

COMMUNE DE VILLECROZE
VAR

Plan Local d'Urbanisme

1

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

ARRETE PAR DCM DU

3 Novembre 2011

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

LE CADRE JURIDIQUE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

CHAPITRE I - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....9

1. La population en croissance faible depuis 1990
2. Un maintien de la population dû au solde naturel
3. Une pyramide des âges déséquilibrés
4. Des ménages de petite taille, reflet de la sociologie
5. Une répartition hétéroclite du niveau de formation
6. Les revenus

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES ET ÉVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS DE VILLECROZE13

1. Un taux important de résidences secondaires qui participe au développement résidentiel et touristique
2. Une part importante de logements individuels malgré un effort de densification ces dernières années
3. Un parc résidentiel qui progresse régulièrement
4. Une prédominance de grands logements
5. Un parc de logements sociaux faible
6. La construction neuve : des niveaux irréguliers entre 1999 et 2007

CHAPITRE III - DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES.....17

1. Un tissu économique tourné vers le tertiaire
2. Une population active qui travaille hors du territoire communal
3. L'artisanat et le commerce, base de l'économie communale

CHAPITRE IV - ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....23

CHAPITRE V - TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉ.....26

CHAPITRE VI - ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....29

SOMMAIRE

PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I - CLIMAT ET ENERGIE.....33

1. Les caractéristiques climatiques du territoire
2. Les caractéristiques énergétiques du territoire

CHAPITRE II - MILIEU ET BIODIVERSITÉ35

1. Le contexte géomorphologique et topographique
2. Le réseau hydrographique
3. Le Patrimoine naturel : les zones de protection

CHAPITRE III - PAYSAGES ET ENTRÉES DE VILLE.....47

1. Rappel historique
2. Organisation du territoire
3. Mode d'occupation du sol actuel
4. Une prédominance de paysages naturels
5. Le paysage urbain
6. Un patrimoine riche à valoriser

CHAPITRE IV - SANTÉ ET CADRE DE VIE.....63

1. La ressource en eau
2. La qualité de l'air
3. Le bruit
4. Les risques
5. Les déchets
6. L'assainissement

CHAPITRE V : CARACTÉRISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D’ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU.....	79
1. Les changements de destination entre le POS et le PLU	
2. Les caractéristiques des principaux secteurs susceptibles d’être affectés	
CHAPITRE VI : PERSPECTIVES D’ÉVOLUTION EN L’ABSENCE DE PLU.....	84
1. Présentation du scénario « au fil de l’eau »	
2. Présentation des impacts attendus en l’absence de PLU	
 PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES ET PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT	
CHAPITRE I - INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES.....	89
CHAPITRE II - INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES ET LA BIODIVERSITÉ.....	91
CHAPITRE III - INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000.....	92
CHAPITRE IV - INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D’ESPACE.....	97
CHAPITRE V - INCIDENCES SUR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....	100
 PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	
CHAPITRE 1 - LES CHOIX D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT.....	104
1. Bilan et perspectives tirés du document d’urbanisme en vigueur	
2. Les choix retenus pour établir le projet d’aménagement et de développement durable	
3. La mise en oeuvre du PADD : rappel de chacune des grandes orientations	
CHAPITRE II - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	117
1. La réponse aux besoins d’habitat	
2. La réponse aux besoins de développement économique	
3. La préservation de l’environnement et du cadre de vie	
4. Les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la commune	

CHAPITRE III - ÉVOLUTION POS/PLU.....	140
1. L'intégration des évolutions réglementaires : le reclassement des zones NB	
2. Bilan des évolutions POS/PLU	

PARTIE V : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I - MESURES ENVISAGÉES.....	153
CHAPITRE II - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS.....	160

PARTIE VI : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

CHAPITRE I - RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC.....	164
CHAPITRE II - RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	165
CHAPITRE III - RÉSUMÉ DE L'EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET.....	168

LE CADRE JURIDIQUE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent rapport de présentation est conforme aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) et à la loi n° 2003 -590 du 02 juillet 2003, dite loi « Urbanisme et Habitat » (UH).

L'article R. 123-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU contient un rapport de présentation, un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, un règlement, des documents graphiques et des annexes.

Selon l'article R. 123-2 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic prévu au 1er alinéa de l'article L. 123-1 : un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques ;
- Analyse de l'état initial de l'environnement ;
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1-1 ;
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le projet de PLU, présenté dans le présent rapport de présentation est conforme aux règles et lois d'aménagement et d'urbanisme hiérarchiquement supérieures. Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en projet sur le périmètre du Var Ouest.

La commune de Villecroze est couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis 1994. Le POS ne constitue plus le document de projet et d'organisation de l'espace en mesure de répondre aux nouvelles exigences de la législation française en matière d'urbanisme.

Prescrite en 2008, la révision du P.O.S. et sa formalisation en P.L.U. est aujourd'hui indispensable pour assurer un développement maîtrisé et cohérent de la commune.

La révision doit permettre à la commune de continuer sa croissance et d'accueillir les nouvelles populations dans les meilleures conditions possibles, de préserver et de mettre en valeur ses ressources, son environnement et son cadre de vie mais aussi de faciliter l'accès au logement ou encore les déplacements.

La révision du Plan d'Occupation des Sols et sa formalisation en Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs principaux, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 Septembre 2008 qui a prescrit la procédure de révision du P.O.S. :

- participer à la dynamisation de la commune en créant une centralité villageoise,
- maîtriser le développement de l'urbanisation en élaborant un zonage cohérent,
- préserver les espaces naturels et agricoles de qualité,
- préserver l'environnement,
- développer le tourisme, les loisirs.

PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

CHAPITRE I : ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

I - UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS LIMITÉ DANS SON DÉVELOPPEMENT

Située à 20 km de Draguignan, la commune de Villecroze bénéficie d'un cadre de vie agréable pour toutes personnes recherchant la tranquillité d'un village tout en ayant la proximité d'une ville de moyenne importance ici Draguignan.

1. Une population en croissance faible depuis 1990

La commune de Villecroze a connu 2 périodes d'évolution contrastée de sa population :

- une période de croissance soutenue entre 1968 et 1990, la population passant de 637 habitants à 1029 habitants, soit une progression de 392 habitants en 22 ans (+61,5%).
- une période de croissance faible entre 1990 et 2006, la population atteignant 1 093 habitants, soit un gain de 64 habitants (+6,2%) en 16 ans.

Ce phénomène peut avoir deux explications :

- un manque de terrains urbanisables et par conséquent un manque de logements sur la commune ;
- des prix du foncier en augmentation forte ne permettant pas aux ménages de s'installer sur la commune.

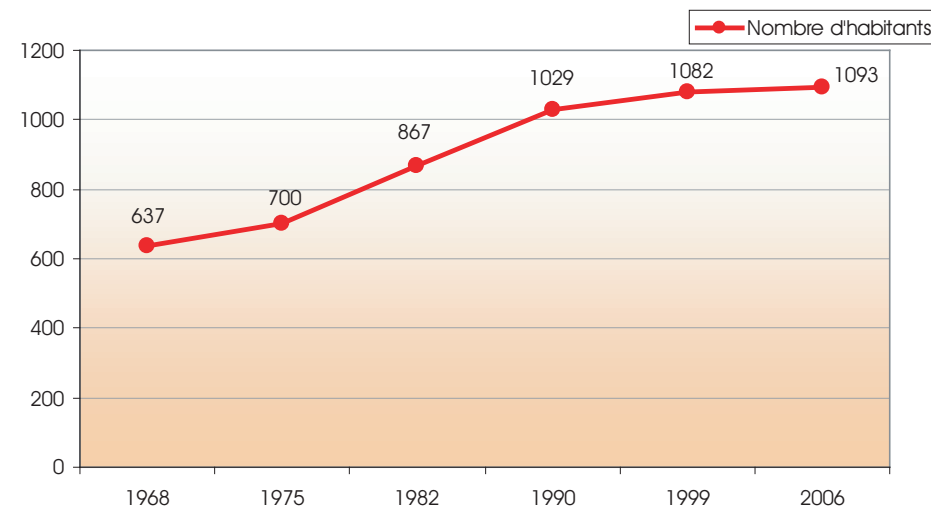
2. Un maintien de la population dû au solde naturel

Sur la dernière décennie, la progression est due uniquement, et de façon faible, au solde naturel qui est légèrement positif (+0,2%). Au contraire, on ne constate plus l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire (-0,1%). Les poches d'urbanisation du territoire communal sont quasiment remplies et le POS actuel ne permet plus le développement urbain de la commune.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	637	700	867	1029	1082	1093
Evolution sur la période		10%	24%	18,6%	5,1%	1%
Taux d'évolution annuel moyen		1,4%	3,1%	2,2%	0,6%	0,1%

Evolution de la population de Villecroze depuis 1962

- Source INSEE -



3. Une pyramide des âges déséquilibrée

La structuration de la population de Villecroze connaît des évolutions particulières :

- un recul significatif des tranches d'âge jeunes (0 à 29 ans)
- un fort recul de la tranche d'âge 30 / 44 ans
- une croissance soutenue des 45/59 ans
- une forte croissance des « seniors » qui représentent à ce jour plus de 36% de la population.

La pyramide des âges est ainsi particulière à Villecroze, un des enjeux premiers de la commune sera de définir vers quels équilibres elle souhaite aller pour les prochaines années : poursuite de cette tendance, modification des évolutions structurelles ?

Si l'on compare ces données avec la moyenne de celles du Var, à Villecroze :

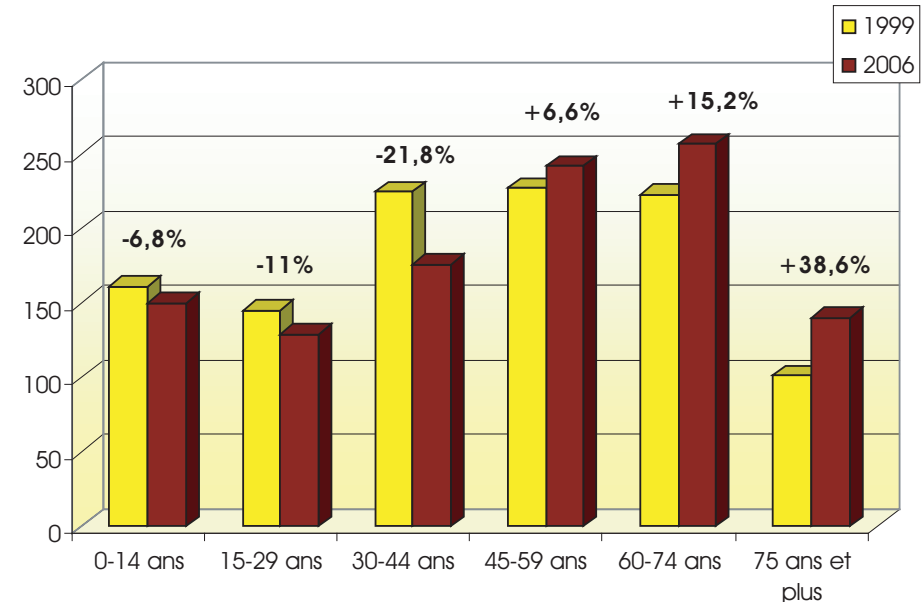
- 14 % de la population a moins de 15 ans (inférieur à la moyenne du département, 17%).
- la part d'habitants de plus de 65 ans dans la commune, soit 27%, est supérieure à celle du département du Var (21%).

4. Des ménages de petite taille, reflet de la sociologie

Le vieillissement de la population observé précédemment trouve son corollaire dans la structuration des ménages (504 ménages) :

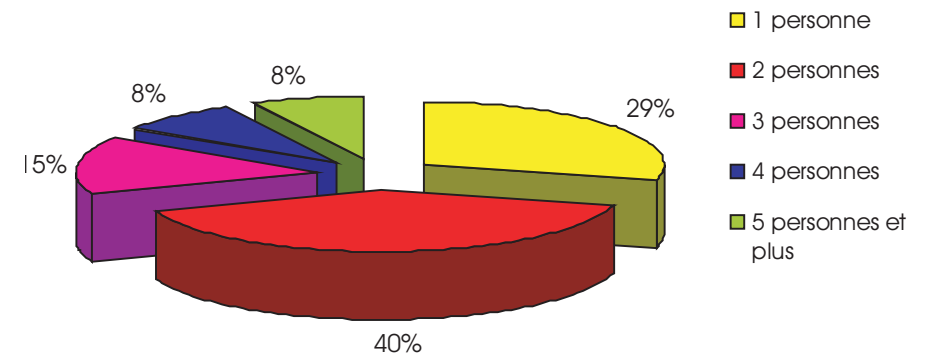
- le nombre de ménages est en progression de + 4,90 % entre 1999 et 2006.
- les ménages d'1 ou 2 personnes représentant en 1999, 69% des ménages, chiffre en croissance en 2006.
- l'accroissement du nombre de ménages de personnes seules est de + 17,04 % entre 1999 et 2006 passant de 140 à 164 ménages (soit près de 33% du total des ménages en 2006, contre 29% en 1999). Ce phénomène touche essentiellement les personnes âgées.

Une tendance au vieillissement de la population de Villecroze
- Source INSEE -



Nombre de personnes par ménage en 1999

- Source INSEE -



5. Une répartition hétéroclite du niveau de formation

Villemoreze connaît des évolutions inégales des niveaux de formation des personnes résidentes de plus de 15 ans :

- une croissance forte (+50%) du niveau de formation égal et supérieur à BAC+2 entre 1999 et 2006 ;
- un recul significatif des filières courtes (CEP -30%, BEPC -24%) ;
- pour autant, le nombre de sans diplôme est en augmentation de + 16%.

En 2006, la filière courte est très représentée, on comptabilise 22% de la population de plus de 15 ans avec un diplôme de type CAP ou BEP. 39% de la population est diplômée de l'enseignement supérieur. Cependant le nombre de sans diplôme sur la commune reste élevé, 18%.

L'économie de Villemoreze étant basée sur l'artisanat et le commerce, le niveau de formation est donc en adéquation avec ces domaines d'activités économiques.

Le tissu économique local est le reflet de cette structuration. La proportion d'entreprises qui emploient des salariés peu ou pas qualifiés (au sens des conventions collectives) est forte (artisanat, commerces, services aux particuliers). L'enjeu pour la commune consiste à se positionner sur sa capacité à insuffler une dynamique dans son projet urbain de nature à influencer sur la diversification de son tissu économique, de proposer des emplois adaptés à des profils sociologiques différents.

6. Les revenus

« Le terme foyer fiscal désigne l'ensemble des personnes inscrites sur une même déclaration de revenus. Il peut y avoir plusieurs foyers fiscaux dans un seul ménage » définition INSEE

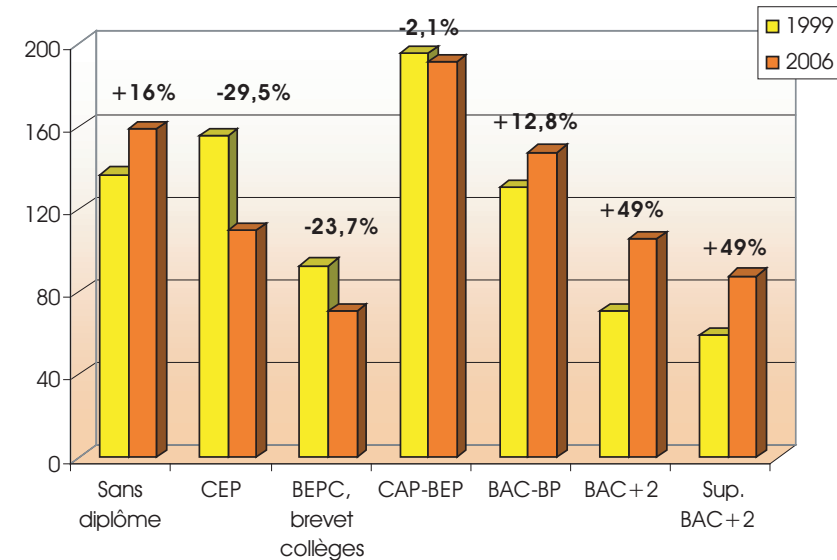
Le nombre de foyers fiscaux dans la commune de Villemoreze est en légère progression depuis 2004 (+4,4%), tout comme le nombre de foyers fiscaux imposables (+11,6%).

En 2006, la moitié des foyers fiscaux sont imposables.

Le revenu net imposable moyen par foyer fiscal en 2006 est de 20 724 €, légèrement inférieur à celui moyen sur le département soit 21 397 euros.

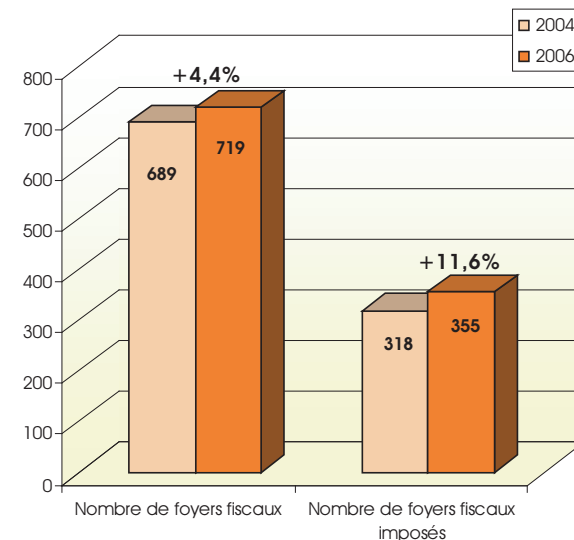
Evolution du niveau de formation entre 1999 et 2006

- Source INSEE -



Un nombre de foyers fiscaux en augmentation entre 2004 et 2006

- Source DGI -



	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
DÉMOGRAPHIE	<p>Un village de 1100 habitants, favorisant la mixité sociale.</p> <p>Un niveau de vie moyen qui progresse de façon favorable</p> <p>Une évolution positive du nombre de diplômés de l'enseignement supérieur.</p>	<p>Croissance démographique faible depuis les années 1990</p> <p>Une population qui vieillit avec des plus de 60 ans qui augmentent et un recul des tranches d'âge jeunes</p> <p>Un accroissement fort des ménages de petite taille</p> <p>Un recul des catégories de population peu diplômées par rapport au tissu économique</p>	<p>PERMETTRE AUX JEUNES ET AUX FAMILLES DE RESTER À VILLECROZE</p> <p>PERMETTRE L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS EN DÉVELOPPANT L'EMPLOI</p> <p>ADAPTER LE PARC DE LOGEMENT À L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES</p> <p>FAVORISER LA DENSIFICATION ET LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE</p>

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES ET ÉVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS DE VILLECROZE

1. Un taux important de résidences secondaires qui participe au développement résidentiel et touristique

En 2006, la commune de Villecroze recense 775 logements dans son parc de logements.

Ce parc de logements se caractérise de la façon suivante :

- une part de résidences principales en légère évolution, + 5% passant ainsi de 480 logements à 504 entre les années 1999 et 2006 ;
- un nombre de logements vacants en décroissance (-7,1%) soit 26 logements en 2006, s'expliquant par une rénovation progressive du centre historique et la réhabilitation des logements les plus vétustes ;
- une évolution du nombre de résidences secondaires forte sur cette même période + 42,4 % (172 résidences en 1999 contre 245 en 2006). Le fait que Villecroze soit une commune attractive pour des raisons à la fois résidentielles et touristiques explique cette évolution. L'attractivité de l'arrière pays varois se développe.

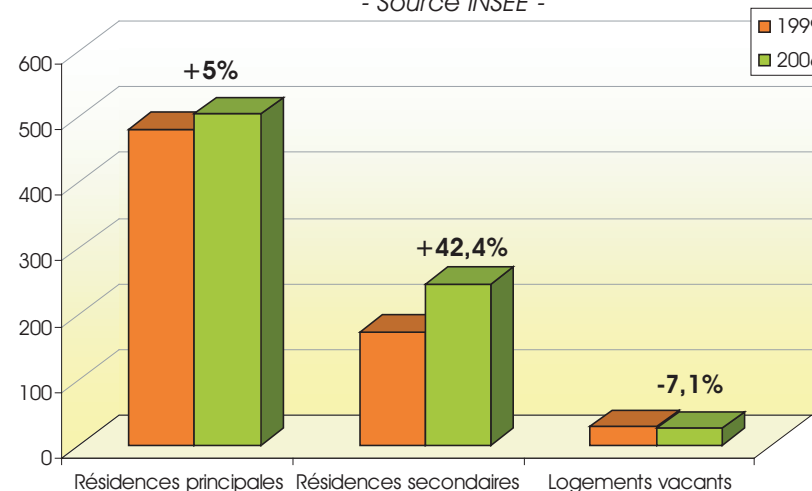
2. Une part importante de logements individuels malgré un effort de densification ces dernières années

Le parc résidentiel se compose majoritairement de logements individuels, avec 660 logements en 2006 (85%), comme on le retrouve dans la plupart des communes péri urbaines. Depuis 1999 :

- le nombre de logements collectifs connaît une importante croissance +61,2%, il est passé de 66 logements en 1999 à 107 en 2006 (14% du parc). Cette proportion reste faible au regard de la sociologie ;
- les $\frac{3}{4}$ des logements sont en propriété contre un $\frac{1}{4}$ en location.

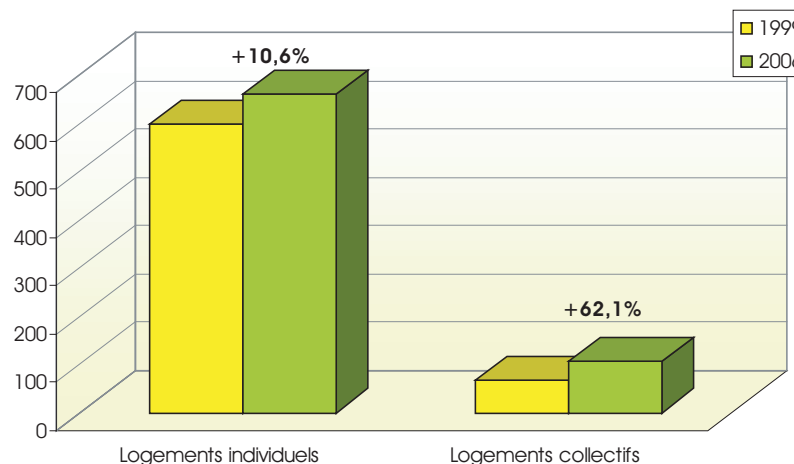
Un nombre de résidences principales qui augmente moins fortement que les résidences secondaires

- Source INSEE -



Une part majoritaire de logements individuels, mais des logements collectifs en augmentation sur la commune

- Source INSEE -



3. Un parc résidentiel qui progresse régulièrement

Le parc résidentiel de Villecroze est ancien, la moitié, datant d'avant les années 1975, dont 1/3 est antérieur à 1949. Le parc ancien est pour l'essentiel concentré dans le noyau villageois, centre historique de la commune.

La progression du parc de logement est relativement régulière depuis 25 ans.

Depuis 2003, 73 résidences principales nouvelles ont vu le jour, soit 13% du parc de la commune en 2006.

4. Une prédominance de grands logements

Concernant la taille des logements, on constate :

- une augmentation de près de 36% des grands logements (5 pièces et plus), pourtant le nombre de famille avec enfants sur la commune depuis 1999 est en diminution ;
- les logements de deux pièces sont en croissance avec environ + 14% entre 1999 et 2006 ;
- les autres tailles de logements (un, trois et quatre pièces) décroissent chacun de -10% environ ;
- une part notable de grands logements, 90% des logements sont des trois pièces et plus.

La situation actuelle de Villecroze est pour le moins paradoxale. En effet la taille des ménages diminue alors que celle des logements augmente. Cela met l'accent sur un problème d'adéquation entre la taille des ménages et le parc résidentiel de la commune. La progression des petits logements de 2 pièces correspond à un besoin pour les personnes seules (jeunes ou âgées), à faibles revenus

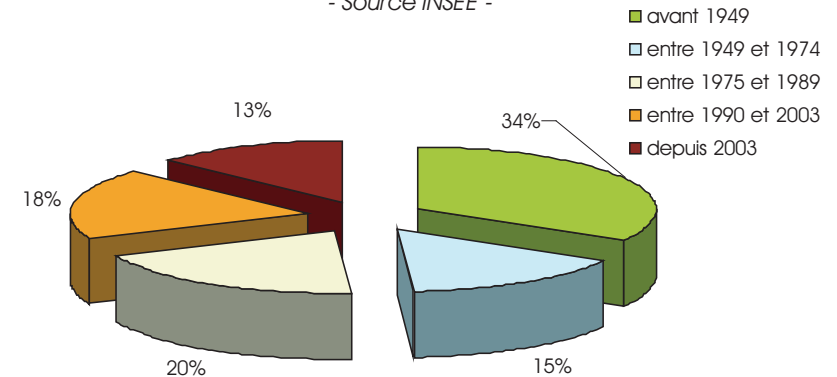
5. Un parc de logements sociaux faible

10 logements¹ du parc sont des logements sociaux (1,3%). Ce nombre est faible si on le met en parallèle avec les revenus des ménages. Les jeunes de Villecroze ont des difficultés à trouver des réponses adaptées dans le cadre de leur parcours résidentiel (commune non soumise à l'obligation de 20% de logements sociaux, article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains).

