changement climatique.</i></p> <p><i>L'orientation 33 « Assurer une gestion exemplaire de la ressource en eau » permet de s'assurer de</i></p>
---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir l'utilisation de l'eau non traitée pour les usages domestiques (double réseau) et l'agriculture (C.5a.3)</li> <li>Améliorer la qualité des cours d'eau en impliquant le monde agricole et industriel dans des pratiques vertueuses (C.5a.4)</li> <li>Engager largement une solidarité aval-amont sur la disponibilité de la ressource en eau et sur les choix d'utilisation de cette ressource (C.5a.5)</li> </ul> <p>Au regard de l'adaptation au changement climatique, sont notamment soulevés les enjeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construire un territoire résilient face aux conséquences du changement climatique (C.5b.1)</li> <li>Anticiper et organiser le territoire pour protéger la population face aux vagues de chaleur (C.5b.2)</li> <li>Adapter le territoire aux risques inondations et aux incendies de forêt (C.5b.3)</li> </ul>	<p><i>l'adéquation entre la ressource et les consommations et/ou traitement</i></p> <p>L'orientation 39 « <i>Améliorer la gestion et la prise en compte des risques naturels et technologiques</i> » permet une meilleure prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire, de protéger les cours d'eau et d'identifier les zones inconstructibles.</p> <p>L'orientation 40 « <i>Assurer l'approvisionnement en matériaux et la gestion des déchets</i> » permet favoriser la réutilisation et un système de consommation durable pour limiter la production de déchets.</p>
--	--	--

Qualité du cadre de vie		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les espaces naturels pour leur capacité à séquestrer le CO2 et ainsi améliorer la qualité de l'air ;</li> <li>Préservation de la qualité de l'air et diminution des sources de pollutions ;</li> <li>Développer les Plan de Préventions des Risques Incendies feu de forêts ;</li> </ul>	<p>Le sous axe <b>C.5c Préserver la qualité du cadre de vie</b> du PAS contribue à prendre en compte les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la qualité de l'air et la qualité acoustique du territoire notamment en développant un Schéma Directeur du Transport et de la Mobilité</li> <li>Favoriser la réutilisation et un système de consommation durable pour limiter la</li> </ul>	<p>Les orientations / prescriptions du DOO en réponse aux enjeux inscrits dans le PAS, sont les suivantes :</p> <p>L'orientation 35 « <i>Veiller à la qualité des espaces urbanisés</i> » permet de permet d'encadrer la qualité architecturale des projets d'aménagement afin de veiller à une urbanisation agréable pour les habitants.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux objectifs du Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) ;</li> </ul>	<p>production de déchets en lien avec le PLPDMA</p> <p>De plus, le sous axe B3 met en avant la volonté d'organiser le transport de marchandises de manière à limiter les nuisances, ce qui contribue à préserver un cadre de vie agréable.</p>	<p>L'orientation 41 « <i>Préserver la qualité de l'air et du bruit</i> » permet de limiter l'exposition des populations aux pollutions et aux nuisances</p>
--	--	---



## II. L'approche prospective : vers une définition du point mort pour la construction du scénario démographique et de production de logement

## II.1. Le point mort

L'analyse prospective repose sur l'étude conjointe des dynamiques démographiques et des évolutions du logement. Elle s'appuie d'abord sur une évaluation du point mort démographique (2008-2018), permettant d'estimer le volume de constructions nécessaires pour stabiliser la population. Cette base de réflexion est ensuite enrichie par plusieurs scénarios prospectifs, qui croisent les tendances démographiques avec leurs implications en matière de besoins en logements à produire.

La définition du **point mort** du territoire de Provence Alpes Agglomération repose sur une analyse approfondie des tendances et des enjeux issus des diagnostics démographiques et relatifs au logement récents. Cette analyse met en évidence plusieurs constats clés :

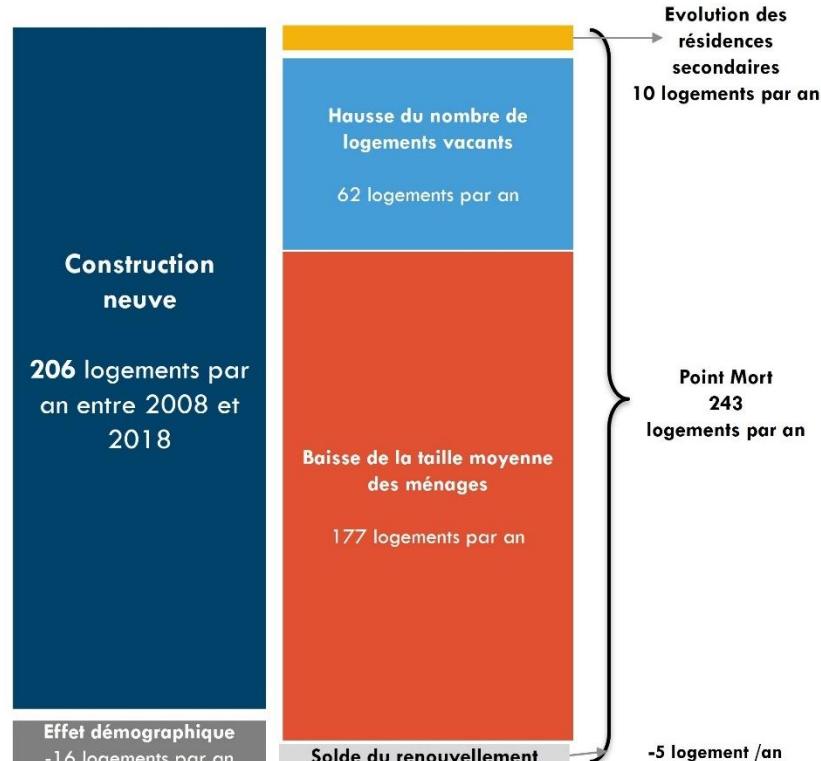
- Une évolution légèrement croissante de la population entre 2008 et 2018, qui se poursuit jusqu'en 2021, bien que de manière modérée. Cette croissance résulte principalement de l'attractivité résidentielle du territoire.
- Une dynamique démographique marquée par un solde migratoire positif, traduisant une capacité d'attraction du territoire, notamment auprès des nouveaux arrivants.
- Un solde naturel négatif, avec un nombre de décès supérieur à celui des naissances. Cette tendance, qui s'accentue au fil des années, est caractéristique d'un vieillissement de la population et d'une natalité en déclin.
- Une répartition territoriale inégale de cette évolution, certaines communes affichant une stabilité démographique, tandis que d'autres connaissent une croissance plus marquée grâce à leur attractivité économique et résidentielle.

Ces éléments soulignent les enjeux futurs du territoire, notamment la nécessité d'adapter les politiques locales en matière d'habitat, de services publics et d'accompagnement des dynamiques migratoires et vieillissantes.

Le **Point Mort** désigne la manière dont a été consommé la construction neuve sur le territoire, au regard de 4 postes :

- Du **desserrement des ménages** : **177 logements par an** ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (lié également à la perte d'attractivité auprès des familles)
- Du **renouvellement urbain** : création spontanée de **5 logements par an** au sein du parc existant
- De l'**évolution du nombre de résidences secondaires** génère un besoin de compensation de **10 logements par an**
- De l'**augmentation de la vacance** : croissance de **62 logements par an** (ne constitue pas un « besoin » pour le territoire compte-tenu d'un marché immobilier peu tendu).

Le solde entre ces 4 postes et l'évolution démographique constitue « l'**effet démographique** » de la construction : **-16 logements par an**.

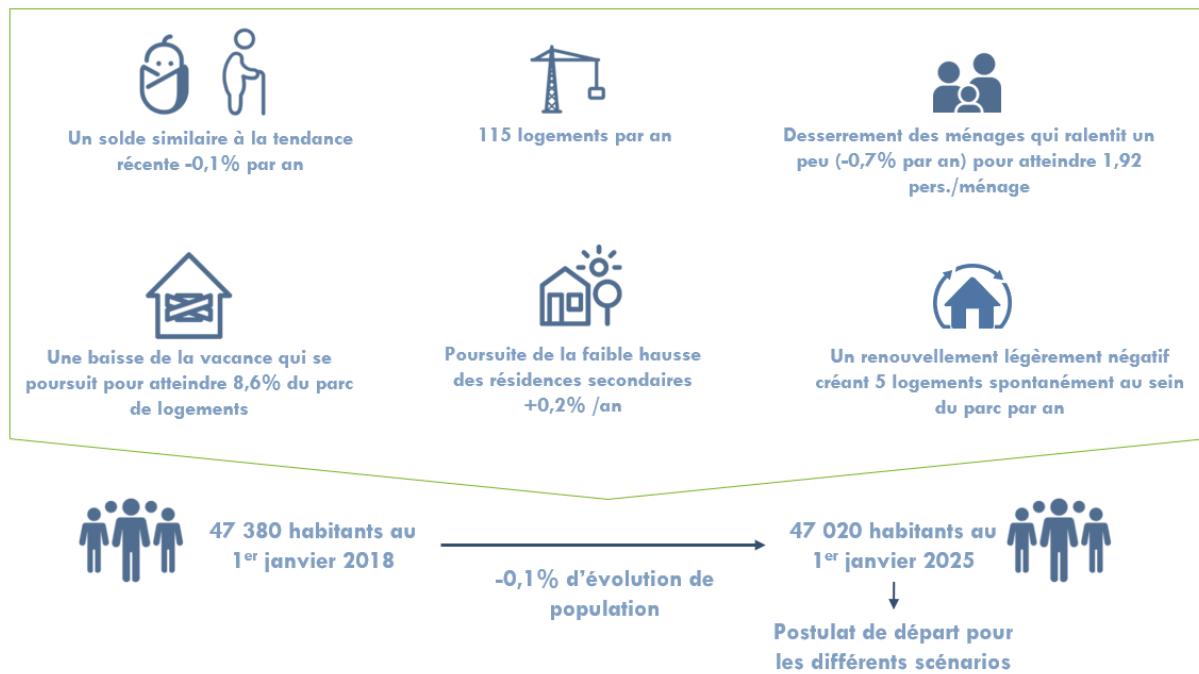


## II.2. La construction du scénario démographique et de production de logements

Le territoire a travaillé autour de plusieurs scénarios prospectifs. Celui-ci s'est basé, comme inscrit précédemment, sur les observations démographiques et de logement entre 2008 et 2018. Ainsi, une projection des tendances à janvier 2025 a été faite de manière à inscrire un point de départ aux différents scénarios travaillés.

