

# **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

ATELIERS THEMATIQUES

HABITAT & CADRE DE VIE  
OBJECTIFS CHIFFRES

**DOCUMENT D'ORIENTATION  
ET D'OBJECTIF**

15.04.2024

**SISTERONAIIS-  
BUËCH**



## **ORDRE DU JOUR**

### **1. Rappel - Cadre du DOO**

- > Contexte supra-communal*
- > Ce que dit le PAS*
- > Rappel de l'armature du PAS*
- > Les choix pour demain*

*partie intro à renforcer*

### **2. Lancement des ateliers de travail**

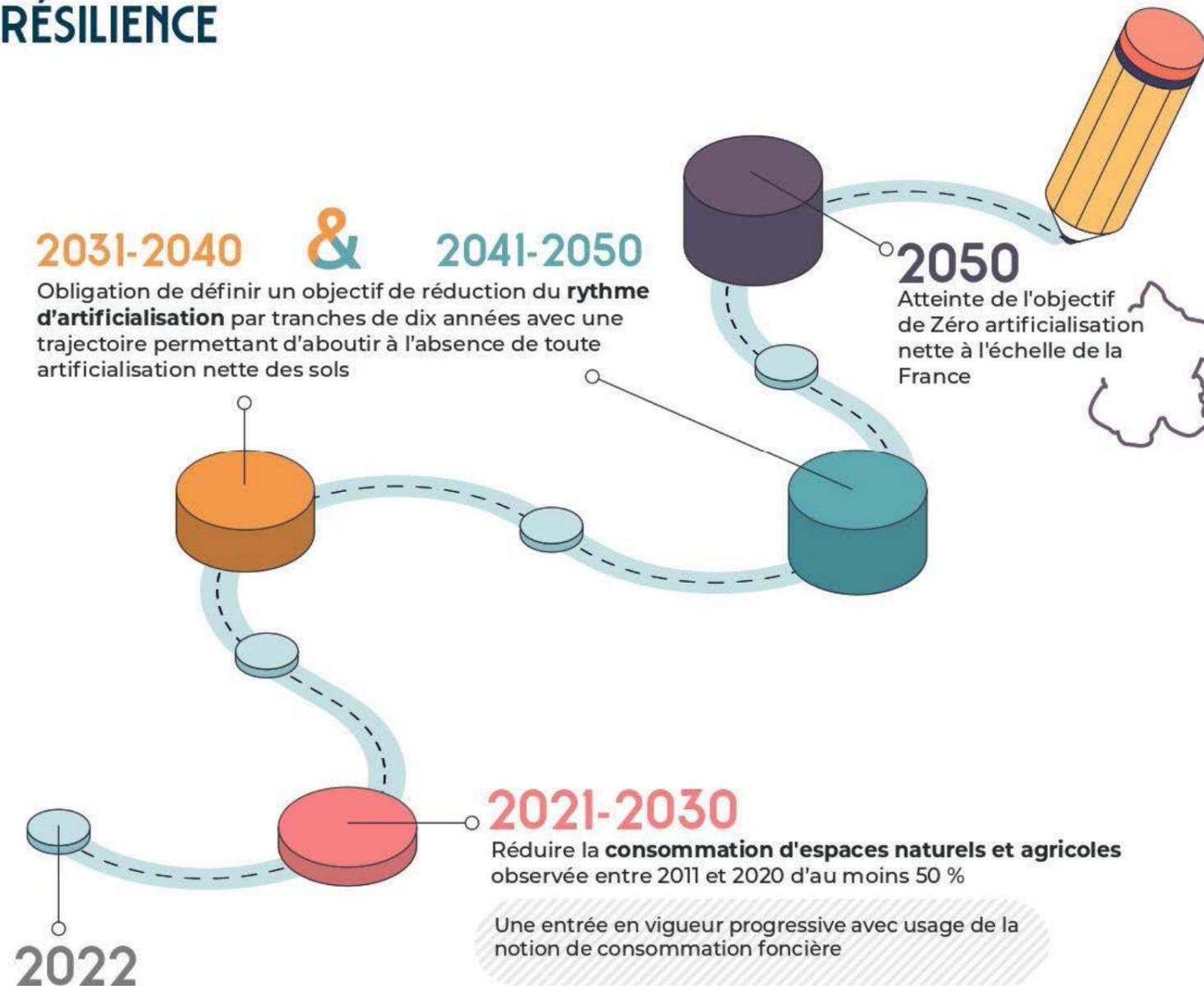
- > Habitat & Cadre de vie*
- > Répartition des objectifs chiffrés (consommation d'espace et logements)*

