

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION
31 JUILLET 2019

I.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL GREOUX-LES-BAINS



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréoux-les-Bains

Nom du fichier	Tome I.1 - Diagnostic territorial
Version	juillet 2019
Rédacteur	Manon LOUET – Adèle CHAIZE-RIONDET
Vérificateur	Véronique HENOCQ
Approbateur	Véronique HENOCQ

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Présentation de la commune	3
Analyse socio-économique	9
Dynamiques démographiques	9
Données relatives aux logements	12
Données économiques	16
Equipements publics/ collectifs	25
Infrastructures de transports et déplacements	30
Analyse foncière	39
Morphologie urbaine	39
Analyse de la consommation d'espaces	49
Analyse du potentiel de densification	51
Perspectives de développement	58
Analyse du mécanisme de consommation des logements	58
Projections démographiques à l'horizon 2030	62
Synthèse des enjeux territoriaux	64

PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Gréoux-les-Bains se trouve en limite sud du département des Alpes de Haute Provence, à proximité du carrefour des départements du Var, des Bouches du Rhône et du Vaucluse. Située sur la rive gauche de la Durance, elle fait partie du canton de Valensole avec Brunet et St Martin de Brômes.

Le territoire communal couvre 6 946 hectares et les 2/3 environ sont composés de bois et forêts.

Située dans la vallée du Verdon, la commune bénéficie de l'attrait touristique de ce site qui complète l'attractivité de sa station thermale.

Distante de 14 Kms de Manosque, elle appartient au rayon d'influence de cette unité urbaine et se situe à proximité de deux bourgs centres Oraison (30 Kms) et Riez (20 Kms). Elle est caractérisée de commune touristique. Elle possède de nombreux équipements sans pour autant attirer de façon notable la chalandise d'autres communes.



Le contexte institutionnel actuel

Aujourd'hui, Gréoux-les-Bains appartient à deux structures d'intercommunalité : la Communauté Durance Lubéron Verdon Agglomération et le Pays de Haute Provence.

Elle inscrit ainsi sa dynamique dans un environnement porteur de projets, plus vaste que son échelle communale. Elle doit aménager son territoire en harmonie avec les volontés de développement et d'orientation supra communales.

Gréoux appartient au Parc Naturel Régional du Verdon. Ce dernier ne dispose pas d'un pouvoir réglementaire spécifique.

La communauté d'Agglomération Durance Lubéron Verdon

Territoire de projets d'intérêt communautaire, la Communauté d'agglomération DLVA, créée au 1^{er} janvier 2013, rassemble 25 communes sur un territoire d'environ 838 km², soit 61 273 habitants en 2014.

Si les petites communes de Montfuron et Saint Martin de Brômes sont préservées dans leur situation villageoise, la volonté des élus est de confirmer chacune des autres communes dans un axe de développement qui leur soit spécifique au sein du territoire communautaire. Manosque maintient son rôle de centralité et ses vocations de pôle tertiaire et de compétitivité en matière d'énergie, Vinon-sur-Verdon renforce son pôle d'activités économiques et Gréoux-les-Bains devient un pôle d'excellence rurale par le tourisme et la culture.



Les compétences obligatoires

- Le développement économique
- L'aménagement du territoire
- L'équilibre social de l'habitat
- La politique de la ville

Les compétences optionnelles

- La voirie d'intérêt communautaire
- L'assainissement
- L'eau potable
- L'environnement
- La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Les compétences facultatives




- Le tourisme
- L'éclairage public
- Les massifs forestiers et les rivières
- L'agenda 21
- L'enfance et la jeunesse
- L'éducation
- Le Système d'Information Géographique

La commune dans son contexte élargi

A. Echelles territoriales

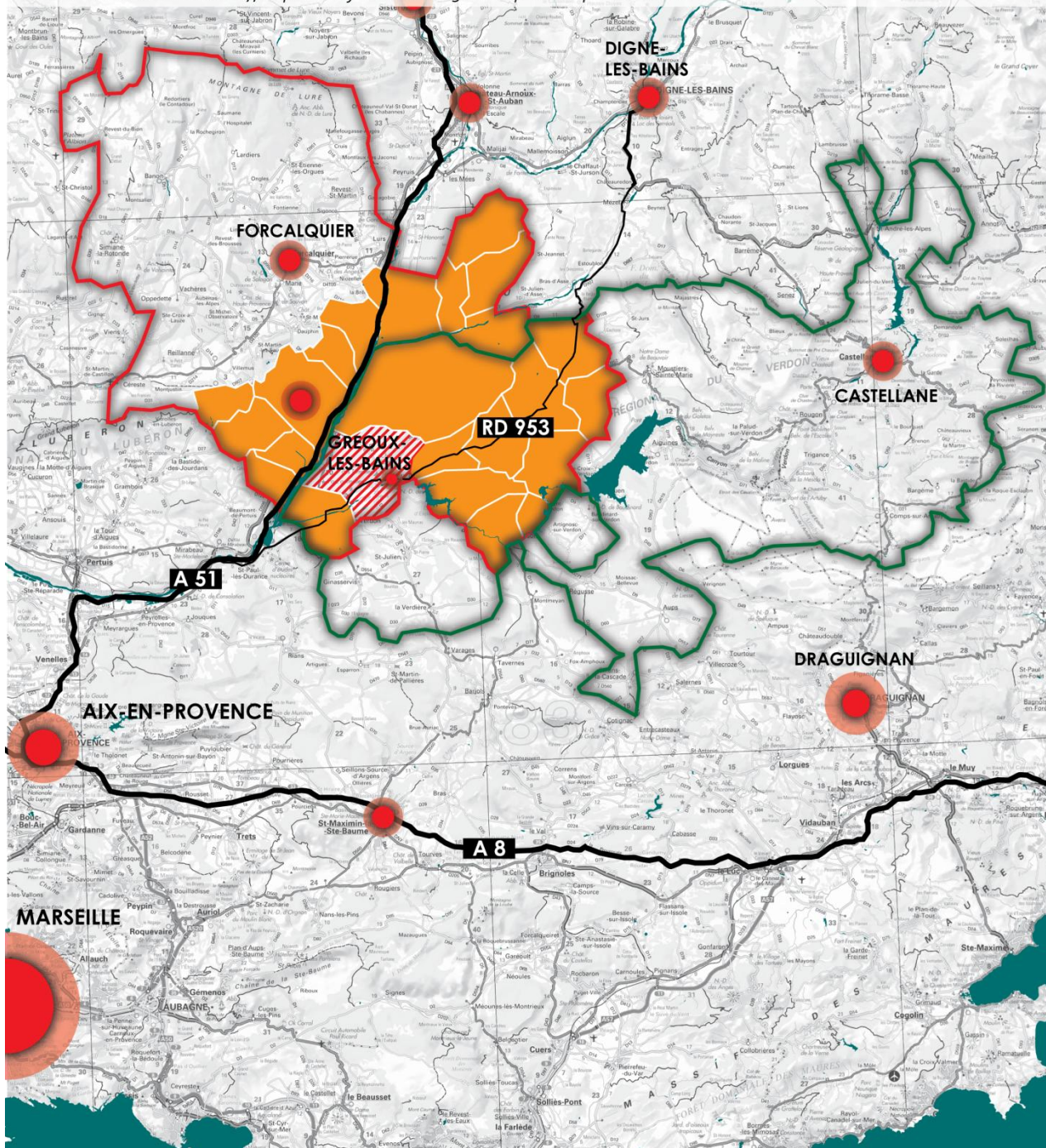
-  Commune de Gréoux-les-Bains
-  Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon (DLVA)
-  Parc Naturel Régional (PNR) du Verdon
-  Pays de Haute Provence
-  Pôles urbains

B. Axes de communications

-  Axe de communication structurant (autoroute)
-  Réseau national
-  Réseau départemental

0 12.5 25 50 km

Source : G2c territoires - Mai 2017, d'après analyse IGN Scan 25 et interprétation photo-aérienne



Le Parc Naturel Régional du Verdon

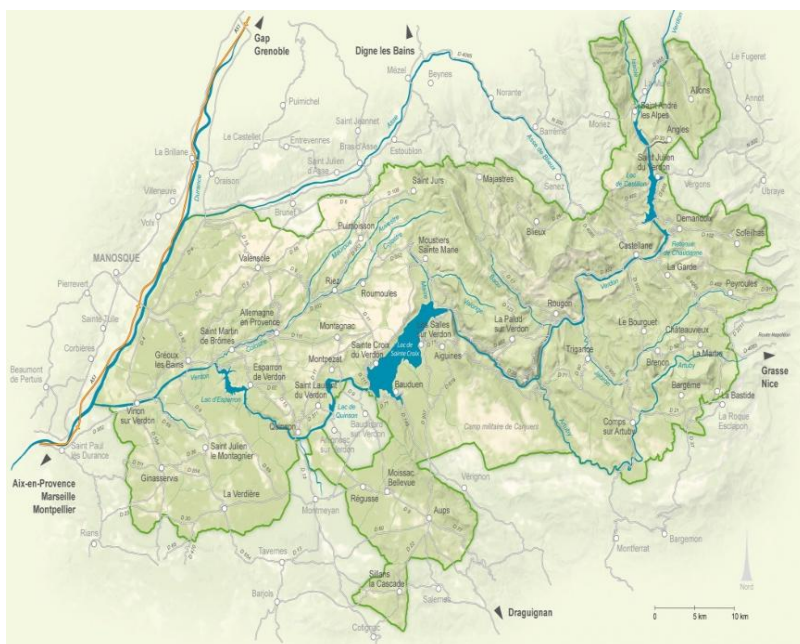
Le Parc naturel régional du Verdon a été créé en 1997, il regroupe 46 communes réparties de part et d'autre du Verdon, dans les Alpes de Haute Provence et le Var. Gréoux en fait partie.

Les objectifs de la charte du Parc sont la gestion de l'eau ; la mise en valeur des patrimoines naturel et culturel comme des paysages ; le soutien aux activités agricoles, forestières et touristiques, et le développement culturel.

Le territoire du Parc se caractérise par une grande diversité de paysages fédérés autour de cette véritable épine dorsale qu'est le Verdon. De la plaine de la Durance aux plus hauts sommets des Préalpes, des plateaux du Haut Var ou de Valensole en passant par les collines de l'Artuby ou encore les gorges et lacs de retenue, les ambiances changent sans cesse et avec une rapidité peu commune.

Cette diversité est une des grandes richesses du territoire. Pour répondre aux spécificités locales, le territoire du Parc est divisé en 7 unités territoriales :

- Paysage du plateau de Valensole ;
- Paysage du lac de Sainte Croix ;
- Paysage des lacs et gorges du Bas Verdon ;
- Paysages du Haut Var ;
- Paysages de l'Artuby ;
- Paysages des Préalpes ;
- Paysages karstiques du Verdon.



Les grands axes de la mission du Parc sont :

Axe A : Pour une transmission des patrimoines

- Mettre en place une stratégie de protection et de gestion du patrimoine naturel
- Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau
- Préserver l'identité des paysages

Axe B : Pour que l'Homme soit le cœur du projet

- Favoriser la réappropriation, l'expression et la pratique culturelle
- Impliquer les acteurs locaux dans le projet
- Développer une conscience citoyenne par l'éducation

Axe C : Pour une valorisation durable des ressources

- Contribuer au développement d'une agriculture diversifiée, économiquement viable, écologiquement responsable
- Promouvoir une gestion multifonctionnelle des espaces forestiers
- Mettre en œuvre une politique de développement touristique durable
- Accompagner et promouvoir un développement économique respectueux du Verdon
- Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie

Axe D : Pour l'expérimentation de relations nouvelles entre territoires

- Promouvoir une qualité d'aménagement
- Renforcer les complémentarités avec les intercommunalités de projet
- Développer les fonctions d'expérimentation et de transfert d'expériences

Le territoire de Gréoux-les-bains s'inscrit dans deux unités territoriales : le plateau de Valensole pour la majeure partie, et le Haut Var.

Le Parc Naturel Régional du Verdon a été consulté pour l'élaboration du PLU.

Le Pays de Haute Provence

Le pays de Haute Provence est une association loi 1901, créée le 21/05/99. Son conseil de développement opère depuis le 22/10/2002. Le pays a été préfiguré par la signature avec la Région et l'Etat, d'un contrat montagne et deux programmes d'initiative communautaire (Equal intitulé « Université européenne des senteurs et saveurs », et Leader + avec le PNR Lubéron).

Il comprend 51 communes, rassemblant 73 250 habitants sur 1 491 km²

L'unité économique du Pays est celle d'un espace rural en profonde reconversion vers une agriculture de terroir, une filière industrielle dynamique dans les saveurs et les senteurs, des services de qualité pour ses habitants et entreprises.

Les objectifs stratégiques :

La charte de développement du Pays (2004) fixe 3 objectifs forts :

- Equilibrer : Donner un accès équitable aux services, à l'habitat et à l'emploi et à soutenir les initiatives locales porteuses de valeur ajoutée et de sens.
- Accueillir : S'ouvrir au monde, construire des logements notamment sociaux, élargir l'offre de formation initiale et professionnelle, mettre les acteurs et les communes en réseau, améliorer l'accès aux services publics, soutenir l'emploi, accompagner le mouvement associatif.
- Préserver : L'environnement est au cœur des stratégies d'implantation des entreprises et du choix de vie des ménages, il faut donc le préserver des incivilités et de l'indifférence.

En mai 2005, un avenant au contrat de pays (12/2004) est signé entre l'Etat, la Région, le Département et le Pays de Haute Provence pour fixer les grandes orientations stratégiques. Les trois grands thèmes structurants de l'aménagement et du développement durable des territoires sont donc « l'emploi et le développement économique », « la formation et l'emploi » et « le foncier et l'habitat ».

Les documents ou orientations supra-communales

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du bassin de Manosque

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT DLVA de la région de Manosque. Par délibération du 18 mars 2014, la DLVA a prescrit la mise en révision de son Schéma de Cohérence Territorial approuvé en 2012, et ce afin de tenir compte, d'une part des évolutions législatives, mais aussi de la modification de son périmètre, suite à l'adhésion des communes de Riez et Roumoules.

Le 30 novembre 2015, le Conseil Communautaire a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le projet de SCOT a été approuvé par le conseil communautaire le 9 juillet 2018.

Le PLU de Gréoux-les-Bains devra être compatible avec le SCOT révisé.

La commune de Gréoux-les-Bains y est identifiée comme un pole-relais par son rôle important d'attraction des communes environnantes pour les besoins intermédiaires, les services et équipements publics, mais aussi les services marchands.



Les ambitions et objectifs du PADD du SCoT

Ambition 1 : Placer la qualité de l'environnement et des paysages au premier plan des préoccupations urbaines

- Objectif 1 : Protéger et valoriser les paysages
- Objectif 2 : Respecter l'identité des sites et leur fonction dans le développement du territoire

Ambition 2 : Structurer le territoire pour maîtriser et rééquilibrer son développement

- Objectif 3 : Organiser et structurer le territoire pour accueillir environ 14 500 habitants supplémentaires d'ici 2035
- Objectif 4 : Appuyer le développement sur une mobilité améliorée

Ambition 3 : Promouvoir et valoriser les ressources économiques et agricoles

- Objectif 5 : Développer la synergie entre agriculture et économie territoriale en encourageant le rayonnement de l'économie agricole sur le territoire du SCOT
- Objectif 6 : Affirmer l'identité économique de la DLVA
- Objectif 7 : Mettre en œuvre un tourisme identitaire et durable, vecteur de complémentarités

Le Programme Local d'Habitat (PLH) de la DLVA

La DLVA a élaboré son PLH, qui a été arrêté en Mars 2014. Il est établi pour une période de 6 ans de 2014 à 2020. Avec la mise en place du PLH, l'agglomération s'engage à répondre aux besoins de logements des 26 communes tout en assurant la mixité sociale du territoire. Pour cela, le plan d'action de ce document prévoit la construction de 500 logements neufs et à terme la création de 70% d'habitats libres et 30% de logements sociaux.

Pour répondre aux objectifs fixés, quatre moyens d'intervention sont privilégiés :

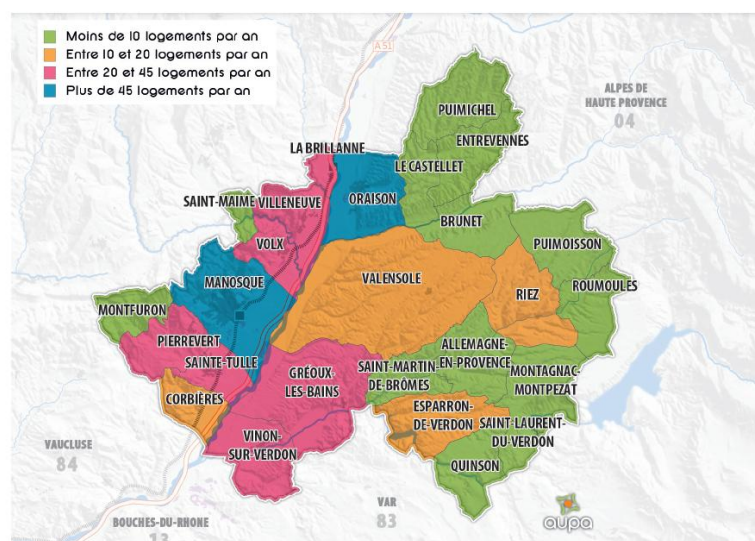
- ➔ L'action sur l'ensemble de la chaîne du logement,
- ➔ L'intervention sur l'habitat existant,
- ➔ La promotion du développement urbain durable,
- ➔ La mobilisation des acteurs de l'habitat.

Gréoux-les-Bains fait partie des communes de la DLVA soumises à l'article 55 de la loi SRU*, mais à plus long terme, d'ici 2020.

Précisons que Gréoux-les-Bains fait partie des 5 communes qui concentrent 80% des logements locatifs sociaux (avec Manosque, Oraison, Sainte-Tulle et Villeneuve). De plus la commune ainsi que les communes touristiques des gorges du Verdon, présente un parc d'hébergement et des équipements en relation avec l'accueil des populations estivales à savoir les résidences secondaires et les hébergements touristiques. De cette façon, la commune accueille plus de 65% de résidences secondaires.

Le PLH fixe donc les objectifs de production de logement pour la commune de Gréoux. Il a été défini un objectif d'environ 170 logements sur la période 2014/2020, soit une production d'environ 30 logements par an.

OBJECTIF DU PLH. 500 LOGEMENTS NEUFS PAR AN DÉCLINÉS À LA COMMUNE



*** L'art. 55 de la loi SRU - renforcé par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social - impose aux communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à un EPCI ou une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, que le nombre de logements locatifs sociaux atteigne au moins 25% du total des résidences principales).**



Données de cadrage

Les chiffres clés

- **2545 habitants (1921 en 1999)**
+ 32% de croissance entre 1999 et 2010
- 4,2% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 69,46 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 359 € par unité de consommation

Le parc de logements en 2009

- **3855 logements (+574 logements/1999)**
+ 17% entre 1999 et 2009
- 10,9% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
565 logements entre 2001 et 2006
238 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
1151 résidences principales (880 en 1999, +31%)
dont 21% T1-T2
dont 25% T3
dont 54% T4-T5
2543 résidences secondaires (2242 en 1999, +13%)
161 logements vacants (159 en 1999, +1%)
- **220 logements aidés**
dont 143 logements sociaux
dont 36 PALULOS
dont 1 logement conventionné ANAH
dont 40 places en foyer
- **54 demandes enregistrées par H²P : 4 T1, 23 T2, 17 T3, 10 T4**
- **Statut d'occupation**
55% de propriétaires occupants
41% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA

Les principaux projets identifiés sur la commune de Gréoux-les-Bains :

2014-2016 :

- Secteur Jas du Rocher : 40 logements individuels (R+1), accession libre
- Secteur du Riayes : 17 logements collectifs du T1 au T5, accession libre

2017-2020 :

- Secteur Lacombe : 68 logements potentiels (PC accordé, terrain en cours de cession)

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

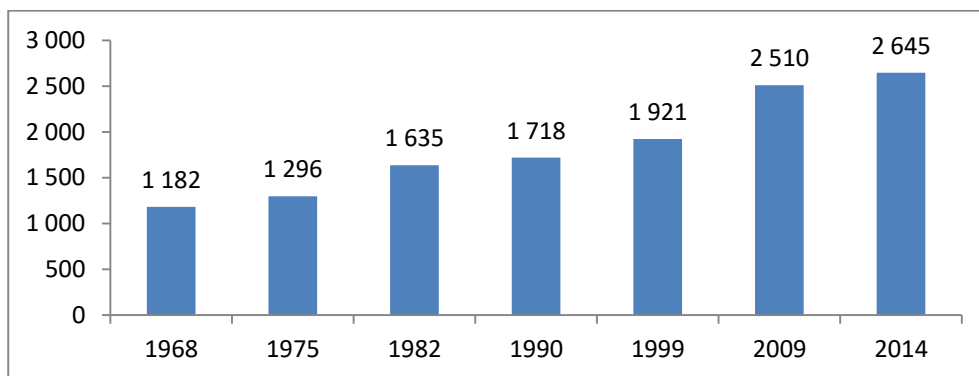
Dynamiques démographiques

Un regain de la croissance démographique en 2014

La commune de Gréoux-les-Bains comptait 2 645 habitants au dernier recensement INSEE de 2014.