### 1. Estimation de la population du 1er janvier 2018 au 1er janvier 2025

Cette estimation a été réalisée en juin 2022. A cette période, le dernier millésime de l'INSEE disponible étant celui de 2018, une projection en 2025, correspondant à la date prévue pour arrêt du SCoT a donc été faite.

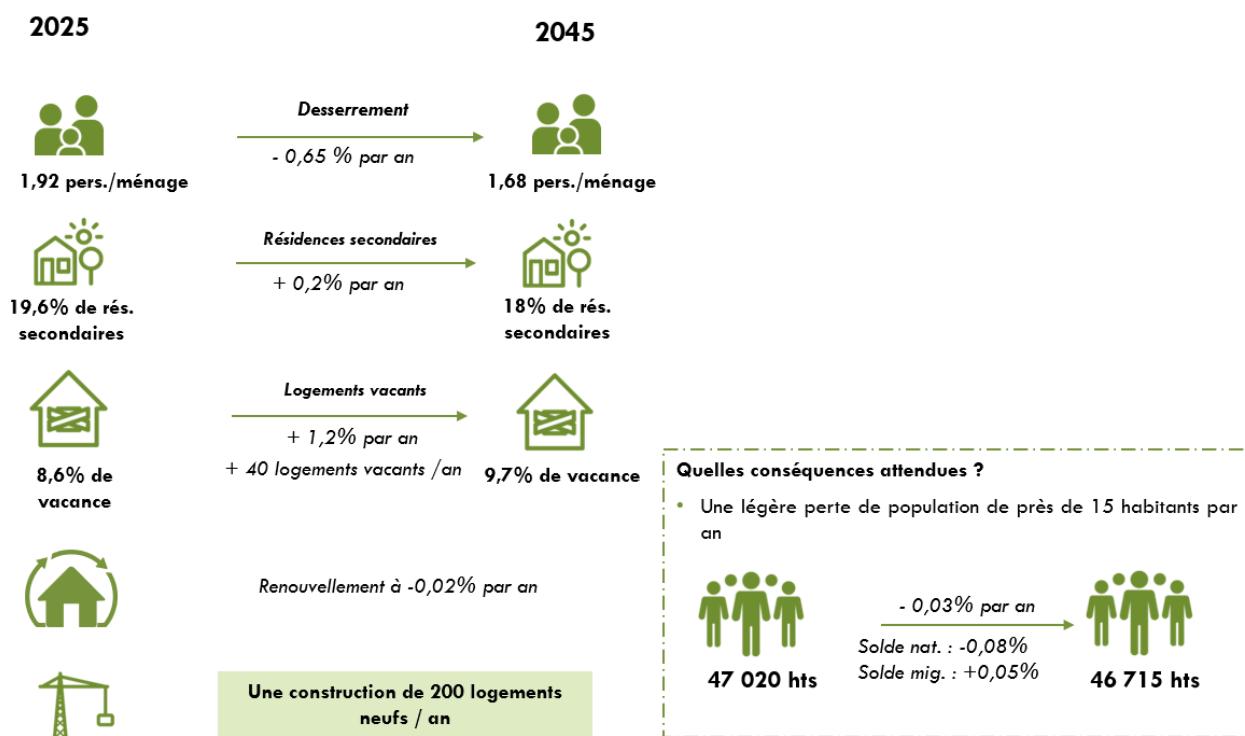


## 2. Un scénario « fil de l'eau »

Ce premier scénario a servi de base de réflexion, en poursuivant les tendances observées courant 2008 – 2018, permettant de relever les problématiques auxquelles le territoire doit faire face. Ce scénario, reproduisant les tendances des 10 dernières années (en volume sur les différents besoins), a permis de dégager les hypothèses suivantes, retenues à l'horizon 2045 :

- Un desserrement, consommateur de besoins en logements, plus des ¾ de la construction neuve (desserrement légèrement ralenti)
  - Une évolution assez faible des résidences secondaires amenant une baisse du taux au profit des logements vacants
  - Une augmentation de la vacance amenant à un taux un peu inférieur à 10% et un volume de 40 logements vacants supplémentaires par an
  - Un renouvellement négatif avec des besoins sur certains segments qui ne sont pas satisfaits par la production neuve

La conséquence attendue est une perte de population de près de 15 habitants par an.

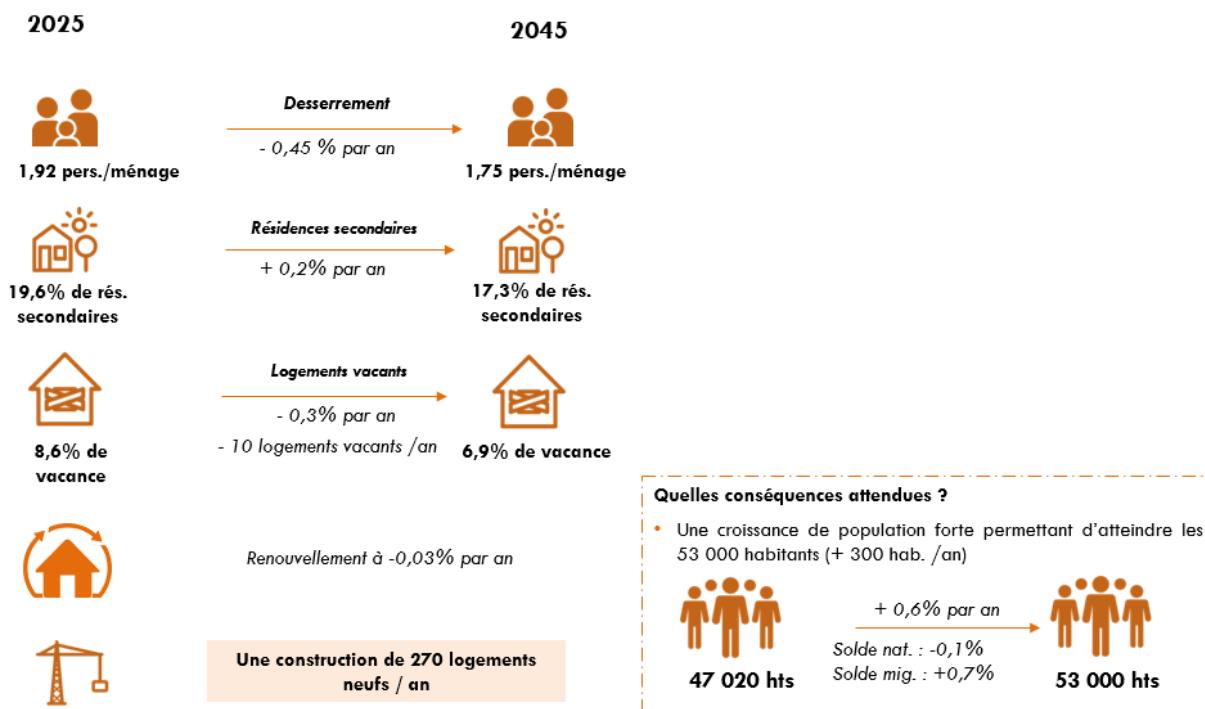


### 3. Un scénario « SRADDET »

Le scénario SRADDET a été envisagé en intégrant une hypothèse de croissance démographique maximale de +0,6 % par an. Cette dynamique entraînerait une pression sur le territoire, nécessitant la construction de 270 logements neufs par an pour répondre aux besoins.

Les hypothèses retenues à horizon 2045 sont les suivantes :

- Un desserrement ralenti, avec une meilleure rétention des jeunes ménages et des familles.
- Une diminution du taux de résidences secondaires, atteignant 17,3 %, limitant ainsi leur impact sur le marché local.
- Une réduction de la vacance résidentielle, sous l'effet de la tension sur le marché immobilier, permettant d'atteindre un taux d'environ 7 %.
- Un renouvellement négatif du parc immobilier, reflétant une rétention accrue des logements sur le marché.