# CADRE DU DOO

Contexte supra-communal

## INTEGRATION DE LA LOI CLIMAT & RESILIENCE

### LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



Une territorialisation des objectifs est engagée au niveau régional, via le SRADDET, actuellement en cours de modification

# CADRE DU DOO

## Ce que dit le PAS

### RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PAS

Orientation 1.2 : Accroître la sobriété foncière en modérant l'urbanisation des espaces agricoles, naturels et forestiers

>> Tendre vers un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de **-45% pour les communes de la région Sud PACA** et de **-58,1 % pour les communes de la région AURA** sur la période 2025-2035 par rapport à la consommation observée sur la période 2011-2021 puis de 70% sur la période 2035-2045.

En compatibilité avec le SRADDET de la région Sud PACA, le SCoT prévoit la possibilité de mobiliser 8 hectares supplémentaires à horizon 2030, répartis entre les centres locaux de proximité identifiés par le SRADDET : Sisteron, Serres, Laragne-Montéglin, La Motte du Caire.

>> Augmenter la densité des espaces urbanisés en priorisant le renouvellement urbain et les **constructions en densification au sein de l'enveloppe urbaine** tout en veillant à la bonne intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions dans chaque secteur.

>> Limiter l'habitat diffus et les extensions d'urbanisation sur le foncier agricole, notamment sur les espaces équipés à l'irrigation.