¹Source Direction Régionale de l'Équipement

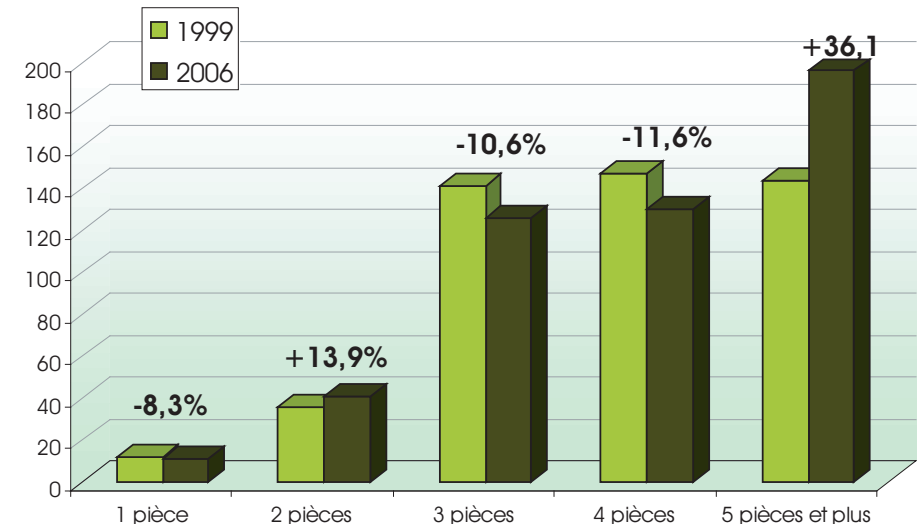
Age du parc de résidences principales de Villecroze en 2006

- Source INSEE -



Une forte augmentation des grands logements

- Source INSEE -



6. La construction neuve : des niveaux irréguliers entre 1999 et 2007

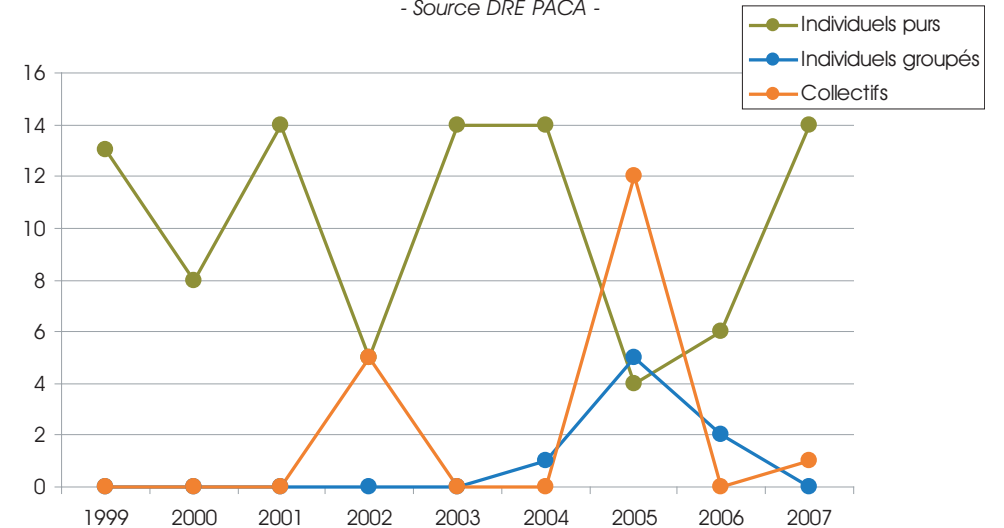
Depuis 1999, les constructions neuves sont pour 78 % environ des logements individuels purs, pour 15 % des logements collectifs et pour 7 % des résidences individuelles groupées (en micro opérations).

En l'espace de 8 années, il s'est construit sur la commune de Villecroze 118 logements, soit 15 logements neufs en moyenne par an. Entre 1999 et 2007, la construction neuve de logements se répartit en :

- des résidences individuelles pures majoritaires mais qui connaissent chaque année des fluctuations notables
- les variations négatives des constructions de résidences pures qui sont liées aux pics de 2002 et 2005 de constructions de logements collectifs.
- l'individuel groupé s'est développé sur la commune uniquement entre 2004 et 2006.

Des niveaux irréguliers de construction neuve depuis 1999, avec une prédominance de la construction individuelle pure

- Source DRE PACA -



	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
LOGEMENTS	<p>Forte augmentation de la part de grands logements.</p> <p>Des constructions neuves de logements individuels purs et collectifs en croissance.</p> <p>Un parc de logements vacants faible.</p>	<p>Parc résidentiel ancien.</p> <p>Manque de petits logements.</p> <p>Peu de logements collectifs et de logements locatifs (privés et sociaux).</p>	<p>OPTIMISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES HABITANTS.</p> <p>AUGMENTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS.</p> <p>INSTAURER UNE POLITIQUE DE MIXITÉ EN MATIÈRE D'HABITAT.</p> <p>RENFORCER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS.</p>

CHAPITRE III : DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

1. Un tissu économique tourné vers le secteur tertiaire

La commune de Villecroze fait partie du bassin d'emploi de Brignoles¹ (source INSEE). Il s'agit d'une économie à dominante résidentielle. Elle se caractérise par :

- une économie largement tournée vers le secteur tertiaire : 76 établissements affectés aux activités tertiaires, soit 68 % environ.
- une présence de commerces significative (20,5%) et de services de proximité (47,3%).
- un secteur de la construction qui reste significatif, avec environ 22,4% d'établissements
- un secteur industriel faiblement représenté (9,8%).

La commune de Villecroze compte un total de 112 établissements pour 309 emplois.

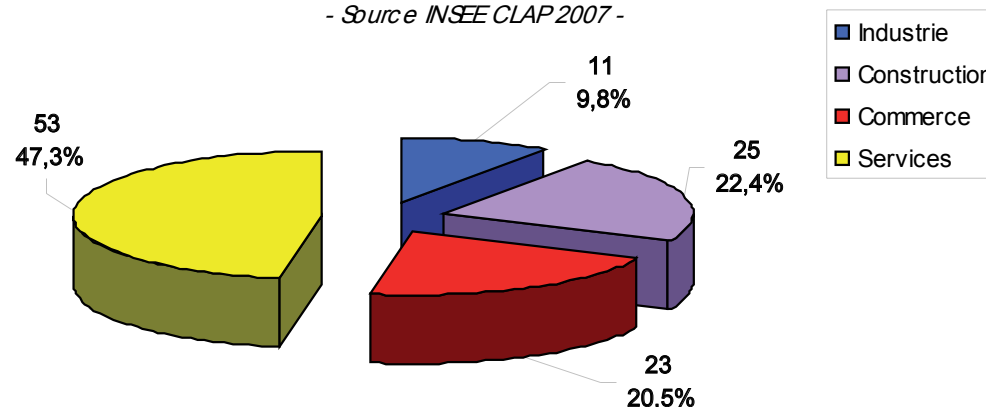
Les chiffres concernant la taille des entreprises sont représentatifs de l'économie d'une commune rurale.

En effet à l'exception de 4 entreprises présentes sur Villecroze qui comptent plus de 10 salariés, la quasi totalité des entreprises, soit 96 %, ont moins de 9 salariés (dont plus de la moitié n'ont aucun salarié).

Villecroze est composée de très petites entreprises ce qui s'explique par la présence d'activités à la fois artisanales et touristiques mais aussi par les commerces de proximité et des entreprises de services.

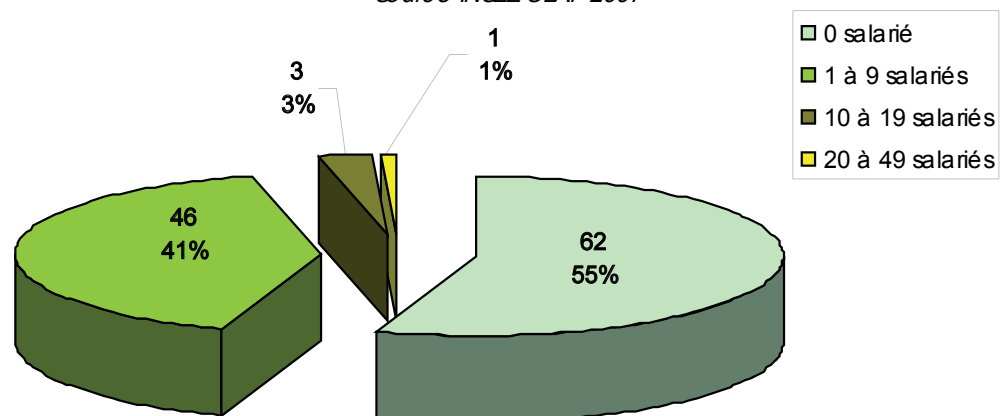
Répartition des établissements par secteurs d'activités sur Villecroze : une majorité d'entreprises affectée aux activités tertiaires

- Source INSEE CLAP 2007 -



Une majorité de très petites entreprises sur Villecroze

- Source INSEE CLAP 2007 -



¹ Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Effectué conjointement par l'Insee et les services statistiques du Ministère du Travail, le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur l'emploi et son environnement.

2. Une population active qui travaille hors du territoire communal

La commune de Villecroze accueille plus d'actifs qu'elle n'offre d'emplois depuis 1999, respectivement 381 actifs ayant un emploi et 309 emplois.

En 2006, sur la commune de Villecroze on compte 381 actifs ayant un emploi. Parmi eux 160 actifs travaillent et résident sur la commune, soit 42% du total des actifs ayant un emploi. 221 actifs travaillent dans une autre commune, dont 12 dans un autre département de la région PACA, 6 dans une autre région métropolitaine et enfin une personne active hors métropole. Villecroze est ainsi considérée comme une commune résidentielle dans laquelle la population habite mais travaille peu. Ce phénomène est caractéristique des communes péri-urbaines ayant un cadre de vie préservé et attractif (éloignement des pôles d'emplois et accessibilité routière moyenne).

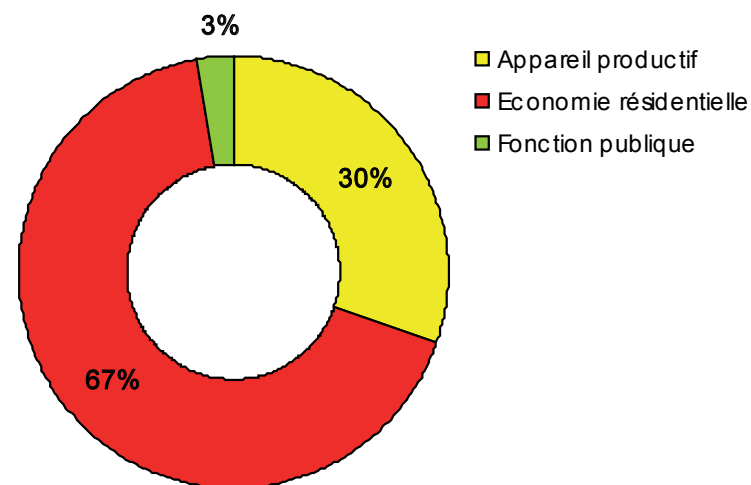
	Appareil productif	Economie résidentielle	Fonction publique	Total
Nombre d'établissements actifs	34	75	3	112
Effectifs salariés des établissements actifs (hormis les champs de l'agriculture, la défense et l'intérim)	39	124	40	203

Source INSEE CLAP 2007

- Le nombre d'emplois sur la commune a augmenté en 7 ans, passant de 238 emplois en 1999 à 309 en 2006 (+29,8%).
- Le nombre de chômeurs a décliné depuis 1999 d'environ - 6% (75 chômeurs en 1999 et seulement 58 en 2006).
- L'économie résidentielle est la principale caractéristique de Villecroze (67% des établissements). En effet ce secteur d'activité engendre 124 emplois salariés, soit 40% des emplois de la commune.

Economie de Villecroze - Effectifs salariés

- source INSEE CLAP 2007 -



3. L'artisanat et le commerce, bases de l'économie communale

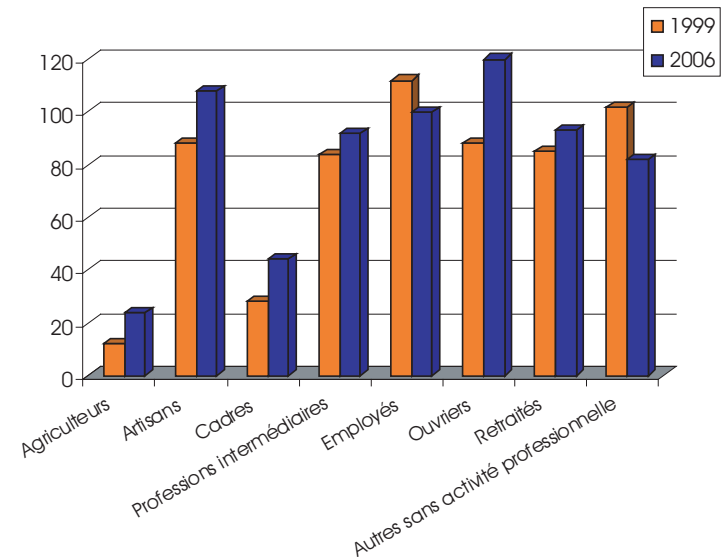
La plupart des catégories socioprofessionnelles ont eu une évolution positive entre 1999 et 2006, sauf le secteur des employés qui recule.

Les artisans et les ouvriers sont les catégories les plus représentées et en forte progression :

- le nombre d'ouvriers représente 88 actifs en 1999 et 120 actifs en 2006, soit + 36 %
- le nombre d'artisans ne cesse d'augmenter passant de 88 à 108 actifs, soit + 23 % d'évolution.

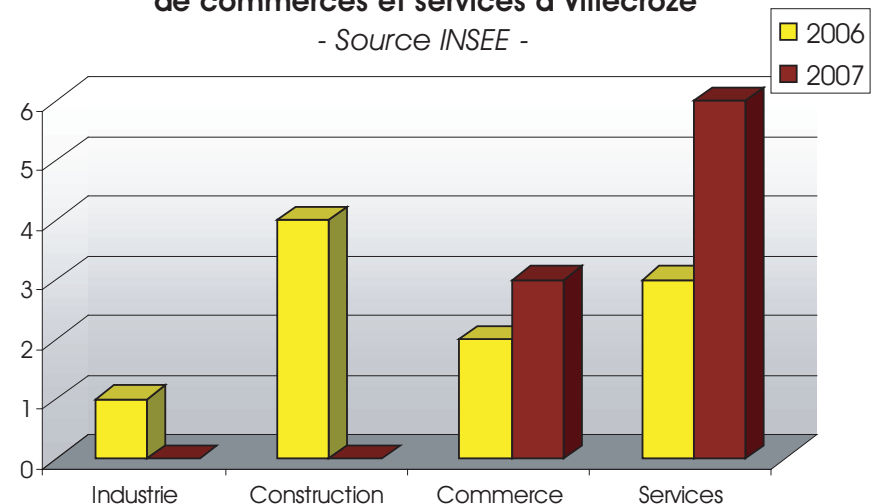
Les cadres constituent une catégorie qui progresse de façon significative.

Evolution de chaque catégorie socioprofessionnelle dans la commune de Villecroze entre 1999 et 2006 - Source INSEE -



Dynamique des entreprises : de nouvelles entreprises de commerces et services à Villecroze

- Source INSEE -



L'activité touristique autour du Verdon explique que Villecroze a pour principaux secteurs d'activités le commerce et l'artisanat qui représentent 31% de la population active en 2006. Le secteur ouvrier représente 25% et les professions intermédiaires 17% environ.

De plus, la présence d'une zone artisanale spécialisée dans la céramique et la faïence (2 entreprises de céramiques et 4 entreprises de carrelages), le long de la RD560, où les entreprises se sont installées dans la tradition des entreprises de faïence du secteur de Salernes, et les carrières d'argiles engendrent une sur représentation de ce secteur sur la commune autant en terme d'entreprises que d'activités.

4. L'activité touristique

Le tourisme est bien développé sur la commune. Le mois d'août reste la période privilégiée par la clientèle touristique. La capacité d'accueil de la commune se traduit de la façon suivante :

- 2 Campings :

Camping « les Cadenières » : 81 emplacements.

Camping « le Ruou » : 100 emplacements.

La capacité d'accueil totale de ces deux campings est évaluée à environ 725 personnes, en fourchette haute.

- 5 Hôtels :

Hôtel « Au Bien-être » avec une capacité d'accueil de 8 chambres ;

Hôtel « Les Esparus » avec une capacité d'accueil de 14 chambres ;

Hôtel « Le Colombier » avec une capacité d'accueil de 6 chambres ;

Hôtel « Le Rocher » avec une capacité d'accueil de 6 chambres ;

Hôtel « Les Lavandes » avec une capacité d'accueil de 15 chambres.

La plupart de ces établissements sont donc des structures d'hébergement qui participent fortement à l'affluence saisonnière. En considérant les taux d'occupation moyens de 2,5 personnes par chambre d'hôtels, on évalue la population touristique maximale à environ 850 personnes (hors population sédentaire et secondaire).

A cette capacité d'accueil touristique vient s'ajouter un nombre important de résidences secondaires. Villecroze en compte 245 en 2006, soit 32% du parc de logements.

La « population secondaire » est définie, arbitrairement, par les personnes occupant les résidences secondaires ainsi que la population de passage accueillie en résidence principale, durant une partie de l'année.

Les résidences secondaires constituent un mode d'accueil touristique représentant une augmentation importante de population. Pour un taux d'occupation de trois personnes, celles-ci peuvent accueillir jusqu'à 762 personnes.

Sur Villecroze, on retrouve du tourisme de nature (randonnées), culturel (les Grottes) et historique (vieux village, Les Grottes).

Villecroze est restée assez préservée du tourisme «de masse» du Verdon. Son patrimoine culturel, historique, naturel sont des atouts majeurs à préserver, valoriser.

La commune peut ainsi s'appuyer sur son potentiel touristique et développer un tourisme à l'année.

5. L'activité agricole

Il subsiste une activité agricole encore importante sur le territoire avec des productions viticoles et céréalières. La commune de Villecroze est disposée de quinze signes de qualité qui caractérisent les diverses productions :

- IGP¹ Agneau de Sisteron
- IGP Coteaux du Verdon blanc, rosé et rouge
- AOC² Coteaux Varois en Provence blanc, rosé et rouge
- AOC Huile d'olive de Provence
- IGP Méditerranée blanc, rosé et rouge (Vin de Pays)
- IGP Miel de Provence
- IGP Vin de Pays du Var blanc, rosé et rouge

Ce secteur est en croissance, en 7 ans il a doublé, passant de 12 agriculteurs en 1999 à 24 en 2006.

La commune a vu son paysage agricole se modifier au cours des dernières années, notamment dans le secteur de la viticulture. Les petites exploitations ont peu à peu diminué pour laisser la place à de grands domaines vinicoles qui font la réputation de Villecroze : Domaine de Château Thuerry, Domaine de Valcolombe, Domaine des Cadenières et Domaine Saint Jean.

¹ Indication Géographique Protégée

² Appellation d'Origine Contrôlée

La commune de Villecroze compte également des associations d'arrosants, à savoir :

- Canal Saint-Pierre - Saint-Jean
- Canal des Prunières
- Canal du Colombier
- Canal des Mauquiers
- ASL Les Suis
- ASA Saint Jean
- Canal de Clavary

L'enjeu pour le PLU est de tenir compte de la dimension économique du secteur agricole de Villecroze et de préserver au maximum les zones agricoles sur le territoire, voire de les renforcer.

	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
ECONOMIE	<p>Villecroze est un village de l'arrière pays varois dont le tissu économique se densifie.</p> <p>L'économie résidentielle est dominante.</p> <p>Une activité agricole encore très présente sur le territoire.</p>	<p>Majorité de très petites entreprises</p> <p>Population active qui travaille en grande partie hors du territoire communal</p>	<p>DIVERSIFIER ET ADAPTER LE TISSU ÉCONOMIQUE</p> <p>RENFORCER LE PÔLE ARTISANAL</p> <p>CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE</p> <p>CONFORTER ET RENFORCER L'ACTIVITÉ AGRICOLE</p>

CHAPITRE IV: ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Des équipements et des services regroupés dans le centre de la commune

LES ÉQUIPEMENTS

Villegcroze possède plusieurs équipements publics nécessaires à ses habitants, tous se concentrent dans le centre de la commune, à savoir :

- Les équipements administratifs : Mairie, La Poste
- Les équipements scolaires : une crèche qui offre 24 places, une école maternelle (route d'Aups), une école primaire (place du Général De Gaulle) qui a pour effectifs, en 2009, 89 élèves. L'évolution des effectifs scolaires démontre une progression entre 2005 et 2008 (+16,5%). Le nombre d'élèves est en léger recul en 2009 (-3%). Le groupe scolaire fait l'objet, en 2009/2010 d'un agrandissement, avec notamment la rénovation d'une cantine.

Année	Nombre d'élèves
2005	79
2006	86
2007	92
2008	92
2009	89

- Les équipements socio-culturels : un office du tourisme, une bibliothèque, une académie musicale (privée), une maison des associations.
- Les équipements sportifs : un club de tennis, un plateau multi sport à côté de l'école.

LES SERVICES ET COMMERCES

Les commerces et services de proximité nécessaires à la population de Villegcroze présents sur la commune sont en partie représentés. En terme de commerce alimentaire ou café, la commune possède un bar/tabac, une boulangerie, une boucherie/charcuterie, un commerce d'alimentation générale. En terme de service à la personne, Villegcroze est dotée d'un coiffeur et d'une maison de la presse.

La commune est bien pourvue en commerces et services dans le domaine de l'hôtellerie/restauration et de l'hébergement touristique. Elle possède 5 hôtels restaurants, 2 campings et 2 restaurants. Cet effectif élevé est caractéristique d'une commune à vocation touristique et permet de répondre à la demande touristique.

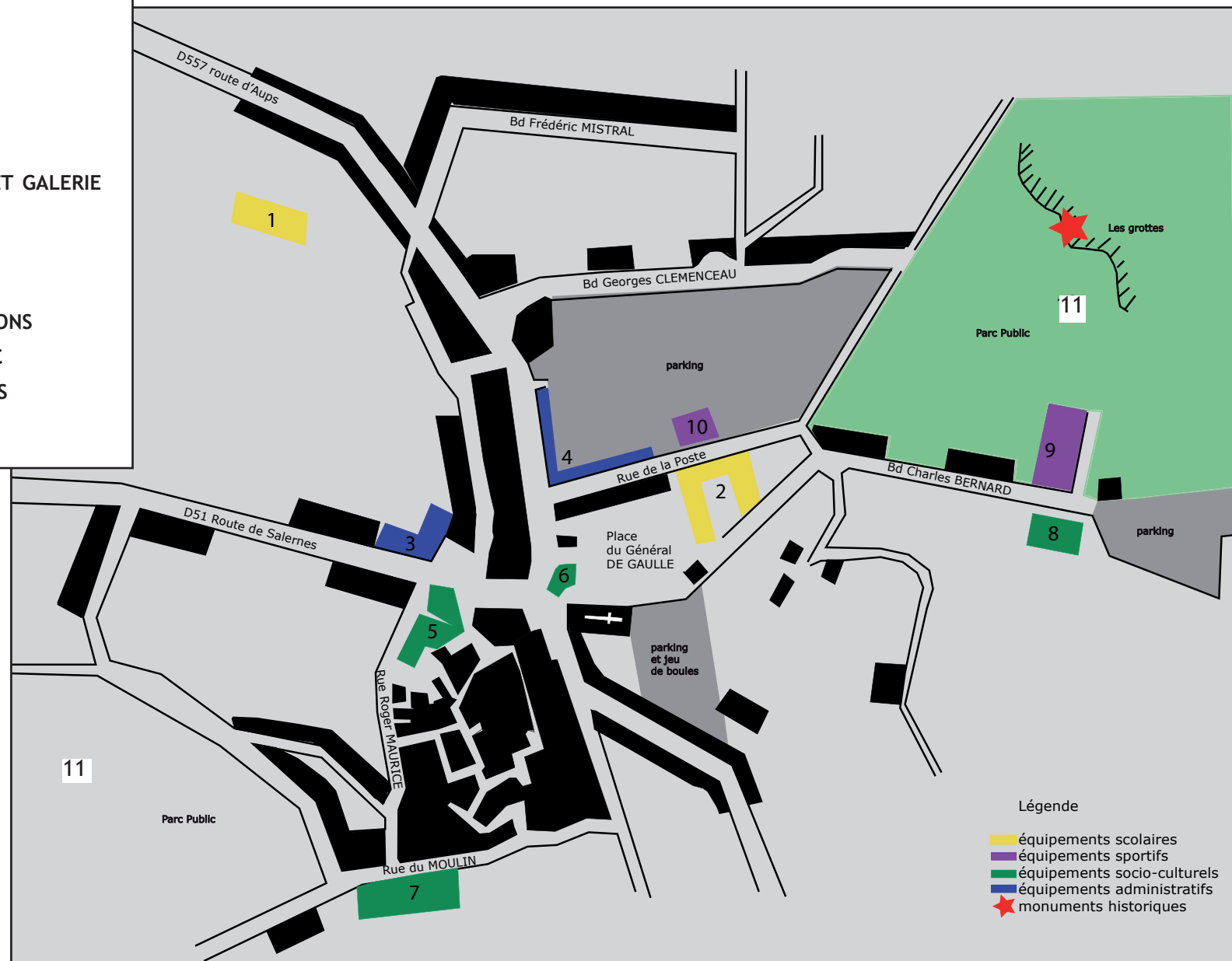
En revanche, les commerces hygiène/santé ne sont pas représentés. Villegcroze compte toutefois un médecin généraliste et un kinésithérapeute.