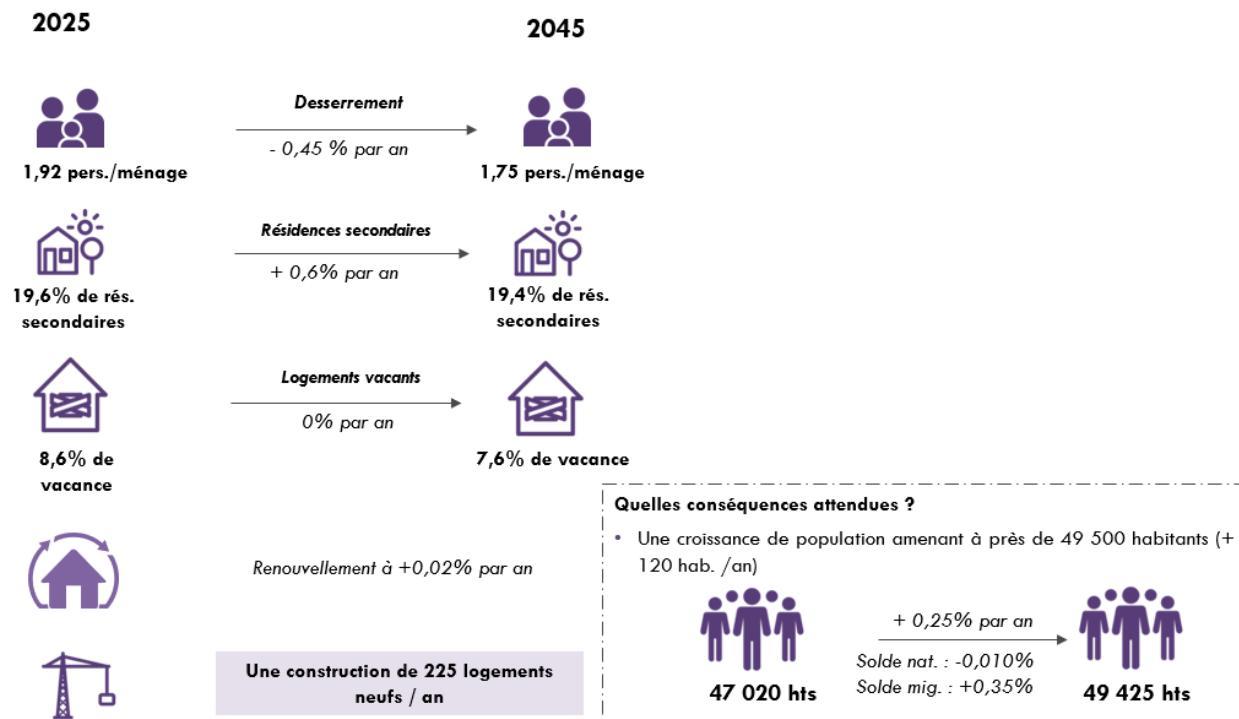
Bien que les élus aient exprimé leur volonté de soutenir un scénario ambitieux, visant à renforcer l'emploi, le logement, ainsi que les services et équipements, ce niveau de croissance a été jugé trop élevé. Ils sont restés vigilants quant à la capacité réelle du territoire à atteindre cet objectif et aux moyens nécessaires pour l'accompagner.

#### 4. Un scénario de « croissance modérée, en lien avec le PLH »

Les hypothèses retenues à horizon 2045, pour ce scénario sont les suivantes :

- Un desserrement ralenti, avec une meilleure rétention des jeunes ménages et des familles, favorisant ainsi la stabilité démographique.
- Une évolution modérée des résidences principales, permettant de maintenir un taux stable.
- Une stabilisation du volume de logements vacants, avec un taux inférieur à 7,6 %, impliquant la reconquête d'environ 10 logements par an.
- Un renouvellement proche de l'équilibre, visant à mieux répondre aux segments sous tension tout en encourageant la réhabilitation du parc le plus obsolète, avec un objectif de 7 logements par an à compenser.

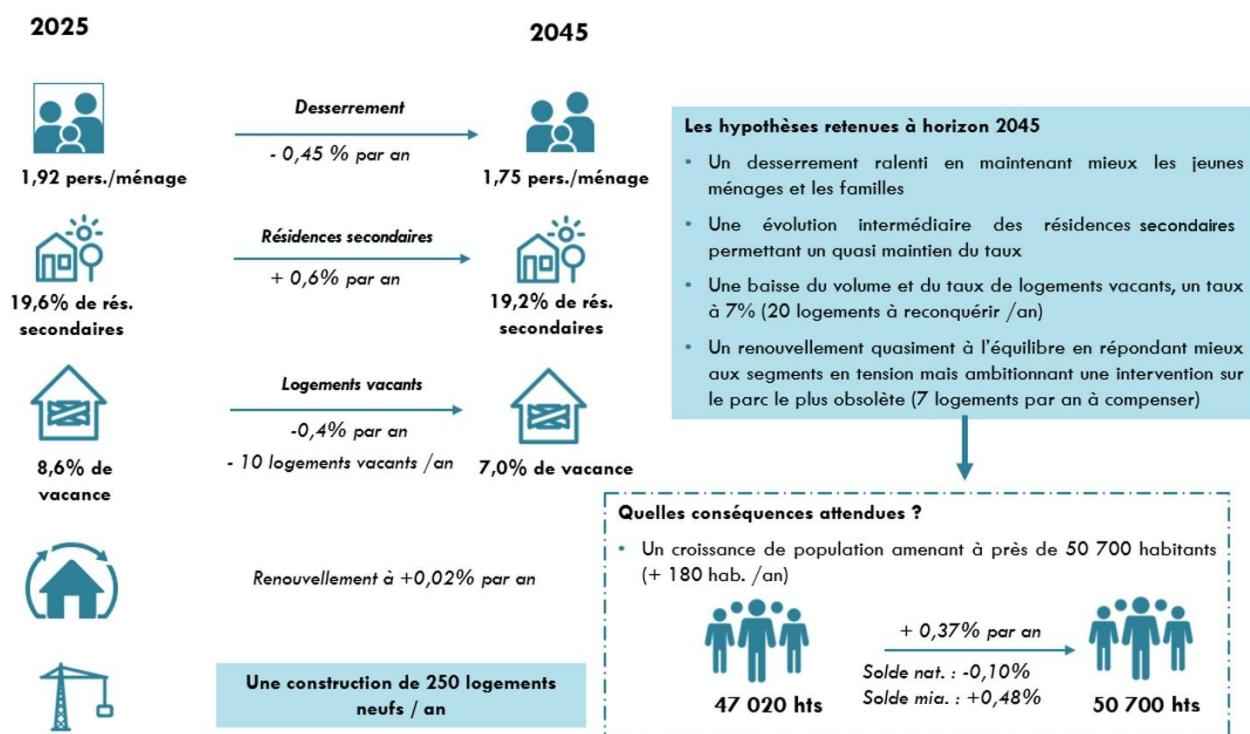
Bien que ce scénario n'ait pas été retenu par les élus, il a permis d'aboutir au scénario final, notamment en affirmant une volonté d'agir de manière ambitieuse sur le parc vacant, et d'assurer une production neuve en continuité des tendances passées (cf. point mort de 243 logements/an).



## 5. Le scénario choisi : « Une action volontariste sur le parc existant »

Ce dernier scénario retenu par les élus se situe entre les deux précédents scénarios : celui en lien avec l'objectif « SRADDET » et celui de « croissance modérée, en lien avec le PLH ». Le parti pris par les élus sur ce dernier scénario a été de privilégier la rénovation du bâti existant afin de faire revivre les centres anciens et revitaliser les coeurs de village. Les élus ont ainsi souhaité :

- Maintenir un rythme de construction neuve qui correspond au niveau de production observé depuis 10 ans,
- Recentrer les capacités de développement au profit du cœur d'agglomération et des pôles secondaires,
- Poursuivre une dynamique de renouvellement urbain,
- Porter une ambition forte d'intervention sur le parc vacant, avec un objectif de reconquête d'environ 20 logements vacants/an, de manière à tendre vers une vacance occupant 7% du parc.
- Anticiper l'accentuation du vieillissement de la population à venir sur le territoire, tendance observée de manière globale et sur la région PACA.



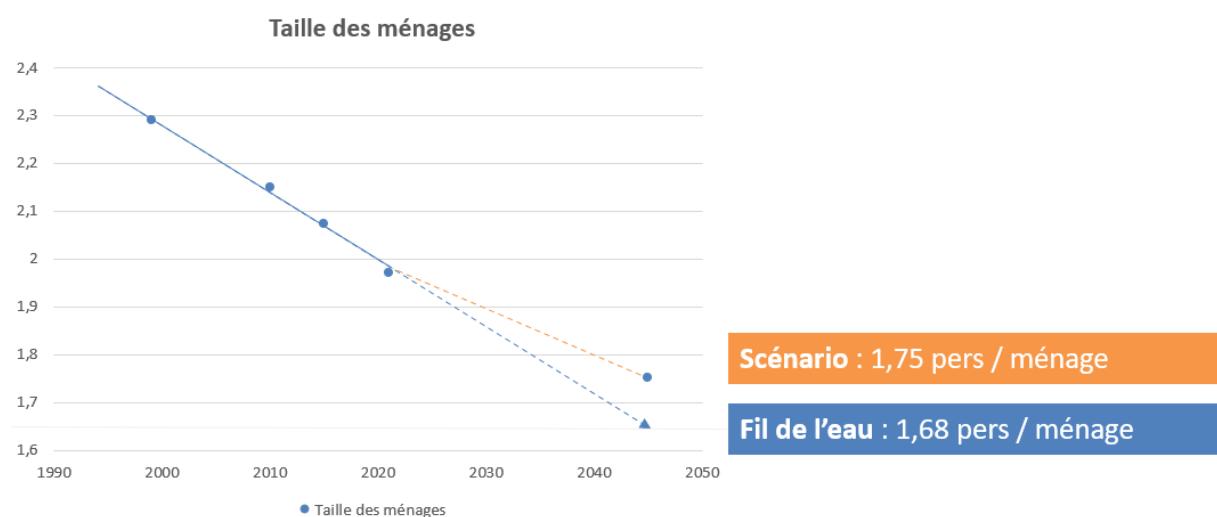
Bien que les données utilisées pour réaliser la projection du scénario datent du millésime 2008-2018 de l'INSEE, les tendances plus récentes à l'œuvre (2015-2021) viennent confirmer les ambitions projetées des élus sur leur territoire à horizon 2045 : baisse tendancielle du nombre de personne par ménage (1.97) ; décroissance du nombre de logements vacants (8.8% des logements) ; légère reprise démographique (+834 habitants entre 2015 et 2021).

## Vieillissement de la population et évolution de la taille des ménages

La diminution de la taille moyenne des ménages, passant de 1,92 à 1,75 personnes par ménage, se justifie par plusieurs facteurs :

- Un vieillissement marqué de la population, notamment selon les projections de l'INSEE, qui prévoient près de 600 000 habitants supplémentaires âgés de 65 ans ou plus d'ici 2050 en région PACA.
- Un solde naturel négatif sur la dernière période.

