



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VERDIERE

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 01/02/2016 - REUNION DE CONCERTATION SUR LE  
PROJET COMMUNAL AVEC LES COMMERCANTS ET ARTISANS LOCAUX

Date et lieu : 01/02/2016 à 17h00 en mairie de LA VERDIERE

Personnes présentes :

- Hervé CHATARD, maire de LA VERDIERE
- Michelle DEBORDEAUX, 1ère adjointe au maire de LA VERDIERE
- Laurent BLANC, 5e adjoint délégué à l'urbanisme au maire de LA VERDIERE
- Frédéric BUISSON, Conseiller municipal de LA VERDIERE
- Cécile PAOLETTI, Conseillère municipale de LA VERDIERE
- Catherine PAUL, Chambre de Commerce et d'Industrie 83
- Céline D'HEILLY, Communauté de Communes Provence Verdon
- Julie PLAGNOL, Communauté de Communes Provence Verdon
- Une quinzaine d'entrepreneurs, commerçants et artisans
- Frédéric POULAIN, urbaniste

1

M le Maire remercie les personnes présentes et ouvre la séance à 17h00.

### La procédure

L'objectif de la présente réunion est d'échanger sur le projet communal et plus particulièrement son volet économique. Le projet communal se traduit dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Un PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Un PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Après le débat en conseil municipal, la Commune aura la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes de permis qui impactent des projets d'intérêt général clairement définis dans le PADD.

Pour l'heure, quatre orientations ont été définies faisant référence aux grands enjeux du territoire. Elles se décomposent en plusieurs objectifs, eux-mêmes subdivisés en plusieurs actions. Rien n'est arrêté pour l'heure, il s'agit justement d'échanger au mieux sur les souhaits des professionnels.

Au-delà de la présente réunion, il est important que les personnes fassent remonter leurs souhaits par écrit (registre de concertation mis à disposition en mairie ou courrier). Pour l'heure, les seules demandes reçues concernent des demandes de parcelles constructibles.





## Présentation des objectifs économiques

Pour l'heure, l'orientation n°3 du PADD vise à assurer un développement économique harmonieux. Elle se décompose en trois objectifs :

- Développer une activité agricole de qualité et tendre vers l'auto-suffisance (thématique non traitée ce jour)
- Promouvoir un développement touristique raisonné
- Conforter l'activité commerciale, artisanale et de services sur le territoire

2

Concernant l'objectif 3.2 " Promouvoir un développement touristique raisonné ", les actions sont :

- Valoriser et communiquer sur les atouts du territoire :
  - Développer un tourisme vert, raisonné sur le territoire en préservant et valorisant avant tout le patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune (cf. orientation 1 et 2)
  - Valoriser et communiquer sur le village et le château (cf. objectif 2.1), atouts n°1 de la commune
  - Veiller à l'intégrité paysagère du parc du château tout en permettant les aménagements touristiques nécessaires à la viabilité de l'activité qu'est le château de La Verdère
  - Communiquer sur le rôle de porte d'entrée du Parc Naturel Régional du Verdon
  - Communiquer sur la richesse faunistique et floristique de la commune (présence du loup, etc.) et développer des circuits botaniques documentés
- Favoriser la découverte du territoire :
  - Améliorer, en partenariat avec le Conseil Départemental du Var, les sentiers de randonnée existants sur le territoire
  - Développer de nouveaux sentiers balisés, notamment autour de la Mourotte (nord-est) et de Notre Dame (sud-ouest) et renforcer les visites par ailleurs organisées par le Parc Naturel Régional du Verdon ou le Conseil Départemental (découverte du territoire)
  - Améliorer les aires de stationnement situées dans les écarts et les équiper d'installations sanitaires
  - Mettre en place une signalétique adaptée sur le patrimoine situé dans les écarts (rappeler l'histoire d'une ruine, d'un domaine agricole, etc.) et mettre en place des tables d'orientation comme celle présente sur Notre Dame de Salette (multiplier les objectifs de randonnée pour les visiteurs)
  - Prévoir une équipe / structure pour l'entretien de ces équipements pour éviter une dégradation des milieux environnants (dans le cas de Notre Dame, faire attention au développement des arbres côté village mais préserver le chêne au centre du sommet)
  - Renforcer la politique des circuits cyclo-touristiques mis en œuvre à l'échelle du Département
  - Améliorer les circulations douces dans et autour du village, notamment depuis le camping et le complexe sportif vers le village
- Promouvoir une offre diversifiée d'hébergement touristique :
  - Tenir compte des gîtes et chambres d'hôte existants sur le territoire et améliorer leur communication