Evolution démographique entre 1968 et 2014

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 1968 et 2014 dénombremets, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales



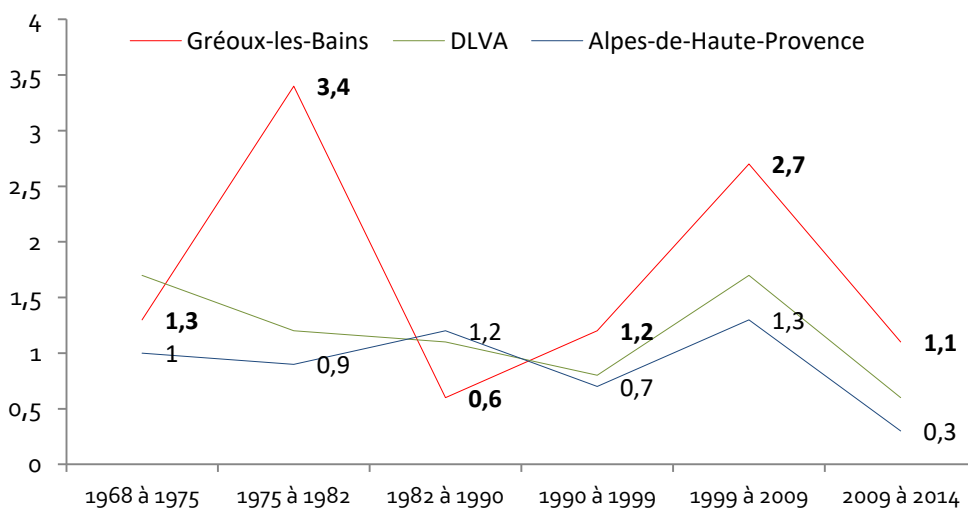
La commune de Gréoux-les-Bains est caractérisée par une croissance démographique continue depuis 1968 (+ 1 463 habitants). Depuis 1999, on observe une importante croissance de la population de Gréoux-les-Bains, passant de 1 921 habitants à 2 510 habitants en 2009, soit une augmentation de 30,7% en 10 ans.

Une commune attractive

Au-delà de la période 1982 à 1990, où la commune de Gréoux-les-Bains enregistrait un taux de variation plus faible que la Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) ou le département, le territoire de Gréoux enregistre depuis 1999 d'importantes croissances. Entre 2009 et 2014 le taux de variation annuel est de 1,1%/an pour la commune de Gréoux.

Evolution comparée du taux de variation annuel selon les différents échelons territoriaux

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 1968 et 2014 dénombremets, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales

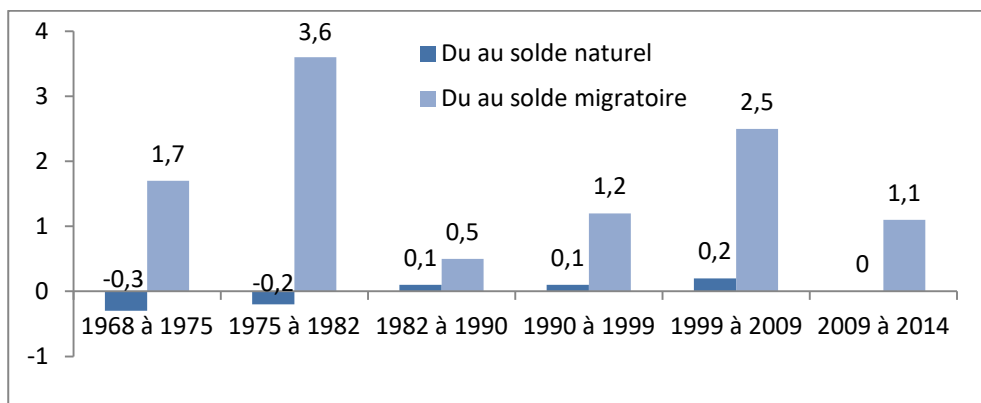


Depuis les années 80, la croissance démographique est due au solde migratoire (entrées-sorties) important témoignant de l'attractivité de la commune. Le solde naturel

(naissances-décès) est quant à lui très faible. Il existe donc un enjeu d'accueil de jeunes couples afin de retrouver un solde naturel positif.

Evolution du taux de variation annuel

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 1968 et 2014 dénombrements, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales



Nota bene : les tout derniers recensements publiés avant l'approbation du PLU révèlent une légère baisse de la population municipale sur la période 2014-2016.

Un phénomène de vieillissement en cours sur la commune

La commune de Gréoux-les-Bains suit les tendances nationales concernant la structure de sa population. Elle connaît un phénomène de vieillissement démographique qui s'intensifie depuis quelques années. En effet, près de 21,4% de la population a moins de 20 ans alors que la tranche d'âge des 60 ans et plus concerne près de 32% des personnes vivant à Gréoux.

Le phénomène de vieillissement de la population se renforce sur le territoire communal.

Une commune familiale caractérisée par des ménages de taille « moyenne »

La tendance observée à Gréoux-les-Bains est la diminution de la taille des ménages : en 2014, les ménages de Gréoux-les-Bains sont constitués en moyenne de 2,1 personnes. A l'échelle de la DLVA, en 2014 on compte 2,2 ménages contre 2,1 pour le département des Alpes de Haute Provence.

Au dernier recensement on comptait ainsi à Gréoux-les-Bains 59,4% de ménages avec famille (couples avec ou sans enfants et familles monoparentales).

Depuis les années 80, la taille des ménages diminue à toutes les échelles territoriales (Gréoux-les-Bains, Alpes de Haute Provence, PACA, France). Ce phénomène de desserrement est dû aux phénomènes sociétaux actuels (augmentation du nombre de divorces, familles monoparentales, décohabitation des jeunes...).

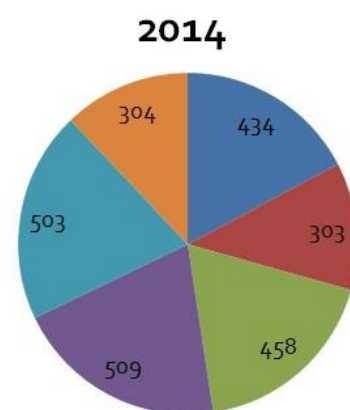
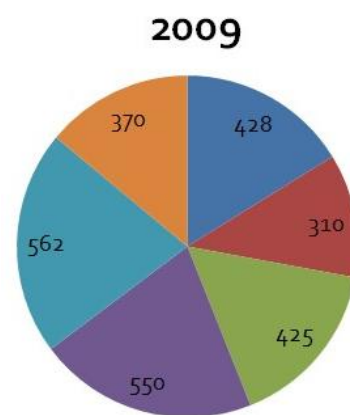
Evolution de la taille des ménages

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales

	1982	1990	1999	2009	2014
Gréoux-les-Bains	2,4	2,2	2,1	2,1	2,1
Durance Luberon	2,7	2,5	2,3	2,2	2,2
Verdon Agglomération					
Alpes de haute Provence	2,6	2,4	2,3	2,2	2,1

Répartition de la population de Gréoux-les-Bains par âge, entre 2009 et 2014.

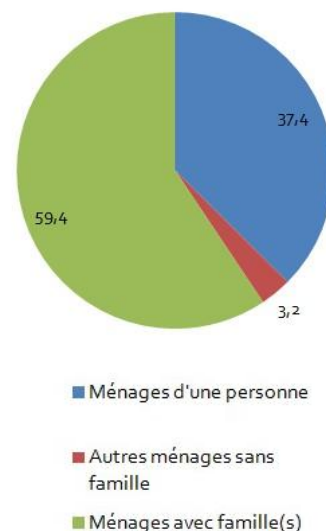
Sources : ALTEREO, d'après Insee, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales.



- 0 à 14 ans
- 15 à 29 ans
- 30 à 44 ans
- 45 à 60 ans
- 60 à 74 ans
- 75 ans et +

Types de ménages en 2014.

Sources : ALTEREO, d'après Insee, RP 2014 exploitations principales.



- Ménages d'une personne
- Autres ménages sans famille
- Ménages avec famille(s)

Dynamique démographique - Synthèse

ATOUTS :

- Une population toujours en hausse depuis 1968.
- Un taux de variation annuel positif de 1,72%/an (1968-2014).
- Un solde migratoire toujours positif, avec un pic important pour les périodes intercensitaires 1975-1982 de 3,6% et 1999-2009 de 2,5%.
- Un solde naturel positif depuis 1982

CONTRAINTES :

- Un nombre de personnes par ménage en baisse : le desserrement de la population en marche sur la commune.
- Une population vieillissante et un indice de jeunesse en baisse.

ENJEUX :

- ➔ **Maintenir la croissance démographique.**
- ➔ **Prendre en compte la baisse du nombre de personnes par ménage afin d'adapter l'offre en logements.**
- ➔ **Assurer l'essor d'une mixité de population en attirant les jeunes tranches d'âges.**

Données relatives aux logements

Un parc de logements constitué majoritairement par des résidences secondaires

En 2014, la commune de Gréoux-les-Bains comptait 3 891 logements. Le parc de logements a connu depuis les années 70 une progression importante afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

Le parc de logements possède une structure particulière par la présence de l'attractivité touristique liée aux thermes. Il est en effet constitué majoritairement de résidences secondaires.

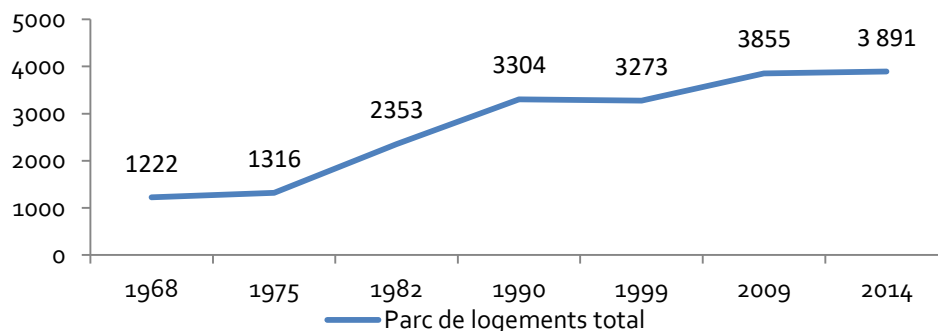
La capacité d'accueil de la commune dépasse notablement les 10 000 habitants.

Ainsi, la préfecture des Alpes-de-Haute-Provence a pris un arrêté le 18 janvier 2010 portant surclassement de la commune dans la strate des communes de 10 000 à 20 000 habitants. En 2010 la population municipale de Gréoux-les-Bains, est de 17 965 habitants (population municipale au 1^{er} janvier 2010 : 2 459 habitants + 17 965 habitants de capacité d'hébergement).

En 2014, le parc était constitué de 32,1% de résidences principales, 66,2% de résidences secondaires et 1,7 % de logements vacants. Gréoux-les-Bains est donc une commune touristique et résidentielle où le taux de vacance très faible révèle un marché assez tendu.

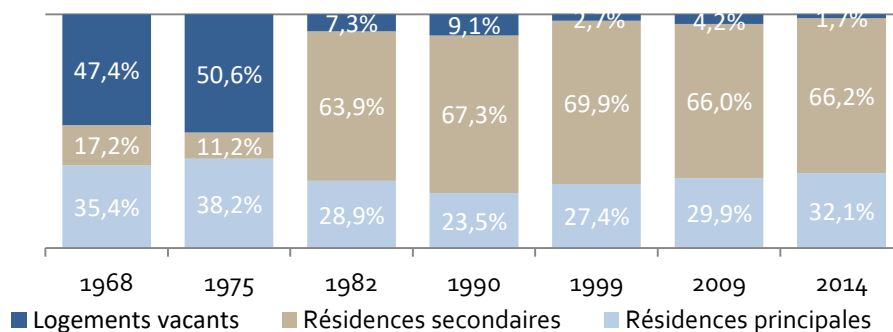
Evolution du parc de logements total entre 1968 et 2014

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 1968 et 2014 dénombremments, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales



Evolution de la structure du parc de logements

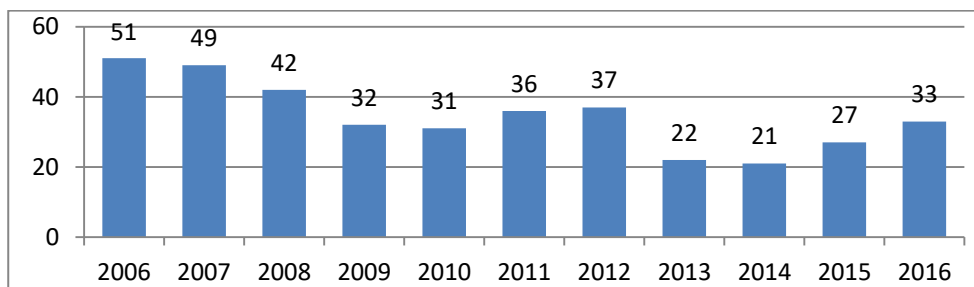
Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 1968 et 2014 dénombremments, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales



Durant la dernière période intercensitaire, 2009-2014, le parc a augmenté de 0,9 % alors que la population a augmenté de près de 5,4 %. Depuis le 1^{er} janvier 2006, 381 logements ont été construits jusqu'en 2016, soit une production moyenne de l'ordre de 35 logements par an.

Nouvelles constructions sur la commune entre 2006 et 2016

Sources : Altereo, d'après les données communales.



Une commune résidentielle constituée principalement de logements collectifs

La majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires (56,6% en 2014). Toutefois, plus de 40% des résidences principales sont occupées par des locataires (part légèrement en baisse par rapport à 2009).

Evolution du statut d'occupation des logements entre 2009 et 2014

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 2009 et RP 2014, exploitations principales

	2009		2014	
Propriétaire	632	54,9%	707	56,6%
Locataire	468	40,7%	500	40,0%
Logé gratuitement	51	4,4%	42	3,4%

Ainsi, parallèlement, la part des appartements réduit légèrement, passant de 64,9% en 2009, à 62,8% en 2014.

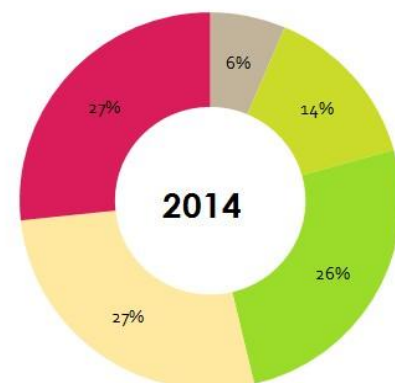
Evolution de la typologie des logements entre 2009 et 2014

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 2009 et RP 2014, exploitations principales

	2009	2014
Maisons	34,89%	36,49%
Appartements	64,90%	62,86%
Autres	0,21%	0,64%

Evolution de la typologie des logements entre en 2014

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 2014, exploitations principales



Un parc constitué de grands logements

En 2014, un peu plus de la moitié du parc de logements est constitué de grands logements. En effet, 53,7% des logements comptent 4 pièces ou plus, alors que les logements de 1 ou 2 pièces ne représentent que 20,7% du parc.

Néanmoins, ce phénomène s'atténue entre les deux derniers recensements : la part des logements de petite taille augmente de 27% entre 2009 et 2014 alors que celle des logements de 5 pièces ou plus a augmenté seulement de 6,1%.

Une part de logements sociaux satisfaisante

La commune de Gréoux-les-Bains n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU. L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), a été récemment renforcé par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, promulguée le 18 janvier 2014 et publiée au journal officiel le 19 janvier 2014. Cette loi impose un seuil minimum de 25% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.

- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces et +

Actuellement, la commune dispose de 184 logements sociaux dont 143 logements familiaux conventionnés. Ce qui représente 14,73% du parc de résidences principales (statistiques réalisées avec les données communales et le nombre de résidences principales en 2014 des chiffres INSEE).

Données relatives au logement - Synthèse

ATOUPS :

- Un parc de logements qui n'a cessé de croître entre 1968 et 2014
- Une bonne répartition dans l'occupation des logements : 56,9% sont occupés par les propriétaires et 40% loués par des locataires.
- Une part importante de logements de grande taille pour répondre à la demande des ménages
- Une part de logements sociaux satisfaisante par rapport à la taille de la commune

CONTRAINTES :

- Un parc de logements largement dominé par le nombre de résidences secondaires par la présence de l'attractivité touristique liée aux thermes
- Un taux de vacance de 1,7% en 2014 qui manifeste un besoin en logement

ENJEUX :

- ➔ **Diversifier le parc de logements afin de mieux assurer le parcours résidentiel des habitants**
- ➔ **Poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux**
- ➔ **Eviter le départ des familles vers les communes voisines en réadaptant l'offre en logement**
- ➔ **Prendre en compte le desserrement de la population pour proposer une offre en logements adaptée**
- ➔ **Adapter les différentes formes urbaines de façon harmonieuse au sein des quartiers**
- ➔ **Adapter les équipements publics à la croissance communale et aux besoins de l'intercommunalité**

Données économiques

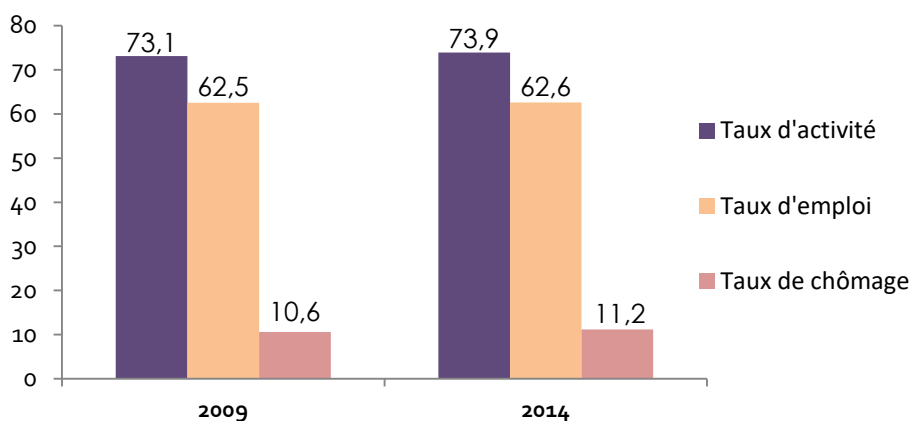
Une commune dynamique

La commune de Gréoux-les-Bains connaît une hausse de son taux d'activité¹ depuis 1999. Selon le dernier recensement de l'INSEE, 2009-2014, le taux d'activité se stabilise autour de 73,9%. De la même manière, le taux d'emploi² s'est stabilisé autour de 62,6% sur cette période.

Les taux d'activité et d'emploi de Gréoux-les-Bains sont ainsi plus élevés que ceux observés à l'échelle du département des Alpes de Haute Provence et de l'intercommunalité, témoignant du dynamisme économique communal.

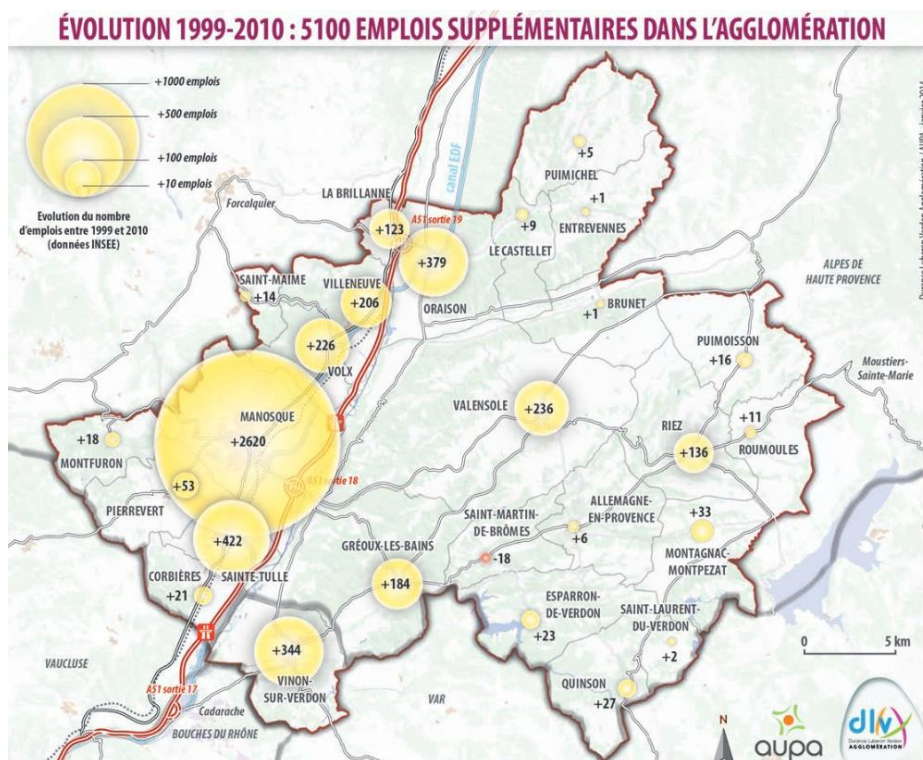
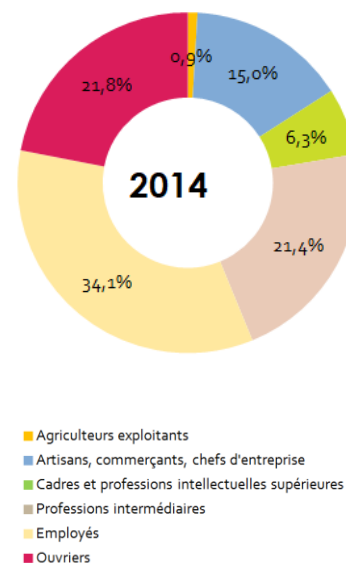
Evolution des taux d'activités, d'emploi et de chômage entre 2009 et 2014

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales



En 2014, près d'un tiers de la population active exerçait en tant qu'employés (31,2%). La seconde catégorie socio-professionnelle la plus représentée correspond aux professions intermédiaires (19,5%), aux ouvriers (19,5%) et aux intellectuelles supérieures (15,8%).

Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle en 2014
Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 2014 exploitations principales



¹ Taux d'activité : part d'actifs sur la population en âge de travailler – 15 à 64 ans.

² Taux d'emploi : part des actifs avec un emploi sur la population en âge de travailler – 15 à 64 ans.

D'après la carte ci-dessus, on observe que la commune de Gréoux-les-Bains a gagné depuis 1999, environ 184 emplois supplémentaires.