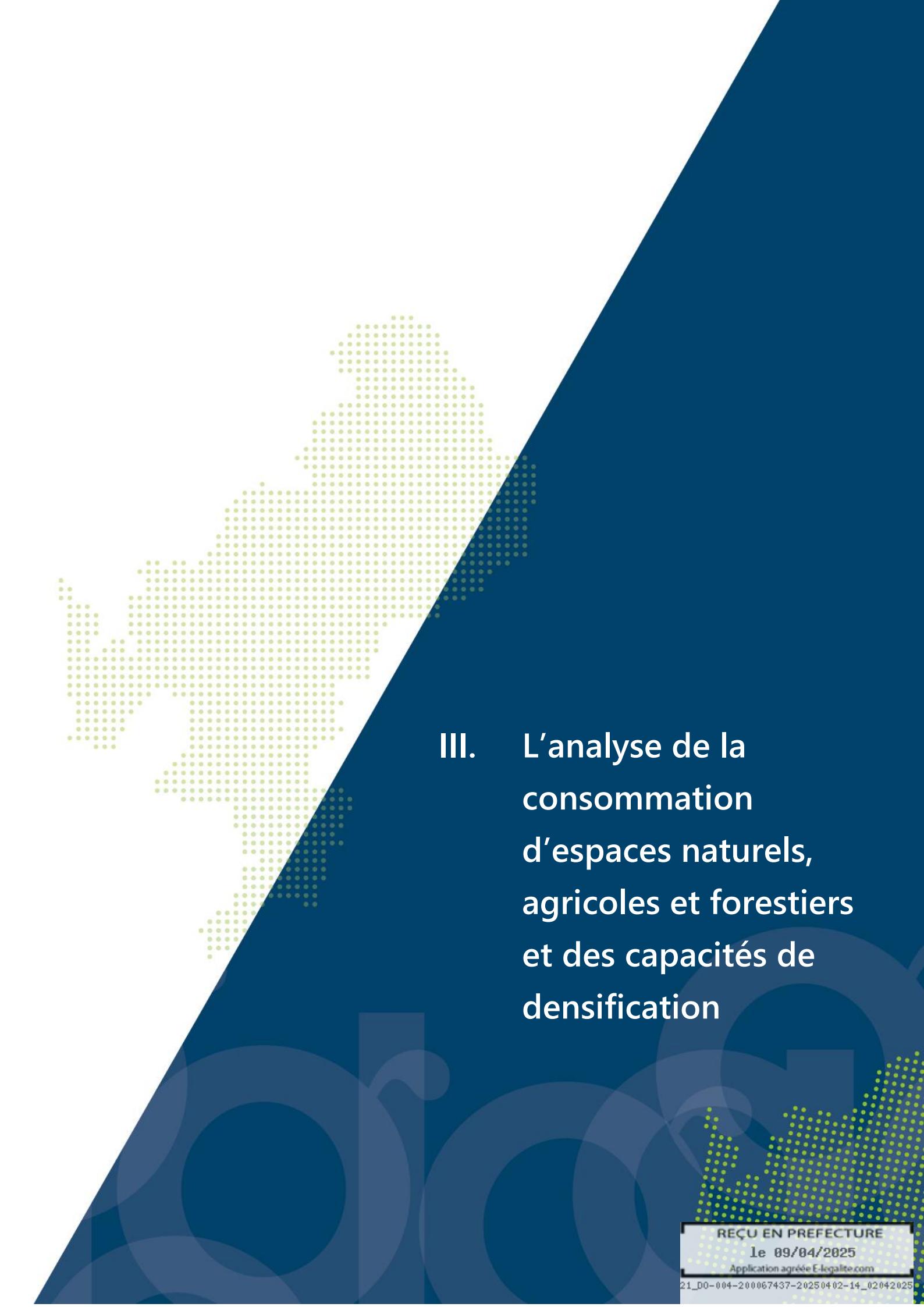
Par rapport à l'évolution observée entre 1990 et 2021, ce scénario propose un ralentissement de la réduction de la taille moyenne des ménages par rapport au scénario tendanciel, qui l'établirait à 1,68 personne par ménage.



## Répartition par secteurs géographiques de la production de logements

La répartition de la production de logements neufs (250 logements par an) s'est basée sur une analyse du poids démographique de chaque secteur et de chacun des pôles urbains. En effet, le renforcement de ces derniers, porteur d'attractivité et de service est nécessaire à l'accompagnement des mutations sociétales à l'œuvre sur le territoire (vieillissement, progression des ménages d'une personne). Ces éléments d'analyse ont également permis de définir en grande partie sur les objectifs du PLH, avec une production neuve de logements répartie de la façon suivante :

- 126 logements/an pour le secteur de Digne et de la vallée de la Bléone,
- 90 logements/an pour le secteur de l'axe durancien,
- 19 logements/an pour le secteur de la vallée de l'Asse et des Gorges du Verdon,
- 15 logements/an pour le secteur montagnard.



### III. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification

### III.1. Justification de la méthode retenue pour le calcul de la consommation foncière

#### **1. Une première analyse de la consommation d'espace passée : le Mode d'Occupation du Sol (MOS)**

Une première analyse de la consommation d'espace du territoire (en 2022) s'est réalisée sur la base du MOS, réalisé en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix.

Cette première analyse a permis d'aboutir à une consommation d'espace passée (2011-2020) de 145 ha, répartie par secteurs géographiques :

2012 - 2021	
Secteur Montagnard	26,1 Ha
Digne / Vallée de la Bléone	41,7 Ha
Axe Durancien (Sans prise en compte du photovoltaïque)	48,5 Ha
Vallée de l'Asse / Gorges du Verdon	28,7 Ha
<b>TOTAL des surfaces</b>	<b>145 Ha</b>

Néanmoins, cette méthode n'a pas été retenue en raison :

- D'écart significatifs dans les surfaces calculées, qui diffèrent trop des valeurs référencées par le Portail de l'Artificialisation.
- De difficultés à assurer un suivi fiable de la consommation d'espaces, contrairement au Portail de l'Artificialisation, qui bénéficie de mises à jour annuelles. L'absence d'actualisations fréquentes limite ainsi la possibilité d'un suivi précis et en temps réel de l'évolution de la consommation d'ENAF.
- Du fait que cette donnée ne permet pas d'établir des objectifs fondés sur une base partagée et comparable aux échelles nationale et régionale (SRADDET).

#### **2. Une analyse de la consommation d'espace passée basée sur le Portail de l'Artificialisation**

##### Entre 2011 et 2020

Entre 2011 et 2020, la consommation mesurée par le Portail est de 412 ha (données au 1<sup>er</sup> janvier 2023), toutes vocations confondues. Elle se répartit de la manière suivante :

- 204 ha de consommation d'espace à vocation économique,
- 15 ha de consommation d'espace dédiés aux infrastructures,
- 108 ha de consommation d'espace à vocation d'habitat,

- 80 ha de consommation d'espace dite « inconnue ».

Parmi les 412 hectares de consommation totale, une estimation des surfaces dédiées aux installations photovoltaïques a été réalisée, atteignant 215 hectares entre 2011 et 2020.

Cette consommation d'espace en lien avec le photovoltaïque a été exclue du bilan des surfaces total de manière à ne garder que la consommation en lien avec les activités économiques, l'habitat, les équipements et infrastructures, alors estimée à 197 ha.

A cette surface de 197 ha ont été ajoutés 35 ha de surface à comptabiliser dans la consommation passée relative à la zone de la Cassine sur la commune de Peyrus. L'opération de la ZAC s'étant engagée antérieurement à 2021, cette dernière n'est pas comptabilisée sur la période 2021-2030 mais bien sur la période passée, en cohérence avec la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » :

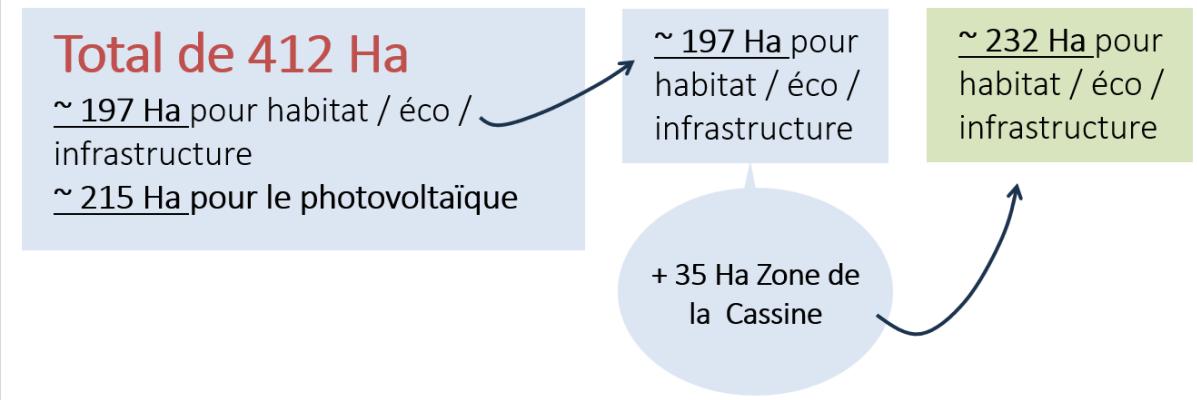
*« Le cas des zones d'aménagement concerté (ZAC) a fait l'objet de nombreuses questions des élus locaux. Il a donc été convenu, et repris dans le guide synthétique et les fascicules que leur comptabilisation devait suivre les principes suivants :*

- *Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ;*
- *Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux ;*
- *Cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021. C'est une donnée essentielle pour l'acceptabilité et la souplesse de la mise en œuvre. »*

Ainsi, la consommation d'espace passée (2011 - 2020) estimée sur le territoire correspond à environ 232 ha.