#### Orientation 2.1

>> Prioriser la densification des zones d'activités

>> Objectifs pour la période 2021-2031 (-50%) = **75 ha**

### ZOOM SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2011-2022

COMMUNES	ACTIVITES		AGRICOLE		ANNEXE_LOG		EQUIPEMENT		LOGEMENT		INCONNU		TOTAL	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Authon	0,72	3,0%	1,78	5,3%					1,02	1,2%	0,24	14,1%	3,75	2,5%
Barret-sur-Méouge	0,15	0,6%	0,90	2,7%					0,55	0,6%			1,59	1,1%
Bayons			0,92	2,8%					1,07	1,2%			1,99	1,3%
Bellaffaire			0,28	0,8%					0,16	0,2%			0,43	0,3%
Chanousse			0,09	0,3%									0,09	0,1%
Châteaufort									0,01				0,01	0,0%
Clamensane									0,28	0,3%	0,24	13,9%	0,51	0,3%
Entrepierres	0,26	1,1%	1,63	4,9%	0,17	5,5%			2,53	2,9%	0,20	11,5%	4,79	3,2%
Éourres			0,11	0,3%					1,15	1,3%			1,26	0,8%
Faucon-du-Caire									0,10	0,1%			0,10	0,1%
Garde-Colombe	0,55	2,3%	0,19	0,6%	0,14	4,3%	0,17	14,75%	1,31	1,5%			2,36	1,6%
Gigors									0,29	0,3%			0,29	0,2%
La Bâtie-Montsaléon			0,52	1,6%					0,83	1,0%			1,35	0,9%
La Motte-du-Caire	0,02	0,1%	0,85	2,6%					1,70	2,0%			2,58	1,7%
La Pierre			0,10	0,3%					0,83	1,0%			0,93	0,6%
Laborel	0,13	0,6%	0,14	0,4%					0,40	0,5%			0,67	0,5%
Lachau	0,49	2,0%	0,56	1,7%					0,80	0,9%	0,24	13,9%	2,08	1,4%
Laragne-Montéglin	1,38	5,7%	0,40	1,2%	0,35	11,2%			6,58	7,6%			8,71	5,8%
Lazer			0,30	0,9%	0,05	1,6%			3,56	4,1%			3,91	2,6%
Le Bersac	0,13	0,5%	1,96	5,9%					0,59	0,7%			2,67	1,8%
Le Caire			0,09	0,3%									0,09	0,1%
Le Poët	0,32	1,3%	0,72	2,2%	0,19	6,0%			7,03	8,1%			8,26	5,5%
L'Épine	0,47	2,0%	0,29	0,9%					1,00	1,2%			1,77	1,2%
Melve	0,55	2,3%		0,0%					0,36	0,4%			0,91	0,6%
Méreuil			0,11	0,3%					0,44	0,5%			0,55	0,4%
Mison	2,30	9,5%	0,86	2,6%	0,32	10,1%			6,57	7,6%			10,05	6,7%
Monétier-Allemont		0,0%	0,61	1,8%					1,06	1,2%			1,67	1,1%
Montclus	0,04	0,2%							0,24	0,3%			0,28	0,2%
Montjay									0,38	0,4%			0,38	0,3%
Montrond				0,0%					0,63	0,7%			0,63	0,4%
Moydans	0,17	0,7%	0,23	0,7%									0,40	0,3%
Nibles									0,04	0,0%			0,04	0,0%
Nossage-et-Bénéven			0,96	2,9%					0,32	0,4%			1,28	0,9%
Orpierre			0,11	0,3%					1,74	2,0%			1,86	1,2%
Ribeyret	0,13	0,6%	0,62	1,9%									0,75	0,5%
Rosans			2,17	6,5%	0,10	3,1%	0,09	7,90%	1,29	1,5%			3,65	2,4%
Saint-André-de-Rosan			0,19	0,6%	0,07	2,4%							0,26	0,2%
Sainte-Colombe			0,20	0,6%					0,19	0,2%			0,39	0,3%
Saint-Geniez			0,77	2,3%					0,26	0,3%			1,03	0,7%
Saléon									0,35	0,4%			0,35	0,2%
Salérans									0,31	0,4%			0,31	0,2%
Savournon			1,58	4,8%	0,07	2,2%			0,44	0,5%	0,27	15,6%	2,35	1,6%
Serres	0,11	0,5%			0,16	5,2%	0,21	18,18%	3,40	3,9%			3,89	2,6%
Sigottier			0,39	1,2%	0,02	0,7%			0,39	0,5%			0,81	0,5%
Sigoyer	0,31	1,3%	0,16	0,5%					0,74	0,9%			1,21	0,8%
Sisteron	12,02	49,7%	1,84	5,5%	0,62	19,7%	0,42	35,65%	17,00	19,7%	0,10	5,9%	32,00	21,3%
Sorbiers			0,45	1,4%	0,05	1,7%			0,12	0,1%			0,63	0,4%
Thèze	0,33	1,4%			0,25	8,1%	0,28	23,52%	1,01	1,2%			1,88	1,3%
Trescléoux	0,27	1,1%	0,02	0,1%					0,96	1,1%			1,25	0,8%
Turriers	0,80	3,3%	0,25	0,8%					0,66	0,8%			1,71	1,1%
Upaix	0,27	1,1%	1,08	3,2%	0,20	6,2%			2,06	2,4%			3,61	2,4%
Val Buëch-Méouge	1,44	6,0%	2,93	8,8%	0,17	5,4%			6,37	7,4%	0,26	15,3%	11,18	7,5%
Valavoire					0,12	3,8%			0,13	0,2%			0,25	0,2%
Valdoule	0,11	0,5%	1,23	3,7%	0,02	0,6%			2,32	2,7%			3,68	2,5%
Valernes	0,40	1,6%	1,15	3,5%	0,07	2,1%			0,97	1,1%	0,17	9,8%	2,76	1,8%
Vaumeilh			1,78	5,4%					0,51	0,6%			2,29	1,5%
Ventavon	0,31	1,3%	1,69	5,1%					3,27	3,8%			5,26	3,5%
Villebois-les-Pins									0,15	0,2%			0,15	0,1%
Total général	24,18	100%	33,21	100%	3,14	100%	1,18	100%	86,47	100%	1,70	100%	149,9	100%