Une prédominance du secteur tertiaire

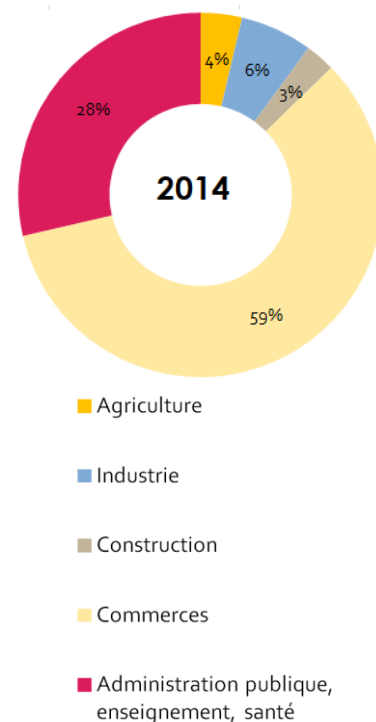
La majorité des emplois proposés sur la commune (plus des deux tiers) relève du secteur tertiaire.

De cette façon, le secteur du commerce, transports et services divers représente en 2014 environ 58,7% des emplois. L'administration publique, l'enseignement et la santé représentent 28,6%, puis l'industrie vient ensuite (6,4%), suivi de l'agriculture (3,6%) et de la construction (2,6%).

Le graphique « répartition des emplois selon les différents secteurs d'activités 2014 » est présent juste à côté de ce texte.

Répartition des emplois selon les différents secteurs d'activités 2014

Sources : Altereo, d'après INSEE, RP 2013 exploitations principales



Des secteurs d'activités...

Agriculture

La **Surface Agricole Utile (SAU)** de la commune de Gréoux-les-Bains était de 1 328 ha en 1988, 2 846 ha en 2000 et **1 438 ha en 2010** (représentant 20,7% du territoire communal). Entre 2000 et 2010, on observe une **baisse importante de la SAU réduisant de - 49% en une dizaine d'années** (ces chiffres sont néanmoins à manipuler avec précaution étant donné que le mode de calcul de la SAU a évolué entre les recensements de 2000 et 2010. De plus, la SAU ne révèle pas la réalité de l'exploitation des terres de la commune, elle ne prend en compte que les sièges d'exploitation déclarés sur la commune).

Recensement générale agricole sur la commune de Gréoux-les-Bains

Source : Agreste, RGA 2012

	1988	2000	2010
Superficie Agricole Utilisée (SAU)	1 328 ha	2 846 ha	1 438 ha
Exploitations agricoles (siège sur la commune)	61	30	26
Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)	77	96	54
Orientation technico-économique de la commune	Polyculture et polyélevage		
Cheptel	98	787	778
Superficie en terres labourables	1 146	997	1 322
Superficie toujours en herbe	47	1 733	22

Il s'agit de prendre ces informations avec précaution dans le sens où ces dernières sont liées aux évolutions des SAU des exploitations dont le siège est situé sur la commune et non aux évolutions de la surface agricole de la commune.

De la même manière le **nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire** de Gréoux-les-Bains a subi une **baisse importante** passant de 61 exploitations en 1988 à **26 exploitations en 2010**. Cependant, ces chiffres sont à prendre avec précaution. En effet, les exploitations recensées entre 1988 et 2000 ne sont pas définies sur la même base.

L'activité agricole de Gréoux est caractérisée par la **polyculture et le poly élevage**.

La **qualité du terroir agricole de Gréoux-les-Bains est reconnue**, à travers notamment **plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée** (Huile d'Olive de Provence, Huile d'Olive de Haute Provence, Banon, Pierrevert) et des Indications Géographiques Protégées (Agneau de Sisteron, Alpes de Haute-Provence, Méditerranée, Miel de Provence, Thym de

Type de cultures exploitées sur la commune de Gréoux-les-Bains en 2012

Sources : RPG 2012

Estives Landes	745,35
Prairies temporaires	447,88
Autres céréales	350,24
Maïs grain et ensilage	74,07
Tournesol	70,96
Autres légumes	62,76
Autres oléagineux	62,14
Blé tendre	53,81
Colza	38,32
Vergers	33,52
Vignes	27,63
Divers	24,01
Autres gels	23,20
Oliviers	16,64
Orge	13,19
Fourrage	12,09
Protéagineux	11,13
Légumes à grains	2,75
Semences	2,19
Total	2071,86

Provence). Les produits agricoles sont exportés, mais également en vente directe sur les sites de production ou encore vendus sur les marchés locaux

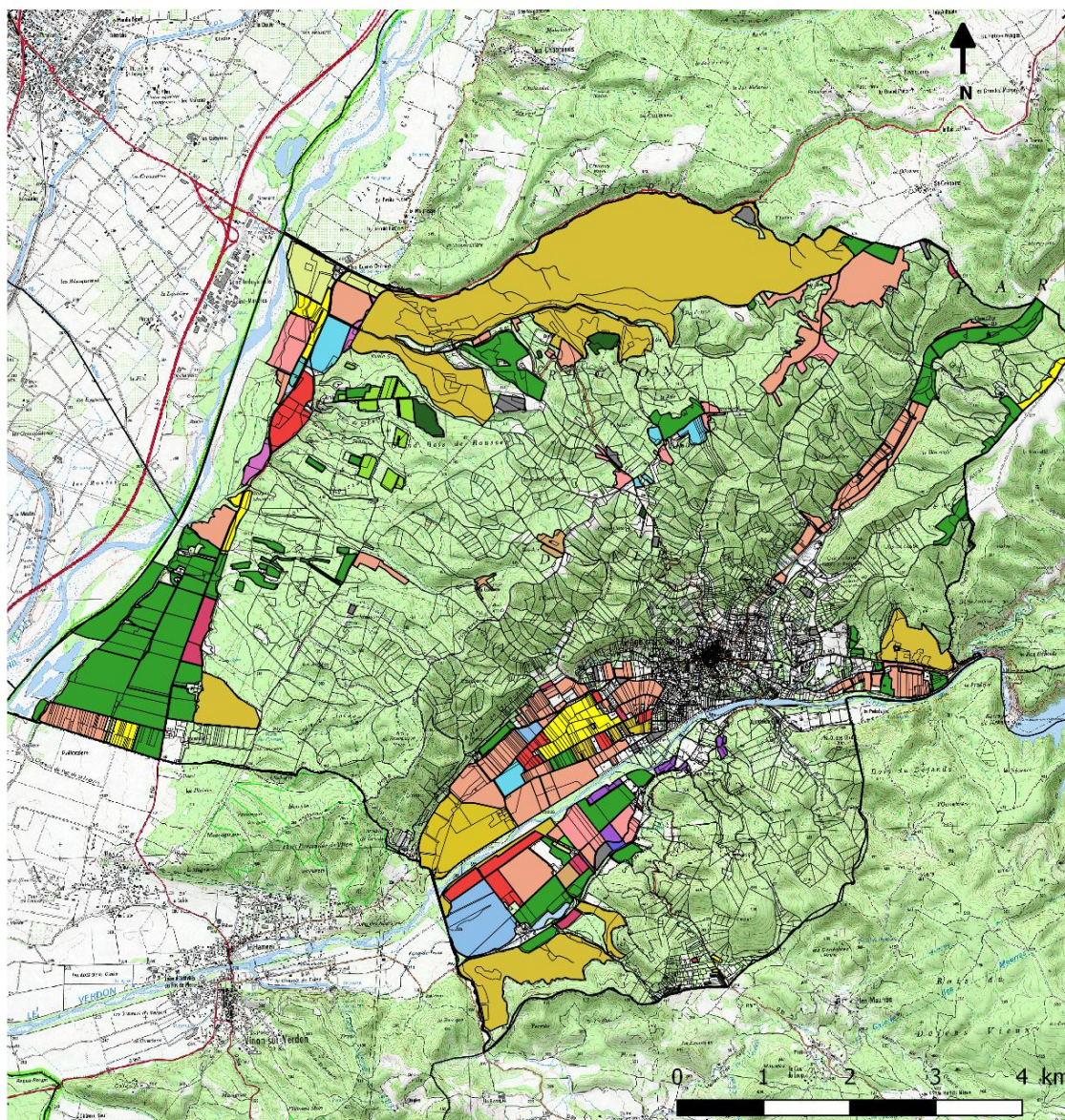
Les productions agricoles

En 2012, la commune de Gréoux a enregistré presque 2072 hectares de cultures.

On y retrouve plus particulièrement les estives et landes et les prairies temporaires, représentant plus de 57% des cultures dans la commune. On trouve ensuite 16,9% de céréales.

Principaux types de cultures au sein du territoire communal (2012)

RPG 2012	 Blé tendre	 Orge
 Prairies permanentes	 Colza	 Protéagineux
 Prairies temporaires	 Divers	 Semences
 Estives Landes	 Fourrage	 Tournesol
 Autres céréales	 Légumes à grains	 Autres légumes
 Vergers	 Maïs grain et ensilage	 Autres oléagineux
 Vignes	 Oliviers	 Autres gels



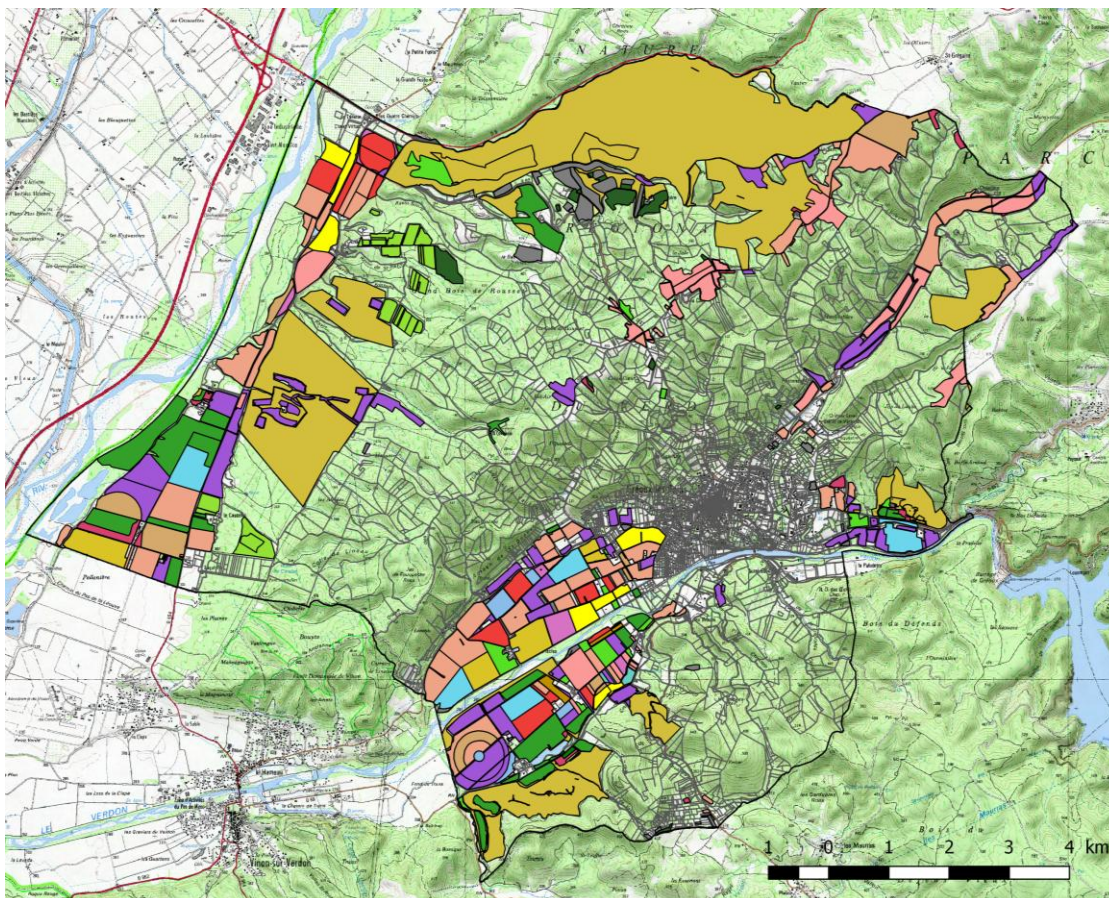
En 2017, la commune de Gréoux a enregistré une surface de 2 562 hectares de culture soit une augmentation de 23,65% par rapport à 2012.

On y retrouve plus particulièrement les estives et landes et les prairies temporaires, représentant un peu moins de la moitié (49,4%) des cultures dans la commune soit une baisse de près de 8% par rapport à 2012. On peut remarquer qu'a eu lieu un grand morcellement des cultures entraînant une plus grande diversité de ces dernières. En effet, au sud-ouest de la commune, en 2012, était présente une grande culture d'estives et landes. En 2017, cette dernière a été très morcelée et a donné lieu à de nombreuses cultures différentes telles que du colza, des céréales et diverses autres cultures. La disparition d'une grande partie des estives et landes au sud-ouest de la commune a été compensée par l'apparition de nouveaux espaces de cultures d'estives et de landes à l'ouest de la commune et plus précisément au niveau de la Palière, à l'ouest du canal de Pontoise.

Les céréales, quant à elles, ont augmenté de 2,2% par rapport à 2012 (19,1%) et se retrouve en deuxième position, derrière les estives et landes et les prairies temporaires.

De nouvelles cultures sont également apparues, on note l'apparition de cultures de fruits à coques et de plantes à fibres.

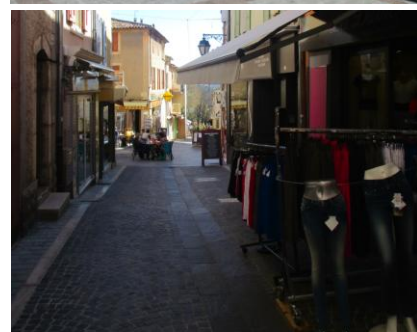
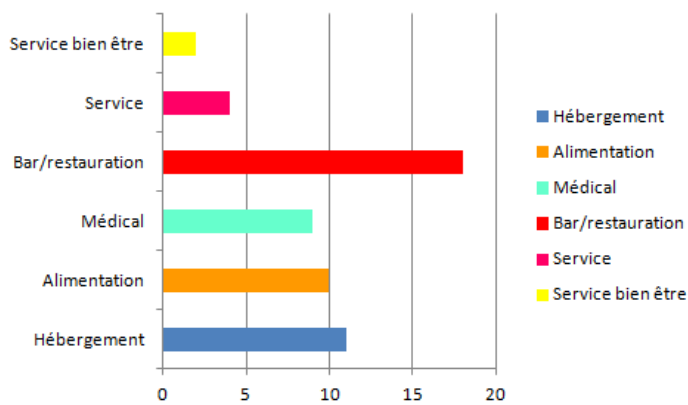
Principaux types de cultures au sein du territoire communal (2017)



Activités économiques

L'essentiel des commerces se localisent dans le centre de la commune, sur l'axe principal de la RD952.

En effet, on retrouve le long de cet axe de nombreux magasins, boutiques et commerces : la rue Grande et l'avenue des Marronniers représentent l'axe central permettant de traverser la commune.



Toute l'année, on retrouve sur la commune un grand marché provençal, tous les jeudis matins sur le parking des Marronniers. Un autre marché a lieu également les mardis matin pour des producteurs locaux, localisé sur la place de la Mairie.

Il arrive parfois à la commune de Gréoux d'organiser une fois par mois (d'avril à novembre) des journées intitulées « Artisans sans vitrine » ou la « Journée aux saveurs » qui permettent aux artisans de mieux se faire connaître, en exposant au parking des Aires ou Avenue des Thermes.

Il existe également sur la commune des brocantes ou des vides greniers, organisés toute l'année sur l'Avenue des Thermes. La dernière photo atteste de la présence du marché permettant autant à la population locale qu'aux visiteurs de trouver l'ensemble des produits régionaux.

Concernant les activités artisanales, on recense sur la commune plus de 200 artisans travaillant : dans la construction (maîtres d'œuvre, artisans du bâtiment, paysagistes...),

Crédit Photo : Altereo,

De haut en bas :

Place de l'Hôtel de ville, Rue Grande, Rue des Remparts, Marché sur l'Avenue des Marronniers

dans les travaux intérieurs, le chauffage, le jardinage, le ramonage, le débroussaillage, dans la création de santons....

Activités de tourisme

Gréoux a récemment obtenu le label « station classée de tourisme ». Située au cœur du Parc Naturel Régional du Verdon et l'une des premières stations thermales de France, Gréoux-les-Bains bénéficie d'une forte attractivité touristique, principalement liée à la pratique d'une cure thermale mais aussi grâce à la découverte du patrimoine naturel et architecturale de la commune. Aussi, l'offre touristique (essentiellement liée aux cures) à Gréoux regroupe :

- des hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, campings) ;
- des restaurants ;
- des circuits touristiques à la découverte des patrimoines naturels et bâtis locaux.

L'offre en hébergements touristiques de la commune est composée de gîtes, chambres d'hôtes et campings. La richesse de l'offre en hébergement couplée au nombre important de résidences secondaires vaut à la commune d'être surclassée dans la catégorie des communes de 10 000 à 20 000 habitants (arrêté préfectoral du 18 janvier 2010).

Gréoux héberge à l'Est du centre ancien des activités liées au tourisme, spécialisées dans les activités thermales. Gréoux est donc une commune visitée par les visiteurs saisonniers que sont les curistes et les touristes.

L'office de tourisme de Gréoux s'est engagé dans une démarche qualité en matière de tourisme. De cette façon, Gréoux a reçu le 05 septembre 2016 le prix de reconnaissance de l'Office de Tourisme par la marque nationale **Qualité Tourisme**™ conformément à la démarche qualité – Référentiel Qualité Offices de Tourisme de France.

L'objectif de la commune de Gréoux est d'accroître les retombées économiques directes et indirectes liées à l'activité thermale et touristique. Il s'agit d'un travail volontaire de la commune, consciente des nouveaux enjeux du tourisme et de la nécessité d'excellence dans les actions, produits et services que Gréoux peut proposer à ses visiteurs.

De cette façon, la commune de Gréoux s'engage dans une meilleure gestion environnementale. L'office de tourisme s'est engagé à réduire ses impacts environnementaux liés aux éditions (imprimeurs labellisés Imprim'Vert, brochures sur du papier issu de forêts durablement gérées par PEFC, limiter les supports papier en optimisant les outils informatiques, etc.) tout en réduisant les impacts environnementaux liés aux énergies (optimiser le chauffage des locaux, favoriser le covoiturage en le proposant pour l'ensemble des prestations vendues avec guidage, etc.)

Les activités de tourisme, essentiellement liées aux activités thermales, ont permis la construction sur la commune de différents hôtels ou de sites d'hébergement au niveau des Hautes Plaines. Ces constructions sont de grandes tailles (R+3 et R+4) sur l'ancien secteur UC de l'ancien PLU.

Gréoux-les-Bains est une commune où de nombreux curistes viennent chaque année pour se soigner, une cure thermale étant considérée comme un acte médical. Les eaux de Gréoux-les-Bains étaient déjà renommées du temps des Celtes : d'où le nom de la commune « Grésilium » (eau de la douleur). De plus, la commune bénéficie d'un microclimat sec et ensoleillé, parfaitement recommandé pour le traitement des voies respiratoires et des rhumatismes.



CHAÎNE THERMALE DU SOLEIL
agit naturellement pour votre santé

Un peu d'histoire...

Un passé révélateur !
Les eaux de Gréoux-les-Bains étaient renommées du temps des Celtes : d'où le nom de Grésilium (Grésum : douleur ; lin : eau -> Eau de la douleur). Les Romains, installés à Riez pendant la conquête de la Gaule, utilisèrent les eaux de Gréoux, jaillies des rochers, en aménageant conduites et puits. Au retour des croisades, les Templiers construisirent sur la colline leur château-hôpital avec les pierres des anciens bains Romains. Au XIX^e siècle, c'est la belle Pauline Borghèse qui vint prendre les eaux à Gréoux.

- **1962 : la Chaîne Thermale du Soleil acquiert les Thermes.**
Elle conserve l'emplacement primitif des bains en respectant leur caractère troglodytique, en construisant dans les années 70, l'Établissement Thermal d'inspiration romaine.
- **1986 : édification de la façade à l'antique.**
- **1987 : construction de la Résidence des Grands Pins.**
- **2000 : installations du secteur Hydrocureurs et extension du Service Cataplasmes.**
- **2006 : métamorphose du Service ORL.**
- **2010/2011 : Peau neuve et métamorphose du Service Premier.**
- **2013 : Rénovation du Services Baignoires.**
- **2014 : réfection de 2 piscines de mobilisation.**
- **2016 : new look pour la dernière piscine de mobilisation.**

En 1962 : 2000 curistes
En 2015 : 33700 curistes
3^e station française

Le territoire communal possède également plusieurs campings situés à proximité du Verdon, de l'autre côté du village : on trouve le camping Regain, le camping Le Verseau, le camping Verdon Parc, le camping la pinède ainsi que la résidence du château Laval.

D'autre part, le territoire de Gréoux-les-Bains est traversé par de nombreux itinéraires de randonnées à la découverte des richesses patrimoniales (constructions traditionnelles provençales et patrimoine local), naturelles et paysagères entre le Lubéron et le Verdon, au cœur du plateau de Valensole.

Concernant les randonnées pédestres, la commune de Gréoux a adapté son réseau pour tous les niveaux ; de cette façon on peut donc pratiquer une balade, facile d'accès, de moins d'une heure jusqu'à la randonnée sportive. Les parcours évoluent à travers le territoire, où sont visibles les oliviers, la lavande, la garrigue, ainsi que les lacs et les Gorges.

Un guide diplômé d'Etat de l'Office de Tourisme propose également, chaque semaine, différents parcours et excursions pour initier les personnes désireuses de connaître la nature entourant le village ainsi que son patrimoine préservé.