Les équipements, services et commerces de proximité de la commune sont principalement concentrés dans le noyau villageois ou à proximité immédiate, renforçant ainsi son rôle de centralité et confortant le rôle résidentiel des quartiers périphériques.

Le pôle commercial structurant le plus proche de Villegcroze est celui de Draguignan. Son armature commerciale est très diversifiée en termes de famille de produits et d'enseignes, essentiellement en supermarchés et hypermarchés. Il se situe à 20 minutes en voiture. Les communes de Salernes et Aups possèdent également des supermarchés dans lesquels les habitants de Villegcroze vont s'approvisionner.

LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS DANS LE CENTRE DE VILLECROZE :

1. CRÈCHE LES FILAGNES
2. GROUPE SCOLAIRE
3. MAIRIE
4. POSTE
5. OFFICE DU TOURISME ET GALERIE D'EXPOSITION
6. BIBLIOTHÈQUE
7. ACADÉMIE MUSICALE
8. MAISON DES ASSOCIATIONS
9. TENNIS CLUB DU PARC
10. TERRAIN MULTISPORTS
11. JARDINS PUBLICS



Légende

- équipements scolaires
- équipements sportifs
- équipements socio-culturels
- équipements administratifs
- ★ monuments historiques

ÉQUIPEMENTS	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
	Une commune bien équipée au regard du nombre d'habitants.	Absence d'équipements liés à la santé.	<p style="text-align: center;">RÉFLEXION SUR LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS AU REGARD DE L'ARRIVÉE DE NOUVELLES POPULATIONS.</p>

CHAPITRE V : TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉ

1. Les infrastructures de communication

La commune de Villecroze s'étend sur un territoire relativement accidenté, située entre collines et plaine irriguée, ce qui a pour effet de contraindre ses accès.

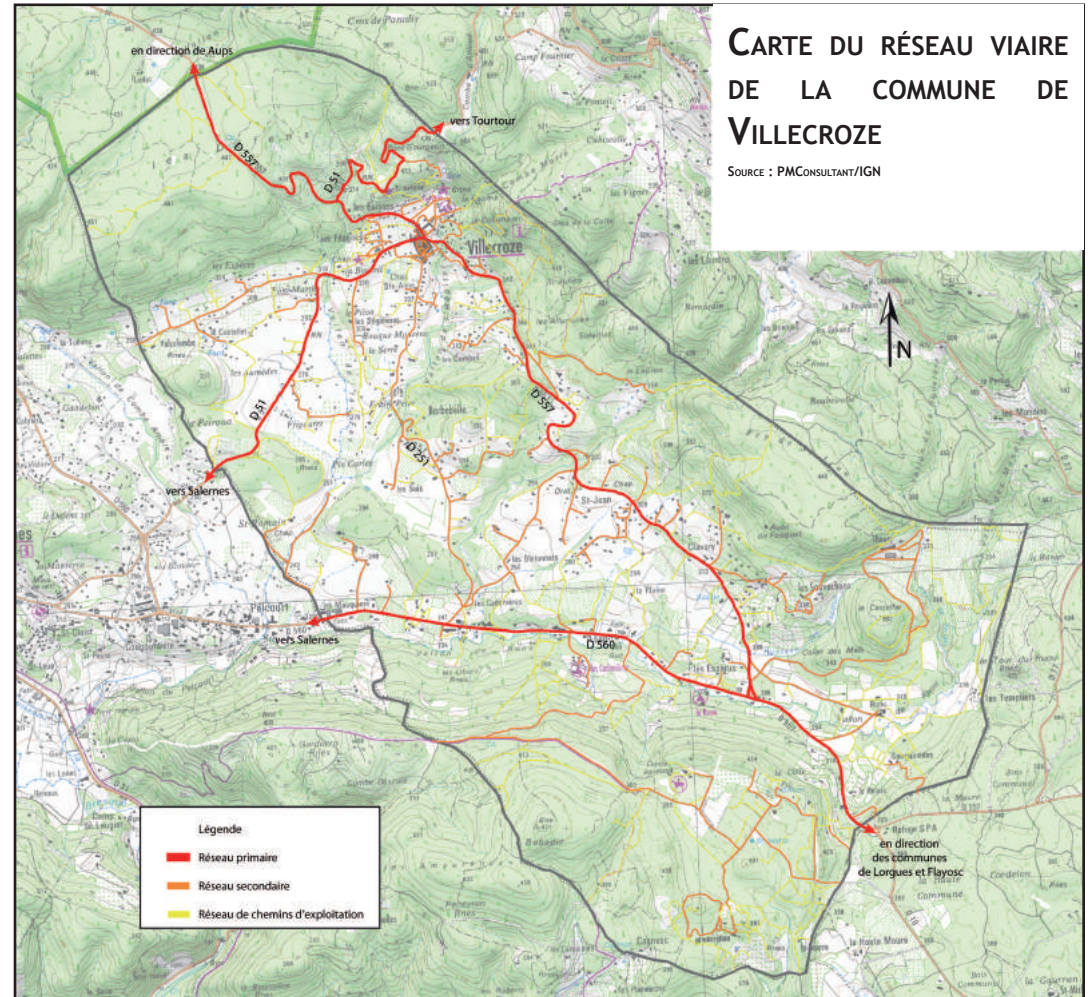
Le centre village constitue un véritable carrefour des routes départementales 557 et 51 qui traversent la commune.

Traversée du Nord-est au Sud-ouest par la route départementale 557, Villecroze se trouve à 22 km à l'ouest de Draguignan (en passant par Flayosç) et à 8 km de la commune d'Aups. La commune se trouve à la même distance-temps des communes de Salernes et Tourtour (environ 7 minutes en voiture).

La desserte locale est assurée par la départementale 51 et le réseau de voirie communale.

En 2006, le trafic moyen journalier sur la route départementale 557 est en moyenne de 2680 véhicules/jour et de 2097 véhicules/jour pour la Route Départementale 560.

Il faut noter que la départementale 560 est une voie particulièrement dangereuse et accidentogène, dont la limitation de vitesse est normalement réglementée à 50 km/h, difficilement respectée.



2. Déplacements et mobilité

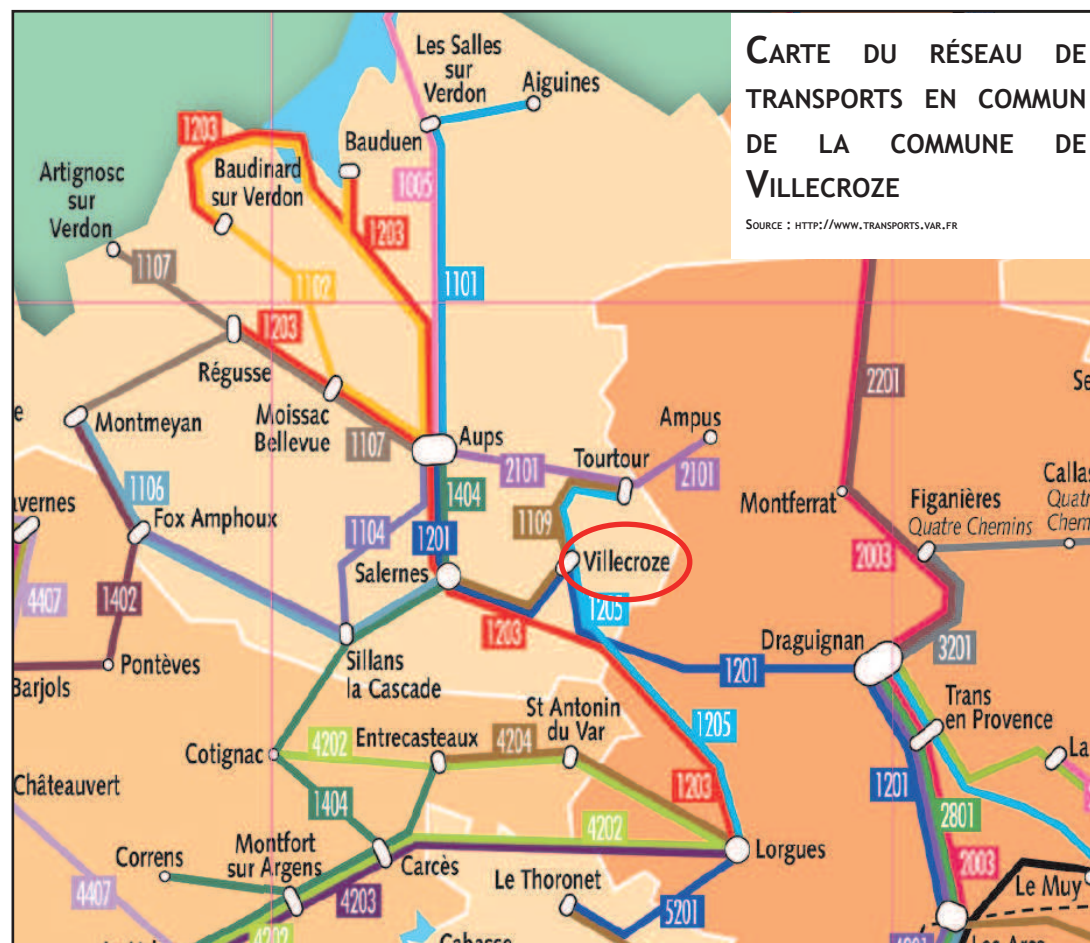
Les transports en commun sur la commune de Villecroze sont assurés par le réseau départemental du Var.

Trois lignes de transport en commun desservent la commune de Villecroze, à savoir :

- ligne 1205 : ligne allant de Tourtour à Lorgues en passant par Villecroze
- ligne 1 201 : ligne qui dessert les communes d'Aups, Salernes, Villecroze, Draguignan, Trans en provenance et Le Muy.
- ligne 1 109 : ligne allant de Salernes à Tourtour en passant par Villecroze.

Des transports scolaires permettent la desserte des établissements sur la commune. Villecroze est intégré au secteur des transports scolaires de Draguignan.

Comme de nombreuses communes du Haut-Var, Villecroze n'est pas desservie par un axe ferroviaire. La gare SNCF la plus proche se situe dans la commune des Arcs, environ à 30 minutes en automobile.



INFRASTRUCTURES	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
	Des axes importants de communication qui font de la commune un lieu de passage (route touristique)	Entrées de ville peu mises en valeur et parfois rendues dangereuses par le passage d'axes majeurs de circulation.	<p>RÉFLEXION SUR UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS URBAINS ALLANT DANS LE SENS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'UNE AMÉLIORATION DES LIENS INTER-QUARTIERS.</p> <p>RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT ET LA SÉCURISATION DES ENTRÉES DE VILLE AU SUD DE LA COMMUNE SUR LA RD 560.</p>

CHAPITRE VI - ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

1. PLANS ET PROGRAMMES RELATIFS A LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES (EAU - SOL - AIR - ENERGIES)

1.1. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE - MEDITERRANEE

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une durée de six ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

L'Agence de l'eau et la DREAL Rhône-Alpes (Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) coordonnent le suivi de sa mise en oeuvre en étroite concertation avec les acteurs de l'eau, structures locales de gestion de l'eau et représentants professionnels notamment.

Le SDAGE traduit la Directive Cadre sur l'Eau et décline les orientations permettant d'atteindre une bonne qualité des masses d'eau d'ici 2015. Il s'agit d'un document opposable aux administrations, mais pas aux tiers. Sont compris comme « administrations » l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici 2015.

Ce schéma directeur poursuit deux objectifs :

- Gestion équilibrée de la ressource en eau sur chaque bassin
- Coordination de l'ensemble des actions des pouvoirs publics locaux envers les usagers de l'eau

Pour y parvenir, huit orientations fondamentales sont développées :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : Intégrer les dimensions sociales et

- économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : Organiser la synergie, des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Milieux fonctionnels : Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

En cohérence avec la Directive Cadre sur l'Eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance. Il permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en oeuvre dans le cadre du programme de mesures.

Le SDAGE n'a pas encore fait l'objet d'une traduction locale par un SAGE concernant le territoire de Villecroze à l'heure actuelle (données de l'Agence de l'Eau RMC actualisées au 10/03/2009).

1.2. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le département Var est couvert par un Schéma Départemental des Carrières approuvé en Janvier 1998. Ce document doit être un cadre et une aide à la décision lors de l'étude par les Services de l'Etat (notamment la Préfecture) des dossiers de demande d'ouverture ou d'extension d'activités minières ou d'extraction en carrière à ciel ouvert.

Le rapport du Schéma Départemental des Carrières indique qu'il existe 3 carrières en activité sur les Plaines et les Hubacs.

1.3. LE PLAN RÉGIONAL POUR LA QUALITÉ DE L'AIR

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la région Provence - Alpes - Côte d'Azur s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air.

Pour cela, l'État et les régions doivent s'appuyer sur des associations agréées chargées de mesurer différents polluants, de proposer et publier quotidiennement un indice afin d'informer la population. L'efficacité de la mise en place de propositions concrètes d'amélioration pourra donc être évaluée grâce au suivi de l'évolution des indices.

Le PRQA de la région PACA n'a considéré que les polluants d'origine humaine.

Le document peut être qualifié d'obsolète dans la mesure où il se base sur des relevés de 1994 et fixe des objectifs à l'horizon 2003.

La Commission chargée de l'élaboration du document a été mandatée en 1997 mais le document mis à disposition du public n'est pas daté.

Le PRQA de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a débuté par une importante phase de diagnostic qui a permis de caractériser la qualité de l'air grâce à la recherche des différents types de polluants présents et par l'étude de l'origine de ces polluants. Le Plan se compose ensuite de 38 orientations destinées à améliorer la situation constatée, réparties entre « Recommandations sanitaires et environnementales » et « Améliorer et préserver la qualité de l'air ». Un suivi doit également être organisé.

1.4. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) DU VAR

Le PPA impose des mesures locales, mesurables et contrôlables pour réduire les émissions polluantes des sources fixes (industrielles, urbaines) et des sources mobiles (transports).

Le PPA du Var a été approuvé le 10 mai 2007 par arrêté préfectoral. Il établit un bilan de la surveillance de la qualité de l'air, recense les sources polluantes et analyse leurs émissions.

Sont ensuite déclinées 19 mesures de suivi et de surveillance, de réduction des émissions polluantes et d'urgence en cas d'épisodes de pollution (dioxyde d'azote, ozone).

2. PLANS ET PROGRAMMES APPLIQUES A LA CONSERVATION DE LA BIODIVERSITE

Le territoire de la commune de Villecroze est concerné par plusieurs statuts de protection environnementale :

- 1 Site d'Importance Communautaire (SIC) : «les Sources et Tufs du Haut Var », codifié FR9301618
- 2 ZNIEFF de type II : « les Collines de Salernes » et «La Bresque et ses affluents»

Ces périmètres de protection devront être pris en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

3. PLANS ET PROGRAMMES RELATIFS A LA PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

3.1. LE PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS INDUSTRIELS (PREDI) DANS LA RÉGION PACA

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence- Alpes-Côte d'Azur, a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et servant de cadre décennal.

Il est également à noter que le Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP du Var a été approuvé le 19 Avril 2010, par arrêté préfectoral.

3.2. LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS DU VAR (PDEDMA)

Le département du Var s'est doté en janvier 2004 d'un PDEDMA visant à la fois la réduction des quantités collectées mais aussi et surtout l'organisation et la gestion concertée des filières de collecte, de tri, de stockage et d'élimination, afin d'assurer la préservation de l'environnement.

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec ce document devra être étudiée.

Pour Villecroze, c'est le SIVOM du Haut Var qui a la compétence gestion des déchets et ordures ménagères et qui a mis en place le tri sélectif sur la commune.

3.3. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE PROTECTION DES FORETS CONTRE L'INCENDIE (PDPFCI) DU VAR

Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (approuvé par arrêté préfectoral du 29 Décembre 2008) donne les axes prioritaires de l'État et des ses principaux partenaires (Conseil général, Service Départemental d'Incendie et de Secours, Office National des Forêts, Comités Communaux Feux de Forêt, ...) afin d'améliorer la prévention et la lutte pour une période de 7 ans.

Les actions de coordination de la politique de la prévention des incendies ainsi que les Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt, sont menées par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

Les objectifs de ce plan sont au nombre de 4 et sont les suivants :

- Objectif n°1 - Continuer à diminuer le nombre de départs de feu
- Objectif n°2 - Continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants
- Objectif n°3 - Renforcer la protection des biens et des personnes
- Objectif n°4 - Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages

4. AUTRES PLANS ET DOCUMENTS RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉE (PDIPR) DU VAR

En application de la législation (Loi de 1983 et décret de 1988), le Département a la compétence pour l'établissement du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) en liaison avec les communes, l'État, les établissements publics gestionnaires de l'espace naturel et les associations représentant les utilisateurs.

Ce plan vise à garantir la validité et la pérennité d'un réseau départemental des viabilités piétonnières (sentiers, chemins ou pistes) ouvertes au public pour la pratique de la promenade et de la randonnée.

Aujourd'hui, le Var compte 259 Espaces Naturels Sensibles, ce qui représente une superficie globale de 11 581 hectares. Le PDIPR représente 1 752 km de sentiers (dont 197km de sentier du littoral et 735 km de GR). Il est multi-activités : les sentiers sont praticables à pied, à cheval ou à VTT.

PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I - CLIMAT ET ÉNERGIES

1. Les caractéristiques climatiques du territoire

Villemorze possède un climat méditerranéen à influence semi continentale qui se caractérise par des étés secs et chauds et des hivers secs et froids. Dans le Haut-Var dont fait partie Villemorze, les précipitations annuelles dépassent les 950 mm. Cependant, Villemorze bénéficie d'un climat particulier en toute saison de par à son altitude (520 m massif forestier au nord et 230 m en limite de Salernes), sa faible pluviométrie, son ensoleillement et la protection que lui assure un cirque de massifs boisés. Les hivers connaissent 2 à 4 jours de neige par an sur les massifs intérieurs.

2. Les caractéristiques énergétiques du territoire

La commune possède un réseau électrique qui dessert toutes les zones urbanisées de la commune.

Le territoire communal se situe sur le tracé de la ligne Très Haute Tension Trans-en-Provence/Vinon sur Verdon dont la construction est prévue pour 2011. Cette ligne sera enterrée et les travaux d'enfouissement permettront également à la commune d'enterrer les lignes de desserte des réseaux Internet ADSL par fibre optique. Ces travaux permettront de mieux desservir la commune en matière de nouvelles technologies de l'information et de la communication, ce qui sera un atout pour les entreprises du territoire et l'implantation de nouvelles entreprises.

LE MILIEU PHYSIQUE	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
Climat	Un climat méditerranéen à influence semi-continentale	Des épisodes pluvieux pouvant provoquer des ruissellements, inondations et éboulements.	ASSURER LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS CONTRE LES RISQUES LIÉS AUX INONDATIONS. LUTTER CONTRE LA FRACTURE NUMÉRIQUE DES TERRITOIRES.
Énergies	Des projets d'amélioration de la desserte en réseaux d'information.		

CHAPITRE II - MILIEU ET BIODIVERSITÉ

1. Le contexte géomorphologique et topographique

Avec une altitude maximale au Nord du bourg de 520 mètres (Les Défends) et une altitude minimale de 230 mètres en limite de Salernes, le territoire communal est relativement accidenté (dénivelé de près de 300 m).

Le village est implanté au pied de ces reliefs accidentés, dominant l'essentiel de l'espace communal occupé par un long versant en pente douce, bien exposé au Sud. Ce versant est entaillé de vallons relativement encaissés convergeant vers le vallon du Ruou, orienté Est-Ouest qui va rejoindre plus loin sur la commune de Salernes, la rivière Bresque.

La commune est entourée de deux massifs :

- le massif des Défends au Nord qui ferme le territoire communal
- le massif des Ubacs au Sud, massif argileux qui présente un versant boisé exposé au Nord et qui ferme également le site de Villecroze.

Ce relief est à mettre en relation avec la structure géologique du site, marquée par la présence de calcaires de l'ère secondaire au Nord et au Sud de la commune.

Au Nord, le relief accidenté est lié à la présence des calcaires du Jurassique, puis du Crétacé sur lesquels est implanté le village de Villecroze. Au contact des deux, se sont formés les tufs dans lesquels se situent les célèbres grottes de Villecroze.

Au Sud de l'agglomération et jusque dans le flanc des Ubacs, dominent les argiles de l'Éocène dans lesquelles on trouve des poches d'argile dont la qualité a conduit à une exploitation (Barbeville-les-ubacs) sous la forme de multiples carrières destinées à la fabrication artisanale de carreaux de Salernes.

Dans la partie Sud des Ubacs, on rencontre la superposition des matériaux calcaires érodés du Réthien, de l'Hétangien, du Bathonien puis du Jurassique dans la partie en limite Sud du territoire communal.



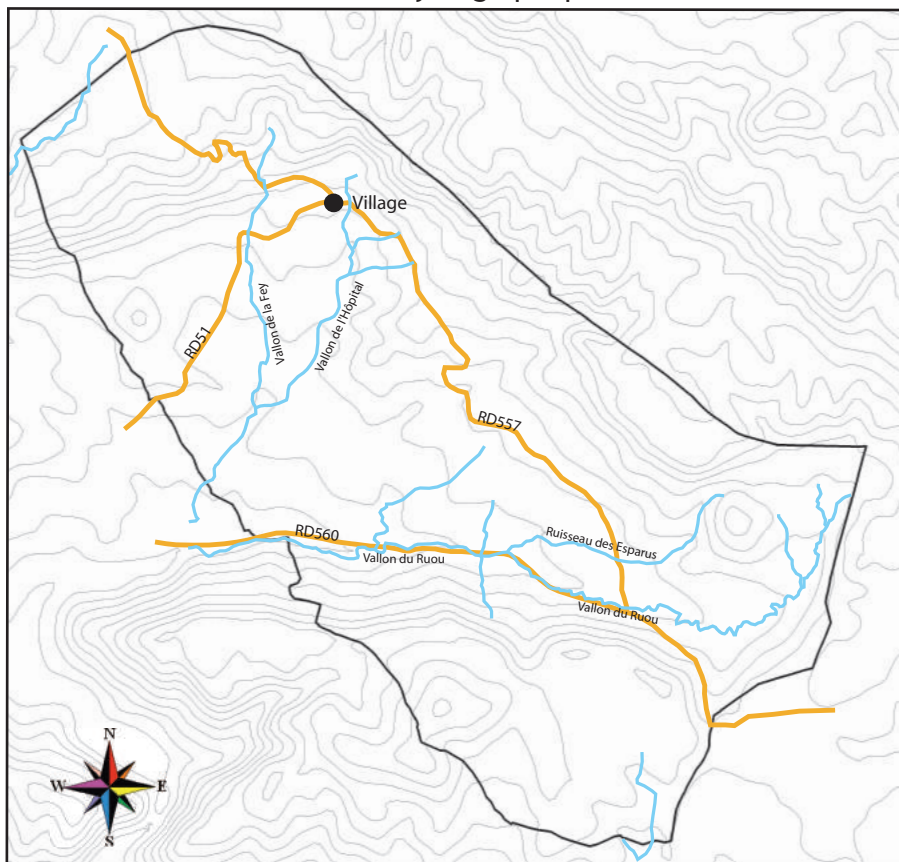
Source : <http://www.eucalyptus-arcs.com/images/Var-relief-Eucalyptus.jpg>

2. Le réseau hydrographique

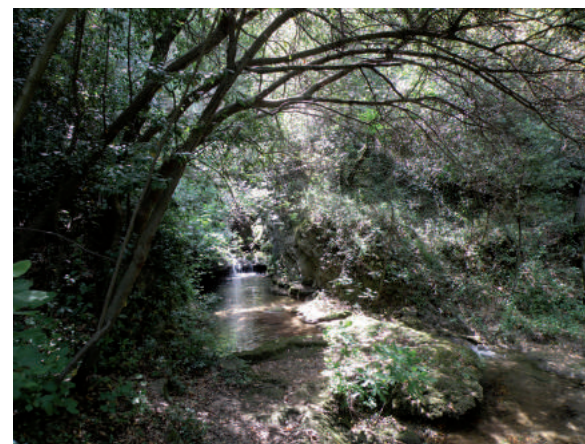
3 cours d'eau prennent leur source sur le territoire de Villecroze : le Ruou, l'Hôpital et la Fey. Ces cours d'eau sillonnent le territoire au travers de Vallons et se rejoignent avant de se jeter dans la Bresque, rivière qui constitue le sous-bassin versant dont dépend Villecroze.