**ATTENTION** : données de travail provisoires, non définitives. En attente des données MOS de la CC du Sisteronais-Buëch

# CADRE DU DOO

## Rappel de l'armature du PAS

Orientation 3.1 : Affirmer le rôle de chaque commune au sein de l'armature territoriale et renforcer les liens entre les communes

>> Permettre le développement de chaque commune en fonction des risques naturels et technologiques, de ses capacités d'accueil, d'assainissement, et d'eau potable ;

>> Conditionner le développement de chaque commune à sa **disponibilité de la ressource en eau**, à sa capacité à répondre **aux besoins d'alimentation en eau potable (réseaux, captages...)** et **d'assainissement des eaux usées** (capacité nominale des stations d'épuration, qualité des équipements, performance de traitement...) de façon à ne pas accentuer ni les flux de pollutions ni les prélèvements d'eau susceptibles d'avoir un impact sur la qualité des eaux et les milieux récepteurs.



# CADRE DU DOO

## Les choix pour demain

### DEFINIR UNE REPARTITION TERRITORIALE SELON LES DYNAMIQUES ACTUELLES

#### Ce que dit le PAS

##### Orientation 3.1

>> Accompagner l'accueil de nouveaux habitants pour atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,6 % axé en priorité sur la population active.



Taux de croissance annuelle de la population = ... %

Population supplémentaire à horizon 2040 =  
+ ... habitants



Nombre de logements construits ces 10 dernières  
années = ... log/an

Logements à produire à horizon 2040 = ... log/an

# Déroulé des ateliers

## CONTEXTE DES ATELIERS

Le Sisteronais-Buëch a adopté sa stratégie politique d'aménagement (le PAS, *Projet d'Aménagement Stratégique*) le 10 octobre dernier. Le PAS est le document dans lequel un certain nombre d'orientations et de volontés politiques ont été écrites, portant sur de nombreuses thématiques liées au développement du territoire : environnement, habitat, économie, agriculture etc.

Il est désormais question de déterminer la manière dont vont s'appliquer ces orientations sur votre territoire, dans un document qui se nomme le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Ce dernier décline les orientations, écrites dans le PAS, de manière chiffrée et réglementaire, qui s'appliqueront ensuite dans les documents d'urbanisme locaux (PLU).

Ces conditions d'applications vont être co-réfléchies avec vous élus, citoyens, habitants et associations pendant ces ateliers. Nous avons besoin de votre avis sur le niveau d'ambition et d'encadrement que vous voulez attribuer à chaque thématique.

*Les thématiques abordées pour l'atelier constituent une liste non exhaustive des thématiques qui seront traitées dans le DOO. L'économie et l'environnement & le paysage ont été traitées le 11 mars dernier. Aujourd'hui, la thématique de l'habitat et du cadre de vie sera traitée en parallèle de la répartition des objectifs chiffrés de consommation foncière et de production logements, une obligation légale pour projeter le territoire et ses besoins en la matière.*

- >> Quelles conditions à l'urbanisation pour accueillir la population sur le territoire ?
- >> Quelles options de répartition travailler ?
- >> Lesquelles vous semblent acceptables ?