- Permettre la création de gîtes ou chambres d'hôtes dans les éléments bâtis remarquables situés en zones naturelles ou agricoles si des propriétaires le souhaitent
- Améliorer le camping existant (occupé à l'année par des mobil-homes)
- Développer une offre de camping plus qualitative sur le territoire (attente de projets privés de qualité avant d'inscrire des secteurs spécifiques)
- Permettre l'hébergement hôtelier au sein du village
- Promouvoir auprès des acteurs publics et privés le développement des communications numériques, une bonne desserte Internet et téléphonique étant indispensable à toute activité d'hébergement touristique

3

Concernant l'objectif 3.3 " Conforter l'activité commerciale, artisanale et de services sur le territoire ", les principales actions sont :

- Conforter le village au cœur du développement touristique, commercial et de services de la commune :
  - Améliorer la lisibilité des commerces existants (signalétique, etc.)
  - Permettre des stationnements temporaires pour les activités de services
  - Améliorer l'accessibilité des commerces et services aux piétons
  - Renforcer la fréquentation du village via la mise en œuvre d'une réelle politique touristique (signalétique adaptée, communication externe, etc.) et l'amélioration des liaisons avec les quartiers environnants
  - Conforter le rôle commercial en créant une véritable place urbaine et ses commerces/services au droit de la mairie en lieu et place d'un parking très peu utilisé dans la pratique
- Prendre en compte les besoins des activités artisanales et de services situés en agglomération
  - Autoriser les artisans et services au sein des quartiers les mieux desservis (comme cela est le cas actuellement) pour soutenir le tissu économique local
  - Créer une zone artisanale locale (nécessité de quantifier les besoins en amont !!)
  - Promouvoir le développement des communications numériques, une bonne desserte Internet étant indispensable à toute activité économique
  - Interdire tout projet éolien ou de lignes à très haute tension sur le territoire au regard de leur impact paysager et de leurs faibles retombées économiques
  - Etablir un règlement spécifique au parc photovoltaïque situé au lieu dit L'Auvière

### Echanges sur la thématique commerciale et touristique

Les principaux points abordés au cours de la réunion sont précisés ci-après.

Le terme "offre de camping plus qualitative" est mal employé. Il s'agit surtout de "diversifier" l'offre en hébergement touristique (cabanes dans les arbres, etc.). Ce terme sera revu. Il est par ailleurs possible d'étendre le camping sur 7 000 m<sup>2</sup>

Il y a un manque de connaissance du territoire et de ses acteurs au sein même de la commune. De fait, par ignorance tout simplement, de nombreux acteurs ne renvoient





pas les touristes vers les commerces, restaurants ou équipements sportifs de la commune. Il faudrait créer un groupement d'acteurs économiques, travailler en partenariat avec la communauté de communes, les offices de tourisme alentours, etc. Il faut faciliter les projets, permettre une émulation.

Tout le monde est bien conscient qu'il faut développer un tourisme vert, maîtrisé, raisonné. Il faut tirer partie du rôle de porte d'entrée du Parc Naturel Régional du Verdon (les touristes sont avant tout attirés par la "marque" Verdon). Il est cependant difficile de garder un client d'une année sur l'autre, de pérenniser l'activité. Il faut plus d'atouts sur le territoire même.

4

Le principal point noir pour les acteurs économiques reste l'état du village. Ses éléments patrimoniaux ne sont pas mis en avant, il n'y a pas d'espaces piétonniers, les logements se vident, les ruines se multiplient, il n'y a pas d'animations, etc. Le potentiel est énorme mais jamais exploité jusque là. Le village a été totalement abandonné avec la multiplication des habitations dans les écarts rendue possible grâce au POS (inutile de faire de la réhabilitation trop coûteuse et compliquée au regard du prix du terrain vierge). Par ailleurs, même le château est privé. Le travail de requalification est remarquable mais il n'y a pas d'horaires fixes, de visites permanentes, etc. Actuellement, les propriétaires de gîtes renvoient plutôt les touristes vers Quinson (musée de la Préhistoire), le lac de Sainte Croix, les villages de Tourtour et Villecroze, etc. Il y a un énorme travail à accomplir sur le village.