L'eau est omniprésente sur le territoire de Villecroze, en témoignent les nombreuses fontaines du centre village et la cascade située au Nord de celui-ci (Cf. p 27/étude patrimoine).

Carte réseau hydrographique et relief de Villecroze



Source : PMConsultant



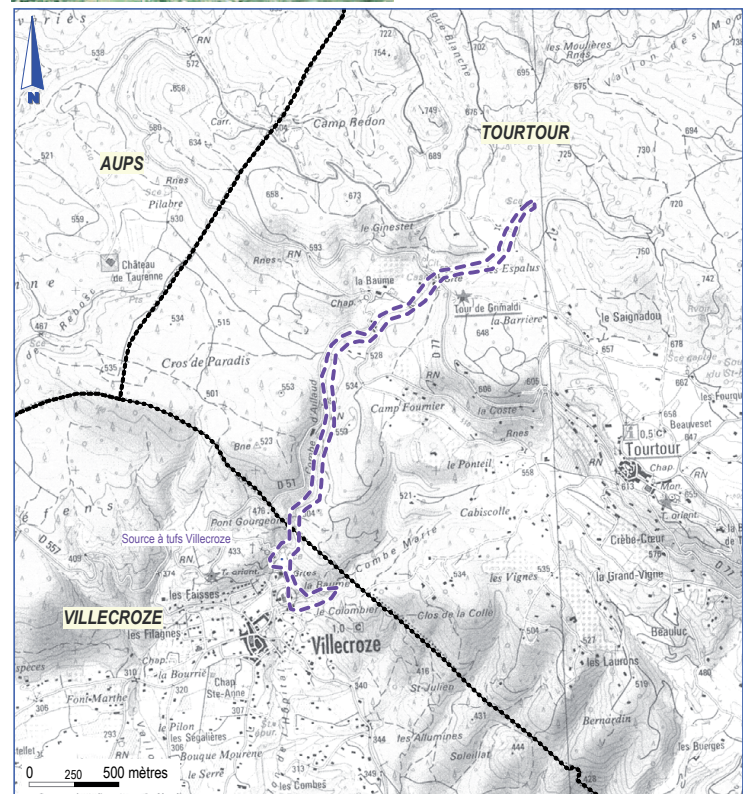
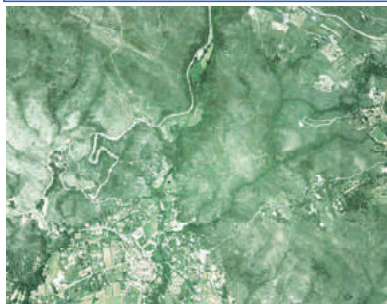
Source : PMConsultant

Le Conseil Général du Var a également identifié deux zones humides dont la protection devra être prise en compte dans le projet de la commune, à savoir : la source à Tufts et le Vallon du Ruou.

Source à tufts Villecroze

83CGLVAR1030

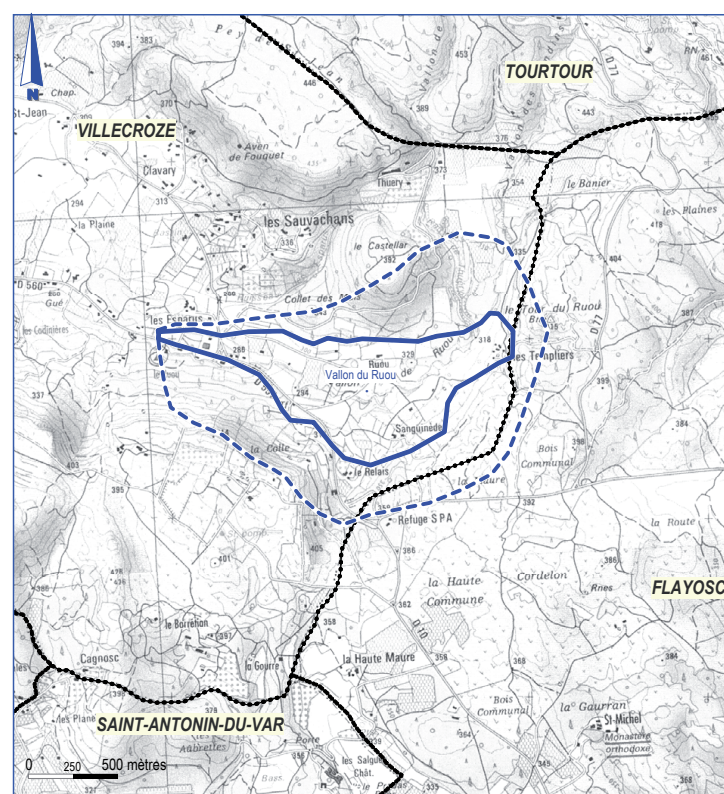
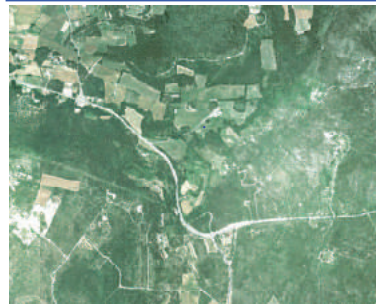
Type SDAGE : 07 Zone à tufts



Vallon du Ruou

83CGLVAR1045

Type SDAGE :06 Plaine alluviale



3. Le patrimoine naturel : zones de protection naturelle et espaces naturels à enjeux

Secteurs Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir une diversité des habitats et des espèces désignés comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles et des activités indispensables au développement des territoires.

L'article 6.3 de la Directive Habitats stipule que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion du site, mais susceptible d'affecter ce site de manière significative...fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site».

La commune de Villecroze est concernée par un site d'importance communautaire par décision de la Commission Européenne du 12 décembre 2008, au titre de la directive Habitats.

Il s'agit du site « les Sources et Tufs du Haut Var », codifié FR9301618.

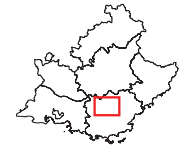
Le site comprend de nombreux secteurs à tufs et travertins, qui comptent parmi les plus importants de France. Les principaux secteurs se localisent à l'aval de sources ou de résurgences (Cotignac, Salernes), dans des zones de rupture de pente des cours d'eau (cascades de la Bresque à Sillans) et au niveau des berges de cours d'eau, dans les zones de battement. D'autres habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site, dont les plus intéressants sont les prairies humides et marécageuses, les ripisylves et les milieux rocheux.

Le site est également fréquenté par plusieurs espèces d'intérêt communautaire dont diverses espèces de chauves-souris, dont les gîtes de reproduction sont situés à proximité dans la vallée de l'Argens.

CARTE DE LOCALISATION DE LA ZONE NATURA 2000 « les Sources et Tufs du Haut Var » - Source DIREN PACA -

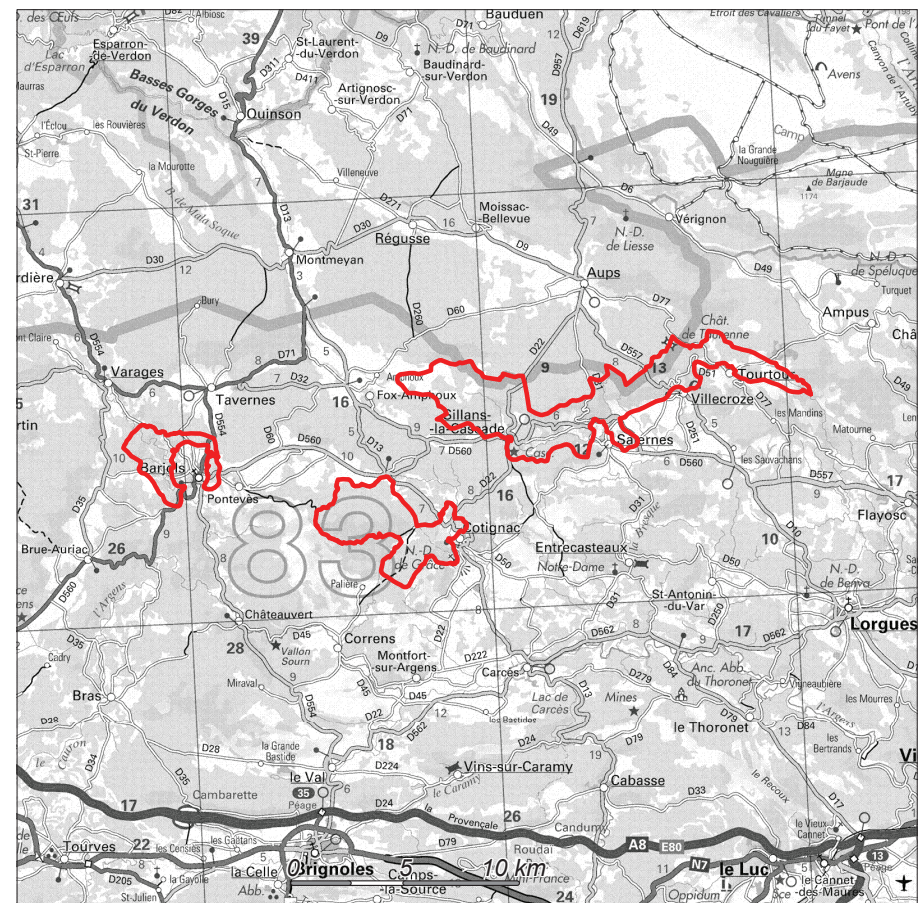


République Française
Préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Site d'Importance Communautaire (SIC)

FR9301618
SOURCES ET TUF DU HAUT VAR



Fiche créée le :08/07/2008

1/200 000 ème

DIREN

Adresse postale : Le Tholonet
BP 120 - 13062 Aix en Provence - cedex 1
Téléphone : 04.42.66.66.00 - Télécopie : 04.42.66.66.01

© IGN SCAN 250 ©

CARTE DE LOCALISATION DE LA ZNIEFF « COLLINES DE SALERNES »

- Source DIREN PACA -

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)



Villemorze possède deux secteurs couverts par des ZNIEFF.

Les ZNIEFF sont des zones représentant un intérêt biologique remarquable et recouvrant les grands ensembles naturels. Elles n'ont pas de portée juridique mais constituent un outil d'information. Le Plan Local d'Urbanisme devra localiser les espaces naturels en s'aidant de l'inventaire des ZNIEFF.

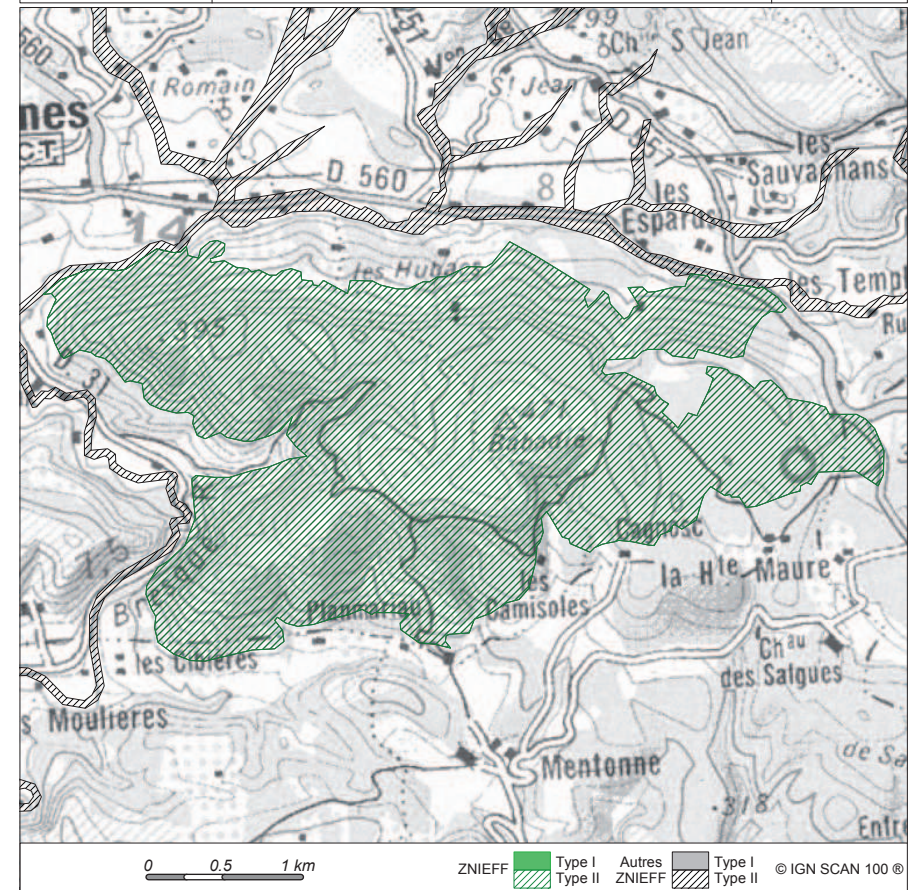
Les deux territoires concernés par des ZNIEFF sont :

- ZNIEFF de type II : « Collines de Salernes ».

« L'ensemble couvre un ensemble de collines calcaires boisées situées au sud-est de Salernes. Elles culminent entre 200 et 471 m (étage climatique méso méditerranéen). Le site porte essentiellement sur les collines, elles mêmes insérées dans un paysage agricole traditionnel (oliveraies et vignes). Plusieurs sources apparaissent en périphérie du site. Les formations boisées sont à base de pin d'Alep avec le chêne vert et le chêne pubescent en sous-étage. Des garrigues couvrent le nord-est du site. De nombreuses terrasses anciennement cultivées s'y observent les garrigues, les prairies et les friches jusqu'à 2100 m. d'altitude. » *Fiche ZNIEFF, DIREN PACA*

 République Française  Direction régionale de l'Environnement PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes-Côte d'Azur ZNIEFF actualisées		Région  Provence Alpes Côte d'Azur
	Programme cadre et validation nationale Ministère chargé de l'Environnement Muséum National d'Histoire Naturelle	Réalisation par le Comité de pilotage régional Animateurs: DIREN - CONSEIL REGIONAL Opérateurs techniques: CBNP - CBNA - CEEP - COM - LEML Validation scientifique régionale: CSRPN	

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-110-100	Collines de Salernes	Zone terrestre de type II



Cette page est extraite de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (actualisées) de Provence Alpes Côte d'Azur. Voir la fiche descriptive associée. Tous les documents (fiches, cartes, notes techniques) sont accessibles sur le site Internet de la DIREN PACA : www.paca.ecologie.gouv.fr

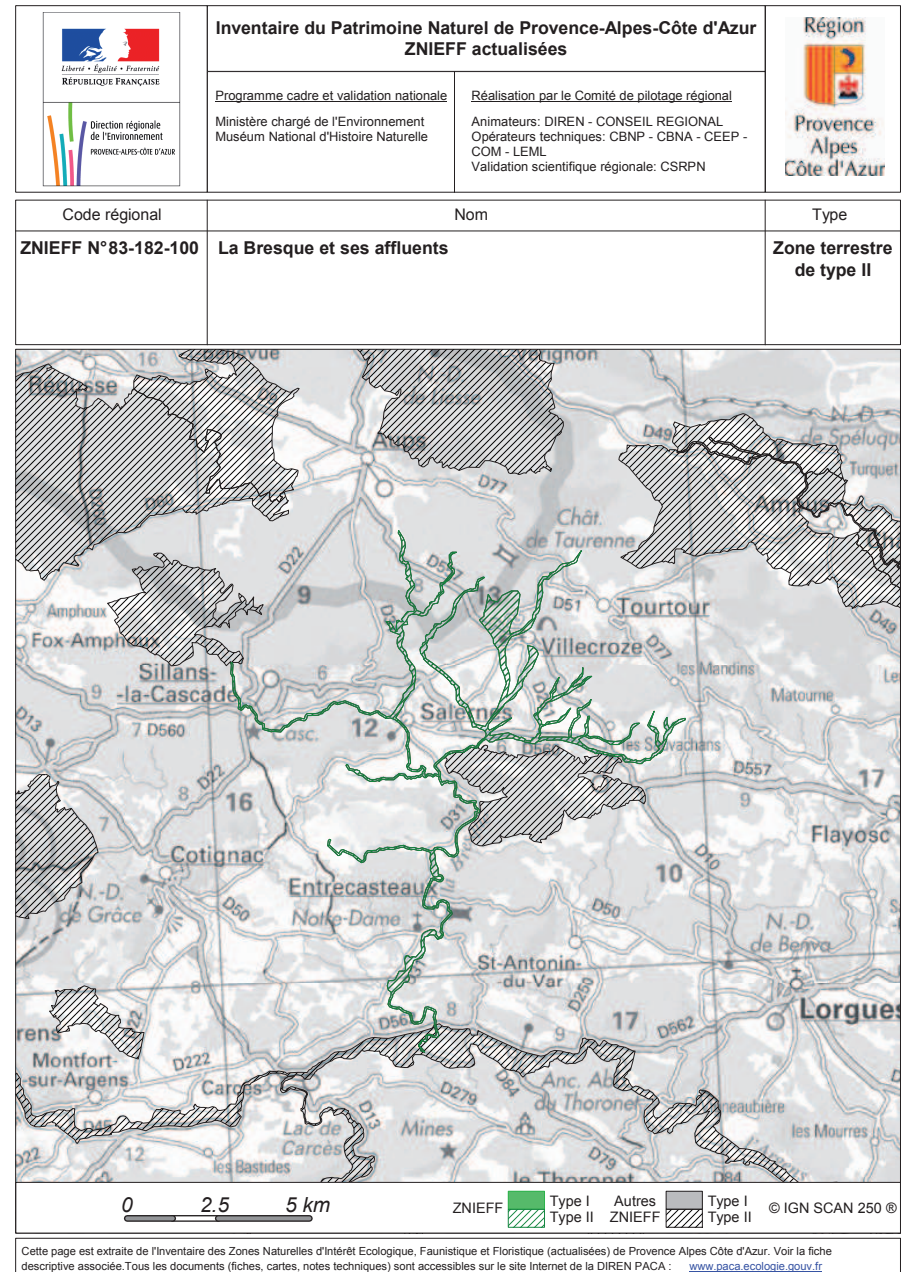
Date de création du document : 28/07/2008

CARTE DE LOCALISATION DE LA ZNIEFF « LA BRESQUE ET SES AFFLUENTS »

- Source DIREN PACA -

- ZNIEFF de type II : « La Bresque et ses affluents ».

« Ce site est constitué par le linéaire du cours de la Bresque et par de nombreux affluents. Ce réseau s'étend sur un substrat calcaire, du Haut Var entre Aups et Tourtour jusqu'au Centre Var entre Carcès et le Thoronet. Ces rivières sont généralement sinueuses et faiblement encaissés dans un relief de collines calcaires. Ces cours d'eau présentent généralement une forte naturalité, de par la densité de la ripisylve. Celle-ci est à base de peupliers et de frêne et procure un ombrage régulier. Des milieux connexes (prairies, friches, vignes) situés en bord de cours d'eau complètent localement le site. Il faut noter la présence d'une cascade et nombreuses formations de tuf et travertins. » *Fiche ZNIEFF, DIREN PACA*



Sites classés

Villemcroze possède un site classé par arrêté du 23 Avril 1924 : les Grottes, situées au Nord du village historique.

« Les Grottes de Villemcroze sont situées à 150 m environ du Nord du village qu'elles dominent dans un endroit pittoresque, à côté d'une cascade naturelle de plus de 20 m de hauteur qui livre passage au ruisseau venant de Tourtour. On y accède par un escalier taillé dans le roc. Extérieurement elles ont l'aspect d'une forteresse. Les grottes de Villemcroze constituent bien un monument naturel et pittoresque digne d'être protégé ». *Extrait du rapport de M. Delahaye présenté à la CDS du 30 janvier 1924*

« Classement antérieur à la loi de 1930, et donc relevant de la loi du 21 avril 1906. Le périmètre du classement étant non précisé dans l'arrêté, il est possible de le représenter par un secteur géographique à étudier recouvrant l'ensemble des grottes et leurs développements souterrains connus et repérables depuis la falaise troglodytique. » *DIREN PACA*

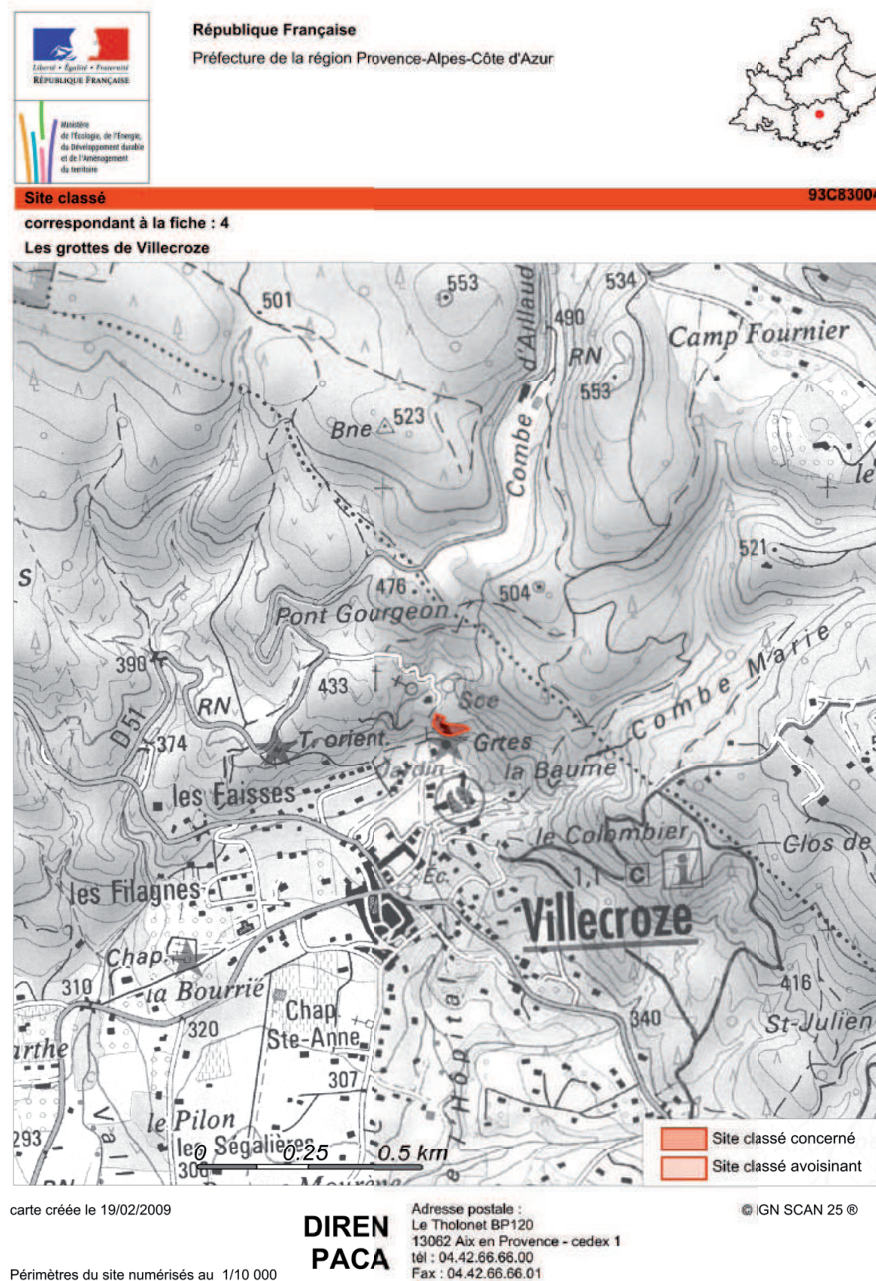
Source : PMConsultant



PMConsultant - Plan Local d'Urbanisme - Villemcroze - Rapport de présentation - 3 Novembre 2011