*Synthèse des calculs de la consommation d'ENAF passée pour le territoire de Provence Alpes Agglomération (entre 2011 et 2020) :*

- l'activité : 204 Ha
- les infrastructures : 15 Ha
- Habitat & mixte 108 Ha
- Inconnu : 80 Ha



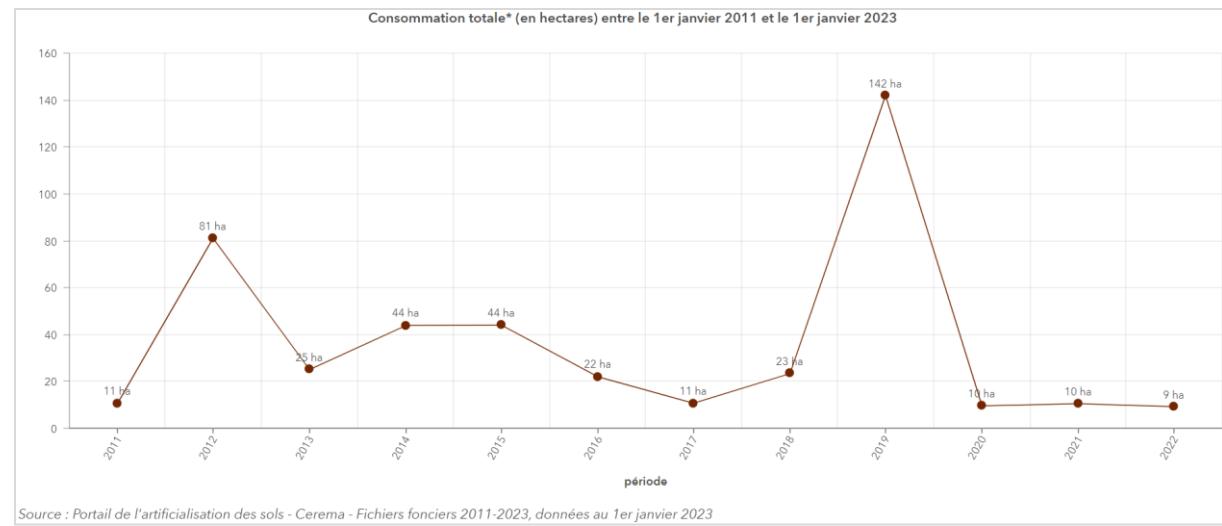
### Entre 2021 et 2022

Le Portail de l'Artificialisation des sols affiche, sur la période 2021 – 2022 (dernières données disponibles) une consommation, toutes vocations confondues de 19,7 ha. Ces surfaces sont ainsi à déduire de l'enveloppe disponible sur le pas de temps 2021 - 2030.

### Bilan des surfaces consommées entre 2011 et 2022

En adéquation avec les surfaces inscrites au sein du Portail de l'Artificialisation, la consommation foncière passée est de 232 ha, auxquels s'ajoutent les 19,7 ha (de la période 2021 – 2022), soit un total de 251,7 ha.

*Evolution de la consommation d'espaces totale (entre 2011 et 2022), toutes vocations confondues, selon le Portail de l'Artificialisation :*



### 3. Une estimation de la consommation d'espace future en lien avec la Loi Climat et le SRADDET

Conformément à la loi Climat et Résilience, l'Agglomération s'engage activement dans la lutte contre l'artificialisation des sols et la réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif est de diminuer cette consommation de 50 % par rapport aux dix années de référence définies par la loi, afin d'atteindre le « zéro artificialisation nette » d'ici 2050, à travers des objectifs fixés par décennie.

Par ailleurs, le SRADDET de la région PACA, dans le cadre de sa modification n°1 affirme une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces (à l'échelle des périmètres de SCoT) et inscrit un effort supplémentaire par rapport aux exigences de la loi Climat et Résilience, visant à renforcer la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, un rythme de réduction porté à 55 % par rapport à la période 2011-2020 a été adopté pour le territoire de Provence Alpes Agglomération. Dans ce cadre, une dotation de 2 hectares a par ailleurs été allouée aux communes de Château-Arnoux-Saint-Auban et de Seyne, afin de favoriser un équilibre territorial en faveur des espaces d'équilibre régional, majoritairement ruraux et naturels.

*Territorialisation des objectifs du SRADDET de réduction de la consommation d'espaces :*

ESPACE ALPIN Déclinaison à l'échelle des périmètres de SCoT (ou à défaut de SCoT, des EPCI)	Niveau d'effort attendu sur 2021-2030 (inclus) par rapport à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2011-2020 (inclus)	Dont mécanisme d'équilibre territorial en faveur du renforcement des centres locaux et de proximité situés dans les espaces d'équilibre régional et les espaces à dominante rurale et naturelle	Par rapport à la période 2011-2020 (inclus) :
SCoT Durance-Luberon-Verdon Agglomération	Poursuivre	Total de la dotation : 15 ha Gréoux-les-Bains ; Oraison ; Riez ; Vaison sur Verdon ; Sainte-Victoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre : taux d'effort d'au moins -45 %</li> </ul>
SCoT Provence-Alpes Agglomération	Intensifier	Total de la dotation : 2 ha Château-Arnoux-Saint-Auban ; Seyne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer : taux d'effort proche de -50 %</li> </ul>
SCoT Alpes-Provence-Verdon	Renforcer	Total de la dotation : 4 ha Annot ; Saint-André-les-Alpes ; Castellane	<div style="border: 2px solid orange; padding: 5px;"> <p><b>Intensifier :</b> taux d'effort proche de -55 %</p> </div>
SCoT de l'aire gapençaise	Poursuivre	Total de la dotation : 4 ha St-Bonnet en Champsaur ; St-Jean-St-Nicolas ; Tallard ; Veynes	
SCoT du Pays des Ecrins	Renforcer	Total de la dotation : 1 ha L'Argentière-la-Bessée	
SCoT de l'aire briançonnaise	Renforcer	0 ha (pas de centre local et de proximité)	

*Schéma issu de la présentation de l'instance territoriale de dialogue de l'espace alpin, à Forcalquier, le 4 mai 2023.*

Afin de déterminer l'enveloppe foncière maximale de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur la durée du SCoT (2025-2045), la démarche repose sur une réduction progressive en trois étapes :

- **2021-2030** : Application d'une réduction de 55 % (conformément au SRADDET) par rapport à la consommation passée (2011-2020) de **232 ha**, soit une consommation réduite à **104 ha**.
- **2031-2040** : Application d'une réduction de 50 % (conformément à la loi Climat et Résilience) sur les **104 ha** de la période précédente, soit **52 ha**.

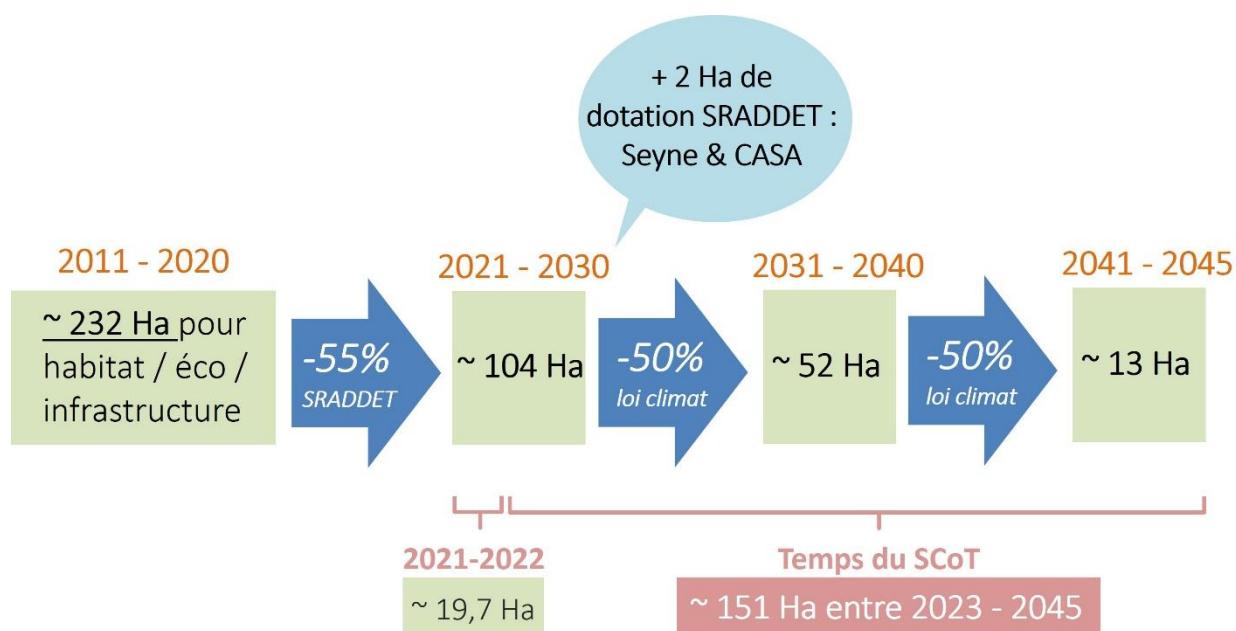
- **2040-2045** : Application d'une réduction de **50 %** sur les **52 ha** de la période 2031-2040, soit une consommation limitée à **13 ha**.

Les possibilités de consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021 – 2045 s'élèvent à **169 ha**. De cette surface sont à déduire les 19.7 ha de consommation estimée entre 2021 -2022 et à ajouter les 2 ha de dotation du SRADDET pour les deux communes de Château-Arnoux-Saint-Auban et Seyne.