Localisation de l'aire de camping-cars



Source : site internet de Gréoux-les-Bains, google map



Vue aérienne des campings



Source : google map



La zone d'activités

Localisée au Sud Ouest de la commune, la zone d'activités se positionne à proximité du cours d'eau du Verdon.

On observe sur la zone d'activités, qui prend la forme de triangle, différents bâtiments, comme par exemple :

- le centre technique municipal
- des locaux pour Suez
- une société d'ambulances

On retrouve également des équipements à proximité immédiate de la zone d'activités, à savoir une déchetterie et une station de traitement des eaux usées de la Commune, gérée par Suez.

Cette zone d'activités a été aménagée récemment ; elle reste visible depuis le village notamment par la couleur des façades des constructions.

Crédit Photo : Altereo,

De haut en bas :

Déchetterie et station de traitement des eaux usées

Etablissements économiques

Entrée de la zone d'activités

ZA visible depuis le village



Données économiques - Synthèse

ATOUS :

- Un dynamisme économique en progression avec une hausse de son taux d'activité depuis 1999 ;
- Les taux d'activités et d'emploi les plus élevés du département des Alpes de Haute Provence ;
- Un secteur d'activité touristique bien présent.
- Projet ITER à Cadarache à proximité de la commune.

CONTRAINTES :

- Une bonne partie de l'activité économique liée au tourisme et donc à la saisonnalité

ENJEUX :

- **Préserver les emplois sur la commune**
- **Maintenir l'activité agricole**
- **Conforter et améliorer l'activité touristique existante**
- **Soutenir les activités liées au tourisme d'affaires et prendre en compte la saisonnalité**

EQUIPEMENTS PUBLICS/ COLLECTIFS

Une offre en équipement diversifiée

Gréoux-les-Bains dispose :

- **D'équipements administratifs et techniques** : Hôtel de ville, poste, office du tourisme, gendarmerie, ateliers municipaux, déchetterie Les Relarguiers, pompiers ...
- **D'équipements culturels** : Musée Miniatures poupées et jouets, Musée du Santon-Crèche de Haute Provence, Musée Vitrail et Mosaïque, Cinéma « Ecociné Verdon », médiathèque Lucien Jacques
- **D'équipements religieux** : Église Notre Dame des Ormeaux, Église Notre Dame des Œufs, Chapelle Ste Anne, Chapelle Ste Croix, Chapelle St Sébastien, cimetière
- **D'équipements sportifs et de loisirs** : Salle de l'Etoile, terrain bicross, parcours santé, stade Jean Nègre, tennis, CLSH, piscine du Colombier, boulodrome, casino, salle multisports, terrain de rugby
- **D'équipements scolaires** : école primaire et maternelle Jeanne Nevière, crèche Leï Meinas, espaces jeux d'enfants

La commune dispose d'une offre en équipements satisfaisante, autant pour l'effectif de la population installée, que pour les besoins des populations saisonnières venant sur la commune pour se faire soigner, ou tout simplement pour les touristes venus visiter la commune.

Le centre-village dispose d'équipements variés qu'ils soient administratifs, socio-culturels et religieux. A noter, la présence de la station thermale avec les hébergements prévus pour les curistes (localisés à l'Est du village) et un quartier spécialisé pour l'hébergement des personnes venues sur Gréoux soit pour effectuer une cure, soit pour profiter de la commune et de ses paysages.

Concernant les équipements sportif/de loisirs, la commune de Gréoux permet à ses habitants et visiteurs de bénéficier de : un parcours de santé (au sud de la route de Riez), un terrain de beach-volley (quartier des Hautes Plaines), une salle polyvalente « Ecociné Verdon » associée avec le centre de Congrès l'Etoile (cf en photo ci-contre), d'un terrain de football Stade Jean Nègre avec à proximité 3 courts de tennis, un « site VTT-FCC » (avec 12 parcours de 3 à 50 km), une salle polyvalente multisports et un boulodrome.

De manière générale, les équipements sont bien regroupés en centre-ville ; essentiellement sur l'axe Rue Grande - avenue des thermes, ou sur la Place de l'Hôtel de ville, où se localisent la mairie, l'église Notre Dame des Ormeaux, à proximité l'école primaire publique

Le tissu associatif de la ville est dense, composé d'environ 140 associations toutes activités confondues, avec une prédominance des actions socio-éducatives, culturelles et sportives ainsi que la défense et la promotion d'intérêts communs.

Par ailleurs, la commune de Gréoux bénéficie d'un casino appartenant au groupe Partouche, où on retrouve 50 machines à sous (avec des roulettes électroniques), des « black Jack et Boule 2000 », une brasserie ainsi qu'un bar. Cet établissement est très souvent ouvert, 7 jours sur 7, faisant le plaisir des visiteurs.



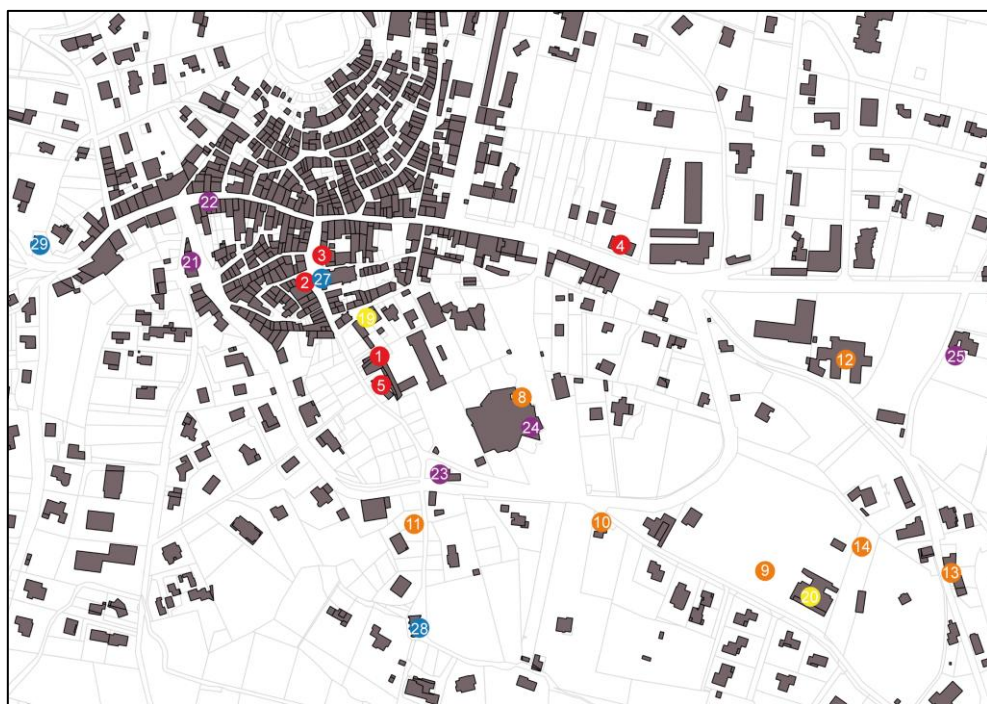
Crédit Photo : Altereo,

De haut en bas :

La mairie, le musée Miniatures poupées et jouets, le cinéma l'étoile ainsi qu'un banc le long des berges du Verdon.

Carte de localisation des équipements à Gréoux-les-Bains

Sources : Altereo, d'après données Google Maps



Equipements administratifs et techniques	
1 La Poste	5 Police municipale
2 Hôtel de ville	6 Déchetterie
3 Office du tourisme	7 Pompiers
4 Gendarmerie nationale	
Equipements sportifs et de loisirs	
8 Salle de l'étoile	14 Terrain de tennis
9 Stade Jean Negre	15 Terrain BMX
10 CLSH	16 Parcours de santé
11 Boulodrome	17 Piscine
12 Casino	18 Stade de rugby
13 Salle polyvalente	
Equipements scolaires	
19 Ecole primaire publique	20 Crèche Lei Meinas
Equipements culturels	
21 Musée miniatures et poupée	24 Ecociné Verdon
22 Musée du Vitrail	25 Médiathèque Lucien Jacques
23 Musée du Santon	26 Bibliothèque pour tous
Equipements religieux	
27 Eglise Notre Dame des Ormeaux	30 Eglise Notre Dame des Oeufs
28 Chapelle St Sébastien	31 Cimetière
29 Chapelle Ste Croix	

De nombreux espaces publics support de lien social

Le village est parsemé d'espaces publics plus ou moins récents. Ils ont plusieurs fonctions : points de repère porteur de lien social, espace de respiration, jardin de proximité, espace de verdure au sein de l'urbanisation, terrain de sport/loisirs de proximité... D'une manière générale les espaces publics sont très verdoyants et bien entretenus.

Crédit Photo : Altereo,

De haut en bas : Jeux d'enfants (rue Fontaine Vieille), espace public entre la rue Grande et rue de l'école, Parc Léon Morelon, fontaine avenue Pierre Brossolette, parc rue des Bassins, bancs à proximité du château des Templiers,



Des schémas supra-communaux pour le développement des communications numériques

La couverture des territoires en réseaux de communications électroniques est un puissant levier de développement économique et social, d'amélioration de l'efficacité des organisations publiques et privées, et de développement des capacités des individus. Les infrastructures numériques (téléphonie mobile, haut et très haut débit) contribuent de ce fait à la compétitivité du territoire, et créent les conditions de l'émergence d'un modèle de croissance plus durable, s'appuyant sur des échanges dématérialisés.

Dès lors, la mise en place d'infrastructures d'accès au haut et au très haut débit permet d'accroître l'attractivité des territoires, au bénéfice de leurs habitants, de leurs entreprises et de leurs services publics.

La circulaire du Premier Ministre N° 5412/SG en date du 31 juillet 2009 demande aux préfets de région de mettre en place des instances de concertation qui permettent aux acteurs locaux de l'aménagement numérique de définir une Stratégie de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCoRAN).

La SCoRAN fixe les grandes orientations souhaitées par les acteurs régionaux dans le but de garantir la couverture de chaque territoire par un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

La SCoRAN de la région PACA a été adoptée par le Conseil Régional le 16 décembre 2011. Les travaux d'élaboration s'appuient sur une instance régionale de concertation coprésidée par l'État et le Conseil régional.

Au niveau du département, les Alpes de Haute Provence s'est engagé à élaborer un SDTAN adopté le 30 mars 2012. Conforme à la SCoRAN, l'ambition du département se traduit par :

- Déployer un réseau de fibres optiques pour tous (FTTH) et contribuer ainsi au désenclavement numérique ;
- A l'horizon 2020, couvrir 70% de la population en fibre optique (FTTH) en desservant en priorité les principaux sites à enjeux que sont les zones économiques, les sites touristiques et les pôles d'éducation et de santé et permettre à tous un accès haut débit minimum de 10Mbit/s ;
- Dès 2014, pour les territoires à enjeux qui ne seront pas couverts en fibre optique d'ici 10 ans, mettre en œuvre la montée en débit ;
- Pour le reste du territoire, favoriser l'accès au très haut débit par voie satellitaire.

De cette façon, la SCoRAN a pour objectif la desserte en Très Haut Débit du département à l'horizon de 20 ans. Il permettra notamment au territoire de Gréoux de disposer des éléments nécessaires à la mise en place d'un volet « infrastructures numériques » dans les Schémas de Cohérence Territoriale.

Equipements publics et collectifs - Synthèse

ATOUTS :

- Une commune dotée d'équipements variés, qu'ils soient d'intérêts collectifs, sportifs, culturels, scolaires, religieux.
- La présence de nombreux espaces publics verts vecteur de lien social.
- Tissu associatif dense

CONTRAINTES :

- Manque de connexion ou de lisibilité entre certains équipements et le centre ancien, notamment avec les Thermes.

ENJEUX :

- ➔ **Affirmer la réhabilitation du centre ancien par l'aménagement des espaces publics**
- ➔ **Conforter la structure des espaces verts pour relier les quartiers de la ville**
- ➔ **Développer les équipements publics dédiés aux sports, à la culture et aux loisirs**
- ➔ **Privilégier les équipements à proximité des espaces desservis par les transports en commun (TC)**
- ➔ **Garantir une qualité de vie et une mixité sociale**

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Une commune à proximité des voies stratégiques de circulation

Concernant le réseau routier, la commune de Gréoux-les-Bains dispose de plusieurs réseaux routiers :

- La **RD4** traversant Gréoux-les-Bains du Nord au Sud et la **RD6** longeant la limite Nord de la commune.

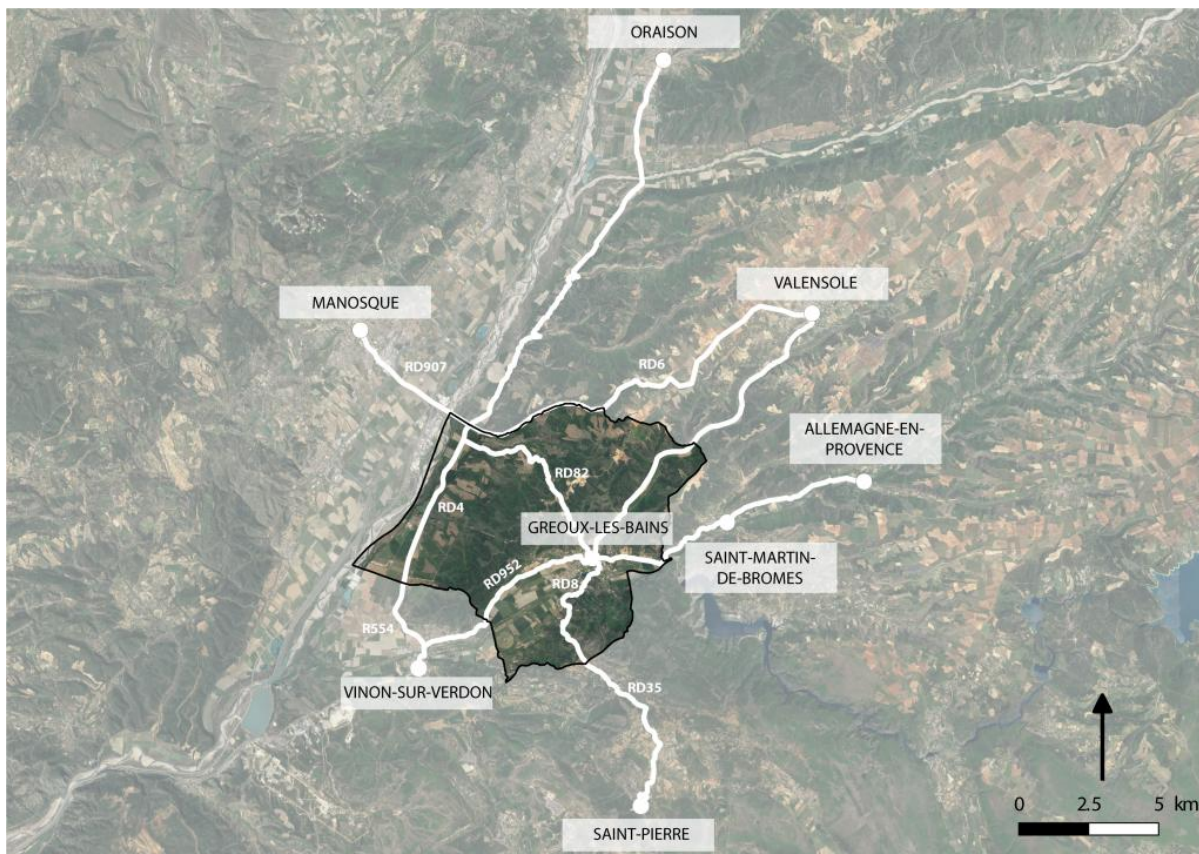
Ces deux axes routiers peuvent être empruntés également par des personnes qui sont juste de passage, traversant uniquement la commune.

Gréoux dispose d'un centre villageois cerné par trois boulevards, prenant la forme d'une étoile, grâce aux trois axes qui traversent le village, à savoir :

- La **RD952** qui traverse le fond de vallée du Verdon, en direction soit de Vinon-sur-Verdon, soit de St-Martin-de-Brômes. A l'échelle locale, cette départementale passe par le Sud du centre ancien et permet de relier la D8 et la D82 au niveau du rond-point des Gryselis. La RD 952 constitue surtout un axe structurant de transit.
- La **RD8** du Nord au Sud qui relie Gréoux à Valensole ou à St Pierre (en passant par la RD 35) ;
- La **RD82** permet d'assurer la desserte Nord-Ouest du territoire communal depuis le centre-ville. Elle rejoint la RD 4 vers Oraison au Nord, la RD 907 vers Manosque ou encore la RD 6 vers Valensole.

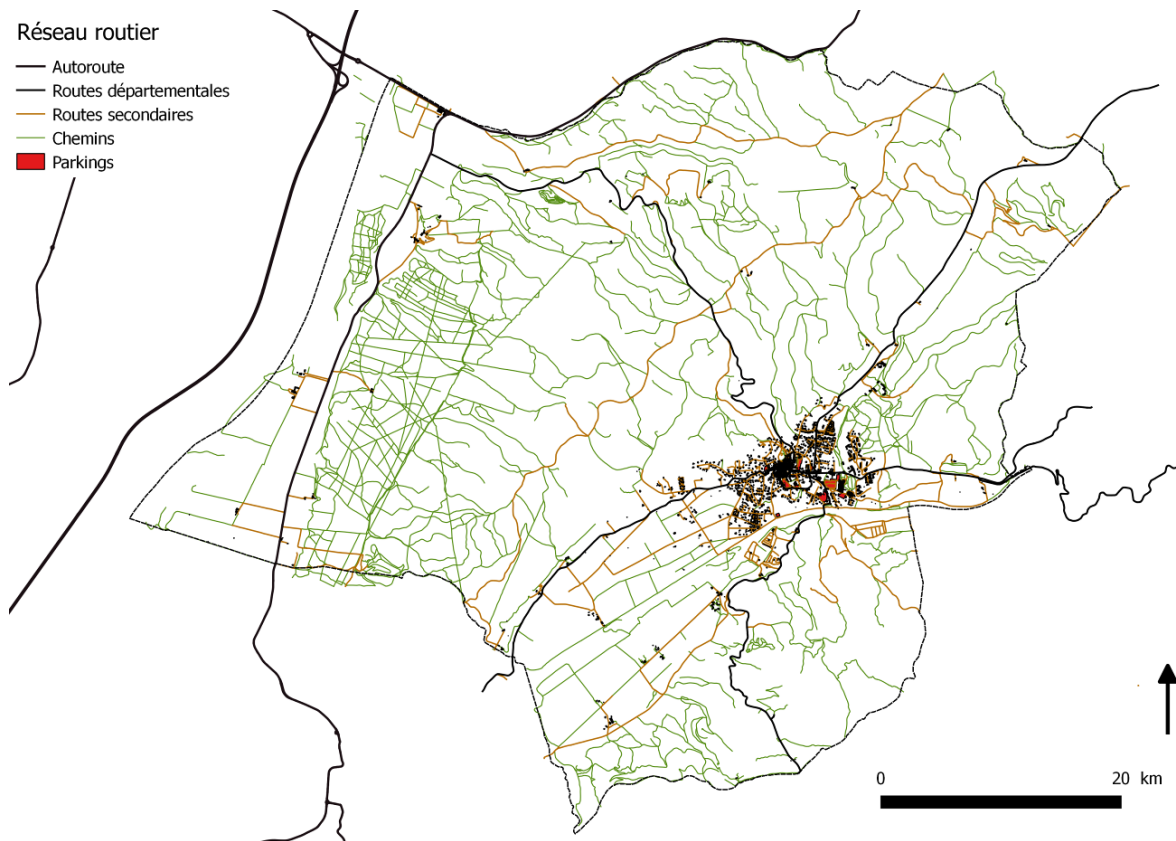
Carte des infrastructures routières desservant la commune de Gréoux-les-Bains

Sources : Altereo, d'après données Google Maps



Carte du réseau routier au sein de la commune de Gréoux-les-Bains

Sources : Altereo, d'après données BD TOPO2014, SIG.



La RD952 à Gréoux-les-Bains

Source : googlemap, ALTEREO.



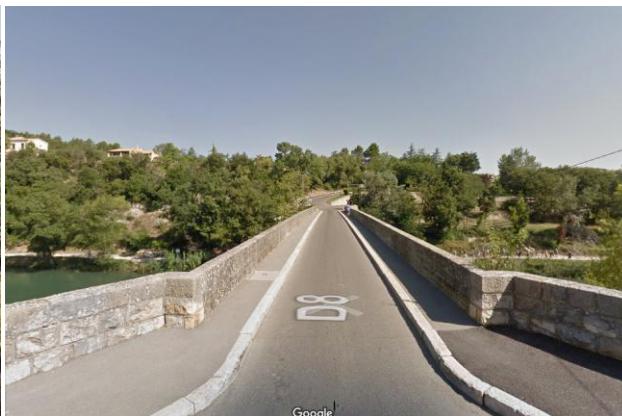
La RD6 à Gréoux-les-Bains

Source : googlemap, ALTEREO.



La RD8 à Gréoux-les-Bains

Source : googlemap, ALTEREO.



La RD82 à Gréoux-les-Bains

Source : googlemap, ALTEREO.



La traversée de la ville par le RD952 pose, en haute saison, des problèmes de circulations. Le conseil départemental envisage l'aménagement d'une déviation par le Nord. Le tracé de ce projet sera pris en compte dans la révision du PLU.

Gréoux-les-Bains se situe à 13,3 km de Manosque au Nord, ou à 55,2 km d'Aix-en-Provence, et 86 km de Marseille au Sud.

La commune dispose donc d'une bonne accessibilité et profite ainsi des infrastructures présentes sur les pôles urbains environnants plus importants (autoroute, gares TGV et TER...).

Du côté du réseau ferré, la commune de Gréoux-les-Bains se situe donc à 13,3 km de la gare de Manosque. Bien que cette station de train se localise à Manosque, cette gare se nomme « gare de Manosque – Gréoux-les-Bains ».