CARTE DE LOCALISATION DU SITE CLASSÉ « LES GROTTES DE VILLEMCCROZE »

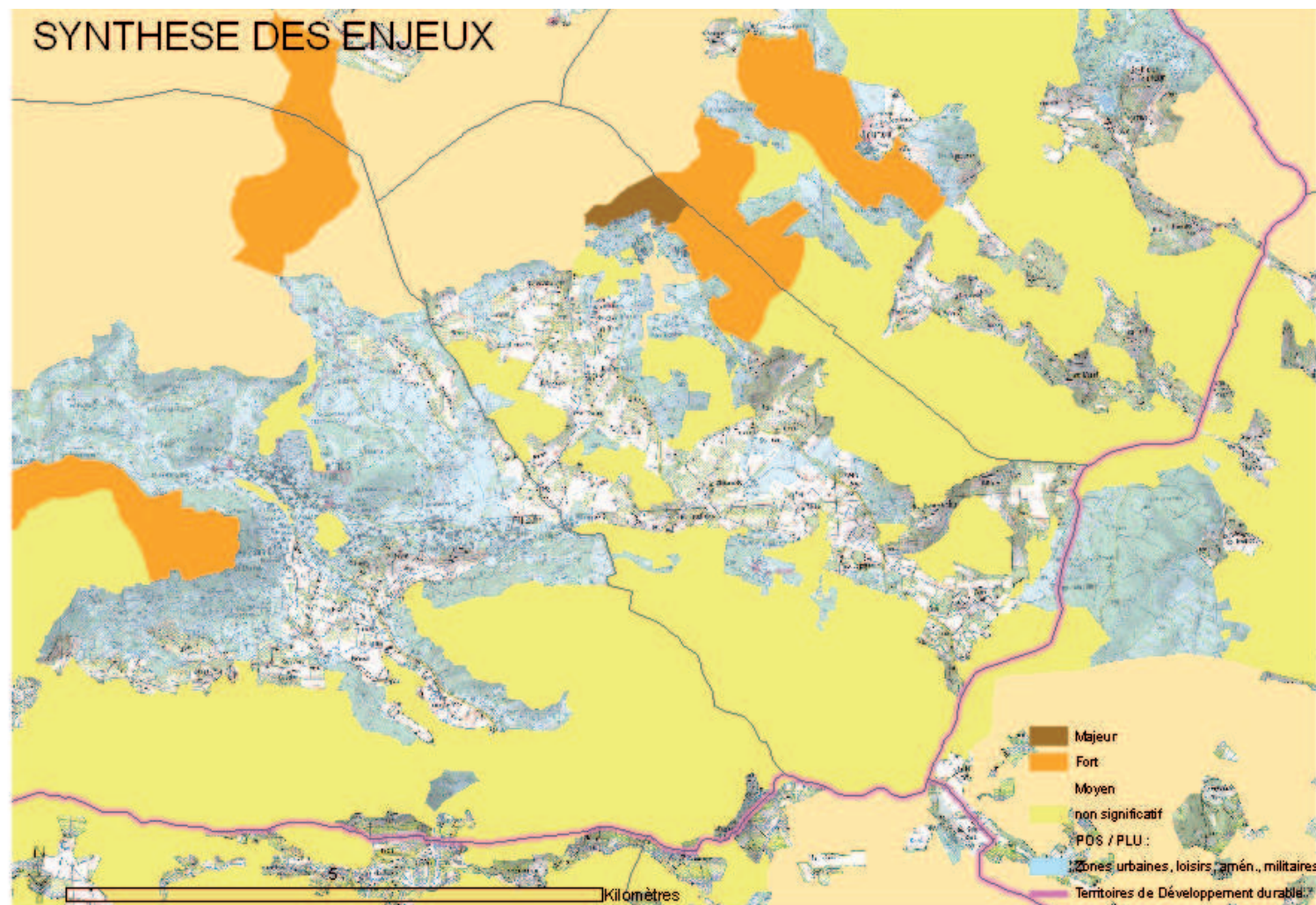
- Source DIREN PACA -



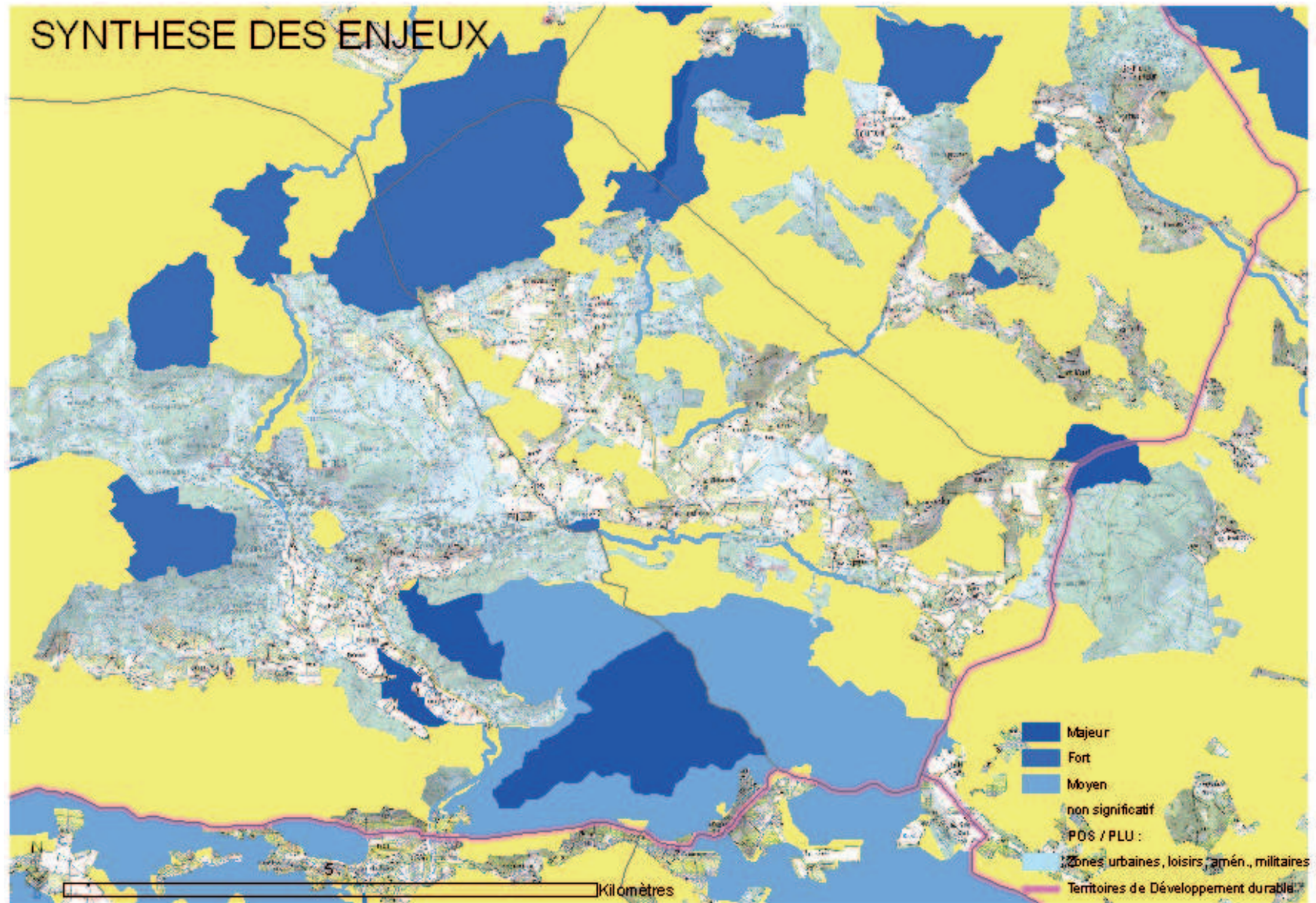
Espaces naturels à enjeu

Dans le cadre de sa compétence relative aux Espaces Naturels Sensibles, le Conseil Général du Var a mené une étude sur les zones naturelles : le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeu. (SDENE) Ce schéma identifie à l'échelle du territoire départemental les espaces ayant un intérêt paysager, les espaces ayant un intérêt écologique ainsi que la pression urbaine qui s'exerce sur les zones naturelles.

CARTE DES INTÉRÊTS PAYSAGERS SUR VILLECROZE - Source Conseil Général 83 -

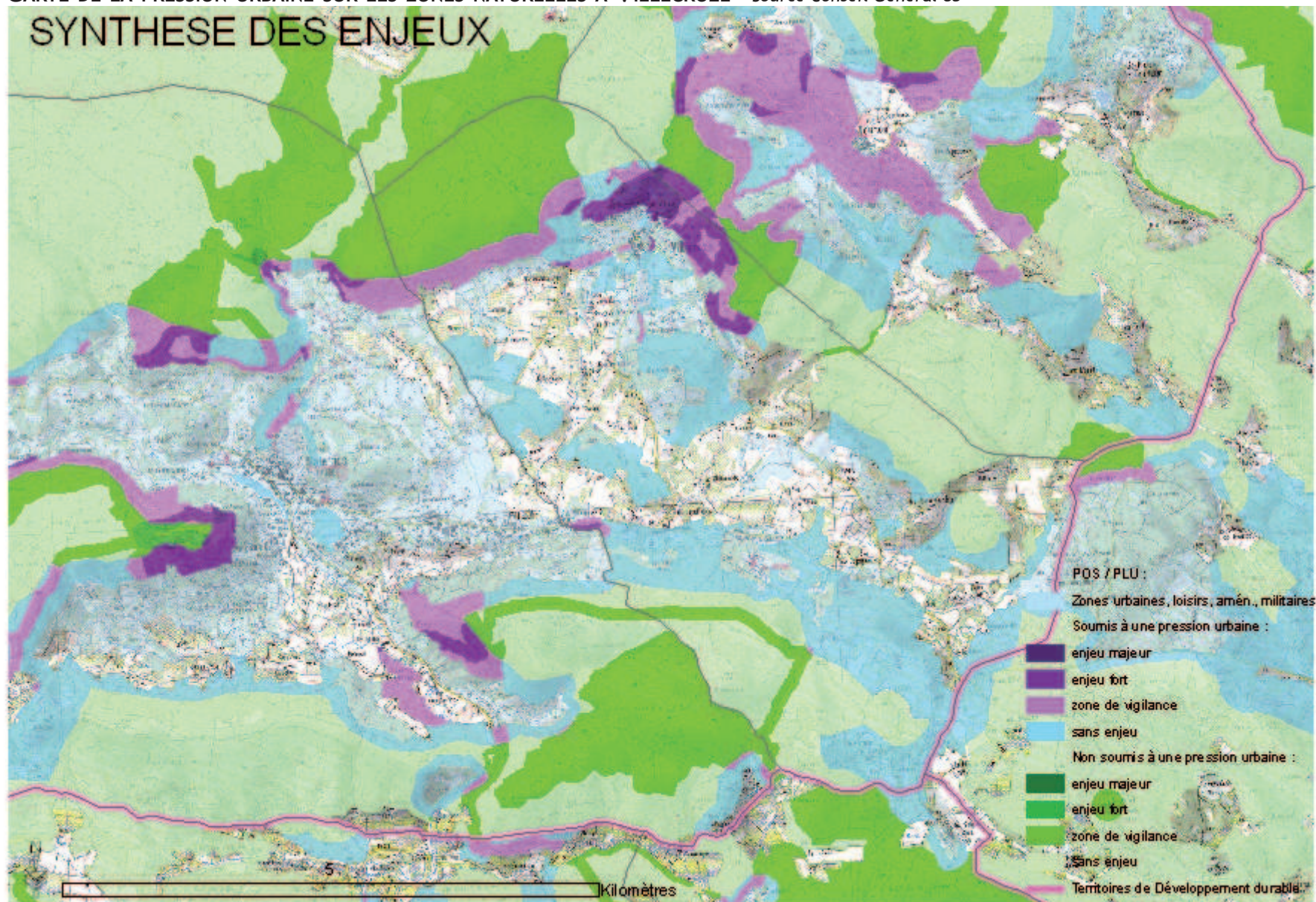


CARTE DES INTÉRÊTS ÉCOLOGIQUES SUR VILLECROZE - Source Conseil Général 83 -



CARTE DE LA PRESSION URBAINE SUR LES ZONES NATURELLES À VILLECROZE - Source Conseil Général 83 -

SYNTHESE DES ENJEUX



LE MILIEU PHYSIQUE	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
Géomorphologie et topographie	Un territoire diversifié	Un territoire scindé en plusieurs parties par un relief contrasté	<p data-bbox="1659 564 2123 687">ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE VILLECROZE EN TENANT COMPTE DE SON RELIEF.</p> <p data-bbox="1682 746 2101 823">METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PHYSIQUES DE LA COMMUNE.</p>
Hydrographie	Des cours d'eau qui participent à la diversité des paysages		
Patrimoine naturel	Présence de quatre périmètres de protection environnementale (2 ZNIEFF, 1 site Natura 2000, un site classé)		

CARTE DE SITUATION DE VILLECROZE



Source : PMConsultant/IGN Scan 1000

CHAPITRE III - PAYSAGES ET ENTRÉES DE VILLE

I - ORGANISATION DU TERRITOIRE ET MODE D'OCCUPATION

1. Rappel historique

Le nom de VILLECROZE (autrefois Villecroze) vient de «Castrum de Villacrosia ou villacrosa». L'origine de ses armoiries : deux villes croisées, n'a jamais pu être expliquée.

Du 1er au 5ème siècle après Jésus Christ, plusieurs exploitations rurales romaines existaient dans la plaine de Villecroze.

Au Moyen-Age, les Templiers ont possédé une importante Commanderie au lieu dit « Ruou » et un domaine agricole qui passèrent ensuite aux hospitaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem.

Les moines de Saint-Victor-de-Marseille, successeurs des précédents, fondèrent un prieuré près du village.

Enfin, les barons de Castellane, puissants protecteurs, assurèrent la paix du bourg et des campagnes.

Aujourd'hui, la commune de Villecroze a conservé les traces de son histoire et a le souhait de valoriser de plus en plus son patrimoine.



Source : PMConsultant

2. Situation et organisation du territoire

La commune de Villecroze se situe dans la partie Nord du département du Var et appartient au Pays Haut Var Verdon. Elle s'étend sur 2 067 Ha et est composée de 1 093 habitants. Située à l'intérieur d'un triangle formé par les villes de Salernes, Aups et Tourtour, Villecroze appartient, selon l'INSEE, au bassin d'emploi¹ de Brignoles.

L'accès à Villecroze se fait par la Route Départementale 560 et la Route Départementale 51 depuis Salernes, mais aussi par la Route Départementale 557, depuis le Sud ou le Nord du territoire.

La commune de Villecroze ne fait partie d'aucune intercommunalité en 2011.

Elle est limitrophe des communes suivantes : Aups, Tourtour, Flayosc, Saint-Antonin du Var et Salernes.

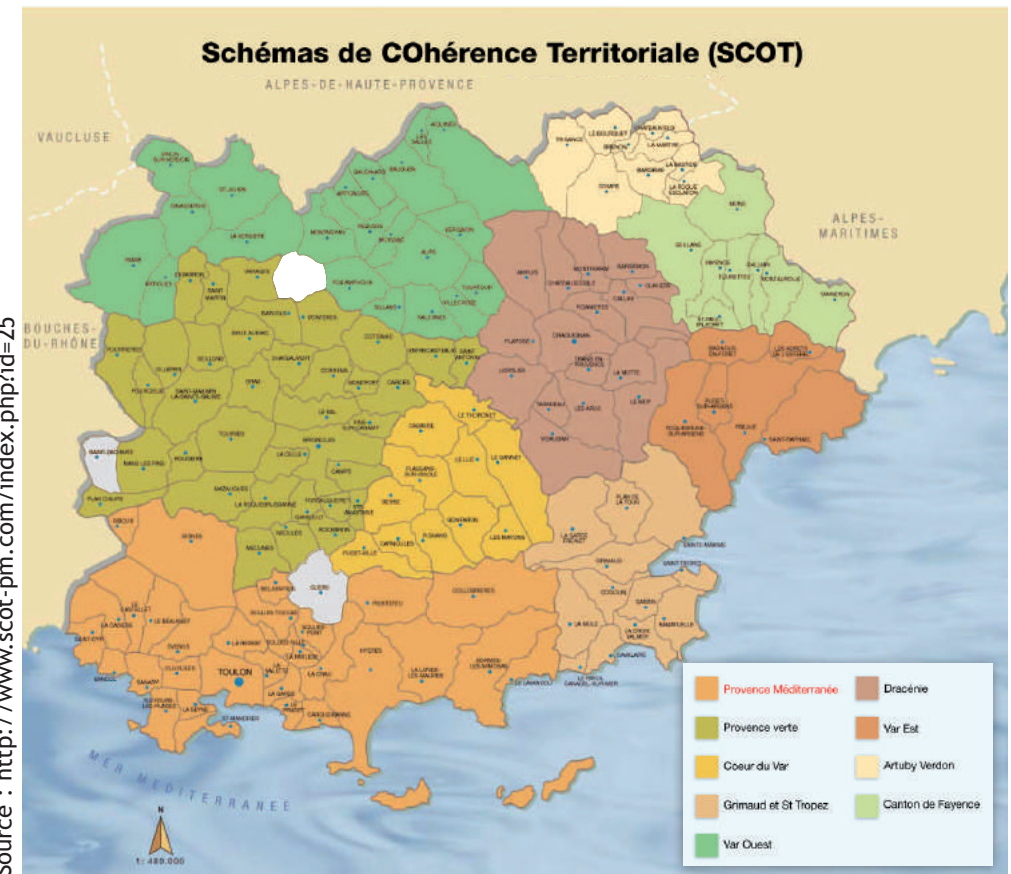
Villecroze n'est actuellement couverte, ni par un Programme Local de l'Habitat, ni par un Plan de Déplacement Urbain.

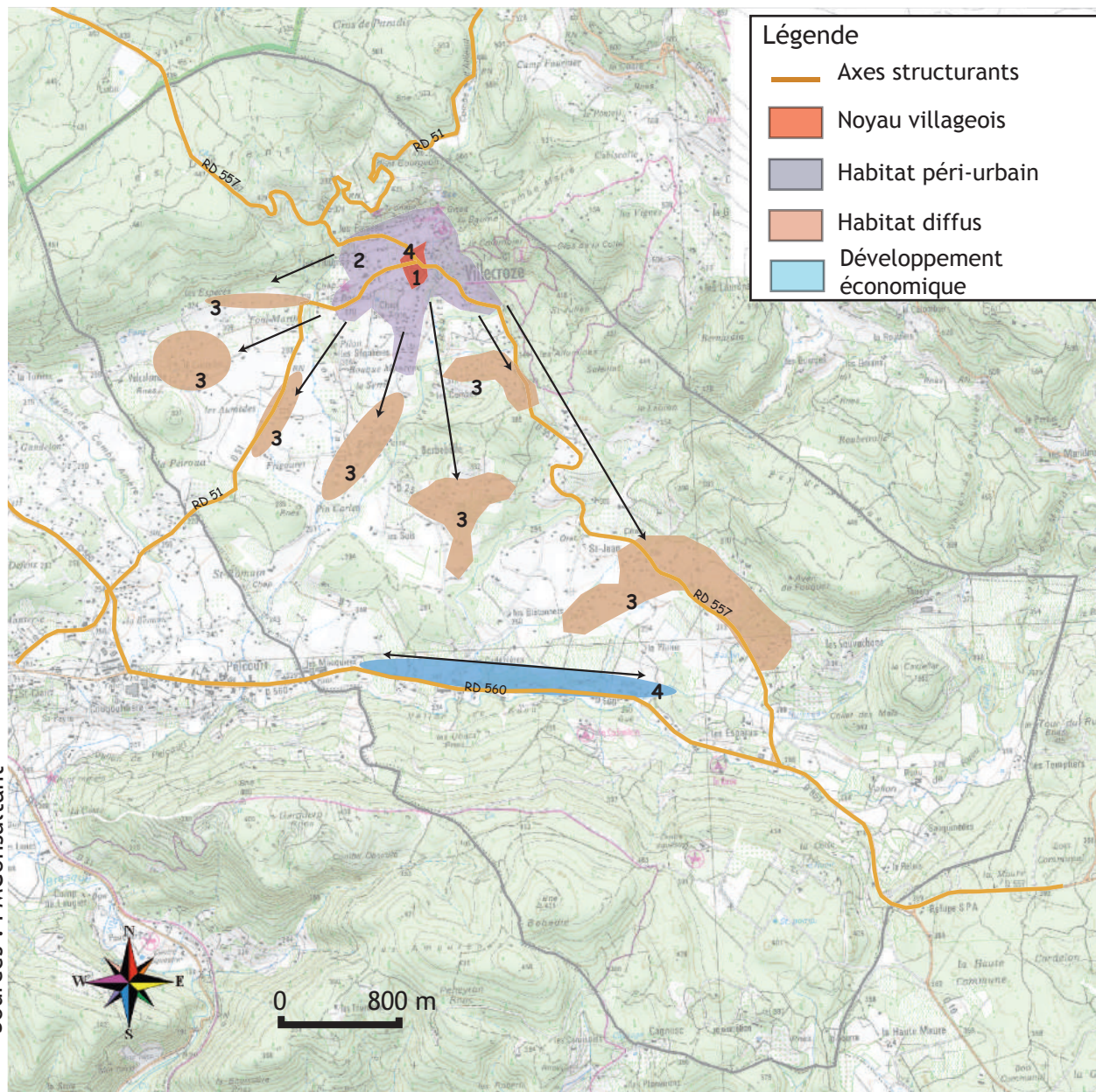
En revanche, elle est comprise dans le périmètre du projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Var Ouest encore à l'état de projet.

Villecroze est actuellement couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse 2010-2015 adopté en décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les orientations des documents qui lui sont supérieurs.

¹ Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Effectué conjointement par l'Insee et les services statistiques du Ministère du Travail, le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur l'emploi et son environnement.