**Ainsi, l'enveloppe foncière maximale mobilisable sur le pas de temps 2023 - 2045 est de 151 ha (169 ha - 19.7 ha + 2 ha = environ 151 ha).**

Ce rythme progressif de réduction permet d'atteindre une consommation maîtrisée des espaces naturels, en cohérence avec l'objectif de **zéro artificialisation nette à l'horizon 2050** et du **SRADDET**.

*Schéma simplifié de l'application des objectifs de réduction de la consommation d'espace du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience :*



## III.2. L'analyse des capacités de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine

### *L'identification des différentes typologies d'espaces bâtis du territoire*

Au regard des dispositions de la loi Montagne, les typologies d'espaces bâtis suivantes peuvent être identifiées sur le territoire de Provence Alpes Agglomération :

- Les bourgs et les villages principaux ;
- Les hameaux structurants ;
- Les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- Le bâti diffus.

Ces différentes typologies sont caractérisées ci-après au regard du contexte local. Les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification sont ensuite identifiés sur la base de ces typologies.

### 1.1. Les bourgs et villages principaux

Les bourgs et les villages principaux constituent un ensemble d'urbanisation continue, sans rupture physique, organisé autour d'un centre ancien et/ou structuré qui présente une forte densité de constructions. La distance maximale entre les bâtiments est de 50m. Il peut présenter des extensions bâties plus ou moins récentes et plus ou moins denses, le plus souvent caractérisé par une mixité des fonctions. La présence d'éléments de vie collective, tels qu'une place du village, une église, des commerces et des équipements, est un marqueur des bourgs et des villages principaux. L'accessibilité de l'ensemble des constructions se fait par une voirie carrossable constituant une liaison morphologique.

Dans certains cas particuliers, une commune peut comprendre plusieurs bourgs ou villages séparés par une rupture physique. C'est le cas des communes de Château-Arnoux-Saint-Auban et de Bras d'Asse.

Le bourg réunit les mêmes caractéristiques que le village mais il présente une taille plus importante que ce dernier et se caractérise par une mixité des fonctions urbaines plus marquée.



Village d'Estoublon



## 1.2. Les hameaux structurants

Les hameaux structurants ont un nombre de constructions plus limité que dans les bourgs et villages, avec un minimum de 10 constructions, principalement destinées à de l'habitat. Il s'agit d'un ensemble de bâtis regroupé et structuré autour d'espaces collectifs (voirie, placettes, etc.) qui est isolé et distinct du bourg ou du village. La distance maximale entre les bâtiments est de 30m. L'ensemble bâti est accessible par une voirie carrossable.

Une commune peut comprendre plusieurs hameaux structurants.



## 1.3. Les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes

Il s'agit de groupes de plusieurs bâtiments dont l'organisation urbaine ne répond pas aux caractéristiques des hameaux, mais situés dans une proximité et présentant une densité de constructions qui permet de les percevoir en tant qu'ensemble : au moins 10 constructions principalement destinées à de l'habitat. La distance maximale entre les bâtiments est de 30m.

Ces groupes de constructions peuvent être constitués de bâtiments anciens ou de lotissements plus récents, construits en discontinuité du bourg ou du village. L'ensemble des constructions est accessible par voirie carrossable.

Les groupes de constructions à vocation économique sont distingués.

Une commune peut comprendre plusieurs groupes de constructions différents.



#### 1.4. Les groupes de constructions traditionnelles de moins de 10 constructions

Il s'agit de petits groupes de 5 à 10 constructions traditionnelles (traduisant une implantation bâtie ancienne) principalement destinés à de l'habitat (hors annexes). Leur proximité permet de les percevoir en tant qu'ensemble et ils peuvent s'accompagner d'un élément de patrimoine qui structure l'organisation du groupe, de type chapelle. La distance maximale entre les constructions est de 30m. Ces ensembles de constructions sont isolés et distincts du bourg ou du village.

Une commune peut comprendre plusieurs groupes de constructions différents.

Sont exclus de cette typologie :

- Les ensembles de bâtiments anciens pouvant être reliés à un hameau ou un groupe de constructions plus important ;
- Les fermes et les groupements de bâtiments agricoles fonctionnels (type hangars) ainsi que les campings et équipements touristiques de petite envergure.



Lambruissier à Saint-Jeannet



Les Sapouvasses à Montclar

#### 1.5. Le bâti diffus

Il s'agit d'implantations bâties ponctuelles, distantes et isolées des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions décrits précédemment. Les vocations sont variées et peuvent répondre à des habitations isolées mais également à des bâtiments agricoles, des équipements touristiques de petite envergure, etc. La distance maximale entre les bâtiments est de plus de 30m hors bourgs et villages.



Le Brusquet – Côteaux bâties au nord du village



*L'identification des espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation*

### **1.6. Méthodologie**

Sur la base des typologies définies précédemment, les **enveloppes bâties** dans lesquelles les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation peuvent être identifiées de manière suivante :

- Les bourgs et les villages ;
- Les groupes de constructions et hameaux de plus de 10 constructions ;
- Et le cas échéant dans les groupes de constructions et hameaux de moins de 10 constructions.

Par définition, le bâti diffus ne constitue pas une enveloppe, il ne constitue pas un espace dans lequel les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation.

L'identification cartographique de ces espaces se réalise en trois temps :

#### **1/ Les enveloppes bâties des bourgs et villages**

Une zone tampon de 25m autour des éléments identifiés comme artificialisés est appliquée. Sont pris en compte le bâti mais également les terrains de sport et tout espace aménagé, permettant de s'assurer d'une distance maximum de 50m entre le bâti.

Une seconde zone tampon de moins de 10m est appliquée (érosion). Elle permet de rapprocher la limite extérieure de l'enveloppe ainsi définie au plus près des éléments artificialisés.

Ces critères ne sont appliqués que sur les enveloppes bâties répondant aux critères retenus pour définir la typologie « bourgs et villages ».

#### **2/ Les enveloppes bâties des groupes de constructions et hameaux de plus de 10 constructions**

En dehors des bourgs et des villages, un buffer de 15m est appliqué autour du bâti restant afin de garder une distance maximale de 30m en cohérence avec le caractère plus compact de ces formes urbaines et la nécessité de maintenir une capacité d'accueil cohérente.

Une autre zone tampon de moins de 5m est appliquée (érosion). Cette dernière permet de rapprocher la limite extérieure de l'enveloppe ainsi définie au plus près des éléments artificialisés.

Les hameaux et groupes de constructions de plus de 10 bâtiments sont automatiquement retenus.

#### **3/ Les enveloppes bâties des groupes de constructions et hameaux de 5 à 10 constructions**

Seuls sont retenus les groupes répondant aux caractéristiques retenues pour définir la typologie « groupes de constructions traditionnelles de moins de 10 constructions », sur la base d'une analyse au cas par cas.

**Atlas  
Cartographique  
des enveloppes  
urbaines de  
Provence Alpes  
Agglomération**

**Légende**

Cadastre 2019

Ornière

Route

Terrains de sport (OSM)

Enveloppes

Enveloppes urbaines des hameaux

et autres groupes de constructions

Enveloppes urbaines des bourgs et

villages

Enveloppes entre 5 et 10

constructions

Zone d'activités

Gisements foncier (UrbanSimul trié):

mobilité terrain nu

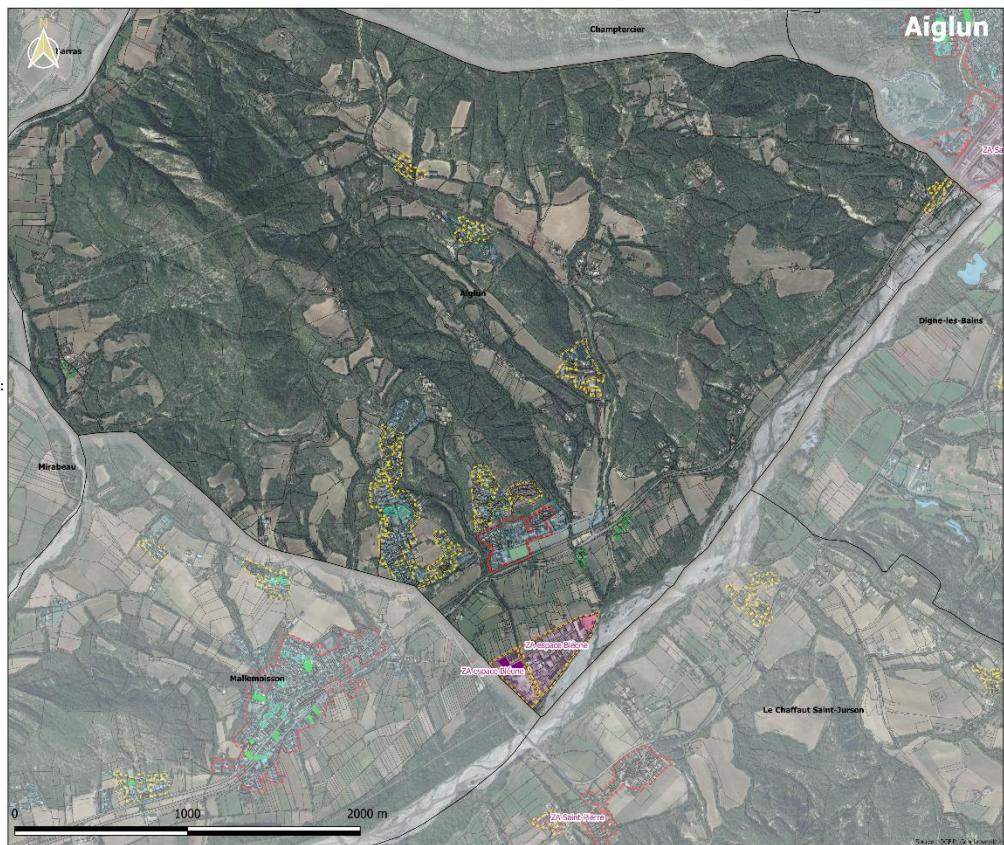
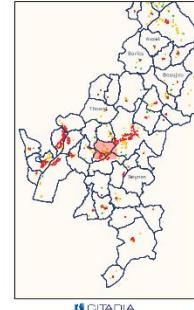
mobilité partiellement bâti

mobilité activités terrain nu

mobilité activités partiellement bâti

non mobilisable

Zone U des PLU en vigueur



*Exemple de cartographie des enveloppes urbaines sur la commune d'Aiglun*

## Pré-analyse des capacités de densification

### 1.7. L'outil URBANSIMUL

UrbanSIMUL est un outil d'analyse des gisements fonciers à partir des documents d'urbanisme mis en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Cet outil :