Il faut recentrer les habitations autour du village pour que les habitants y viennent plus souvent. Les commerces ne s'implanteront que s'il y a un potentiel client à l'année. La saison touristique reste limitée dans le temps.

Dans le village, la circulation automobile à ras des restaurants ou les stationnements anarchiques sur les trottoirs (en face de la boucherie notamment) posent également souci. Il faudrait des places d'arrêt temporaires, des espaces piétonniers plus élargis. Il faudrait également réduire les vitesses (sans nécessairement avoir recours au dos-d'âne).

Il faudrait également multiplier les animations. La fête du chien fonctionne très bien chaque année. Les jardins en fête ont bien fonctionné l'an passé aussi. Il faut multiplier ce type d'évènements, renforcer ou modifier le marché de Noël, le marché hebdomadaire, etc. Un circuit fléché dans le village serait également un atout.

Le projet de la commune de densifier l'offre en commerces face à la mairie peut être un atout (la commune prévoit également d'implanter un panneau présentant le parc sur cet espace). Mais la question des loyers va se poser pour beaucoup. Par ailleurs, il est bien question de petits commerces de proximité (l'exemple du centre commercial de Ginasservis est typiquement ce qu'il faut éviter). Il faudra tenir compte des petits commerces sur les communes alentours, une concurrence accrue pouvant être défavorable à tout le monde. Une place réservée au taxi serait également intéressante.

De plus, il faut que le village revive en parallèle, qu'il soit réhabilité (notamment sa partie en ubac). Il faut réoccuper les logements, développer les petits artisans dans les ruelles (avec des zones piétonnes). Les commerçants ne viendront pas si le cadre alentours est à l'abandon. Concernant les logements, la Communauté de Communes va lancer une





phase de diagnostic très prochainement pour lancer ensuite des actions concrètes de réhabilitation.

Il faudrait un produit spécifique pour valoriser l'image de la commune (type huile d'olive). Un petit point touristique avec vente de produits locaux au rond-point entre la RD 30 et la RD 554 serait également un atout (fixer/arrêter les nombreux usagers de la route). Il n'y aura pas d'office de tourisme sur la commune puisqu'il en existe déjà deux dans les environs (Barjols et Saint Julien). Mais il est possible d'imaginer une maison du terroir ou autre appellation.

5

### Echanges sur la thématique artisanale

Une des principales difficultés sur la commune est l'absence de liaison téléphonique fiable. C'est notamment problématique sur La Mourotte. Il faut donc développer la fibre numérique (mais la desserte de La Verdrière n'est pas prévue avant 2025 !!) et renforcer les réseaux téléphoniques.

Il y a un réel besoin de petits entrepôts sur la commune pour stocker des machines et autres outils de professionnels (aujourd'hui dans des jardins !!). Regrouper les artisans dans une zone spécifique autour du village (1 à 2 km maximum) permettrait par ailleurs de réduire les coûts (surveillance, entretien, etc.). Il faut compter entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup> par artisan, pas plus. Il ne s'agit pas d'avoir une vitrine sur une route passante mais bien de pouvoir entreposer son matériel et d'exercer son activité sans nuisances pour les quartiers habités alentours. Pour exemple, les coupes de bois sur Les Bréguières sont trop bruyantes pour les habitations alentours. De fait, l'activité est limitée dans le temps pour ne pas nuire aux voisins. Une des aberrations de la Loi Montagne est d'ailleurs d'imposer une continuité bâtie alors que les activités artisanales doivent s'éloigner des logements.

La Communauté de Communes étudie la possibilité d'implanter une zone artisanale intercommunale dans le périmètre de la CCPV. Il faut bien penser à son implantation (présence des réseaux, facilité de desserte, etc.). L'idée de créer une zone artisanale en dehors de la commune ne convient cependant pas aux artisans locaux. Cela crée des déplacements supplémentaires et ils risquent de paraître pour des concurrents pour les artisans de la commune concernée par la zone d'activité.

Comme site potentiel à une zone artisanale, l'actuelle décharge face aux cèdres en entrée de ville est évoquée. Mais l'impact sur l'entrée du village risque d'être important. L'actuelle déchetterie est également évoquée mais les terrains alentours sont étroits et il n'y a pas les réseaux. La commune souhaite par ailleurs préserver ses paysages et les bonnes terres agricoles. La localisation de cette zone va donc être difficile.

La réunion est close à 19h00.