● Crédit Photo : Altereo,
Gare de Manosque – Gréoux-les-Bains

Les transports en commun

La commune est traversée par deux lignes de transports interurbains « Transagglo » annuelles, et une ligne estivale permettant de se déplacer dans les 25 communes de la DLVA pour 1€ :

- **Ligne 131** : qui relie Gréoux-les-Bains/Vinon-sur-Verdon à Manosque. En direction de Manosque depuis Gréoux, seuls deux passages s'effectuent sur la commune, un le matin aux alentours de 10h30, l'autre le soir vers 16h. Dans le sens Manosque > Gréoux, deux autres passages se font (vers midi, et 15h). Au total, cette ligne dessert 12 arrêts. Dont quatre sont recensés sur la commune de Gréoux :

Arrêts desservis par la ligne 131 de transports interurbains Transagglo

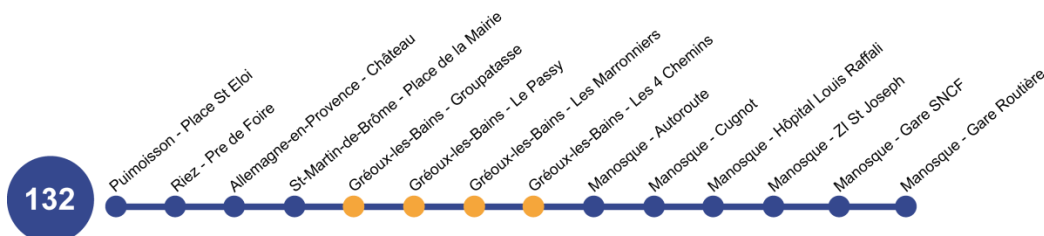
Sources : Altereo 2017, d'après données Transagglo



Ligne 132 : permet de relier les villes de Puimoisson et Manosque. Cette ligne traverse entre quatre à cinq fois par jour Gréoux. La ligne dessert 14 arrêts, dont quatre sur la commune :

Arrêts desservis par la ligne 132 de transports interurbains Transagglo

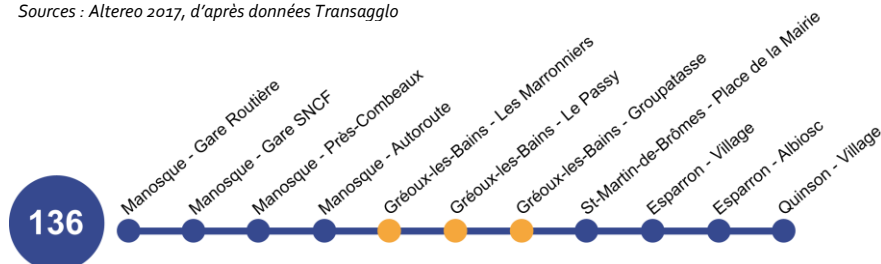
Sources : Altereo 2017, d'après données Transagglo



Ligne 136 : qui assure la desserte entre Manosque et Verdon/Quinson uniquement en période estivale ; juillet/août tous les jours (vers 10h, pour un retour vers 20h) et juin/septembre seulement le samedi et dimanche. La ligne 136 compte 11 arrêts, dont trois sur le territoire de Gréoux :

Arrêts desservis par la ligne estivale 136 de transports interurbains Transagglo

Sources : Altereo 2017, d'après données Transagglo



La communauté d'agglomération DLVA met également à disposition des curistes et des habitants un transport collectif régulier et gratuit, de mars à mi-décembre, durant la

saison thermale. Ces navettes fonctionnent du lundi au samedi, toutes les 20 à 30 minutes (de 6h à 16h30). Il est recensé 3 lignes permettant de desservir l'établissement thermal :

Navette A : Les Thermes – Mazets du Verdon

Navette B : Les Thermes – Château Laval

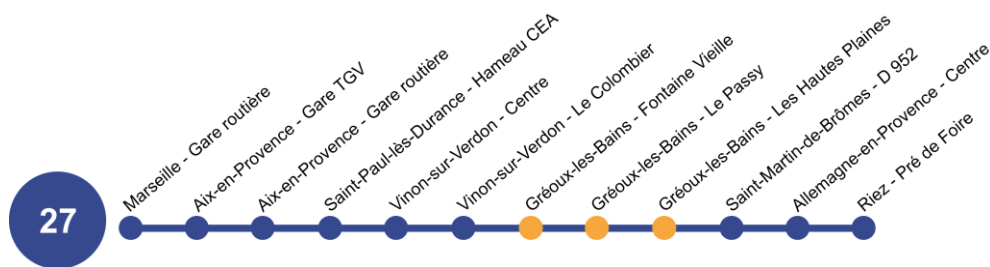
Navette C : Les Thermes – Les Collines

Concernant les transports scolaires, c'est également la DLVA qui organise, gère et finance ce domaine. A Gréoux, ce sont environ 200 enfants qui les empruntent chaque jour. La ligne 132 assure le ramassage scolaire depuis Roumoules à destination du collège Giono de Manosque par le transporteur Sumian. Cette ligne principale est subdivisée en 5 lignes (Ligne 132 D1, 132 D2, 132 D3, 132 D4, 132 D5) qui desservent chacune des arrêts différents. Au total, 13 arrêts sont recensés sur Gréoux-les-Bains.

A plus grande échelle, la Ligne Express Régionale 27 permet de relier Gréoux à Marseille. Elle traverse la commune trois fois par jour : en direction de Marseille (vers 6h30, 10h et 14h40) et en direction de Gréoux (aux alentours de 10h30, 15h30 et 18h20). Cette ligne possède deux itinéraires : soit par la nationale (de Marseille à Castellane, 24 arrêts desservis), soit par l'autoroute (de Marseille à Riez, 12 arrêts desservis). Dans les deux cas, la ligne traverse Gréoux et comptabilise trois arrêts : Fontaine Vieille, Le Passy, Les Hautes Plaines.

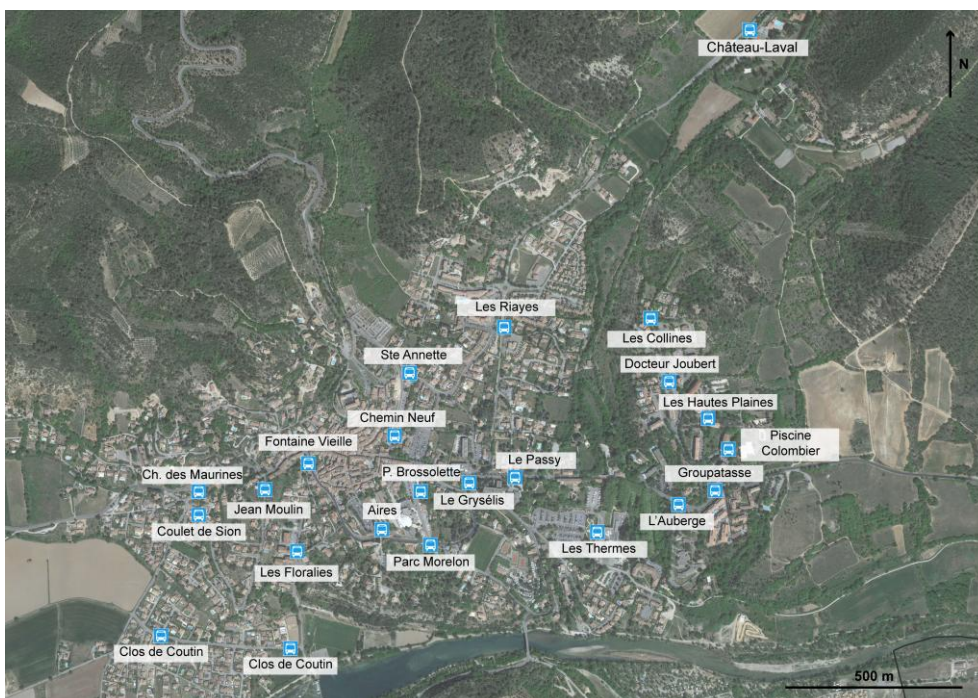
Arrêts desservis par la Ligne Express Régionale (LER) 27

Sources : Altereo 2017, d'après données LER



Au total, en comptant les lignes de bus et les navettes, 23 arrêts de bus sont recensés dans le centre-ville de Gréoux. Ils offrent à la commune une bonne desserte concernant les transports collectifs.

Les arrêts de bus à Gréoux-les-Bains



Source : Altereo et données communales

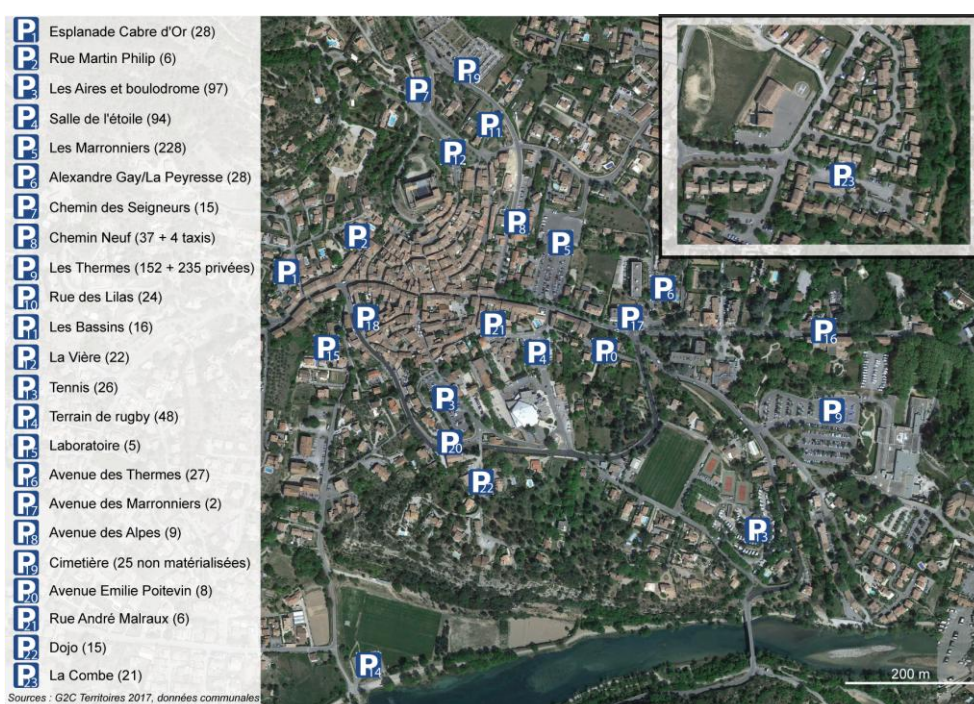
Capacité de stationnement

Sur le territoire de Gréoux-les-Bains, il est recensé une quinzaine de poches de stationnement à proximité du centre-ville et le long des grands axes de circulation : la RD 952 et RD 82 essentiellement.

Trois d'entre elles se distinguent de part leur importante capacité d'accueil, d'en moyenne 200 places : Les Aires au Sud du centre-ville, Les Marronniers et l'Esplanade Charles de Gaulle à l'Est. En plus de ces parkings, on retrouve un stationnement en épi, en bataille et parallèle aux trottoirs, telles que la Rue du Chemin Neuf, la Rue de la Vière ou encore la Rue des Bassins...

En bordure du Verdon, on note également la présence d'une aire de camping-cars payante, à proximité du centre-ville et des équipements culturels et de loisirs. L'aire offre 80 emplacements ainsi qu'un service complet (vidange des eaux usées et des WC, plein d'eau potable, branchement électrique 6 ampères...).

L'offre de stationnement



Sources : Altereo, d'après vue aérienne et des données communales

Des potentialités de liaisons douces entre quartiers

Les curistes et touristes interrogés par l'AUAD (bureau d'études qui a élaboré l'ancien PLU) évoquent une inadaptation des cheminements piétons par l'absence de trottoirs, un mauvais état de la voirie et un manque de signalétique concernant les circuits d'intérêt paysager dans les déplacements piétons en milieu urbain.

Des panneaux indiquent les chemins de randonnées et les lieux emblématiques.

Certaines liaisons ont été signalées comme mal indiquées : Route de Valensole, passage Valensole-Bel Air-Passy et Chemin des Baumes.

Un manque d'aménagement pour les déplacements cyclistes est également avéré. On constate une absence de marquage au sol et de parking à vélos. Toutefois, la société Bachelas met en place un service de location de vélos, durant la saison estivale.

Les différents types de voiries aménagées pour les piétons



● Crédit Photo :
Altereo

Autres types de voies à valoriser



Infrastructures de transports et de déplacement - Synthèse

ATOUPS :

- Un centre villageois maillé par trois principaux réseaux routiers permettant d'assurer une desserte envers les villes voisines : la RD952 (vers Vinon-sur-Verdon ou Saint-Martin-de-Brômes), la RD8 (vers Saint Pierre ou Valensole) et la RD82 qui rejoint la RD4 (vers Oraison) ou la RD907 (vers Manosque)
- Une offre de transports en commun suffisante pour la commune de Gréoux, avec une ligne spécifique pour la période estivale
- Une mise en place de navettes gratuites de mars à décembre durant la saison thermale

CONTRAINTES :

- La gare SNCF « Manosque –Gréoux-les-Bains » est située sur le territoire communal de Manosque
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières, par l'importance du trafic en direction de Manosque à l'Ouest et au Nord-Ouest
- Une augmentation des flux de circulation au cours des dernières années vers Manosque et Vinon-sur-Verdon

ENJEUX :

- ➔ **Améliorer et valoriser les liaisons douces existantes (cheminements piétons, sentiers de randonnée)**
- ➔ **Développer des cheminements piétons sécurisés et créer des pistes cyclables (programme de liaison douce entre le Jas du Rocher et le centre ancien)**
- ➔ **Connecter le cœur villageois au quartier des Thermes**
- ➔ **Assurer une liaison viaire cohérente entre le centre et les quartiers d'extension urbaine**

ANALYSE FONCIERE

Morphologie urbaine

Un territoire urbain diversifié

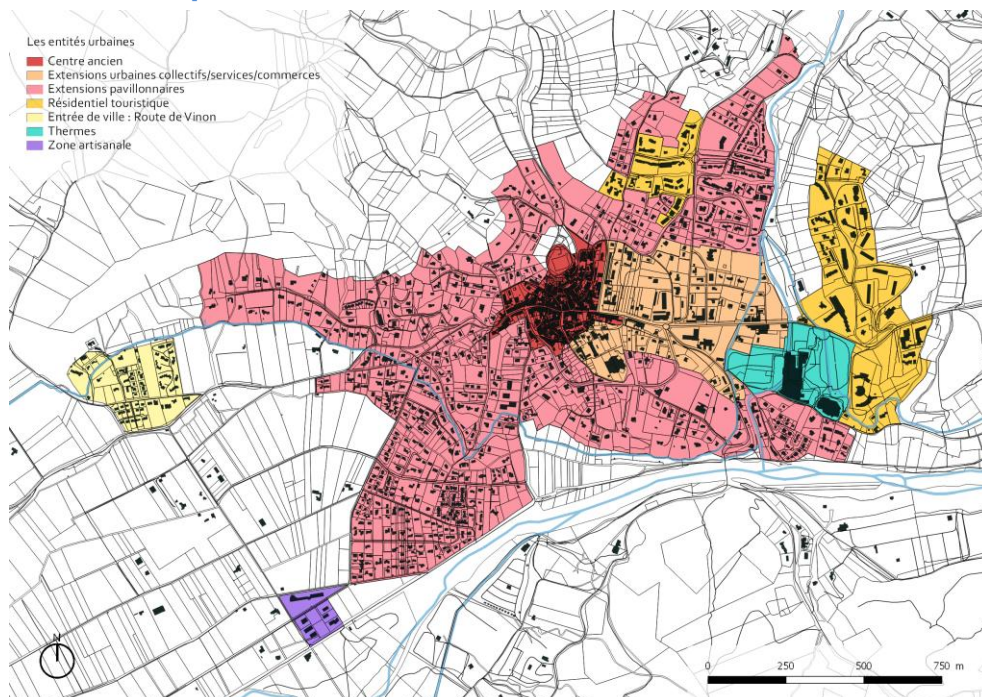
L'urbanisation de Gréoux-les-Bains se compose de 5 entités :

- **Le centre ancien**: forte densité du bâti, qui est de type maison de village. Le bâti est traditionnel et principalement à vocation d'habitat (présence de quelques commerces/services).
- **Les zones d'extensions urbaines** : forte densité de bâti, qui est constitué de constructions traditionnelles et d'autres plus contemporaines. La vocation de ce secteur est mixte : commerces/services, équipements et habitat.
- **Les extensions pavillonnaires** avec les lotissements (plus ou moins denses et organisés), et l'habitat pavillonnaire plus diffus. Cette entité est caractérisée par une vocation exclusivement résidentielle et une densité moindre.
- **Le résidentiel touristique** développé à l'Est et au Nord/Est du cœur de village, et des Thermes.
- **L'entrée de ville** : **Route de Vinon** bâti pavillonnaire isolé peu dense avec de petites parcelles.

La morphologie de la ville a été influencée par la topographie du site originel et les risques qui en découlent. L'urbanisation s'est développée face à la rive droite du Verdon, sur deux flancs de collines.

Enveloppe urbaine : elle correspond à l'enveloppe ou aux enveloppes agglomérées actuelles : c'est-à-dire à l'urbanisation équipée en tout ou partie. La définition de l'enveloppe urbaine est un outil permettant d'estimer le foncier consommé, artificialisé à un temps T.

1. Principales entités urbaines de Gréoux-les-Bains



2. Le centre ancien

Le centre ancien correspond en partie au noyau ancien du village et aux premières extensions, en limite de celui-ci, participant au fonctionnement du cœur de village.

Le bâti est dense de type maison de village et principalement en R+1 / R+2. De manière générale, le bâti est en bon état et de typologie traditionnelle. Les constructions forment des fronts bâtis continus, implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les rues sont étroites et généralement sans trottoir. On retrouve des rues bitumées où les véhicules circulent pour la desserte locale et des ruelles de type calades pour la desserte piétonne (noyau historique sur la butte principalement).

Le centre ancien conserve l'empreinte des deux enceintes du centre historique, des différentes portes (Portail d'Aix, Porte Saint Sébastien, Porte de Riez) et de quelques vestiges. Le village d'origine médiévale s'organise le long du dénivelé. Il est dominé par le Château des Templiers datant du XIIe siècle. Jusqu'en 1950, la face septentrionale de la butte du château est restée inoccupée, l'occupation humaine du territoire est alors limitée par la Chapelle Ste Croix à l'Ouest, le Grand Hôtel du Parc et les Bains Guibert à l'Est, espace voué aux activités thermales, et la Chapelle St Sébastien au Sud.

Le cœur villageois a une vocation principalement résidentielle mais dispose de plusieurs espaces / équipements publics et de quelques commerces. Le lieu central de Gréoux-les-Bains reste encore le carrefour de la Rue Grande avec la place de l'Hôtel de Ville et la rue des Templiers.



Organisation du bâti et parcellaire



Réseaux, voiries et vue aérienne



Enjeux

Maintenir / conforter sa vocation mixte.

Préserver les caractéristiques patrimoniales et paysagères de ce noyau historique (caractéristiques traditionnelles des constructions, patrimoine bâti, éléments végétaux remarquables...).

Poursuivre les travaux de rénovation urbaine engagés sur ce secteur

3. La zone d'extension urbaine

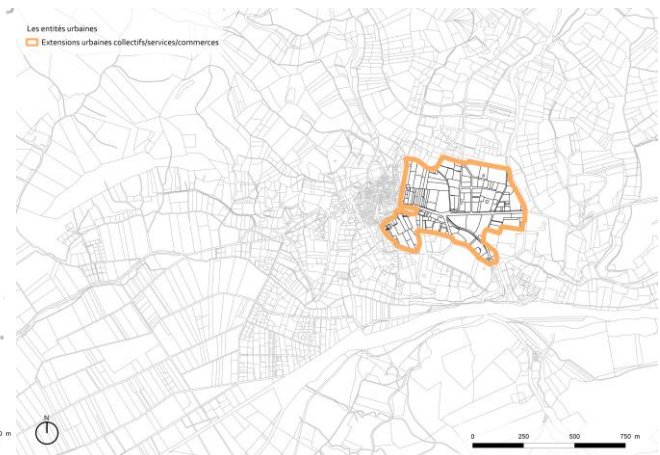
Située en continuité du centre ancien, sur sa partie Est, la zone d'extension urbaine comporte une grande mixité de fonctions et de formes urbaines avec une densité relativement moyenne. Ce secteur comporte des équipements variés : un cinéma, un centre de congrès, un casino, des commerces, une poste, un groupe scolaire, un parc et une gendarmerie. Il est également composé de résidences collectives de type R+3 à R+5, de logements en R+2 et de maisons individuelles où se côtoient résidents permanents, curistes et estivants.

Au XVIIIe et XIXe siècles, des maisons bourgeoises se sont établies hors du tracé de l'enceinte, en formant de minces faubourgs en bordure de l'avenue des Alpes et de l'avenue des Marronniers. Ces parcelles sont constituées en partie de jardins à l'arrière et clôturés.