- Evalue l'espace disponible physiquement et réglementairement pour de nouvelles constructions sur les unités foncières nues ou partiellement bâties en zone ouverte à l'urbanisation ;
- Ecarte les espaces aménagés non mobilisables : les espaces bâties et leur zone de fonctionnement immédiat, les espaces de cheminement entre bâtiments, les piscines, ainsi que certains équipements et aménités (cimetière, parkings, cour d'école, parcs, etc.) ;
- Ecarte les espaces soumis à des contraintes incompatibles avec l'urbanisation : une pente trop forte, les espaces résiduels mal desservis, isolés, les zones comportant des enjeux ou des contraintes du point de vue des risques, de l'environnement, de la biodiversité et des équipements ;
- Evalue la disponibilité de l'unité foncière en fonction de critères de forme et de surface, de propriété, d'épuisement des capacités constructives, de desserte, etc.

Finalement, ce sont une vingtaine de règles qui sont appliquées pour aboutir à une identification des unités foncières nues physiquement et règlementairement constructibles et des unités foncières partiellement bâties disposant d'un espace résiduel physiquement et règlementairement constructible dans une hypothèse de détachement de parcelles.

### 1.8. La mobilisation des gisements fonciers identifiés par UrbanSIMUL dans le cadre du SCoT de Provence Alpes Agglomération

Afin de disposer d'une vision du foncier disponible uniquement en densification de l'enveloppe urbaine, les gisements fonciers identifiés par UrbanSIMUL ont été traités de la manière suivante.

Les gisements identifiés par cet outil ont d'abord été intersectés avec les enveloppes urbaines. Les parcelles en dents creuses et les parties de parcelles en division parcellaire inférieures à 500m<sup>2</sup> (le seuil de 500m<sup>2</sup> correspond à la taille moyenne des parcelles sur le territoire du SCoT) ont été supprimées. Un seuil de 400m<sup>2</sup> a été appliqué spécifiquement sur les communes de Digne-les-Bains et de Château-Arnoux-Saint-Auban.

Enfin, un traitement a été réalisé pour redécouper le gisement à la parcelle et éliminer les formes non mobilisables comme ci-dessous.



## 1.9. Le foncier disponible au sein des enveloppes bâties identifiées sur le territoire de Provence Alpes Agglomération

Secteurs géographiques	Foncier disponible dans les bourgs et villages				Foncier disponible dans les hameaux et autres groupes de constructions				Total	
	Activité		Habitat		Activité		Habitat			
	Dents creuses	Division parcellaire	Dents creuses	Division parcellaire	Dents creuses	Division parcellaire	Dents creuses	Division parcellaire		
<b>Axe durancien</b>	1,90	1,05	19,45	15,16	0,00	0,28	0,16	0,12	<b>38,11</b>	
<b>Secteur montagnard</b>	0,00	0,00	4,16	1,65	0,00	0,00	0,26	0,43	<b>6,51</b>	
<b>Secteur Digne et vallée de la Bléone</b>	0,24	0,11	16,96	19,28	0,20	0,21	0,92	0,60	<b>38,52</b>	
<b>Secteur Vallée de l'Asse/Gorges du Verdon</b>	0,00	0,00	4,43	2,74	0,00	0,00	0,07	0,12	<b>7,35</b>	
<b>Total</b>	<b>2,14</b>	<b>1,15</b>	<b>45,00</b>	<b>38,82</b>	<b>0,20</b>	<b>0,48</b>	<b>1,41</b>	<b>1,28</b>	<b>90,49</b>	

L'état des lieux du potentiel foncier a été travaillé entre fin 2022 / début 2023. Il permet ainsi de quantifier les capacités de densification, par vocation (habitat ou activité) et selon le type de potentiel (dent creuses ou parcelle divisible).

L'analyse met ainsi en évidence un potentiel total d'environ :

- 87 Ha environ à vocation résidentielle ;
- 4 Ha environ à vocation économique.

La définition du potentiel foncier à vocation d'habitat a constitué la base du travail de définition de la répartition de la production de logement sur le territoire de l'agglomération (voir partie suivante - IV.1. Justification des besoins fonciers destinés au développement urbain et résidentiel).



## IV. Justification des besoins fonciers sur le temps du SCoT

## IV.1. Justification des besoins fonciers destinés au développement urbain et résidentiel

### **1. Rappel des objectifs de production de logement en lien avec le scénario**

Pour rappel, la construction des 250 logements neufs par an est répartie selon les secteurs géographiques, en cohérence avec le scénario démographique et de logement adopté :

- 126 logements/an dans le secteur de Digne et de la vallée de la Bléone,
- 90 logements/an le long de l'axe durancien,
- 19 logements/an dans la vallée de l'Asse et les Gorges du Verdon,
- 15 logements/an dans le secteur montagnard.

Une production de logement sur le temps du SCoT d'environ 5 000 logements est alors projetée.

Secteurs géographiques	Total par an	Objectifs de production de logements 20 ans du SCOT (2025-2045)
Secteur de l'Axe Durancien	90	1800
Secteur de Digne et de la vallée de la Bléone	126	2511
Secteur Montagnard	19	383
Secteur de la Vallée de l'Asse/Gorges du Verdon	15	301
CA Provence Alpes Agglomération	250	5000

### **2. Les besoins fonciers destinés au développement urbain et résidentiel**

Les besoins fonciers dédiés au développement résidentiel incluent la production de 250 logements neufs par an, ainsi que l'accueil d'équipements de proximité et d'infrastructures liées au développement résidentiel.

#### *Une mobilisation du potentiel foncier*

Afin d'évaluer les besoins fonciers en extension, l'analyse s'est portée dans un premier temps sur les capacités d'accueil d'habitat en densification.

Ces capacités de densification correspondent aux dents creuses et aux parcelles divisibles identifiées au sein de la tâche urbaine (voir partie précédente - *Le foncier disponible au sein des enveloppes bâties identifiées sur le territoire de Provence Alpes Agglomération*).

Un **taux de mobilisation de 85 %** du potentiel de densification a été appliqué, par secteur géographique du SCoT, à l'horizon 2045. Cela signifie que sur le potentiel foncier identifié (à vocation d'habitat) dans « l'enveloppe urbaine SCoT », il est estimé que seuls 85% du potentiel de densification seraient potentiellement mobilisés. En lecture inverse, on peut aussi expliquer qu'il est appliqué un

taux de 15% de rétention foncière sur le potentiel foncier destiné à l'habitat. Cette mesure de rétention se justifie par : la faible pression du marché immobilier sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, la présence de propriétaires âgés, la conservation de bâtiments dans le patrimoine familial, la valeur sentimentale apportée aux terrains, l'investissement pour les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre pour le moment, etc.

Ainsi, une mobilisation d'une surface de 74 ha de potentiel de densification a été estimée, en mobilisant à 85% le potentiel foncier total à vocation de développement résidentiel, à savoir 87 ha.

Secteurs	Potentiel foncier total par secteur géographique pour l'habitat (en Ha)	Mobilisation à 85% du potentiel foncier (en Ha)
Secteur de l'Axe Durancien	35	30
Secteur de Digne et de la vallée de la Bléone	38	32
Secteur Montagnard	7	6
Secteur de la Vallée de l'Asse/Gorges du Verdon	7	6
<b>CA Provence Alpes Agglomération</b>	<b>87</b>	<b>74</b>

Il s'agit ici de la mobilisation du foncier disponible, excluant les opportunités de densification liées à la reconquête des logements vacants et au renouvellement urbain. Ces aspects relèvent de l'appréciation des communes, qui doivent évaluer leur capacité à mobiliser et faire évoluer leur parc existant.

#### *Production de logement en extension : une estimation globale des besoins fonciers*

De manière à estimer le besoin foncier en extension, des densités moyennes par secteurs géographiques ont été appliquées. Ces densités moyennes ont été établies de manière à éviter les surdimensionnements fonciers et prioriser la mobilisation du potentiel en densification (dents creuses, parcelles divisibles mais aussi reconquête du parc vacant ou encore opération de renouvellement urbain).

Les densités globales appliquées par secteurs sont les suivantes :

- **35 logements / Ha** pour le secteur de Digne et de la vallée de la Bléone ;
- **30 logements / Ha** pour le secteur de l'axe Durancien ;
- **15 logements / Ha** pour les communes du secteur Montagnard ;
- **15 logements / Ha** pour les communes du secteur de la Vallée de l'Asse/Gorges du Verdon.

En appliquant ces densités aux objectifs de production de logement par secteur, sur le temps du SCoT, on obtient des besoins de surfaces globales à mobiliser pour l'habitat d'environ :

- **72 ha** pour le secteur de Digne et de la vallée de la Bléone ;
- **60 ha** pour le secteur de l'axe Durancien ;
- **26 ha** pour les communes du secteur Montagnard ;

- **20 ha** pour les communes du secteur de la Vallée de l'Asse/Gorges du Verdon.

De manière à apprécier le besoin en extension, ont été soustraits à ces dernières surfaces le potentiel foncier mobilisable à 85%.