La commune de Villecroze a vu son urbanisation se structurer selon 4 modes de développement :

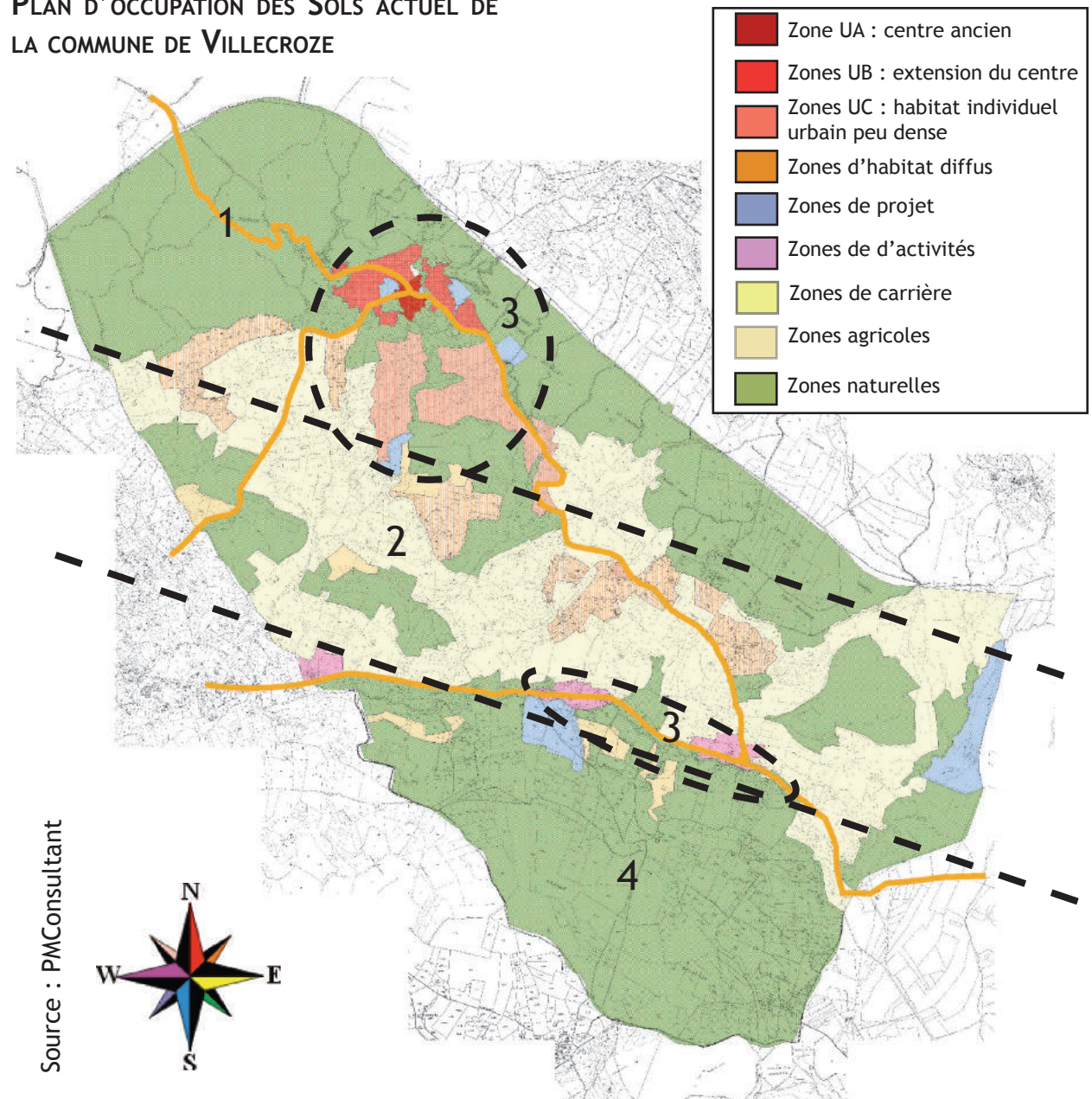
- 1 - le village historique
- 2 - l'habitat péri-urbain
- 3 - l'habitat diffus
- 4 - le développement économique

3. Mode d'occupation du sol actuel

La commune de Villecroze s'est développée autour du noyau villageois primitif. Le territoire communal se caractérise par une succession de plusieurs zones qui s'étagent du Nord au Sud de la façon suivante :

- 1 - la première zone, d'altitude comprise entre 350 et 530m correspond au Massif boisé des Défends au Nord, limite avec la commune d'Aups et au Massif boisé au Nord-Est du village, limite avec la commune de Tourtour ;
- 2 - la plaine agricole, irriguée par le réseau hydrographique qui s'écoule sur ce territoire et composé çà et là d'habitat parsemé et diffus ;
- 3 - l'espace urbanisé, organisé de la façon suivante :
 - un noyau villageois fonctionnant comme le centre de la commune, dans lequel se trouvent les commerces et services de proximité ;
 - une couronne périphérique au centre ancien essentiellement tournée vers l'habitat qui se dédensifie à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien ;
 - une zone d'activités au Sud, qui s'étale le long de l'axe RD 560.
- 4 - un espace boisé au Sud de la commune, dont l'altitude moyenne est de 450 m.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ACTUEL DE LA COMMUNE DE VILLECROZE



4. Une prédominance de paysages naturels

Situé au Nord du département du Var, dans le Pays Haut Var Verdon, Villecroze est une commune qui a su préserver son caractère villageois.

Entourée par les massifs forestiers des Défends au Nord et des Ubacs au Sud, Villecroze possède plus des 2/3 de son territoire en espaces naturels protégés et en espaces agricoles.

La végétation de type méditerranéen est dominante sur tout le territoire. Composée de pins d'Alep, chênes verts et chênes pubescents, c'est un élément fort du patrimoine paysager de la commune, issue de la conjugaison de plusieurs facteurs :

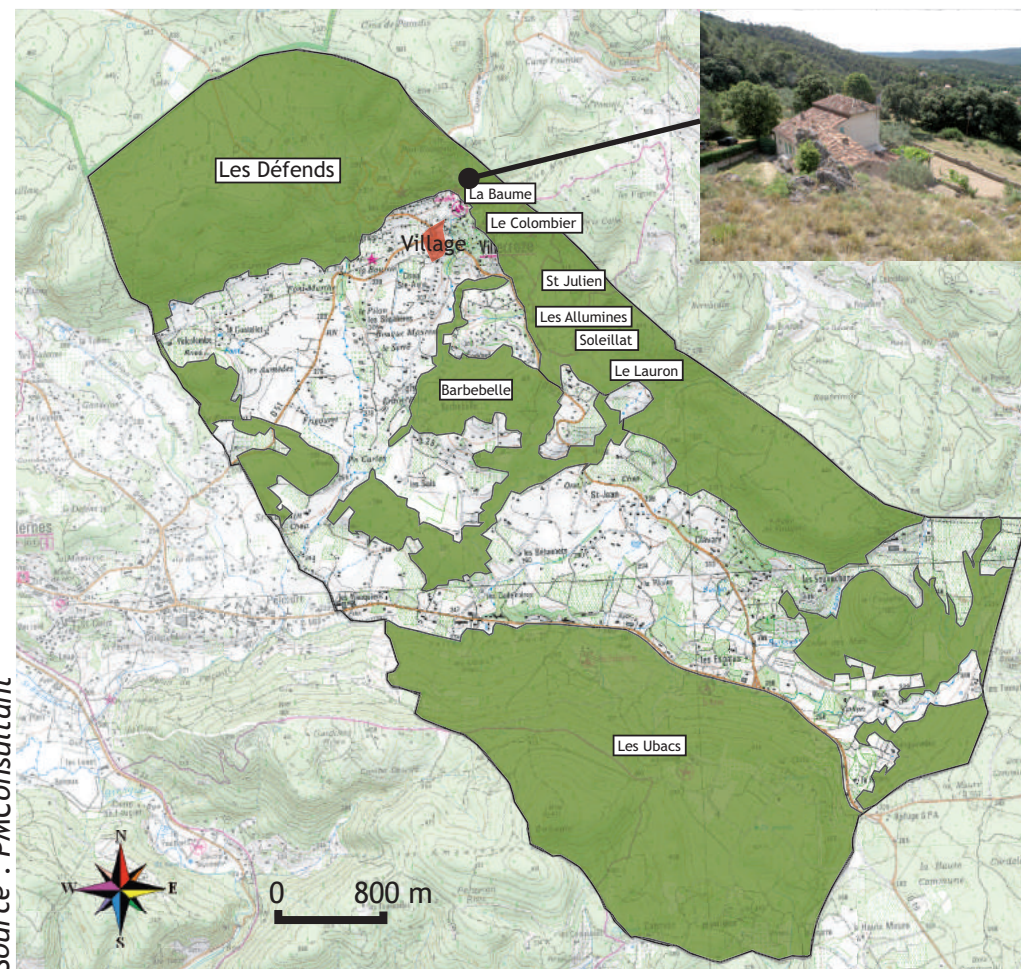
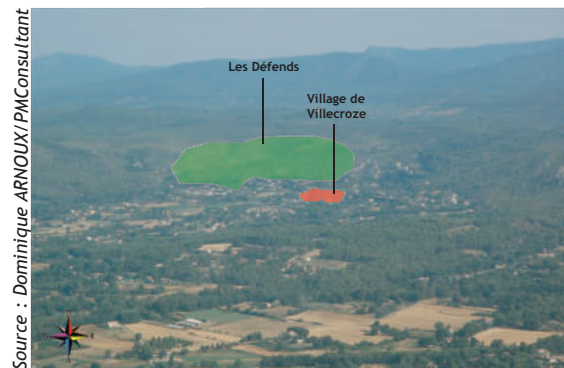
- nature du sol
- climat
- altitude.

4.1 Au Nord, à l'Est et au Sud, une commune entourée de massifs forestiers

Villecroze se situe à la limite entre les paysages du Centre Var au Sud et ceux du Haut Var au Nord. Cette situation géographique apporte des ambiances particulières en fonction de l'endroit où l'on se trouve sur la commune. Les massifs forestiers des Défends et des Ubacs culminent respectivement à 450 m et 470 m, et offrent une vue dominante sur le centre de Villecroze, la plaine agricole et les communes alentours.

Ces boisements sont pour la majorité des forêts privées, à l'exception de la forêt communale de Villecroze située dans le massif des Défends.

Ce sont essentiellement des forêts constituées de pins, dont la qualité paysagère nécessite la protection, la mise en valeur et la prise en compte du risque incendie au sein du futur Plan Local d'Urbanisme.



Depuis le prieuré Notre Dame des Anges, dans le Massif des Défends, vue sur le Sud de la commune, sa plaine agricole et le Massif des Ubacs.



Source : PMConsultant

Depuis le site de la Chapelle St Victor (XI^{ème} siècle), vue sur le village et le Massif des Défends en arrière plan.



Source : PMConsultant

Depuis le prieuré Notre Dame des Anges, vue sur l'Est du Massif des Défends et l'Est de la commune.



Source : PMConsultant

Depuis le hameau des Sauvachans, vue sur le Massif des Ubacs (photo de gauche) et le camping des Cadenières (photo de droite)



Source : PMConsultant



Depuis la Mairie, vue panoramique sur le territoire communal, le sud de la commune et le Massif des Ubacs.



Source : PMConsultant

4.2 Au coeur du territoire communal, la plaine agricole

La commune de Villecroze compte 1/4 de son territoire en zone agricole. Ces zones agricoles se situent au coeur de la commune, dans le secteur de plaine irrigué par les rivières et cours d'eau qui sillonnent le territoire (Vallon de l'Hôpital, Vallon du Ruou). La présence de l'eau en grande quantité est un facteur important pour le développement agricole de la commune.

Cette plaine agricole se caractérise par la présence importante de terres labourables, auxquelles vient s'ajouter la culture de la vigne, répartie au sein de grands domaines viticoles (Château Thuerry, Saint Jean, Valcolombe, Cadenières).

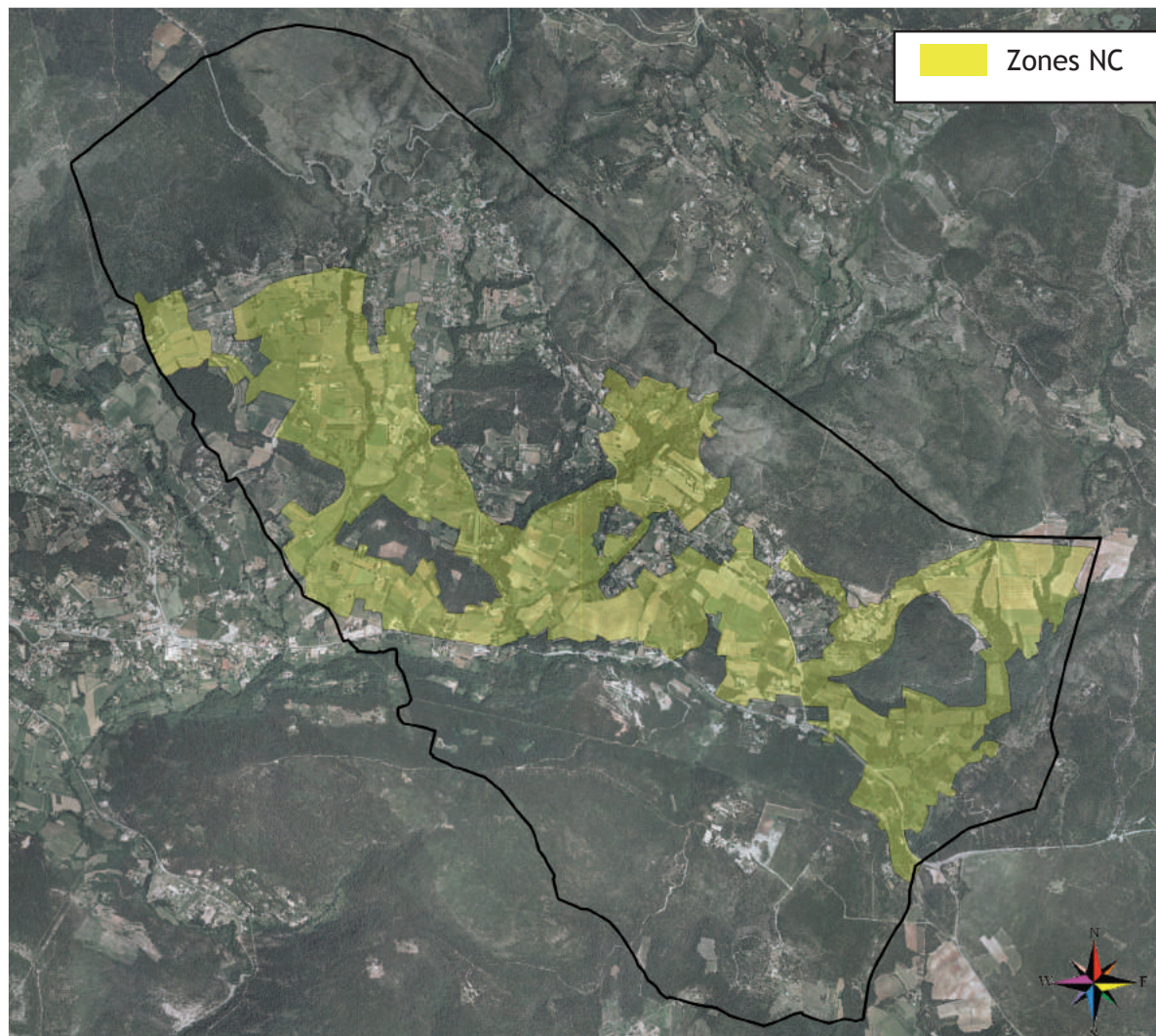
La superficie agricole utilisée des exploitations a augmenté de 24% entre 1988 et 2000, passant de 455 à 563 ha.

L'agriculture reste une activité importante à Villecroze. En 2000, la surface agricole utile communale était de 438 ha dont 302 ha en terres labourables et 74 ha toujours en herbe. La vigne (137 ha) et l'arboriculture (40 ha d'oliviers) occupent le reste de la surface agricole. L'activité agricole comptait alors 48 exploitations.

La commune de Villecroze possède 131 ha de vignes en appellation d'origine contrôlée Côteaux Varois.

Villecroze compte également des élevages ovins (550 têtes en 2000), caprins (89 têtes en 2000) et des volailles (57 en 2000).

CARTE DES ZONES AGRICOLES DE VILLECROZE



Source : PMConsultant

Malgré l'augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) et l'évolution positive du nombre d'agriculteurs entre 1999 et 2006 (chiffres INSEE), l'espace agricole et l'activité en elle-même restent menacés par deux phénomènes à l'échelle de Villecroze, d'une part la non reprise des terres cultivées lors du départ à la retraite des agriculteurs et d'autre part une pression foncière accrue de nouveaux arrivants.

Aujourd'hui, on observe une tendance au mitage des espaces agricoles. Dans les années à venir, l'activité agricole de Villecroze est amenée à évoluer, et par là même les paysages ruraux façonnés par l'homme.

Aujourd'hui, la mise en place du nouveau document d'urbanisme qu'est le PLU doit tenir compte de cet aspect pour le développement futur de la commune et la préservation des paysages ruraux qui la caractérisent.

L'enjeu est donc bien de penser l'agriculture à la fois comme une activité économique à part entière mais aussi comme le maintien d'un paysage de qualité et une protection contre les risques incendie.



Source :PMConsultant

4.3 Un noyau villageois mis en valeur par un socle paysager protégé

La situation du village de Villecroze, installé au pied de son rocher, en fait un site remarquable. Ses abords immédiats sont actuellement classés en zone naturelle, ce qui a permis de maintenir un caractère préservé et de mettre en valeur le site. Ces protections ont permis de maintenir les vues sur le village à partir de différents endroits de la campagne alentour.

Pour conserver ce promontoire paysager, le PLU s'attachera à travailler sur les franges du noyau villageois afin de préserver au maximum cet espace caractéristique et de maintenir les vues protégées qu'il laisse apparaître.



Source : PMConsultant

Vues du village à partir du parc situé au Sud de la commune



Source : PMConsultant

Vue du village à partir de l'Est

Vue du village à partir de l'Ouest, quartier des Espèces

Extrait du POS de Villecroze : des zones ND aux alentours du village formant un socle naturel de protection - Source PMConsultant



- Zone UA du POS correspondant au centre village
- Zone 2NA du POS correspondant à des zones naturelles non équipées destinées à l'habitat

- Zone ND formant le socle paysager autour du village

5. Le paysage urbain

5.1 Un noyau villageois mis en valeur par un cadre paysager préservé

Le territoire de Villecroze est structuré autour d'un village perché, ancien et dense, composé de maisons jointives comprenant le plus souvent trois niveaux (R+2) voire 4 niveaux (R+3). Cette structure villageoise se retrouve dans la majorité des villages du Centre Var.

De plus, comme de nombreuses communes des alentours, le coeur du village est placé au pied de falaises où ressurgissent une source et la cascade de la Beaume. Il est de plus situé au carrefour de plusieurs voies.

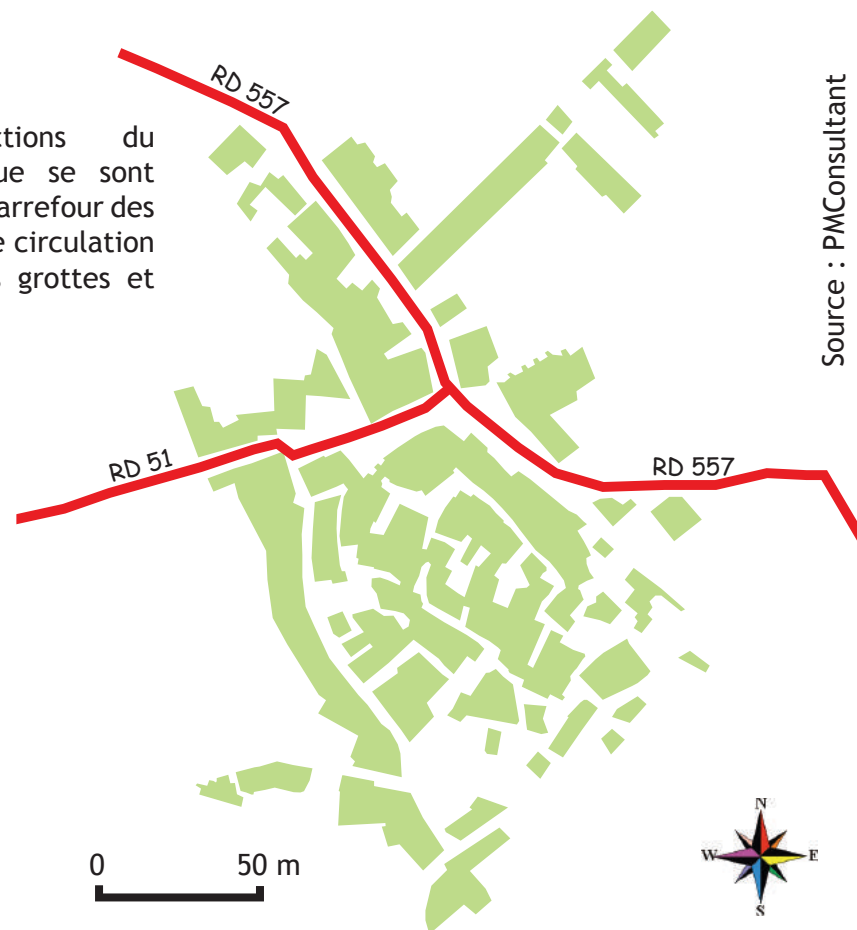
Le Plan d'Occupation des Sols actuel a permis une mise en valeur paysagère de centre ancien par le classement en zone ND des espaces qui l'entourent, qui sont restés non urbanisés et forment un socle paysager préservé sur lequel le centre ancien repose.

La présence de l'eau et des fontaines au coeur de village joue un rôle central pour la commune et offre une perception agréable.

Le centre ancien regroupe les commerces de proximité nécessaires à la population, son patrimoine architectural lui confère une identité forte que la commune a su préserver et mettre en valeur grâce notamment à des programmes de réhabilitation et de sauvegarde.

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme n'est pas d'aller dans le sens d'une muséification du centre ancien, mais plutôt de permettre la préservation de son identité et l'accès à toute les catégories de population ainsi que sa mise en valeur architecturale.

Les constructions du noyau historique se sont implantées au carrefour des axes majeurs de circulation et au pied des grottes et falaises.



Source : PMConsultant

Source : PMConsultant



5.2. Le développement de l'habitat péri-urbain

Du fait de sa situation et de l'organisation du système de circulation, le vieux village est ceinturé par des extensions qui se sont étendues jusque dans la plaine agricole. L'urbanisation péri-urbaine de Villecroze s'est structurée en fonction du réseau viaire de la commune, à savoir le long des axes de communication. La majeure partie de l'habitat péri-urbain s'est développé après les années 1950 le long des axes majeurs que sont la RD 557 et la RD 51, axes structurants de la commune.

L'habitat péri-urbain s'est développé sous forme de poches urbaines, zones UB et UC du POS actuel. Pour être constructibles, les parcelles situées dans ces zones doivent avoir des tailles minimum, soit 800 m² (COS 0,3) en zone UB et 1000 à 1200 m² (COS 0,15) en zone UC. Plus on s'éloigne du centre plus l'habitat se dédensifie.

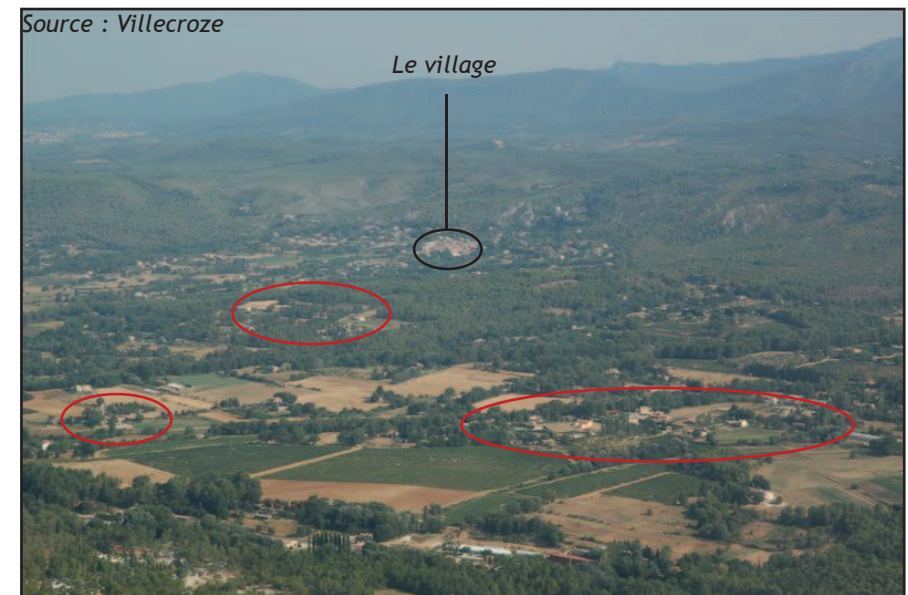
La municipalité doit se positionner pour être en accord avec les principes généraux de la loi SRU de décembre 2000, il est important pour Villecroze de recentrer l'urbanisation autour du noyau villageois par une densification réfléchie en continuité avec l'urbanisation existante et ainsi limiter le mitage des paysages ruraux.

5.3 Le mitage des zones rurales : développement de l'habitat diffus

Depuis longtemps, Villecroze voit se développer de l'habitat, sous forme de petits quartiers dans lesquels les constructions pavillonnaires sont implantées sur de grandes parcelles, très consommatrices de territoire et qui ont gagné la plaine agricole au Sud du village (Saint Jean, Clavary, Les Sauvachans, Les Espèces...).

La forte pression foncière qui s'est opérée ces dernières années a engendré le développement de ce tissu pavillonnaire et modifié la structure du territoire de Villecroze. La conséquence majeure de ce développement est le mitage important du paysage.

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PÉRI-URBAIN DE VILLECROZE



○ habitat diffus

5.4 Le développement économique

Le développement économique de la commune de Villecroze a eu lieu dans un premier temps dans le centre historique de la commune par le biais de l'implantation des commerces et services de proximité nécessaires à la population. Peu à peu cette économie s'est tournée vers l'accueil touristique, grâce au développement d'hébergements touristique, à savoir les hôtels restaurants situés en centre ancien.

Dans un second temps, la commune de Villecroze a vu se développer des activités économiques le long de la RD 560, axe économique important de la commune situé dans la continuité du développement économique de Salernes.

Ces activités économiques sont réparties sur trois secteurs situés en zone UX du POS actuel et s'étalant le long de la RD 560. Elles sont principalement tournées vers l'artisanat, avec des entreprises liées au travail de l'argile (céramique et faïence), mais aussi des entreprises de BTP, pépinières...



6. Un patrimoine de qualité à valoriser

La commune de Villecroze possède un patrimoine de qualité, se déclinant à travers trois éléments :

- le patrimoine urbain et les vestiges du passé
- le patrimoine religieux
- l'eau.