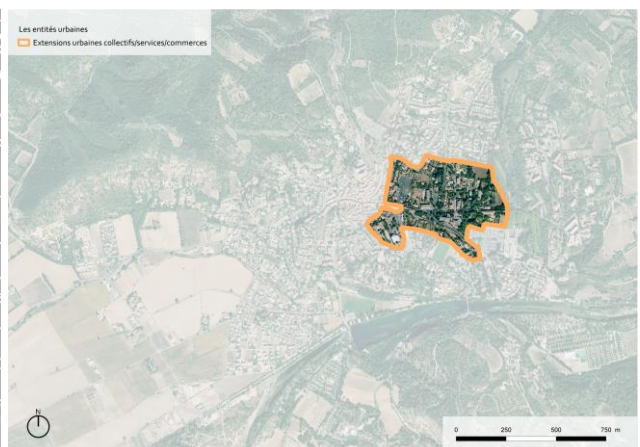
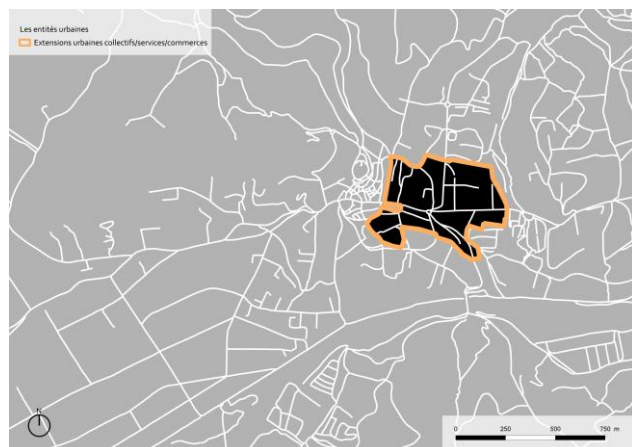
Cette zone d'extension participe à la connexion du village historique au secteur des Thermes.



Organisation du bâti et parcellaire



Réseaux, voiries et vue aérienne



Enjeux

Poursuivre la densification / structuration des tissus urbains.

Encadrer l'urbanisation des espaces interstitiels constructibles en bordure de la traversée du village.

Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics et aménagements paysagers.

Poursuivre une production diversifiée en logements.

Poursuivre la densification / structuration des tissus urbains, notamment à proximité des équipements publics structurants.

4. Les extensions pavillonnaires

Les pentes Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Ouest ont été colonisées par les extensions pavillonnaires qui se sont développées en continuité des espaces centraux/intermédiaires.

Elles comportent :

- Une zone agglomérée à densité lâche et à caractère pavillonnaire et de petits collectifs.
- Une zone de densité plus lâche à caractère pavillonnaire située en pieds de talus ou sur colline.

Les lotissements sont des extensions sous la forme d'opérations d'ensemble. Ces opérations se sont réalisées majoritairement au Sud-Ouest et Nord-Est du centre ancien, relativement connectées vis-à-vis des espaces plus centraux (cœur de village et zones d'extensions urbaines).

Les parcelles sont de tailles diverses (de 500 à 2000 m²) et les constructions y sont implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

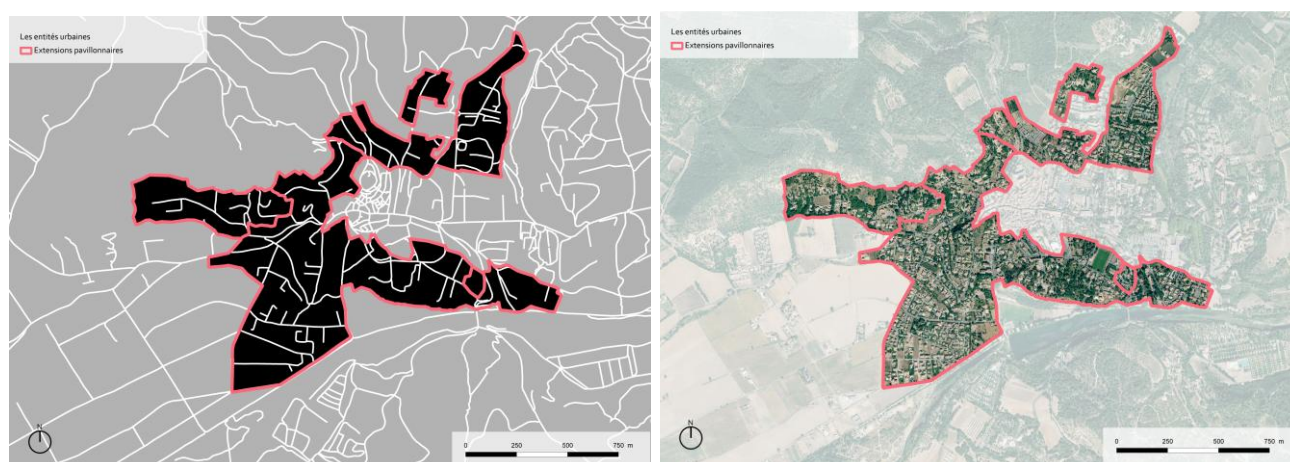
Les voies permettent une desserte locale et leurs abords sont plus ou moins aménagés pour les déplacements piétons. Ce secteur a su préserver la vue sur le Château des Templiers et le village historique.



Organisation du bâti et parcellaire



Réseaux, voiries et vue aérienne



Enjeux

Planifier un développement urbain, permettant d'intégrer ces entités « déconnectées », à travers notamment une réflexion sur les formes urbaines, les typologies de logements, ou encore les espaces publics et déplacements doux.

Limitier, voire stopper l'expansion de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels de la commune

Concilier maintien/évolution encadré(e) des constructions existantes et prise en compte du risque inondation identifié sur ce secteur.

5. Le résidentiel touristique

Réalisées dans les anciens espaces dédiés à l'agriculture, d'autres extensions dédiées à l'accueil des curistes et des estivants se sont développées à l'Est et au Nord/Est du cœur villageois. Construite en ordre discontinu, cette entité accueille des immeubles collectifs à usage d'hébergement hôtelier, de petits collectifs et des maisons de villes à vocation résidentielle.

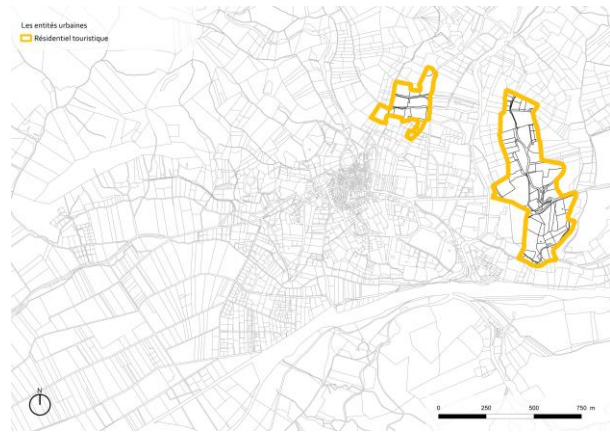
Le secteur à l'Est du centre ancien et des Thermes constitue l'espace principal de fréquentation des curistes. Des résidences de type collectif ont été réalisées de part et d'autre de l'avenue des Thermes afin de répondre à la demande de proximité et de calme des curistes. Elles bénéficient d'un cadre arboré et sont bordées d'anciennes terres agricoles reconquises par la végétation.

D'autres résidences dédiées au tourisme se sont également établies au Nord/Est du centre ancien proposant des logements collectifs ou individuels en R+1/ R+2 mais

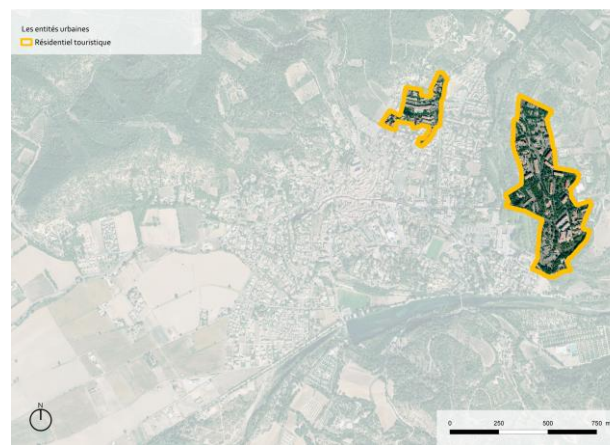
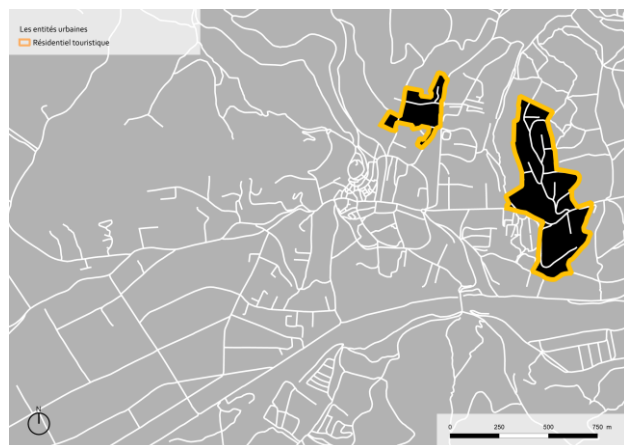
également des résidences en maisons individuelles, imbriquées dans le tissu d'extension pavillonnaire.



Organisation du bâti et parcellaire



Réseaux, voiries et vue aérienne



Enjeux

Créer une unité de la ville, en liant les espaces investis par les différentes populations et les différentes typologies d'habitat entre le centre ancien, les extensions pavillonnaires, les résidences de tourisme et les logements sociaux.

6. Entrée de ville : route de Vinon

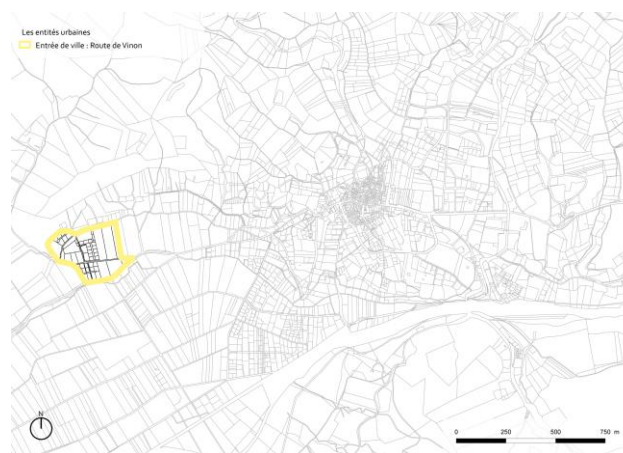
Le secteur situé en zone AU dans l'ancien PLU s'est développé aux abords de la route de Vinon et du Canal de Pontoise.

Cette zone de faible densité comprend des constructions de type pavillonnaire et des résidences comme celle du « Jas du Rocher ». Le bâti est peu dense, de type pavillonnaire, soit de plain-pied ou de petits collectifs. Les parcelles sont de petite taille (généralement autour de 500m²) et les constructions y sont implantées en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Les voies permettent une desserte locale. La vocation de ces extensions et nouveaux secteurs d'enjeux est exclusivement résidentielle.

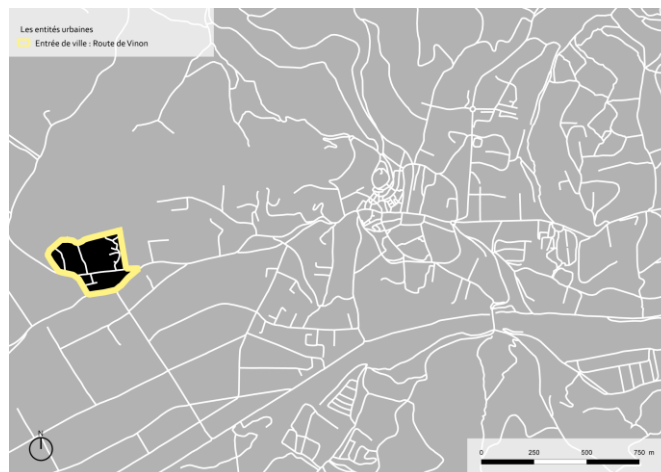
Cette entité se situe à côté de parcelles en friche ou encore dédiées à l'agriculture.



Organisation du bâti et parcellaire



Réseaux, voiries et vue aérienne



Enjeux

Permettre une structuration/densification progressive des secteurs pavillonnaires en cohérence toutefois avec la desserte par la voirie et les réseaux, ainsi qu'avec les intérêts paysagers que présentent certains de ces secteurs.

Limiter, voire stopper l'expansion de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels de la commune

Concilier maintien/évolution encadré(e) des constructions existantes et prise en compte du risque inondation identifié sur ce secteur.

Gérer l'évolution de l'urbanisation en bordure de la route de Vinon, au regard notamment de l'enjeu de traitement qualitatif d'entrée de ville.

Assurer une production diversifiée en logements, en cohérence toutefois avec les tissus pavillonnaires existants/limitrophes.

7. Urbanisation diffuse et constructions isolées

Les habitations éparses dans les espaces naturels sont relativement restreintes. En effet, le développement du tissu pavillonnaire s'est effectué en extension, sur d'anciennes parcelles agricoles, en bordure du Verdon. Quelques habitations mitent cependant la plaine agricole. Des campings se sont également étendus sur les rives du Verdon. Cette situation est à surveiller dans la mesure où la lutte contre l'étalement urbain, ainsi que les principes de développement durable sont des enjeux à prendre en compte dans tout projet d'aménagement.



8. La zone artisanale

Vue aérienne de la zone artisanale en développement



La zone artisanale se trouve au Sud-Est de l'enveloppe urbaine. Cette zone a été identifiée comme secteur d'activités économiques dans l'ancien PLU.

9. La station thermale

Vue aérienne des thermes et de son aire de stationnement accolée



La station thermale, son parc arboré ainsi que son aire de stationnement forment une entité à part entière. Les Thermes à l'origine installés dans le parc ont été reconstruits en contrebas. Le parc de l'établissement a été inscrit à l'inventaire des Sites par l'arrêté du 10 Août 1949. En lien avec l'activité thermale, des villas entourées de jardins se sont développées à partir de la première moitié du XIXe s. Le parc thermal reste isolé de la ville et les nombreuses villas thermales et jardins sont peu perceptibles depuis l'avenue des Thermes.

Analyse de la consommation d'espaces

Evolution de la consommation des espaces naturels et agricoles

Conformément aux dispositions de la loi portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II, en date du 12 juillet 2010, un bilan de la consommation d'espace a été établi sur une période de 9 ans : entre 2008 et 2017 (interprétations de photographies aériennes). A noter que les réseaux (viaires, cours d'eau, canaux et autres) ont été exclus de l'analyse.

A partir des espaces agricoles et naturels de références définis pour l'année 2008 par photo-interprétation, l'analyse permet d'estimer les ilots agricoles et naturels qui ont depuis évolué vers une vocation artificielle (logement, activité économique...).

Evolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre 2008 et 2017

TRAME	SOUS-TRAME	2008		2017		Evolution	
		Surface en ha	%	Surface en ha	%	en hectare	hectare par an
Agricole		1799,39	25,79	1788,36	25,63	-11,03	-1,20
Naturelle		4896,85	70,19	4891,65	70,11	-5,20	-0,58
Urbaine	Habitat	256,96	3,68	271,28	3,89	+14,32	+1,59
	Tourisme	23,54	0,34	23,54	0,34	0,00	0,00
	Zone artisanale	0,00	0,00	2,14	2,14	+2,14	+0,24
TOTAL TRAME URBAINE		280,50	4,02	296,96	4,26	+16,46	+1,83
TOTAL		6976,74	100,00	6976,97	100,00		

En 2004, la trame urbaine de la commune de Gréoux représentait 280 hectares. En 2017, elle atteint près de 297 hectares. Elle a progressé de 16,5 hectares sur une période de 9 ans, soit 1,83 hectares par an sur la période 2008-2017.

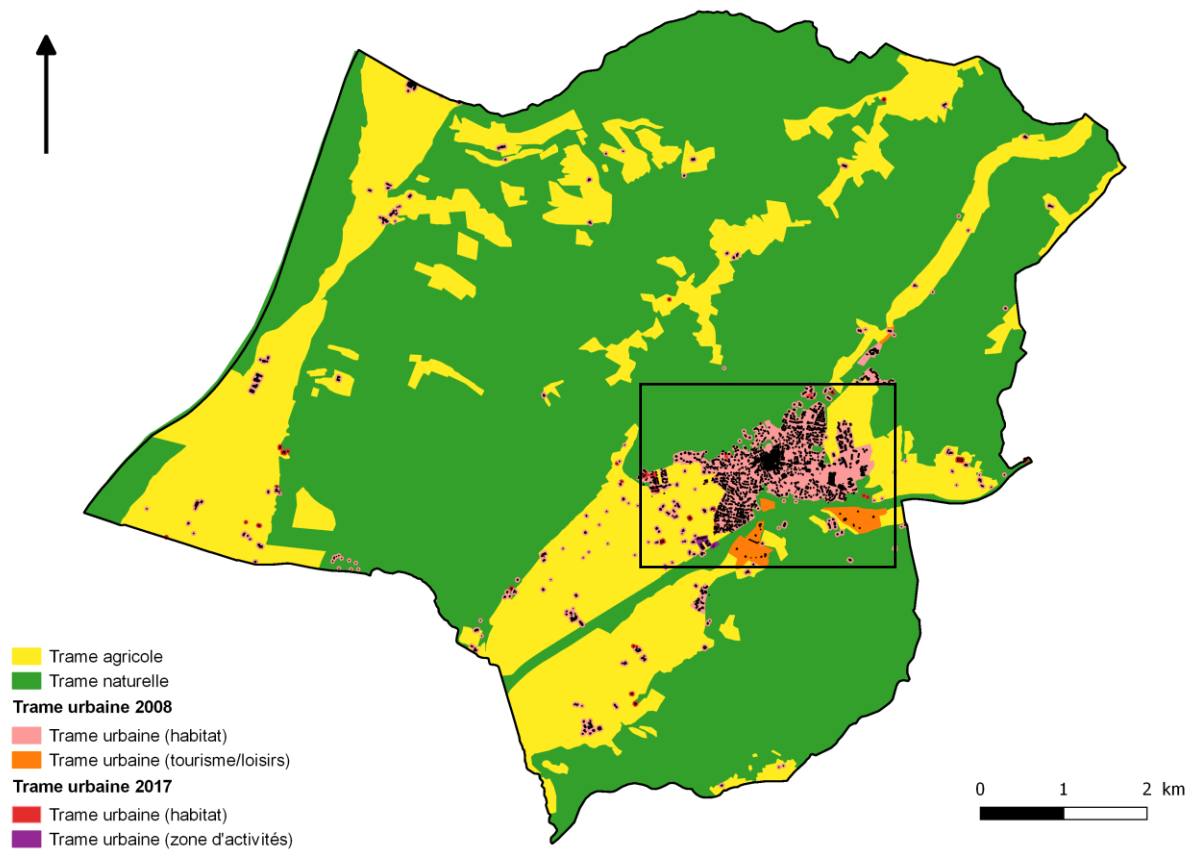
L'artificialisation de la commune a fait progresser la trame urbaine de 4,02% à 4,26% du territoire communal, ce qui correspond à une évolution faible mais non négligeable. Cette artificialisation des sols a principalement touché les espaces agricoles qui ont reculé de 11 hectares.

Même si l'emprise de l'enveloppe urbaine principale a peu changé, on constate quelques extensions essentiellement à l'Ouest (Lou Baou, Le Rocher d'Or...). Toutefois, les constructions situées en dehors de cette enveloppe principale ont également participé au mitage des espaces agricoles et naturels, avec plus de 6 hectares consommés en 9 ans. Enfin, la création de la zone artisanale a entraîné la disparition d'environ 2 hectares d'espaces agricoles.

Bien que l'artificialisation du territoire de Gréoux n'ait pas été très importante ces 9 dernières années, il est nécessaire de surveiller, contrôler et limiter le mitage et les extensions urbaines qui viennent éroder les espaces agricoles et naturels.

Evolution de la consommation d'espaces entre 2008 et 2017 – échelle communale

Sources : Altereo 2017, d'après interprétations photos aériennes IGN 2008/2017



Evolution de la consommation d'espaces entre 2008 et 2017 – zoom sur l'enveloppe urbaine



Sources : Altereo 2017, d'après interprétations photos aériennes IGN 2008/2017

Analyse du potentiel de densification

Définition et méthodologie

Obligation de la Loi Alur

Afin de calculer le potentiel des zones d'urbanisation future qui vont être mises en place dans le futur PLU (besoins en logements et besoins fonciers associés), il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logement au sein des zones urbaines actuelles, à savoir :

- les dents creuses du tissu urbain ;
- les éventuelles possibilités de division foncière et les projets de renouvellement urbain s'ils sont connus.

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (art. L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Méthodologie

L'analyse du potentiel de densification est articulée autour d'une analyse en 4 temps :

- Identification des entités urbaines résultant du croisement de la morphologie urbaine, des enjeux et éléments de stratégie du développement et définition de densités cibles ;
- Définition du potentiel foncier : identification des dents creuses où la taille moyenne des terrains cibles correspond soit, à des parcelles entières, soit à de potentielles divisions parcellaires.
- Estimation du potentiel de logement théorique en croisant le potentiel foncier et les densités cibles définis précédemment
- Définition du potentiel de logement pondéré où il est appliqué, sur le potentiel de logement théorique, une pondération correspondant à la part de logement

Le potentiel de logement calculé est ensuite pondéré de la manière suivante :

- Détermination de quatre niveaux de priorité correspondant à la facilité de construction de chaque terrain :
 - La **priorité 1** regroupe les parcelles entières, les terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale et on estime que **80%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
 - La **priorité 2** regroupe les divisions parcellaires, et/ou les espaces où l'occupation du sol n'est pas compatible avec la priorité 1 (oliveraies, jardins potagers...) et on estime que **60%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
 - La **priorité 3** regroupe les parcelles ou parties de parcelles où l'urbanisation paraît difficile (problèmes d'accès, topographie et/ou configuration du terrain inadaptées) et on estime que **30%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU

Dans cette logique de pondération, les résultats des potentiels de logements est alors arrondi à la valeur inférieure.

Identification des entités urbaines

La commune de Gréoux-les-Bains connaît une urbanisation relativement compacte en continuité des espaces déjà urbanisés.

Quatre entités au sein de l'enveloppe urbaine ont pu être identifiées en fonctions de leurs caractéristiques urbaines, dont la densité de logement :

- Le centre ancien
- Les zones d'extensions urbaines (collectifs, services, commerces)
- Le résidentiel touristique
- L'extension pavillonnaire

Il existe des constructions en dehors de ces entités urbaines où l'urbanisation s'est développée en constructions isolées.