OBJECTIF DE L'ATELIER

### TEMPS INTRODUCTIF

Lancement des ateliers et présentation des consignes

45"

### ATELIER 1- HABITAT ET CADRE DE VIE

Les participants prennent connaissance des planches et sont invités à les remplir selon les consignes données

45"

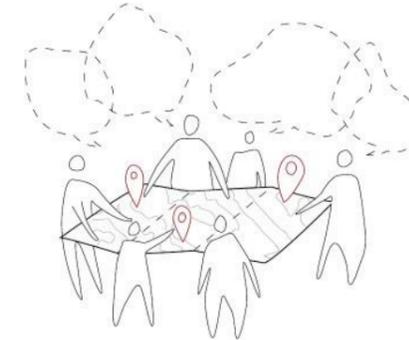
### ATELIER 2 - REPARTITION DES OBJECTIFS CHIFFRES DU DOO

Les participants prennent connaissance des fiches et sont invités à les remplir selon les consignes données

30"

### TEMPS 3 - BILAN

Les participants sont invités à synthétiser leurs échanges sur la feuille «Bilan et synthèse» prévu à cet effet





## Rappel du PAS

### Stratégie locale

#### Axe 1 : affirmer une identité rurale dynamique

Orientation 1.1 : Adapter les formes bâties et formes urbaines aux besoins actuels et à venir

Orientation 1.2 : Maintenir et préserver les paysages et espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientation 1.3 : Poursuivre la revitalisation des centres-villes et centres-villages et la valorisation du patrimoine bâti

#### Axe 2 : engager une transition sobre

2. Préserver les paysages et espaces naturels, agricoles et forestiers de la CCSB

## 1 : Répondre aux besoins de chaque population et de leurs parcours résidentiels dans le territoire

### L'offre locative

Indiquer Oui ou Non pour chaque prescription proposée

#### Propositions de prescriptions

- Prévoir dans les documents d'urbanisme locaux une offre locative permanente ou temporaire ainsi que des logements en accession sociale, pour les apprentis et jeunes travailleurs ou saisonniers.
- Tendre à une offre en logement intergénérationnelle par la variation des formes d'accession (achat, location, primo-accession) et formes bâties maisons accolées, maisons jumelées, petits logements...).
- Encourager une offre sociale sur le territoire et notamment dans les pôles principaux (notamment Sisteron et Laragne-Montéglin). Ces logements seront réalisés en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun, et/ou à proximité des services, des équipements et des pôles d'emplois.
- S'inscrire en continuité des actions de l'OPAH en cours pour restructurer des immeubles dégradés et/ou inadaptés afin d'en faire des réalisations totems pour s'engager dans des nouvelles formes d'habitat : adapté, intelligent, modulable et attractif.

Indiquez vos remarques ci-dessous :

---

---

---

---

### Les logements abordables



Proposer des logements abordables permet d'attirer une population permanente, des jeunes travailleurs, jeunes familles, seniors ou étudiants/ ou en formation et in fine de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale. Cela permet également d'occuper les logements vacants dans les villages en proposant des loyers modérés.



#### Propositions de prescriptions

- Les centralités principales (la ville-centre et les centralités secondaires) doivent accroître le nombre de logements locatifs à vocation sociale (logements publics sociaux, logements privés conventionnés, logements communaux). Ces logements seront réalisés en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun, et/ou à proximité des services, des équipements et des pôles d'emplois.
- Pour cela, les documents d'urbanisme locaux doivent recourir aux outils juridiques à disposition afin d'atteindre le niveau de mixité sociale souhaité, notamment les servitudes de logements et les secteurs de mixité.
- Est-ce qu'il faut imposer un pourcentage pour la ville-centre et les centralités secondaires ?

Indiquez vos remarques ci-dessous :

---

---

---

---

## 2 : Lutter contre la vacance



Remobiliser les logements vacants permet à la collectivité de lutter contre l'artificialisation des sols dans un souci de transition écologique et de préservation des ressources. Cela permet de redynamiser le territoire et ses centres bourg ou cœur de ville en agissant sur la requalification de l'habitat ancien.

Cela permet également dans une logique de répartition de l'enveloppe foncière de récupérer de la surface mobilisable en extension et répondre aux besoins de l'intercommunalité (projets d'équipements, économie ou autres).