Le patrimoine religieux

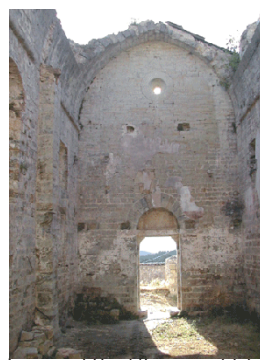
Parmi le riche patrimoine religieux de la commune de Villecroze, deux monuments sont inscrits au titre des monuments historiques, il s'agit de l'ancienne Eglise et de la Chapelle des Templiers.

La chapelle Saint-Victor, ancienne église paroissiale romane du XI^{ème} siècle se situe à l'Est du village et est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 17 Février 1972. Cette église est isolée des axes de communication et du village. La route départementale 51 offre une perception privilégiée aux visiteurs. Ces deux éléments méritent d'être protégés au titre de la préservation des abords des Monuments historiques.



Source : PMConsultant

La Chapelle des Templiers (commanderie des Templiers) se situe au Sud ouest du territoire communal, à la frontière avec la commune de Tourtour et est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 6 Novembre 1929.



source : <http://larcencieldetaprovence.com/visites%20du%20var/VILLECROZE%20VISITE.html>

Villecroze compte également d'autres éléments de patrimoine religieux, à savoir :

- église paroissiale Notre-Dame-de-Pitié 18^{ème},



Source : PMConsultant

- chapelle Notre Dame des Anges,
- chapelle Sainte-Anne, à la sortie sud du village,
- église Saint-Jean-Baptiste,
- 11 oratoires.

Le patrimoine urbain et les vestiges du passé

Villemoreze possède également un site classé depuis 1924, les Grottes, situées au Nord du village. Il s'agit de grottes naturelles aménagées à l'orée du village. Elles furent l'habitation d'un seigneur de Villemoreze au XIVème et sont composées de 4 niveaux, d'escaliers taillés dans le roc, de fenêtres à meneaux ; elles servirent de refuge au cours des siècles.



Source : PMConsultant

L'habitat villageois :

Le noyau villageois de la commune de Villemoreze peut être considéré comme un élément de patrimoine à part entière. Ces constructions groupées autour des ruines de son château selon un beau plan concentrique sont restées en relativement bon état. Les ruines du château ont été transformées en habitations et la tour de l'Horloge a été conservée.



Source : PMConsultant

L'eau

L'eau est un élément fort du patrimoine de Villecroze. Elle structure le paysage de la commune, au travers de trois éléments :

- les fontaines
- la Cascade de la Beume
- les bassins, étangs et cours d'eau

La visite du village de Villecroze peut se faire au rythme des nombreuses fontaines qui s'y trouvent. On retrouve également des fontaines à l'extérieur du village, dans le quartier du Castellet, dans le quartier des Espèces, etc...



La Cascade de la Beume se situe au Nord du village, à côté des grottes. L'aménagement d'un jardin public au pied de cette cascade offre aux visiteurs un écrin paysager inattendu qui participe à la mise en valeur du site des grottes. La promenade dans le parc se fait au fil de l'eau grâce à la cascade et à des aménagements appropriés sur les cours d'eau qui y cheminent (petit pont de bois, bassins).



En dehors du village ou de sa proximité immédiate, l'eau est un élément présent sur tout le territoire, au travers de retenues ou de bassins mais aussi de nombreux cours d'eau qui traversent le territoire.



Source : PMConsultant

Bassins - Hameau des Sauvachans



Etang - Saint Jean

La présence de l'eau est caractéristique des villages du centre Var et joue un rôle central dans l'animation touristique de ceux-ci. Le projet de PLU tiendra compte de la présence de l'eau comme atout paysager et environnemental de la commune en permettant la protection et la mise en valeur des sites concernés.

Source : PMConsultant

	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
Paysage naturel et environnement	Prédominance de paysages naturels et agricoles relativement préservés. Des paysages variés apportant des ambiances différentes à plusieurs endroits du territoire.	Tendance au mitage des zones naturelles par de l'habitat diffus. Manque d'entretien des paysages provoqué par une déprise agricole.	MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES, PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAYSAGER DE LA COMMUNE. PRÉSERVATION DE L'IDENTITÉ VILLAGEOISE. ACCESSIBILITÉS DU CENTRE POUR TOUTES LES CATÉGORIES DE LA POPULATION. LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DU MITAGE DES ZONES NATURELLES. PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI DE LA COMMUNE.
Végétation	Végétation méditerranéenne.	Végétation menacée par l'augmentation de l'urbanisation dans les secteurs naturels.	
Village	Une identité villageoise historique. Un centre ancien, coeur de la commune.		
Paysage urbain	Forme urbaine «ramassée» Ambiances particulières liées à la présence de l'eau dans le village.	Mitage des espaces naturels et de la plaine par un habitat individuel diffus.	
Patrimoine	Présence d'un patrimoine varié et riche et qui fait l'identité de la commune.		

CHAPITRE IV - SANTÉ ET CADRE DE VIE

1. La ressource en eau

LE RÉSEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable de la commune de Villecroze est géré par la Société d'Equipements et d'Entretien des Réseaux Communaux (SEERC) - Eaux de Provence avec laquelle Villecroze possède un contrat d'affermage depuis 2004.

L'eau qui alimente la commune de Villecroze est issue de 3 ressources différentes :

- 2 forages au quartier Le Défend (stockage 300 m³/jour)

Il est situé à 500 m au Nord-Ouest du centre du village de Villecroze, à proximité de l'Hôtel « Le Rocher ». Le débit d'exploitation du gîte aquifère des Défends est de 20 m³/h, soit 480 m³/j.

Le refoulement se fait en direction du réservoir des Baguiers. Il existe 2 groupes de pompage de capacité 15 m³/h et 36 m³/h.



Forage des Défends - Source Schéma directeur d'Eau potable

- 2 forages au quartier La Colle (stockage 500 m³/jour)

Il est situé à 5 km au Sud-Est de l'agglomération de Villecroze, dans un secteur très boisé, pratiquement non cultivé et très faiblement urbanisé. Le forage a été réalisé en 1991 pour renforcer l'alimentation en eau potable dans le secteur Sud de la commune.

Le refoulement se fait en direction du réservoir de la Colle. Il existe 2 groupes de pompage de capacité 40 m³/h chacune.



Forage de la Colle - Source Schéma directeur d'Eau potable

- 1 source au quartier Les Baguiers (stockage 500 m³/jour).

Elle émerge à environ 400 m d'altitude et est située à 500 m au Nord du centre du village de Villecroze. Elle est captée par un ouvrage maçonné et fermée par une porte cadenassée.

Le débit mesuré le 10 Mai 2007 était de l'ordre de 16 m³/h, et de 14,4 m³/h le 18 Août 2008. Le débit maximum n'a pas été mesuré.

Elle alimente gravitairement, en complément avec le forage des Défends, le réservoir des Baguiers. Ce dernier distribue le centre du village, la partie Nord-Ouest de la commune, la route de Barbebelle et alimente le bassin des Hubacs situé au Sud de la commune.



Source des Baguiers - Source Schéma directeur d'Eau potable

La capacité journalière de stockage est de 1 300 m³/jour.

Afin de protéger les abords immédiats des ouvrages de prélèvement d'eau et leur voisinage, la mise en place de périmètres de protection a été rendue obligatoire en vue d'interdire ou de réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées. Ils prennent la forme de trois zones dans lesquelles des contraintes plus ou moins fortes sont instituées pour éviter la dégradation de la ressource.

1. Le périmètre de protection immédiat, où les contraintes sont fortes et où les terrains doivent être acquis en pleine propriété. Toutes les activités, installations et dépôts y sont interdits, sauf ceux autorisés dans la déclaration d'utilité publique.
2. Le périmètre de protection rapprochée, où les activités peuvent être restreintes et soumises à des prescriptions particulières.
3. Le périmètre éloigné, où les activités, installations et dépôts peuvent être réglementés pour garantir la pérennité de la ressource.

La commune de Villecroze comprend deux unités de distribution indépendantes. La première à partir du réservoir de la Colle, et la seconde à partir de celui des Baguiers. Ce dernier est alimenté par la station de production du Défend et par la source des Baguiers.

En 2007, le nombre total d'abonnés en eau potable sur la commune de Villecroze était de 841 sur 504 ménages résidents permanents dans la commune, pour une consommation de 216 032 m³.

Le réseau d'adduction d'eau potable existant sur le territoire communal de Villecroze alimente de façon correcte l'ensemble des zones urbaines et rurales. Il est complété par des poteaux destinés à la protection incendie.

RÉSEAU D'EAU POTABLE DE LA
COMMUNE DE VILLECROZE - SOURCE
SCHÉMA DIRECTEUR D'EAU POTABLE



2. La qualité de l'air

«L'Etat, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent à une politique dont l'objectif est la mise en oeuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et utiliser rationnellement l'énergie (extrait de l'article L.220-1 du Code de l'environnement)».

Dans cette optique, le PLU peut contenir des dispositions concernant deux aspects :

- l'incitation des pétitionnaires à utiliser des énergies propres et renouvelables afin de limiter l'émission de gaz polluants, notamment ceux à effets de serre tels que le dioxyde de carbone (CO₂), le dioxyde d'azote (NO₂), le méthane (CH₄), etc.
- l'incitation des pétitionnaires à diversifier les plantations et à limiter les espèces végétales les plus allergisantes et d'éradiquer certaines herbacées afin de protéger la population des maladies respiratoires liées à l'asthme et aux allergies dues aux pollens - références : action n°27 des plans national et régional de santé publique (PNSE et PRSE) - lettre du Préfet du var en date du 4 janvier 2007 aux responsables des collectivités locales du Var.

La commune de Villecroze participe activement dans l'élaboration de son PLU à la recherche de solutions adaptées à une meilleure prise en charge de la qualité de l'air.

3. Le bruit

Traversée par la Route Départementale 560, axe majeur de communication, reliant Villecroze à Draguignan, la commune de Villecroze est soumise aux nuisances de bruit. La RD 560 est classée en voie bruyante de catégorie 3 (largeur des secteurs affectés par le bruit = 100 m de part et d'autre de la voie).

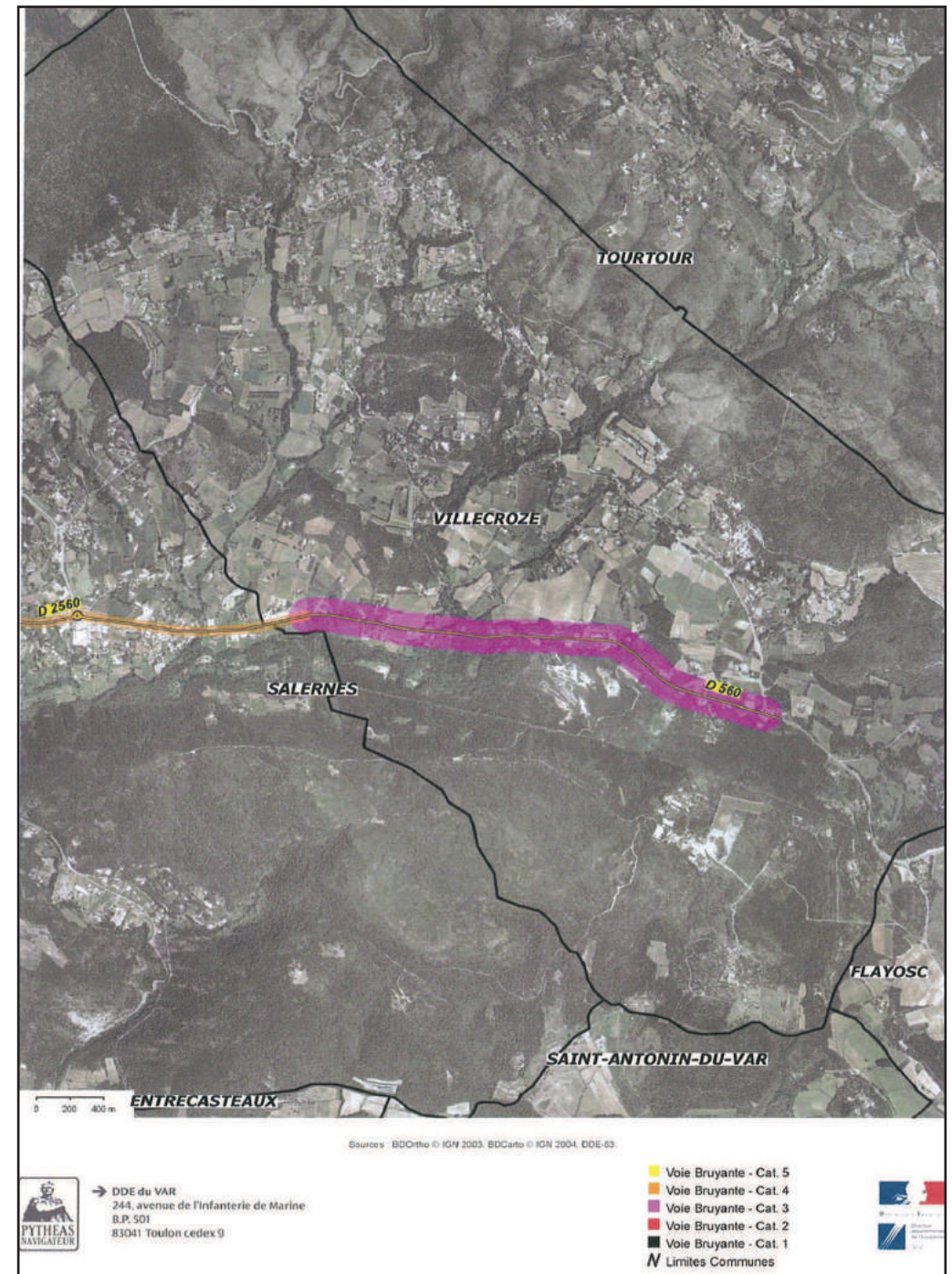
Ces nuisances sonores entraînent des prescriptions concernant l'isolation acoustique des constructions situées dans les secteurs affectés (arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit).

L'accidentologie routière

La Route départementale 560 est un axe très accidentogène. De 1970 à 2008, 31 morts ont été comptabilisés. Des projets de carrefours sécurisés sont à l'étude par le Conseil Général afin de limiter le risque d'accidents et la vitesse sur cette portion de route :

- aménagement de carrefour angle RD557/RD560
- aménagement de carrefour angle RD560/Rte de Barbebelles

SOURCE : PMCONSULTANT



4. Les risques

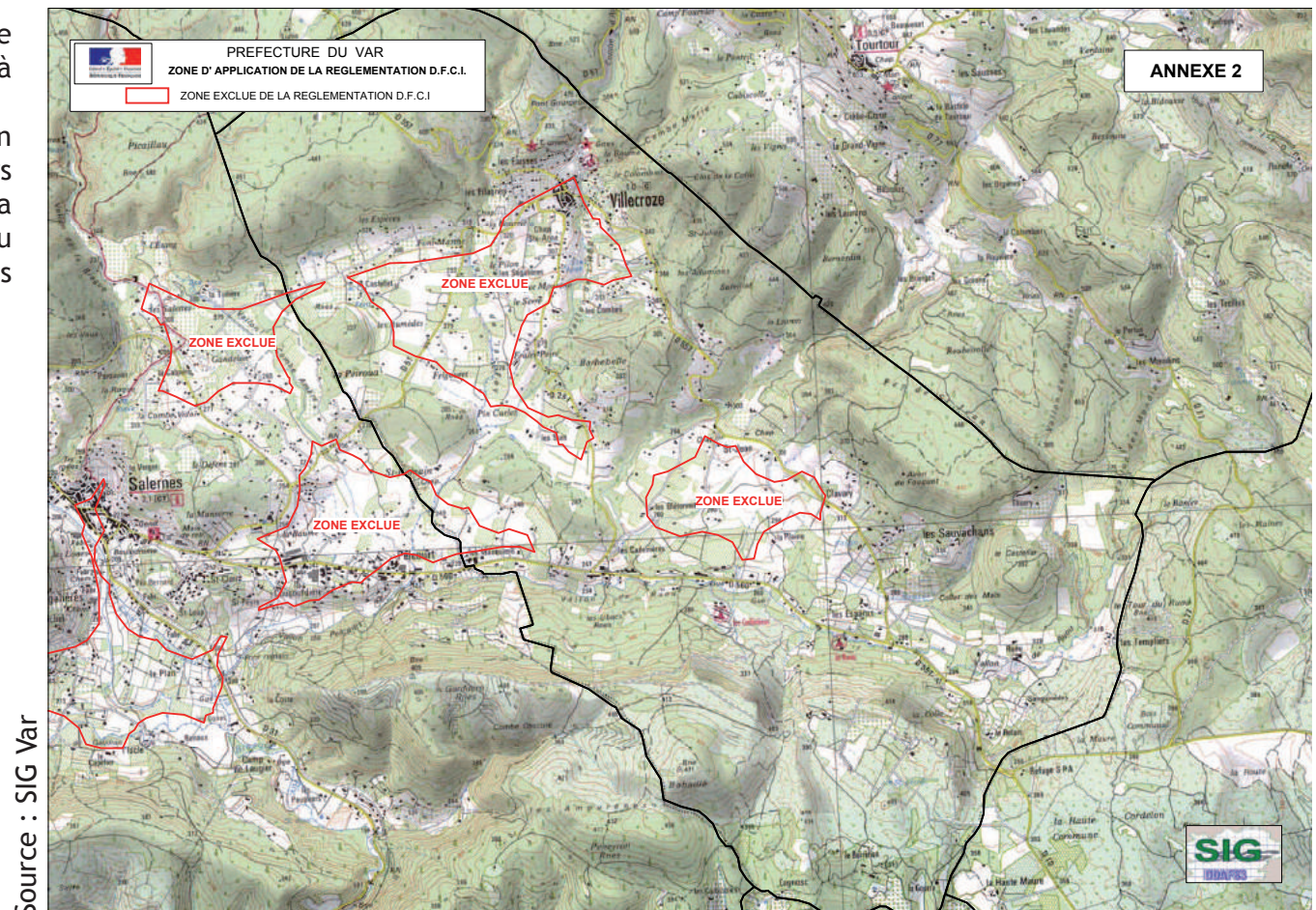
La commune de Villecroze est soumise aux risques naturels suivants :

- Feux de forêt
- Mouvements de terrain en particulier dû à l'aléa retrait et gonflement des argiles
- Inondation
- Séismes

4.1 Le risque feux de forêt

Avec plus de 67% de son territoire classé en espace naturel boisé, la commune de Villecroze est soumise à un risque feux de forêt important.

La prise en compte dans le PLU de la préservation et de la gestion de ces milieux naturels et forestiers est primordiale pour l'aménagement durable de la commune. Il est nécessaire d'intégrer le risque feu de forêt dans le projet communal et de repérer les secteurs à enjeux en cas de projets d'urbanisation.

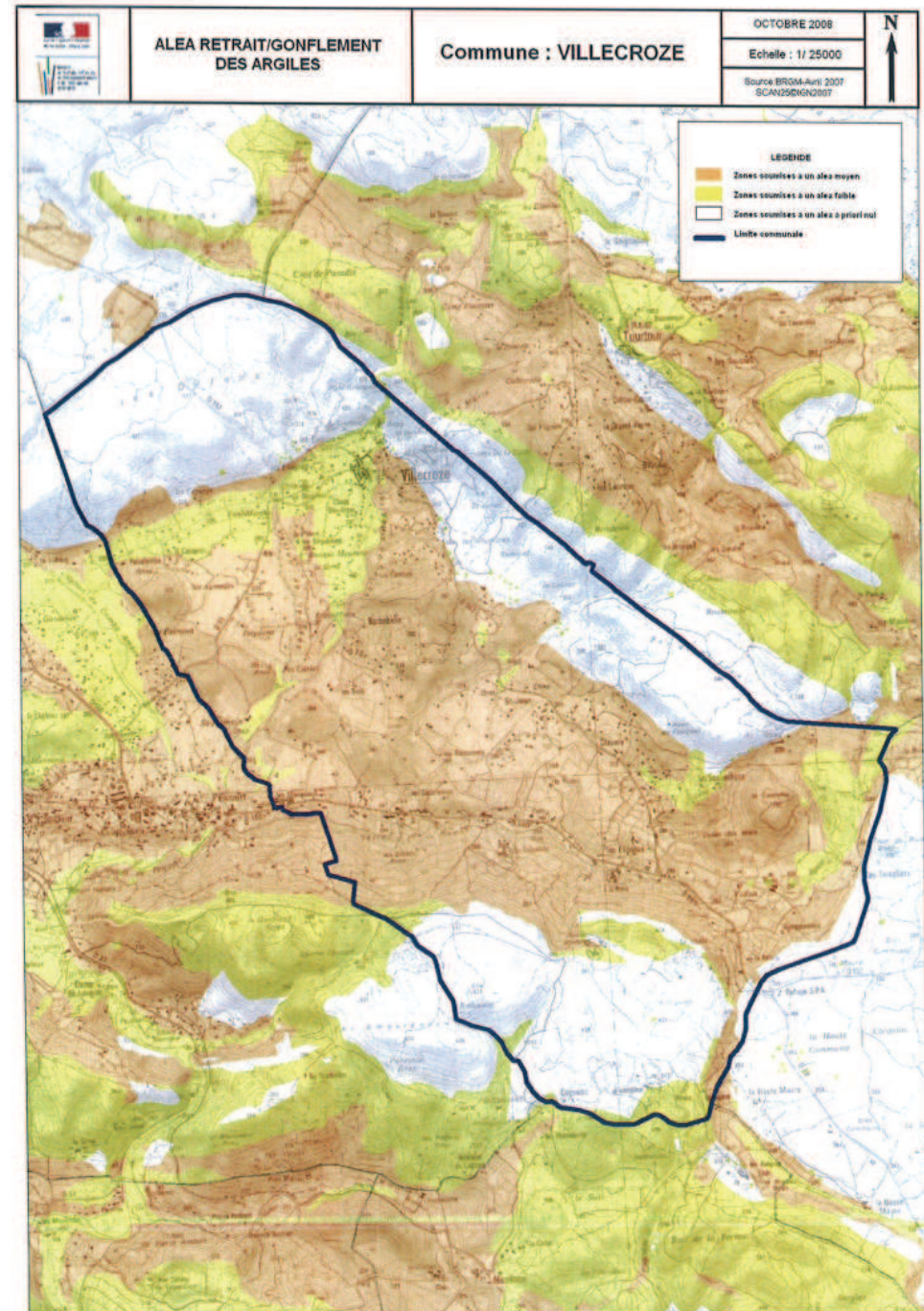


4.2 Le risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles peuvent provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Cette carte d'aléa retrait-gonflement des terrains argileux a été élaborée sur la majorité des communes du département du Var dont la commune de Villecroze concernée par les risques faible et moyen sur environ 2/3 de son territoire.

Les dispositions générales du règlement du futur document d'urbanisme devront «préconiser dans tous les cas une étude géotechnique réalisée à la parcelle afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.» (source : Porter à Connaissance de l'Etat- 9 février 2009).



4.3 Le risque inondation

4.3.1 La prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables

« Les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles. » (article L.125-2 du code de l'environnement).

Dans ce cadre, le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable (MEDD) élabore et publie dans un but informatif les Atlas des Zones Inondables (AZI).

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode « HydroGéoMorphologique » (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives.

Cette méthode, particulièrement bien adaptée aux contextes méditerranéen et alpin, fait l'objet d'un guide pédagogique élaboré par la DIREN PACA.

L'atlas est constitué d'un rapport de présentation et de planches cartographiques représentant les zones inondables à l'échelle 1/25 000ème (4 cm = 1 km).

Les espaces qui y sont identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite. Plaquette sur les Atlas des Zones Inondables en PACA - Dréal PACA.