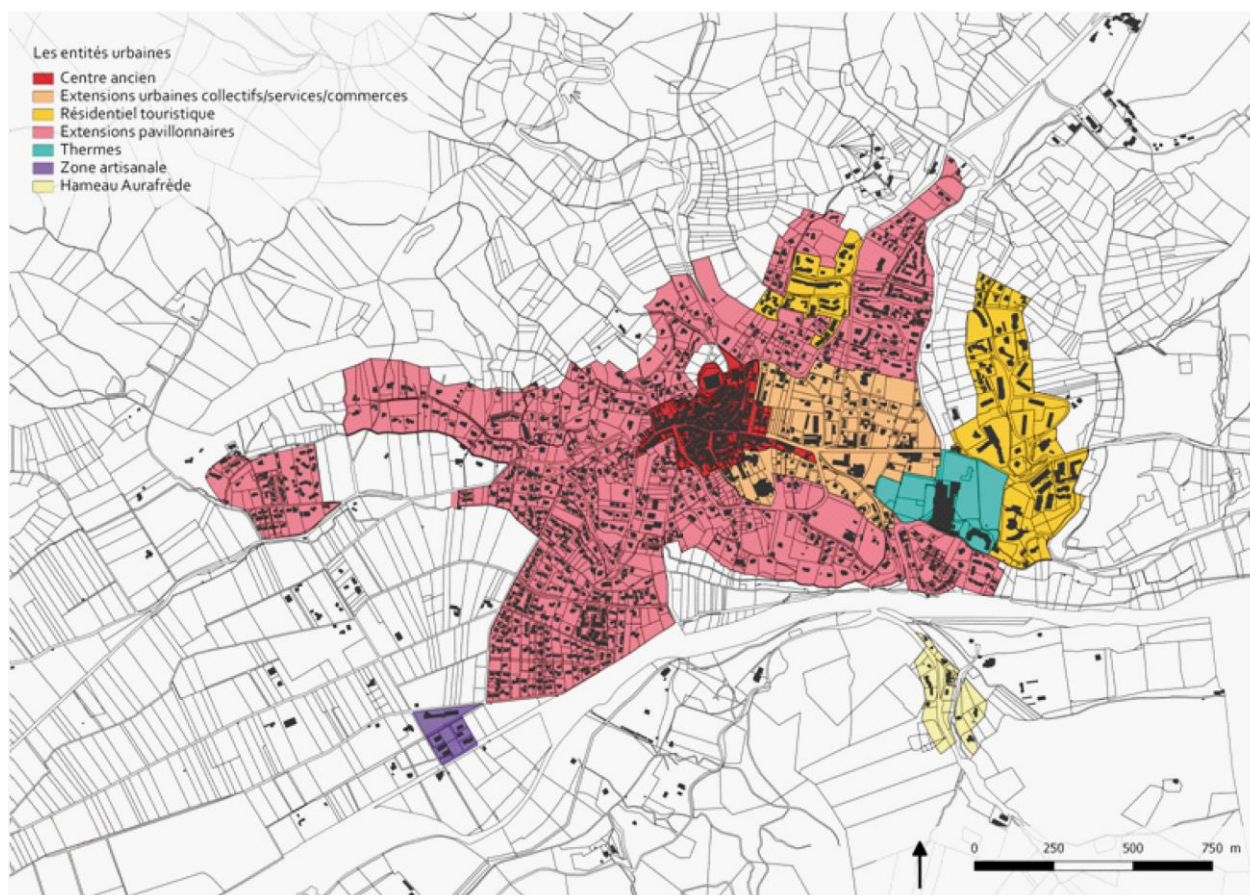
Définition des densités cibles pour chacune des quatre entités urbaines

Source : Altereo

Entités urbaines	Densité actuelle	Densité cible	Consommation foncière moyenne par logement
A – Centre ancien	180 lgts / ha	180 lgts/ha	55 m ²
B – Extensions urbaines	40 lgts / ha	40 lgts/ha	250 m ²
C – Résidences de tourisme	200 lgts / ha	200 lgts/ha	50 m ²
D – Extension pavillonnaires	12.5 lgts/ha	18 lgts/ha	800 m ²

Les entités urbaines

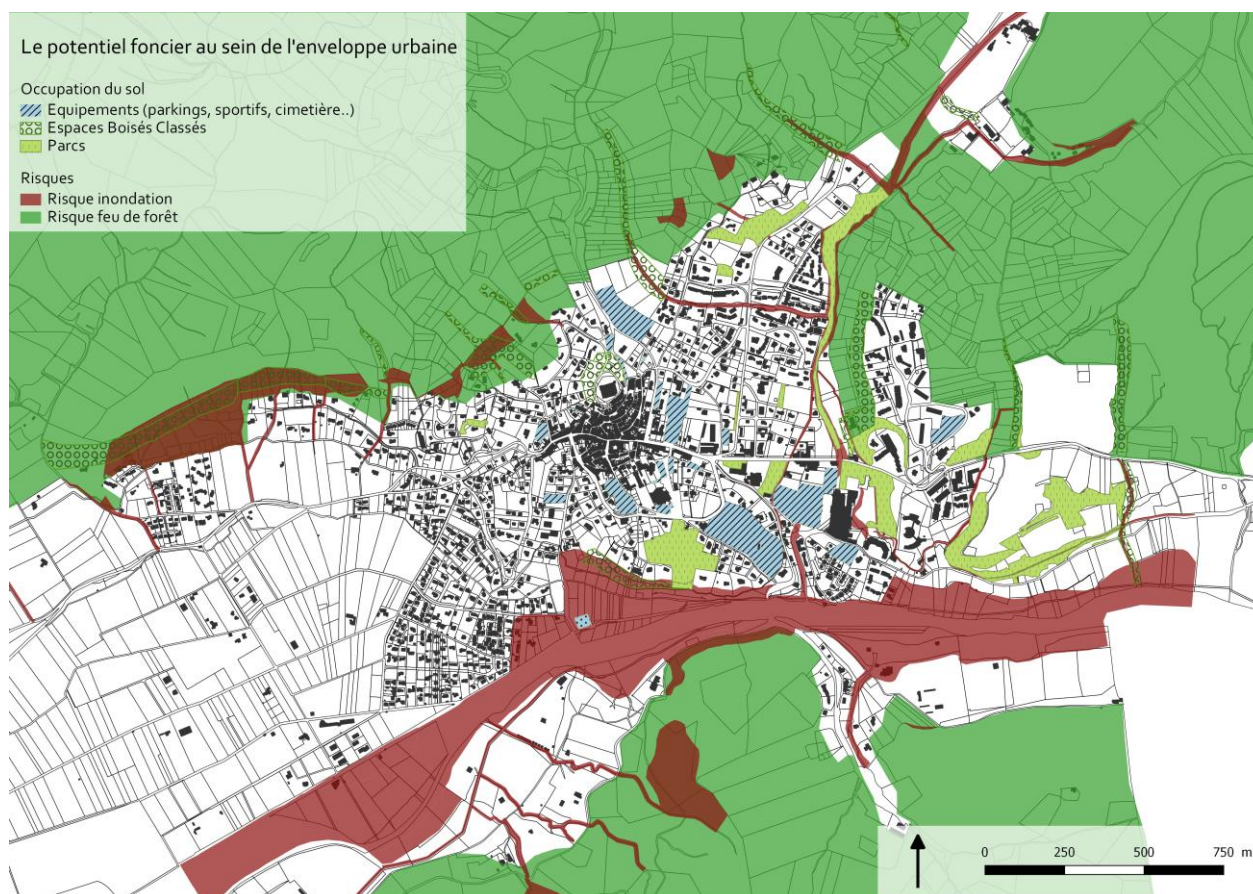
Source : Altereo



Certains terrains ne sont pas aptes à recevoir de nouvelles constructions car ils correspondent à des équipements, des parcs, des EBC ou encore des zones de risques. Ces terrains là ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de densification.

Prise en compte des risques, du végétal et des équipements existants

Source : Altereo



Définition du potentiel foncier

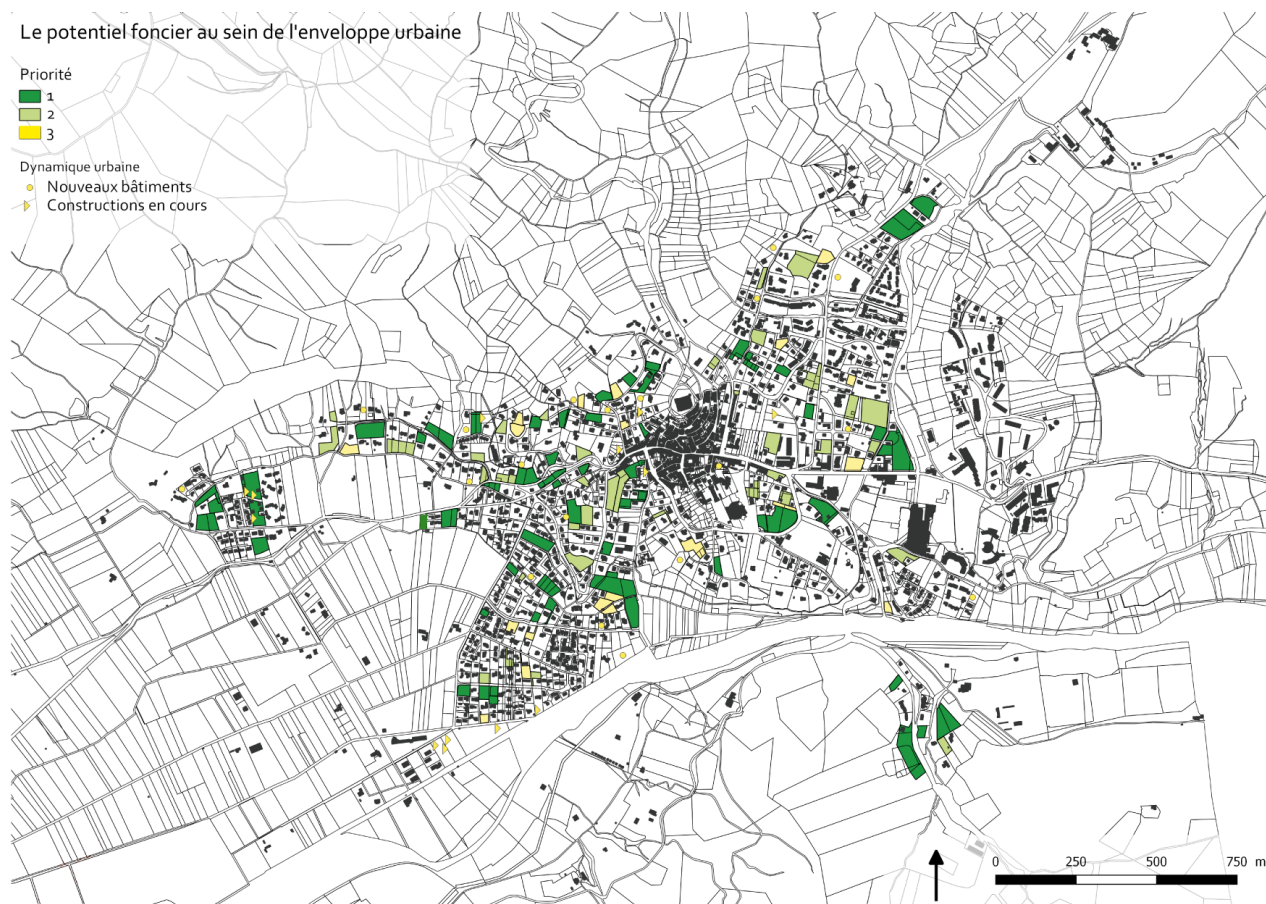
L'analyse du potentiel de densification a permis d'établir 14,96 ha de foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine où le processus de densification pourrait avoir lieu, dont 14,08 ha de dents creuses et 0,80 ha de potentielles divisions parcellaires.

En conclusion, il est établi un potentiel théorique de logements pondérés, au cœur de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030, de 322 logements.

Hiérarchisation	Potentiel de logement théorique	Pondération	Potentiel de logement pondéré
Priorité 1	267	80	213
Priorité 2	149	60	89
Priorité 3	68	30	20
Total logements potentiels théoriques			484
Total logements potentiels pondérés			322

Les différents niveaux de priorités du potentiel foncier

Source : Altereo



Rappel : 3 niveaux de priorité correspondant à la facilité de construction de chaque terrain :

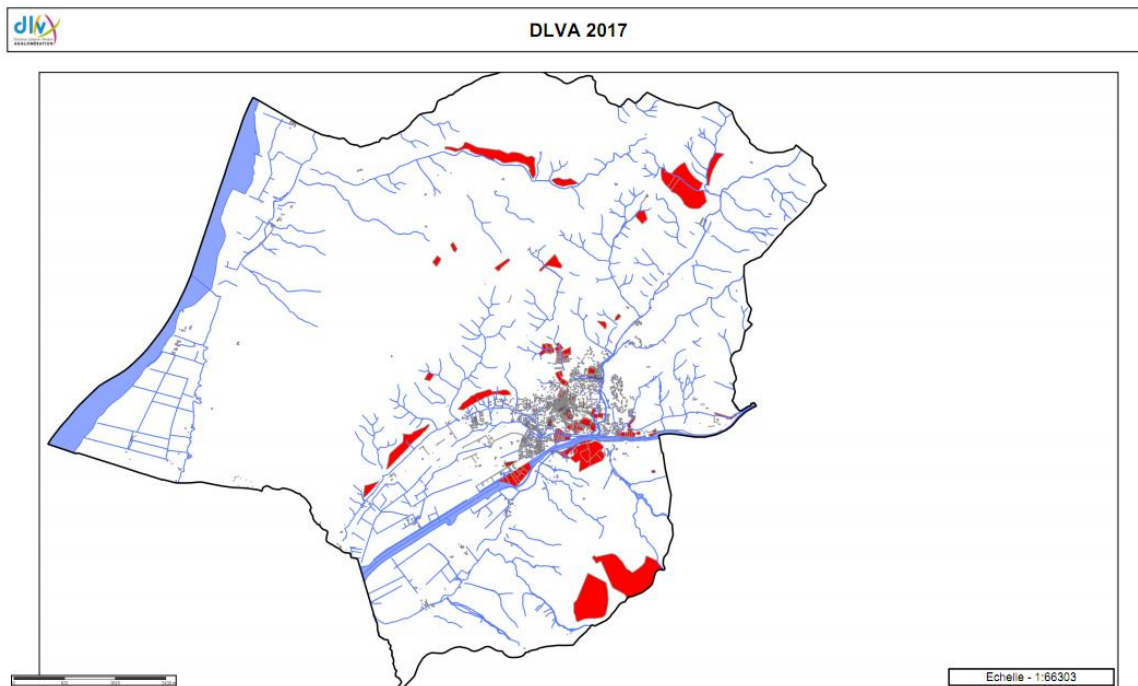
Priorité 1 : parcelles entières, terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale. On estime que **80%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU

Priorité 2 : division parcellaire et/ou les espaces où l'occupation du sol limite la densification. On estime que **60%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU

Priorité 3 : terrain de surface suffisante mais présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme (type potager, serres, espace planté de vignes ou vergers...). On estime que **30%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU

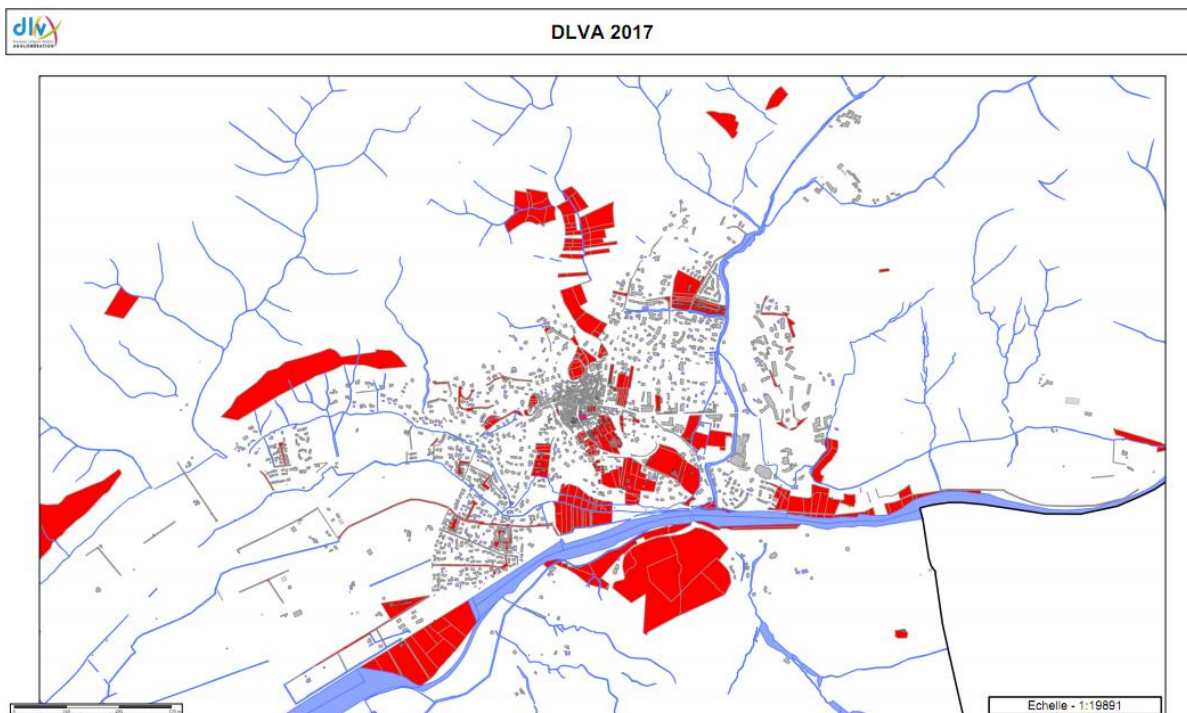
Propriétés communales

Au sein du territoire, la commune possède 668 parcelles qui représentent près de 24,2 ha de terrains en propriété communale.



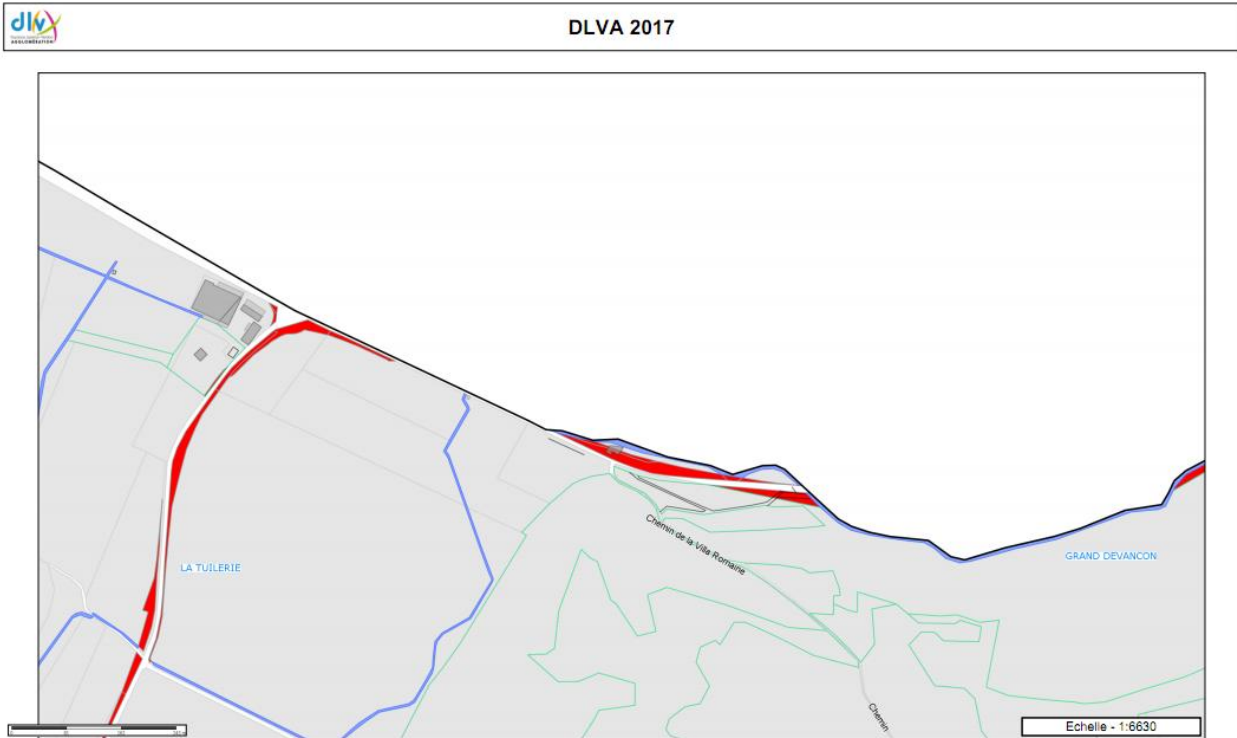
Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité. Les données réseaux ne sont qu'indicatives et n'exonèrent en aucun cas d'une démarche DT/ DICT
PCI - 2016 DGFIP Tous droits réservés.

Un certain nombre de ces terrains se trouvent au sein de l'enveloppe urbaine. La plupart de ces propriétés communales sont déjà utilisées comme équipements (parcs, groupe scolaire, centre de congrès de l'Etoile, déchetterie, etc.). Le reste occupe des surfaces en zone naturelle ou agricole.



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité. Les données réseaux ne sont qu'indicatives et n'exonèrent en aucun cas d'une démarche DT/ DICT
PCI - 2016 DGFIP Tous droits réservés.

Propriétés départementales



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité. Les données réseaux ne sont qu'indicatives et n'exonèrent en aucun cas d'une démarche DT/ DICT
PCI - 2016 DGFIP Tous droits réservés.