Le taux de vacance dit « structurel » est environ de 7%. Le territoire de la CCSB a un taux de vacance relativement important, ce dernier s'élève à 10,6%. Les taux sont assez disparates à l'échelle des communes. Néanmoins les plus grandes villes atteignent des taux importants (Sisteron 14%; Laragne-Montéglin 26%; Serres 31%)

### Réactiver le bâti ancien délaissé et résorber le parc de logements vacants sur le territoire

Indiquer Oui ou Non pour chaque prescription proposée

#### Propositions de prescriptions

- Avant toute construction en extension, les collectivités sont appelées à identifier des bâtis vacants pouvant être transformés en logement.
- Réinvestir le logement vacant en vue d'une offre locative
- Afin de revaloriser les biens vacants de long terme, les communes peuvent acquérir des bâtis sous conditions en s'appuyant sur le dispositif « bien sans maître ».
- Les communes peuvent s'appuyer sur le dispositif « permis de louer » pour limiter la location de logements insalubres et ainsi inciter à leur rénovation.
- La ville-centre et les centralités secondaires doivent avoir des objectifs ambitieux en matière de résorption de la vacance et outils de remise sur le marché et outils de remise sur le marché des logements vacants.
- s'appuyer sur les dispositifs ORT, PVD, OPAH RU pour avoir des ambitions fortes sur les communes investies dans ces projets

Indiquez vos remarques ci-dessous :

---

---

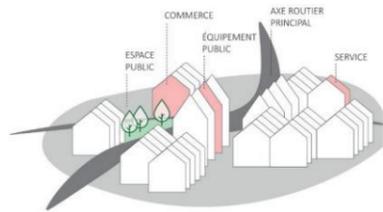
---

---

## 3 : Diversifier les typologies de logements

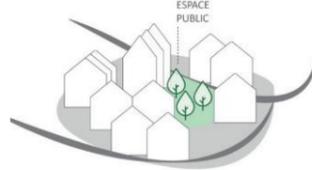
### Où accueillir les logements ? - Typologies des entités bâties

Dans l'entité urbaine principale de la commune de 30 habitations et plus



> Prioriser l'accueil des logements, équipements et services structurants, commerces

Dans les hameaux densifiables de la commune : entre 10 et 30 habitations



La densité peut se faire uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Conditions d'accueil de nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

- > présence des infrastructures/réseaux suffisants
- > présence d'une densité suffisante de l'entité
- > la densification devra être mesurée (...% environ d'évolution du nombre de construction)

Dans les secteurs d'habitat isolé de la commune : moins de 10 habitations



> Seules les extensions limitées des habitations existantes seront autorisées dans les documents d'urbanisme

Indiquez vos remarques, modifications, compléments ci-dessous :

---



---



---



---

### Où est-ce qu'on densifie ?



Les orientations du SCoT sont composées des éléments suivants :

- une **armature urbaine** qui présente la typologie des communes et des attentes différentes en terme de développement résidentiel,
- des objectifs chiffrés : c'est-à-dire **des densités moyennes à atteindre par commune, différentes selon le type de commune de l'armature,**
- des principes d'aménagement et de localisation pour maîtriser l'étalement de la tâche urbaine.

La densité est définie dans le SCoT comme le rapport entre le nombre de logements et la surface sur laquelle ils sont construits. Cette densité est dite «nette» lorsqu'elle exclut l'espace public (dont la voirie) et les équipements collectifs. Les densités préconisées par le SCoT sont des densités nettes moyennes considérées à l'échelle de la commune sur l'ensemble des nouveaux projets.

Exemples d'entités urbaines sur le territoire. Précisez pour chaque site les conditions éventuelles d'accueil des habitations en appliquant les critères retenus :

Exemple aux Bellerots à Laragne-Montéglin  
CENTRALITE DE L'ARMATURE



Cochez la réponse souhaitée :

- HAMEAU ISOLÉ NON DENSIFIABLE (n'autoriser que l'évolution mesurée des constructions existantes)
- HAMEAU POUVANT ÊTRE DENSIFIÉ À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE EXISTANTE (préciser les raisons : densité, forme urbaine de village, présence d'équipements, d'espaces communs, hameau historique et qualitatifs...)