Ainsi, les besoins fonciers en extension estimés pour le développement résidentiel sont les suivants :

- **40 ha** pour le secteur de Digne et de la vallée de la Bléone ;
- **30 ha** pour le secteur de l'axe Durancien ;
- **20 ha** pour les communes du secteur Montagnard ;
- **14 ha** pour les communes du secteur de la Vallée de l'Asse/Gorges du Verdon.

Soit une enveloppe totale de 104 ha dédiée au développement urbain sur le temps du SCoT.

## IV.2. Justification des besoins fonciers à vocation économique

### *Les besoins fonciers pour de développement des zones d'activités économiques et artisanales*

Les besoins fonciers à vocation économique ont été appréciés au regard :

- Des besoins de développement exprimés par les élus lors des permanences par secteurs géographiques ;
- Mais également au regard des capacités de densification des ZAE, étudiées et identifiées au sein du DOO.

Le projet de SCoT privilégie l'implantation des activités industrielles et logistiques dans le secteur durancien, en raison de sa desserte par les grandes infrastructures de désenclavement du territoire. Cette orientation vise également à éviter la dispersion des flux de poids lourds sur l'ensemble du territoire. Les capacités foncières y restent encore significatives, notamment grâce à l'aménagement récent de la Cassine et aux disponibilités foncières existantes dans les zones de catégorie 1 du DOO.

Concernant les autres ZAE de niveau 2, elles sont destinées à accueillir des activités artisanales, des PMI ou des entreprises du BTP susceptibles de générer des nuisances si elles étaient implantées en milieu urbain. Toutefois, ces activités fonctionnent davantage à l'échelle des bassins de proximité qu'à celle de la grande industrie, ce qui implique une répartition des besoins à l'échelle des secteurs. Actuellement, l'offre foncière se concentre principalement dans les secteurs de la Bléone et de la Durance, où, compte tenu des capacités restantes, seuls deux besoins d'extension limités (deux secteurs d'extension de 0.5 ha chacun) ont été identifiés.

En revanche, les secteurs montagnard et provençal restent sous-dotées : à Seyne, une seule ZAE est disponible, et dans le secteur de la vallée de l'Asse et des Gorges du Verdon, aucune zone adaptée n'existe. Il est donc apparu nécessaire de renforcer l'offre foncière sur ces secteurs pour garantir le maintien, le développement et l'accueil de nouvelles activités. Une enveloppe foncière globale est ainsi prévue sur des sites encore à identifier, mais qui devront être stratégiquement situés en lien avec les voies de desserte principales.

Le DOO fixe par secteurs géographiques les besoins de développement à plus ou moins long terme :

- Les échanges avec les élus tout au long de la procédure ont permis d'identifier une carence de zones artisanales sur le territoire de l'agglomération et notamment dans le secteur montagnard, autour du Pays de Seyne. Un besoin de 4 ha a donc été intégré pour répondre au besoin actuel de locaux d'artisans. Les zones artisanales des communes de l'Escale et de Mirabeau ont également exprimé un besoin d'extension de leur accueil d'artisanat, mobilisant des surfaces modérées de 0.5 ha pour chaque zone.
- Des besoins fonciers sur le long terme, estimés à 10 ha, ont principalement été répartis entre le secteur montagnard et le secteur de la vallée de l'Asse et des Gorges du Verdon, compte tenu de leurs faibles possibilités actuelles de mobiliser du foncier économique en densification, contrairement au secteur dignois et durancien. En effet, ces deux derniers secteurs disposent de capacités d'accueil suffisantes au sein des ZAE existantes (notamment sur la zone de la Cassine à Peyruis).

## Plafond de consommation d'espace dédié à l'activité économique sur le temps du SCoT (2025-2045)

La répartition des surfaces brutes en extension urbaine admise par le SCoT pour l'activité économique est la suivante :

- 5 hectares pour les besoins de développement de court terme :
  - accueil d'une zone artisanale pour le pays de Seyne (environ 4 ha) ;
  - extension de la zone artisanale sur la commune de l'Escale ;
  - extension de la zone artisanale de Mirabeau.
- 10 hectares supplémentaires pour accompagner les besoins en développement à venir, notamment les besoins en matière d'artisanat (pays de Seyne, Moustiers-Sainte-Marie).

➔ Soit un total de 15 hectares dédiés à l'extension des zones d'activités économique sur le territoire de l'Agglomération.

*NB : L'artificialisation liée au développement des bâtiments à usage agricole n'est pas intégrée dans l'objectif inscrit ci-dessus.*

## Artificialisation des bâtiments agricoles : une comptabilisation de la consommation passée inexploitée pour fixer des objectifs de modération

Comme mentionné dans l'encart du DOO ci-dessus, l'artificialisation engendrée par le développement des bâtiments à usage agricole n'est pas prise en compte dans l'enveloppe foncière dédiée au développement économique.

Dans la perspective de la comptabilisation de l'artificialisation des sols induite par les bâtiments agricoles à partir de 2031, l'agglomération a entrepris un travail d'estimation de la consommation d'espace passée liée aux constructions agricoles sur son territoire.

Pour évaluer cette consommation, l'agglomération a procédé à la numérisation des permis de construire identifiés comme agricoles, recensés par les communes. Cette identification a reposé sur une analyse par photo-interprétation, en comparant différentes vues aériennes (2010 et 2023) et en s'appuyant sur les bases de données du service SIG de l'agglomération.

Néanmoins, au cours de cette analyse, plusieurs obstacles ont été identifiés :

- Certains permis de construire transmis ne présentent aucune artificialisation visible.
- L'attribution d'un permis à une emprise artificialisée s'est avérée complexe.
- Dans certains cas, une emprise est visible sans qu'un permis correspondant soit identifié, ou inversement.
- La localisation des permis de construire est parfois imprécise.
- Des permis de construire se superposent avec des dates différentes.

Compte tenu de ces difficultés d'analyse, la consommation passée des bâtiments agricoles ne peut pas être exploitée pour définir un objectif de modération de l'artificialisation des sols à partir de 2031.

### IV.3. Justification des besoins fonciers pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures

Les besoins fonciers dédiés à la réalisation d'équipements et d'infrastructures sont estimés à 32 ha dans le DOO. Cette superficie a été évaluée :

- en fonction des différents projets portés par les communes et par Provence Alpes Agglomération pour les initiatives d'envergure ;
- au regard des possibilités restantes de mobilisation de foncier sur le temps du SCoT, suite à l'application des objectifs de modération de la consommation d'espaces de la Loi Climat et Résilience et du SRADDET (voir partie IV.4 suivante).

Le territoire a la volonté d'accompagner un certain nombre de projets communaux et intercommunaux, tels que :

- Le projet écotouristique sur le site des Salettes (UTN structurante n°1) à Château-Arnoux-Saint-Auban ;
- Le projet agro-écotouristique avec écolodges à Volonne ;
- Les besoins d'officialisation et de confortement de l'activité de l'Evo-Bike Parc ;
- Des projets en lien avec l'ambition de confortement du golf de Digne-les-Bains ;
- Des projets en lien avec l'ambition de confortement du secteur thermal à Digne-les-Bains ;
- Le réaménagement du front de neige à Montclar ;
- Le confortement du pôle mécanique du domaine de Préfaissal à Mézel (UTN structurante n°2) ;
- L'aménagement de la Ligne Non Circulée entre Digne-les-Bains / Château-Arnoux-Saint-Auban ;
- L'aménagement de la RN 85 ;
- La réalisation du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
- Tout équipement sportif d'intérêt d'agglomération ;
- D'éventuels projets de méthanisation sur le territoire ;
- ...

Le projet écotouristique des Salettes, porté par l'UTN structurante n°1, à Château-Arnoux-Saint-Auban cumule une surface d'environ 7.8 ha, celui de Volonne une surface d'environ 4 ha. Une mobilisation de près de 12 ha sur les 32 ha est alors à comptabiliser pour ces deux projets touristiques d'envergure.

Une vingtaine d'hectares permettent alors d'anticiper les besoins de développement sur le temps du SCoT (listés ci-dessus, ou bien évoqués dans le DOO), permettant de porter des projets structurants pour l'attractivité du territoire.

#### IV.4. Synthèse des besoins fonciers et articulation avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces

Afin de limiter l'étalement urbain et d'optimiser l'usage du foncier, le SCoT définit des objectifs de densité adaptés aux spécificités de chaque secteur géographique. Ces objectifs encadrent le développement urbain en favorisant une occupation plus rationnelle et efficiente des espaces constructibles. Ainsi, des densités moyennes de logements par hectare sont établies, garantissant une gestion maîtrisée du foncier.

Par ailleurs, l'attribution de plafonds d'enveloppe foncière selon leur vocation (développement urbain, économique, touristique ou équipements structurants) contribue à une consommation foncière optimisée sur l'ensemble du territoire de Provence Alpes Agglomération, en fonction des réalités géographiques des secteurs et des différents tissus urbains.

Le DOO affiche, en page 90, le bilan des besoins fonciers par vocation, correspondant à une surface globale d'environ 151 ha.

Ainsi, les choix effectués en matière d'objectifs de consommation d'espace sont pleinement compatibles avec les exigences de la loi ZAN ainsi qu'avec les orientations du SRADDET.

	Développement urbain*	Développement économique	Développement touristique et équipements structurants
<b>Secteur de l'Axe Durancien</b>	30 Ha	0.5 Ha	
<b>Secteur de Digne et de la Vallée de la Bléone</b>	40 Ha	0.5 Ha	
<b>Secteur Montagnard</b>	20 Ha	9 Ha	<b>32 Ha</b>
<b>Secteur de la Vallée de l'Asse et des Gorges du Verdon</b>	14 Ha	5 Ha	
<b>CA Provence Alpes Agglomération</b>	<b>104 Ha</b>	<b>15 Ha</b>	<b>151 Ha</b>