Analyse urbaine et foncière - Synthèse

ATOUPS :

- Du foncier communal important
- Une qualité du bâti dans le centre et lié aux thermes
- Différentes entités aux caractéristiques urbaines et des enjeux différenciés.
- Processus de densification en cours sur la commune.

CONTRAINTES :

- Des secteurs soumis aux risques inondation et feux de forêt limitant le développement urbain de la commune
- Des résidences secondaires pouvant empêcher le développement de résidences principales
- Risque d'accroissement du mitage en plaine agricole.
- Risque de densification anarchique au sein de l'enveloppe urbaine pouvant nuire aux ambiances urbaines propres à la commune.

ENJEUX :

- ➔ Définir des limites claires d'urbanisation en cohérence avec l'objectif de limiter l'expansion de celle-ci sur les espaces agricoles.
- ➔ Encadrer le développement urbain afin de garantir son intégration dans son environnement bâti, paysager/environnemental et au niveau du village et des extensions urbaines
- ➔ Maîtriser l'implantation des constructions nouvelles par la densification des secteurs récents urbanisés tout en préservant le cadre de vie rural de la commune.

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Analyse du mécanisme de consommation des logements

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Gréoux-les-Bains, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il peut être nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population actuelle.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer ou réinjecter des logements dans le parc :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de résidences secondaires,
- la variation du parc de logements vacants.

La consommation des logements

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont, au contraire, transformés en logements ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 2009 et 2014, le parc de logements augmente de 36 logements alors que 158 nouveaux logements ont été construits (données communales).

Le phénomène de renouvellement a donc entraîné une baisse du parc de 2009 à 2014 de l'ordre de 0,63%/an avec 122 logements concernés.

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

A Gréoux-les-Bains, le nombre de personnes par logement a baissé de 0,03% passant de **2,11 en 2009 à 2,08 en 2014**.

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a **consommé** une partie du parc de logements de 2009, soit **15 logements**.

Variation des résidences secondaires

La commune de Gréoux-les-Bains connaît, depuis 1982, une augmentation constante de son taux de résidences secondaires. Leur part est passée de 66% en 2009 à 66,2% en 2014.

Entre 2009 et 2014, **34 résidences secondaires** sont apparues, ce sont une partie de ces logements qui ont disparu du parc de résidences principales.

Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants). Un taux équivalent à environ 5% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

L'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

En **2009**, 4,18% du parc de logements correspond à des logements vacants, soit **161 logements** en valeur absolue.

En **2014**, 1,67% du parc de logements correspond à des logements vacants, soit **65 logements** en valeur absolue.

Ainsi sur la période 2009-2014, le parc de logements communal a **perdu 96 logements vacants**. Ce sont autant de logements qui ont été **ajoutés au parc des résidences principales ou secondaires**.

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le nombre de logements disponible pour l'accueil d'une nouvelle population. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après, couvrant la période 2009-2014, les chiffres négatifs indiquent la réinjection de logements dans le parc par le facteur indiqué.

Entre 2009 et 2014, les phénomènes de renouvellement, de desserrement et la variation du parc de résidences secondaires ont participé à l'augmentation du parc de logements. Ainsi, sur cette période, les 4 phénomènes du mécanisme de consommation des logements ont engendré une augmentation de 75 logements.

Dans la même période, 158 logements neufs ont été construits. Il y a donc eu un « excédent » de 83 logements par rapport aux besoins nécessaires pour assurer le maintien de la population.

$$(83) \times 2,08 \text{ (nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2014)} = 172$$

Par conséquent, l'excédent réel de logements aurait dû engendrer une augmentation d'environ 172 habitants. On remarque que la population communale en résidence principale a effectivement augmenté de 172 habitants entre 2009 et 2014, selon le dernier recensement de l'INSEE.

Calcul des besoins en logements à l'horizon 2030 : le point mort démographique

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Gréoux-les-Bains, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

Les données de références pour le parc de logements sont celles diffusées par l'INSEE à la suite des recensements de la population de 2009 et 2014. Les constructions réalisées entre 2014 et 2016 sont soustraites en phase finale.

Poursuite du phénomène de renouvellement

Entre 2009 et 2014, le phénomène de renouvellement positif a engendré la disparition de 122 logements du parc, le taux de renouvellement annuel étant de **+0,63%/an**.

En projetant un taux à 0,05% à l'horizon 2030 au regard du potentiel de renouvellement restant, il y aura 36 logements consommés dans le parc de logements de la commune de 2014.

Le phénomène de desserrement

Au regard des tendances nationale, régionale et départementale, le phénomène de diminution de la taille des ménages va se poursuivre sur le territoire communal.

Alors que le taux d'occupation est de l'ordre de 2,08, les hypothèses suivantes sont posées :

- **Hypothèse « basse »** du nombre de logements, avec une légère baisse de la taille des ménages à **2,07**, comme en témoigne les tendances communales depuis 2014 ;
- **Hypothèse « haute »** du nombre de logements, avec une baisse plus importante à **2,05**

L'hypothèse « basse » montre que la baisse du nombre d'habitants par résidences principales à 2,07 en 2030, entraîne un **besoin de 5 logements**.

L'hypothèse « haute » montre que la baisse du nombre de personnes par résidence principale à 2,05 personnes par logement en 2030, entraîne un **besoin de 17 logements** dans le parc.

Variation des résidences secondaires

La part des résidences secondaires sur la commune de Gréoux-les-Bains n'a cessé de croître depuis les années 80, pour atteindre un taux de 66,2 % du parc de logement total en 2014. **Cette donnée est à manier avec précaution dans le cas de Gréoux-les-Bains les résidences secondaires ont aujourd'hui atteint un taux majoritaire et la variation de ce taux aura un impact important sur le parc de logement total.** Considérant que ce taux ne pourra continuer à s'accroître indéfiniment, dans le cadre du calcul du point mort démographique, **on considère que le taux sera maintenu à 66,2 %**

- L'hypothèse « basse » montre que la baisse du nombre d'habitants par résidence principale à 2,07 **entraîne un besoin de 9 résidences secondaires** supplémentaires.
- L'hypothèse « haute » où le taux d'occupation diminue plus fortement à 2,05 **entraîne un besoin de 34 résidences secondaires**.

Variation des logements vacants

En 2014, le taux de logements vacants est de **1,7 %** témoignant une pression foncière très forte. Seule la mécanique du marché immobilier peut, sous réserve d'une baisse de la demande et/ou d'une augmentation importante de l'offre, entraîner une hausse de la vacance. Au vu de l'attractivité de la commune, ce taux très bas est maintenu dans la projection à l'horizon 2030. Pour maintenir ce taux, dans un contexte d'augmentation du parc total, des logements vacants supplémentaires apparaissent dans le parc. Il s'agit généralement de logements existants peu attractifs rendu vacants par l'effet de la concurrence avec des logements neufs de meilleure qualité.

L'hypothèse « basse », avec un desserrement à 2,07 à l'horizon 2030, nécessite l'apparition **d'1 logement vacant** dans le parc de logements total par rapport à 2014 pour maintenir le taux à 1,7%.

L'hypothèse « haute », avec un desserrement à 2,05 à l'horizon 2030, nécessite **l'apparition de 2 logements vacants** dans le parc de logements total.

Hypothèse « basse »		Hypothèse « haute »
36	Renouvellement	36
5	Desserrement	17
9	Résidences secondaires	34
1	Logements vacants	2
52	TOTAL nombre de logements	89

Récapitulatif

Il est nécessaire pour la commune de **réaliser entre 52 et 89 logements** pour maintenir sa population de 2014 à l'horizon 2030.

Après soustraction du nombre de logements déjà réalisés pour la période 2014-2016 (81 nouveaux logements) et selon les hypothèses formulées, 2 cas de figure peuvent être envisagés sur Gréoux-les-Bains :

- **Hypothèse basse** (avec un desserrement modéré à 2,07 hbts/ logt) : Le maintien de la population de 2014 ne nécessite pas la construction de nouveau logements.
- **Hypothèse haute** (avec un desserrement plus marqué à 2,05 hbts/ logt) : Le maintien de la population de 2014 nécessite la construction de 8 logements.

Réponse aux besoins en logements pour le maintien de la population entre 2017 et 2030

Hypothèse basse		Hypothèse haute
0	Nombre de logements nécessaires <i>après soustraction des logements réalisés entre 2014 et 2016</i>	8

Projections démographiques à l'horizon 2030

En 2016 la population municipale de la commune est de 2 611 habitants (source : INSEE), soit 34 habitants de moins qu'en 2014 (taux de croissance négatif de l'ordre de -0,64%/an).

Parallèlement, la commune a gagné 81 logements entre 2014 et 2016 (source : données des permis de construire), ce qui correspond à une croissance du parc de l'ordre de 1% et donc plus rapide que la croissance démographique.

Au vu du contexte local, on peut supposer que le taux de résidences secondaires a augmenté entre 2014 et 2016.

Le projet de la commune étant de consolider la population permanente en proposant des typologies de logements adaptées à cet usage, une légère baisse du taux de résidences secondaires est donc envisagée. Ainsi, à l'horizon 2030, on considère que ce taux aura pu atteindre 66,0%.

A l'horizon 2030, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 « basse » : baisse du taux de variation annuel, soit **+0,55%/an**.
- Hypothèse 2 « moyenne » : légère baisse du taux de variation annuel, soit **+0,85%/an**.
- Hypothèse 3 « au fil de l'eau » : maintien du taux de variation annuel **+1,1%/an**

	Hypothèse 1 « Basse » + 0,55%/an	Hypothèse 2 « moyenne » +0,85%/an	Hypothèse 3 « Fil de l'eau » +1,1%/an
Besoins en résidences principales supplémentaires (32,3 %) par rapport à 2014	Entre 124 et 137 logements	Entre 182 et 196 logements	Entre 232 et 246 logements
Besoins en résidences secondaires supplémentaires (66%) par rapport à 2014	Entre 229 et 255 logements	Entre 347 et 375 logements	Entre 450 et 478 logements
Logements vacants supplémentaires (1,7%) par rapport à 2014*	Entre 7 et 8 logements	Entre 10 et 11 logements	Entre 13 et 14 logements
Besoins en logements supplémentaires par rapport à 2014	Entre 360 et 400 logements	Entre 540 et 582 logements	Entre 695 et 738 logements
Logements réalisés entre 2014 et 2016	- 81 logements réalisés		
Besoins en logements supplémentaires 2017 – 2030	Entre 279 et 319 logements	Entre 459 et 501 logements	Entre 614 et 657 logements

* Ces logements sont rendus vacants par l'effet de la concurrence avec les nouveaux logements produits, plus attractifs. Cela n'empêchera pas la commune de mener parallèlement des réflexions et des actions pour la résorption des logements vacants de très longue durée et la réhabilitation du bâti concerné.

Rappel sur le potentiel foncier en zone de densification et hypothèse de projection démographique

Hypothèses	Logements nécessaires	Potentiel de densification	Logements supplémentaires à créer
Hypothèse 1 +0,55%/an	Entre 279 et 319 logements	321	AUCUN
Hypothèse 2 +0,85%/an	Entre 459 et 501 logements		Entre 138 et 180

Hypothèse3 "Au fil de l'eau" +1,1%/an	Entre 614 et 657 logements		Entre 293 et 336
---------------------------------------	----------------------------	--	------------------

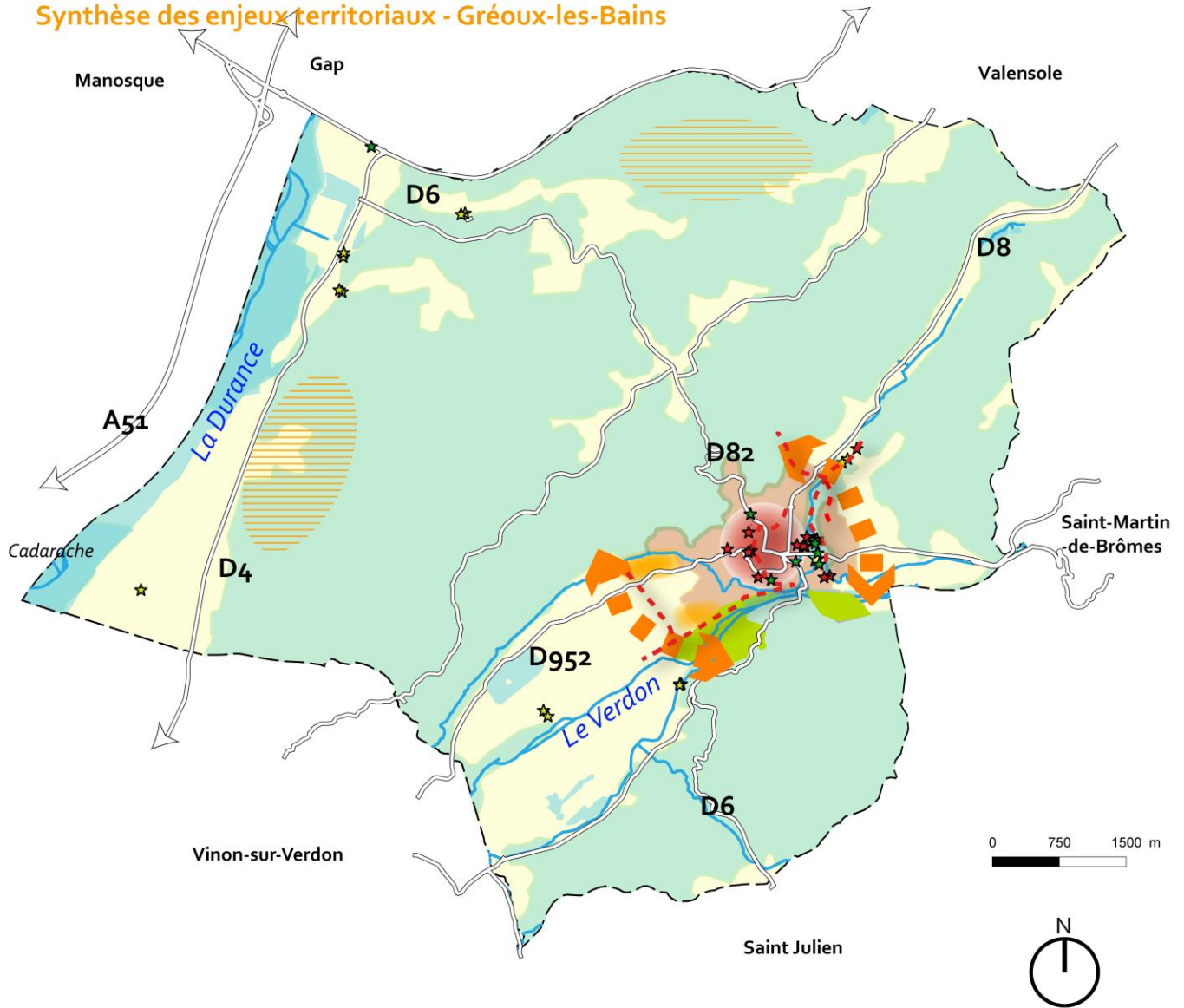
Pour rappel, le PLH définit un objectif d'environ 170 logements sur la période 2014/ 2020, soit une production d'environ 30 logements par an.

SYNTHESE DES ENJEUX TERRITORIAUX





Démographie	<p>Atouts Croissance continue sur la période 1968-2014. Un taux de variation annuel positif de 1,1% par an. Un solde naturel positif depuis 1982.</p>	<p>Faiblesses Un nombre de personnes par ménage en baisse : le desserrement de la population en marche sur la commune Phénomène de vieillissement croissant et un indice de jeunesse en baisse.</p>
	<p>Opportunités Solde migratoire toujours positif témoignant de l'attractivité de la commune.</p>	<p>Menaces Absence de regain de natalité, et vieillissement croissant de la population : risque de non renouvellement de la population.</p>
	<p>Enjeux Maintenir une croissance démographique équilibrée et stable en attirant une population diversifiée assurant une natalité dynamique et une attractivité résidentielle positive. Prendre en compte la baisse du nombre de personnes par ménage afin d'adapter l'offre en logements.</p>	
Logements	<p>Atouts Un parc de logements qui n'a cessé de croître entre 1968 et 2014 ; Une bonne répartition dans l'occupation des logements entre propriétaires et locataires.</p>	<p>Faiblesses Nombre de résidences secondaires plus important que celui des résidences principales pouvant freiner l'installation des ménages.</p>
	<p>Opportunités Rythme de la construction nouvelle soutenu ; Un taux de vacance de 1,7% en 2014 qui doit être augmenté pour faciliter le parcours résidentiel des ménages sur la commune.</p>	<p>Menaces Le phénomène de desserrement : diminution du nombre de personnes au sein d'un logement demandant un nombre de logements plus important.</p>
	<p>Enjeux Assurer une production diversifiée en logements, en réponse aux besoins des populations actuelles et futures. Poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux Limiter l'étalement urbain par la recherche de formes urbaines nouvelles.</p>	
Economie	<p>Atouts Dynamique économique en progression avec une hausse de son taux d'activités depuis 1999 ; Taux d'activités et d'emploi les plus élevés du département ;</p>	<p>Faiblesses Activité touristique entraînant une forte fluctuation de l'économie.</p>
	<p>Opportunités Projet ITER à Cadarache à proximité Secteur touristique lié au thermalisme.</p>	<p>Menaces Mitage de la plaine agricole.</p>
	<p>Enjeux Préserver les emplois sur la commune Maintenir l'activité agricole Conforter et améliorer l'activité touristique existante Soutenir les activités liées au tourisme d'affaires et prendre en compte la saisonnalité</p>	
Equipements	<p>Atouts Bonne offre en équipements qu'ils soient d'intérêts collectifs, sportifs, culturels, scolaires et religieux. Espaces publics qualitatifs, porteur de lien social principalement dans le cœur de village. Tissu associatif dense.</p>	<p>Faiblesses Manque de connexion entre certains équipements et le centre ancien.</p>
	<p>Opportunités Définition de secteurs pour développer l'offre en équipements.</p>	<p>Menaces</p>

	<p>Enjeux Affirmer la réhabilitation du centre ancien par l'aménagement des espaces publics Conforter la structure des espaces verts pour relier les quartiers de la ville Développer les équipements publics dédiés aux sports, à la culture et aux loisirs Privilégier les équipements à proximité des espaces desservis par les transports en commun (TC) Garantir une qualité de vie et une mixité sociale</p>	
<p>Infrastructures de déplacements</p>	<p>Atouts Centre villageois maillé par trois principaux réseaux routiers Desserte avec les villes voisines Une offre de transports en commun suffisante pour la commune de Gréoux, avec une ligne spécifique pour la période estivale Une mise en place de navettes gratuites de mars à décembre durant la saison thermale.</p>	<p>Faiblesses La gare SNCF « Manosque –Gréoux-les-Bains » est située sur le territoire communal de Manosque Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières, par l'importance du trafic en direction de Manosque l'Ouest et au Nord-Ouest.</p>
	<p>Opportunités Projet d'un cheminement piéton le long de la route de Vinon afin de connecter les quartiers résidentiels à l'Ouest au centre du village.</p>	<p>Menaces Une augmentation des flux de circulation au cours des dernières années vers Manosque et Vinon-sur-Verdon.</p>
	<p>Enjeux Améliorer et valoriser les liaisons douces existantes (cheminements piétons, sentiers de randonnée) Développer des cheminements piétons sécurisés et créer des pistes cyclables Connecter le cœur villageois au quartier des Thermes Assurer une liaison viaire cohérente entre le centre et les quartiers d'extension urbaine</p>	
<p>Analyse urbaine et foncière</p>	<p>Atouts Du foncier communal important Une qualité du bâti dans le centre et lié aux thermes Différentes entités aux caractéristiques urbaines et des enjeux différenciés. Processus de densification en cours sur la commune.</p>	<p>Faiblesses Mitage des espaces agricoles. Des secteurs soumis aux risques inondation et feux de forêt limitant le développement urbain de la commune. Des résidences secondaires pouvant empêcher le développement de résidences principales.</p>
	<p>Opportunités Potentiel de densification important au sein de l'enveloppe urbaine participant à la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Grands espaces résiduels non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine pouvant accueillir les projets de développement. Offrir une continuité urbaine en liaison avec le quartier des Thermes.</p>	<p>Menaces Risque d'accroissement du mitage en plaine agricole. Risque de densification anarchique au sein de l'enveloppe urbaine pouvant nuire aux ambiances urbaines propres à la commune.</p>
	<p>Enjeux Définir des limites claires à l'urbanisation en cohérence avec l'objectif de limiter l'expansion de celle-ci sur les espaces agricoles. Encadrer le développement urbain afin de garantir son intégration dans son environnement bâti, paysager/environnemental et au niveau du village et des extensions urbaines Maîtriser l'implantation des constructions nouvelles par la densification des secteurs récents urbanisés tout en préservant le cadre de vie rural de la commune.</p>	



Synthèse des enjeux territoriaux - Gréoux-les-Bains







1. Urbanisation et densification

-  Valoriser le centre ancien et le patrimoine bâti
-  Trame urbaine à densifier en garantissant son intégration dans son environnement bâti, paysager, environnemental
-  Secteurs à enjeux de développement
-  en rédénifiant des limites claires avec les espaces agricoles et naturels




2. Activités économiques

-  Assurer le maintien du parc photovoltaïque
-  Renforcer l'attractivité du tourisme, notamment lié aux thermes

3. Equipements et liaisons

-  Zones d'activités sportives et de loisirs à valoriser
-  Assurer une liaison viaire cohérente entre le centre et les quartiers d'extension urbaine
-  Gérer le trafic et les nuisances liées aux infrastructures
-  Valoriser la présence de l'eau en aménageant les berges pour les circulations douces entre les quartiers

4. Patrimoine bâti ou naturel

-  Valoriser le patrimoine historique, culturel
-  Protéger le patrimoine rural
-  Protéger le patrimoine naturel (arbres remarquables)