---



---



---



---

Exemple route de Laragne à Serres  
CENTRALITE DE L'ARMATURE



Cochez la réponse souhaitée :

- HAMEAU ISOLÉ NON DENSIFIABLE (n'autoriser que l'évolution mesurée des constructions existantes)
- HAMEAU POUVANT ÊTRE DENSIFIÉ À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE EXISTANTE (préciser les raisons : densité, forme urbaine de village, présence d'équipements, d'espaces communs, hameau historique et qualitatifs...)

---



---



---



---

Exemple route des princes d'oranges à Orpierre  
CENTRALITE DE L'ARMATURE



Cochez la réponse souhaitée :

- HAMEAU ISOLÉ NON DENSIFIABLE  
*(n'autoriser que l'évolution mesurée des constructions existantes)*
- HAMEAU POUVANT ÊTRE DENSIFIÉ  
À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE  
EXISTANTE *(préciser les raisons :  
densité, forme urbaine de village, présence  
d'équipements, d'espaces communs, hameau  
historique et qualitatifs...)*

-----  
-----  
-----  
-----

Exemple à Saint-Georges à Orpierre  
CENTRALITE DE L'ARMATURE



Cochez la réponse souhaitée :

- HAMEAU ISOLÉ NON DENSIFIABLE  
*(n'autoriser que l'évolution mesurée des constructions existantes)*
- HAMEAU POUVANT ÊTRE DENSIFIÉ  
À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE  
EXISTANTE *(préciser les raisons :  
densité, forme urbaine de village, présence  
d'équipements, d'espaces communs, hameau  
historique et qualitatifs...)*

-----  
-----  
-----  
-----

Quelle densité de logements prévoir par opération ?

Sisteron	25 log/ha
Laragne-Montéglin	20 log/ha
Autres communes	15 log/ha



Les efforts visant à organiser le développement économe du territoire ont été modulés selon l'armature territoriale du SCOT.

La densification est territorialisée : une commune avec peu voire pas d'emplois et/ou de services ne sera pas développée fortement, ni densifiée de la même manière qu'une commune pôle.

Indiquez vos remarques ci-dessous :

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

### Cadre réglementaire et stratégique

*Stratégie régionale : SRADDET(s)*

### Rappel du PAS

*Stratégie locale / Rappel du Projet d'Aménagement Stratégique :*

*Axe 1 : affirmer une identité rurale dynamique*

1. Préserver les paysages et espaces naturels, agricoles et forestiers de la CCSB

*Orientation 1.2 du PAS : Accroître la sobriété foncière en modérant l'urbanisation des espaces agricoles, naturels et forestiers :*

Tendre vers un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de **-45% pour les communes de la région Sud PACA** et de **- 58,1 % pour les communes de la région AURA sur la période 2025-2035** par rapport à la consommation observée sur la période 2011-2021 puis de 70% sur la période 2035-2045. En compatibilité avec le SRADDET de la région Sud PACA, le SCoT prévoit la possibilité de mobiliser 8 hectares supplémentaires à horizon 2030, répartis entre les centres locaux de proximité identifiés par le SRADDET : Sisteron, Serres, Laragne-Montéglin, La Motte du Caire

# Bilan et synthèse

Merci d'indiquer le numéro de votre table :  
**TABLE N° ...**

*Merci d'avoir répondu à l'ensemble des questions. Encore un petit effort, l'heure est au bilan !*

**?** *Les résultats des ateliers feront l'objet d'une analyse synthétique afin de rédiger les règles du SCOT. En ce sens, il est important de pouvoir récupérer un maximum d'avis justifiés aux questions posées afin que vos réponses puissent être traitées et prises en compte.*

**Quel scénario de répartition avez-vous retenu ? Expliquez votre choix.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**xxxxxx ?**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Avez-vous eu des points de divergences au sein du groupe ? Si oui, à quel sujet ?**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Indiquez vos remarques ou commentaires :**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---