Les limites de l'Atlas des Zones Inondables

L'atlas donne uniquement des informations qualitatives sur les phénomènes d'inondations. Ainsi :

- il ne fournit pas d'indication directe de hauteurs d'eau, de vitesses d'écoulement, de débits ou de période de retour permettant de quantifier l'aléa.
- il ne délimite pas la crue « centennale » qui sert communément de

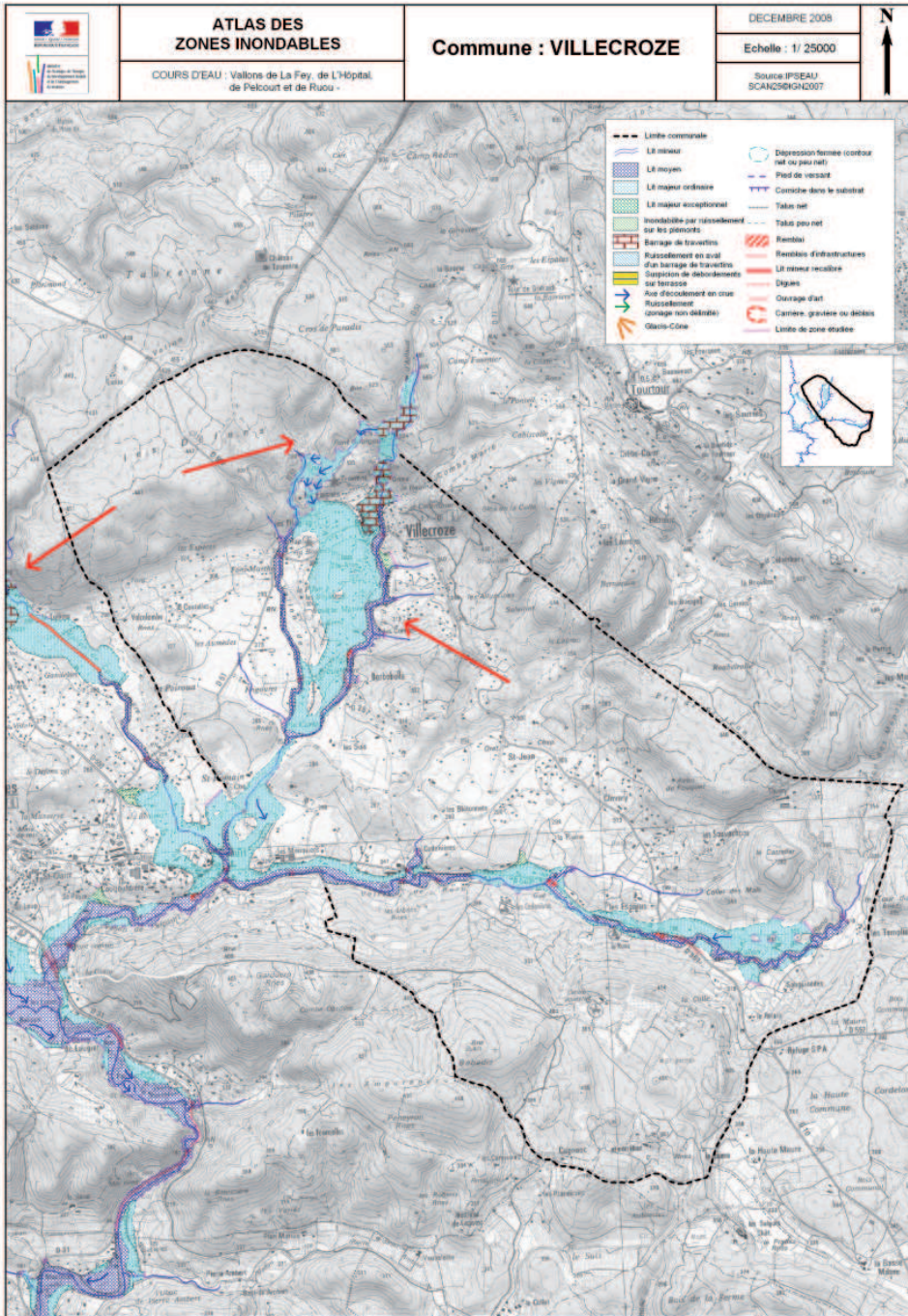
référence en matière de gestion des inondations : elle est cependant contenue dans la zone inondable décrite nonobstant les aménagements anthropiques.

- il ne permet pas de quantifier l'impact des actions de l'homme sur la zone inondable. La construction d'une digue, d'un remblai routier, la présence d'un pont, le recalibrage du lit dans une traversée urbaine, l'urbanisation, l'imperméabilisation des sols, etc... sont autant de paramètres anthropiques qui peuvent minorer ou aggraver les zones potentiellement inondables décrites dans l'AZI.
Plaquette sur les Atlas des Zones Inondables en PACA - Dréal PACA.

D'après l'Atlas des zones Inondables, trois vallons sont à l'origine des risques d'inondation de la commune de Villecroze. Il s'agit du Vallon de la Fey (Nord de la commune), le Vallon de l'Hôpital et du Vallon du Ruou (Sud de la commune).

La circulaire ministérielle du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables édictent les objectifs suivants dont le PLU devra tenir compte :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.



4.3.2 La prise en compte des Zones d'Expansion de Crue du bassin de l'Argens

Les Zones d'Expansion de Crue (les « ZEC ») participent à la limitation des débits et de la fréquence de débordement des cours d'eau, à la fois en retenant une partie des eaux et en freinant la propagation des crues : préserver voire restaurer les ZEC du bassin de l'Argens est donc une démarche essentielle pour lutter contre le risque d'inondation.

Dans l'optique de contribuer à la réduction des conséquences des inondations, le Conseil Général du Var a engagé dès 2006 un projet ambitieux visant à inventorier les ZEC de tout le bassin versant de l'Argens, à mesurer leur efficacité sur les débits des cours d'eau et à engager des actions visant à préserver les ZEC efficaces et, le cas échéant, à augmenter leur efficacité hydrologique. Cet inventaire intègre de plus la dimension environnementale et paysagère de ces espaces particuliers souvent situés le long de cours d'eau, dans des vallées sèches ou même sur des versants aménagés en restanques.

L'inventaire des Zones d'Expansion des Crues (ZEC) du bassin versant de l'Argens s'est déroulé en trois phases et a conduit à une forte évolution de la notion même de ZEC au fur et à mesure du déroulement des investigations et de l'analyse hydrologique.

- Initialement, les ZEC ont en effet été recherchées à l'intérieur des zones inondables telles qu'identifiées par la cartographie informative, issue de l'Atlas des Zones Inondables, couvrant les vallées principales du bassin versant de l'Argens.*
- Il est ensuite apparu nécessaire d'intégrer dans l'analyse des ZEC présentes le long de cours d'eau secondaires, mais aussi au niveau de vallées sans cours d'eau caractérisé.*
- Enfin, deux autres types de ZEC ont été pris en compte et inventoriés pour leur rôle majeur dans la limitation des débits de crue : les dépressions fermées (qui sont des cuvettes formées par effondrement superficiel dû à la présence de cavités souterraines) très nombreuses sur le bassin de la Nartuby notamment, et les aménagements de versant par les systèmes de restanques.*

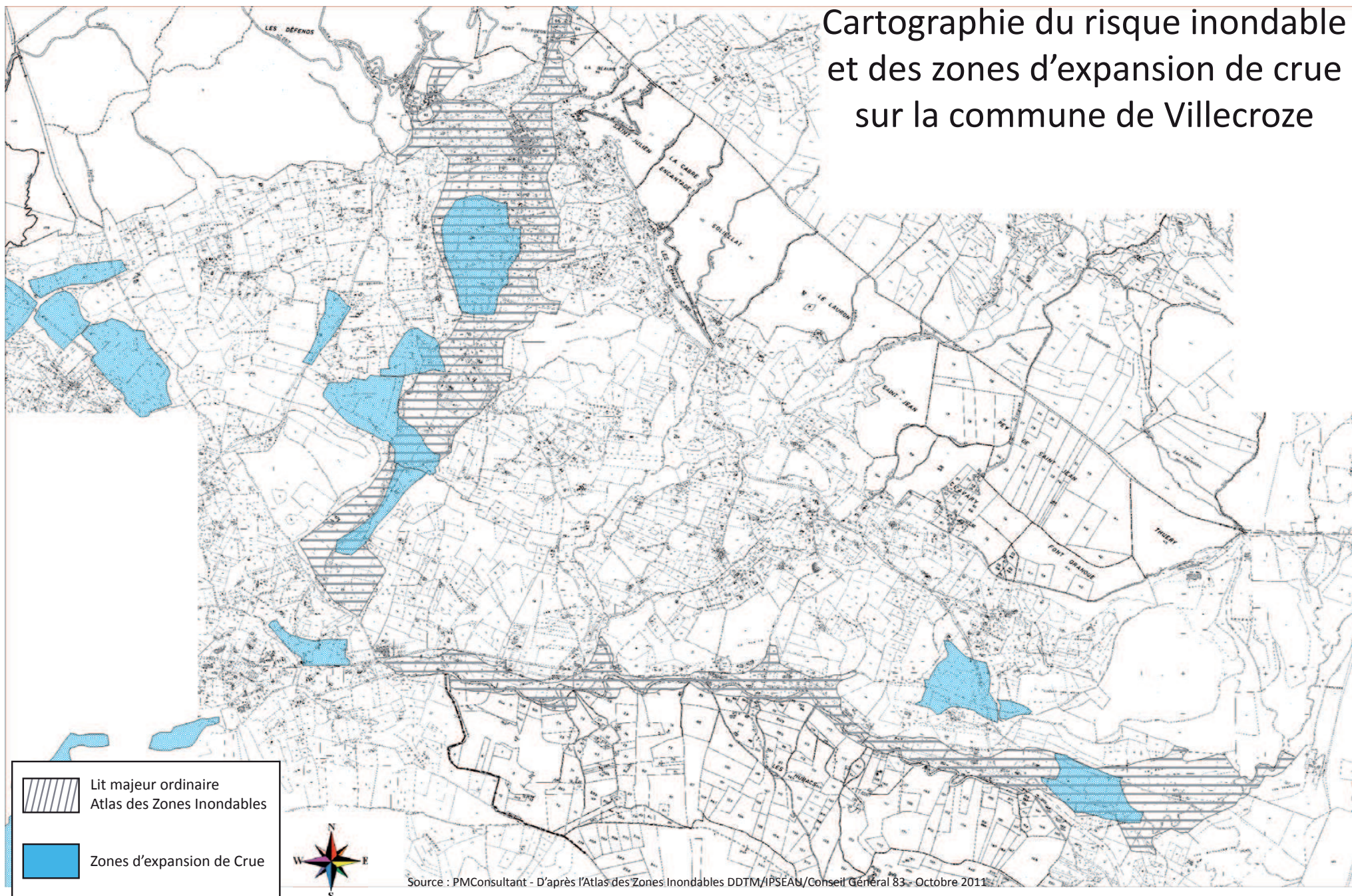
Zone d'expansion des crues du bassin de l'Argens - fonctionnement hydrologique et inventaire des ZEC - janvier 2011- Conseil Général du Var

D'après cet inventaire des zones d'expansion des crues du bassin de l'Argens, la commune de Villecroze se situe dans le bassin versant de la Bresque. Elle se compose de 9 zones d'expansion des crues, pour la plupart situées en zones naturelles ou agricoles, mais dont une est située sur la zone UC au sud du village. Ces ZEC représentent un peu moins de 60 ha.

Le Conseil Général du Var préconise une forte nécessité de préserver voire de renforcer la fonction et l'efficacité des ZEC, qui ont 3 objectifs :

- protection contre le risque inondation
- protection écologique et paysagère des vallées
- reconstitution saisonnière des réserves en eau souterraine.

Cartographie du risque inondable et des zones d'expansion de crue sur la commune de Villecroze



4.4 Le risque sismique

Un nouveau zonage sismique des communes françaises est en vigueur depuis le 1er Mai 2011. L'approche probabiliste sur laquelle il se fonde, en prenant en compte des périodes de retour, définit désormais 5 zones de sismicité allant de 1 (sismicité très faible) à 5 (sismicité très forte). La commune de Villecroze est située en zone de sismicité 3, risque modéré.

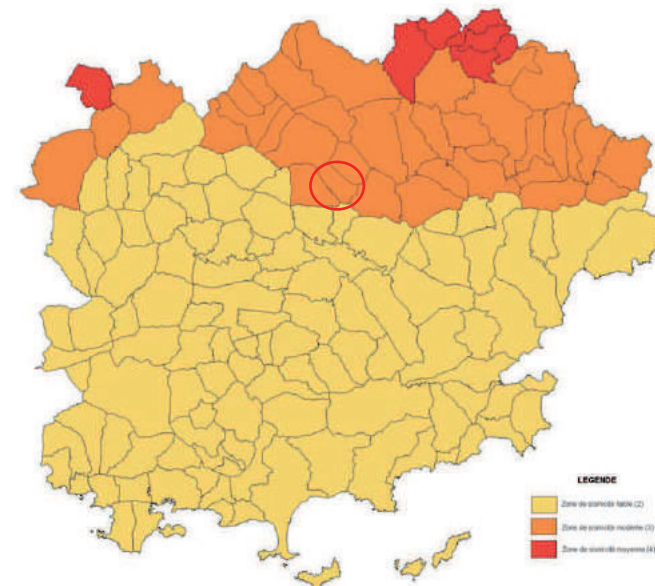
La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa sismique pour les bâtiments de classe, dite « à risque normal ». Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de constructions parasismiques avec leur mise en application à compter du 1er mai 2011. Elles s'appliquent à tous les dossiers déposés à compter de cette date et également aux permis en cours d'instruction, puisque selon un principe général de droit, l'autorité compétente doit appliquer les règles en vigueur au moment de la délivrance des permis.

L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant principalement sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique
- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes
- Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.
- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Aléa Sismique dans le département du Var



5. Les déchets

Le ramassage des déchets ménagers est assuré par de SIVOM du Haut-Var. La collecte des ordures ménagères s'effectue tous les jours pour le centre historique, 3 jours par semaine pour les autres quartiers.

Pour compléter le dispositif, la collecte du verre, des emballages et des journaux-magazines est organisée en points d'apport volontaires (PAV).

Pour les encombrants, une collecte gratuite est organisée en déchetterie.

En tout, 21 communes sont desservies par le service de collecte du SIVOM du Haut Var, ce qui représente 23 958 habitants (recensement 2008).

6. L'assainissement

On distingue sur la commune de Villecroze deux types de procédés d'assainissement : l'assainissement collectif qui correspond au réseau public d'assainissement et l'assainissement autonome qui correspond à l'assainissement individuel.

- Le réseau d'assainissement collectif

La commune de Villecroze est actuellement desservie par un réseau d'assainissement collectif qui relève de la compétence de la Société d'Equipements et d'Entretien des Réseaux Communaux (SEERC). Le Compte Rendu d'Exploitation Assainissement réalisé par la SEERC faisait état en 2007 de 429 branchements sur le réseau collectif dont 13 branchements liés à des services publics.

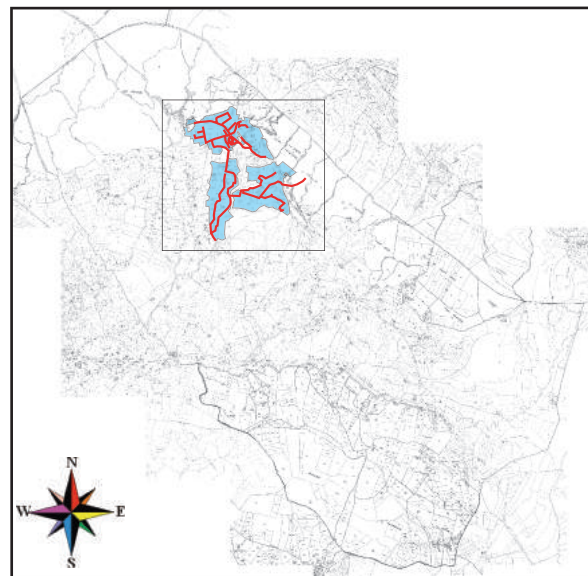
Villecroze ne dispose pas de station d'épuration. Les effluents rejetés par les habitants de la commune sont traités à la station d'épuration de Salernes. La station d'épuration de Salernes a une capacité actuelle de 15000 Eq/hab. et possède une capacité résiduelle de 5000 eq/hab.

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en août 2001 par le BCEOM. Il identifie les zones concernées par l'assainissement collectif, situées en totalité près du centre villageois sur les zones UA, UB et UC. Ce schéma ne prévoyait aucune extension du réseau de collecte public sur la commune.

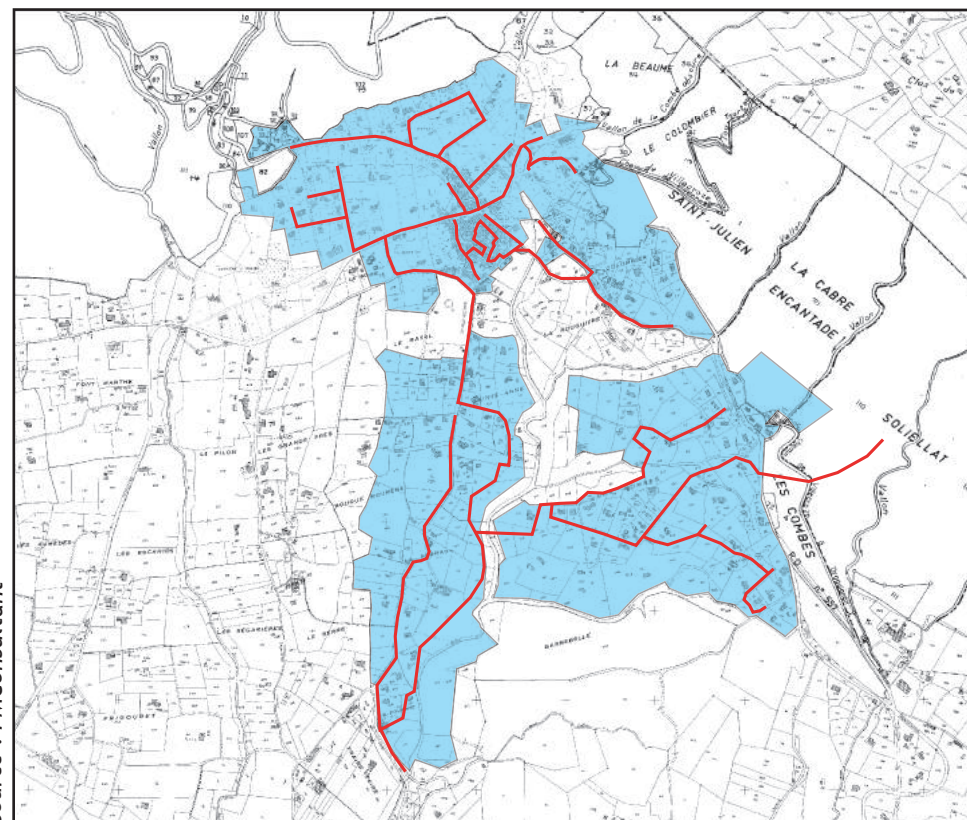
Actuellement, la commune n'a aucun projet de développement de son réseau d'assainissement public.

Ceci pose la question du raccordement des différentes zones d'activités de la commune situées le long de la RD 560 et de leurs extensions futures prévues au PLU. En effet, l'ouverture à l'urbanisation des zones AUe est conditionnée en partie par leur raccordement aux réseaux d'eaux usées.

Une révision du schéma directeur d'assainissement sera alors nécessaire si la commune veut poursuivre son développement économique.



RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE LA COMMUNE DE VILLECROZE



- Le réseau d'assainissement autonome

Les zones d'assainissement non collectif sur la commune de Villecroze concernent principalement les zones NB et les zones rurales. Les zones d'habitat diffus non raccordées au réseau d'assainissement collectif sont les secteurs suivants :

- les Espèces,
- Les Grands Prés,
- Barbebelle,
- Saint Just Ouest,
- Saint Jean,
- Les Sauvachans,
- Clavary.

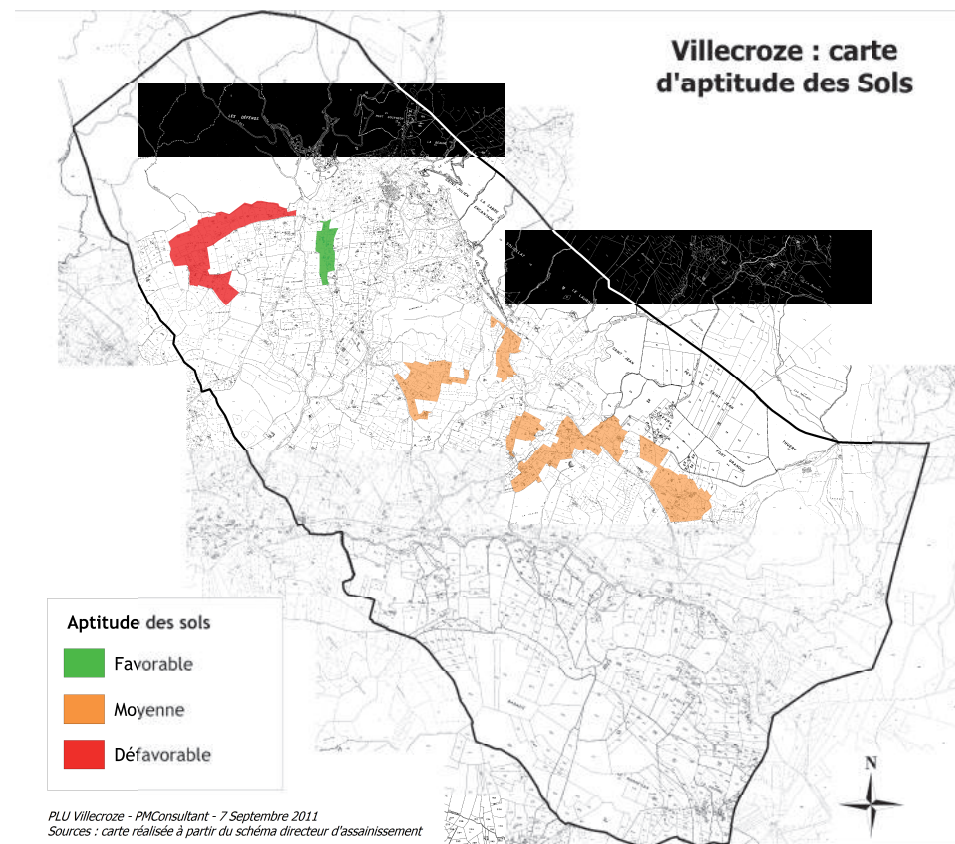
D'après le schéma directeur d'assainissement de la commune, le raccordement de ces secteurs entraînerait des coûts beaucoup trop importants pour la commune qui n'en n'a pas les moyens financiers actuellement.

Cette situation pose la question du devenir de ces zones dans le futur PLU et notamment le maintien de la constructibilité limitée.

Les décisions de la commune seront dans un premier temps basées sur l'analyse de la carte d'aptitude des sols (ci-contre). Ainsi, les territoires non desservis par le réseau collectif disposeront de règles spécifiques notamment en ce qui concerne les surfaces des terrains en application de l'article L.123-1-5 alinéa 12°.

Dans un second temps, pour les parcelles qui resteront constructibles dans les secteurs non desservis, des études de sol spécifiques seront réalisées au cas par cas en fonction des demandes de constructions.

La commune de Villecroze a lancé en septembre 2011 un appel d'offre pour une délégation de service public pour un nouveau SPANC dont le règlement a été approuvé par le Conseil municipal au cours de l'année 2011. Celui-ci sera particulièrement chargé de vérifier toutes les installations d'assainissement individuel et leur compatibilité avec les normes sanitaires en vigueur.



	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
Ressource en eau			<p>PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES NATURELS DANS LA RÉALISATION DU PROJET.</p> <p>RÉFLEXION SUR LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS AU REGARD DE L'ARRIVÉE DE NOUVELLES POPULATIONS.</p> <p>METTRE EN PLACE DES RÈGLES D'UTILISATION DES SOLS COHÉRENTES AVEC LES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT COLLECTIFS ET NON COLLECTIFS.</p>
Qualité de l'air			
Bruit			
Risques naturels	Limitation de l'urbanisation en secteurs péri-urbain et secteur naturel.	<p>Risque lié au retrait-gonflement des argiles faible à moyen sur tout le territoire.</p> <p>Risque feux de forêt important dû à la présence de nombreux secteurs forestiers sur le territoire.</p> <p>Risque inondation limité sur certains secteurs.</p>	
Déchets			
Assainissement	Un réseau d'assainissement qui couvre une grande partie de l'espace urbanisé.	<p>Des réseaux d'eaux usées qui dépendent de la station d'épuration de Salernes.</p> <p>Un assainissement non collectif sur une partie urbaine avec des sols aux aptitudes souvent moyennes.</p>	

CHAPITRE VI : CARACTÉRISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU

Sur la période récente, le développement de Villecroze s'est traduit par une urbanisation diffuse éloignée du centre, dans les zones NB. Cette urbanisation est contrainte à la fois par la topographie du territoire communal et les espaces naturels protégés par des périmètres réglementaires.

Face à ce constat, l'accueil de nouveaux habitants ne pourrait être possible que par la poursuite de l'urbanisation dans les zones U situées en périphérie du centre villageois et par la mobilisation du foncier disponible dans les zones Na du centre villageois et dans les zones NB dites d'urbanisation diffuse. Sur les zones agricoles classées en NC et situées dans la continuité des zones bâties, une hausse de la pression foncière pourrait également fragiliser ces secteurs.

Au regard du mode d'urbanisation de Villecroze et des réserves foncières identifiées au POS en plusieurs sites, sont susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU les secteurs suivants :

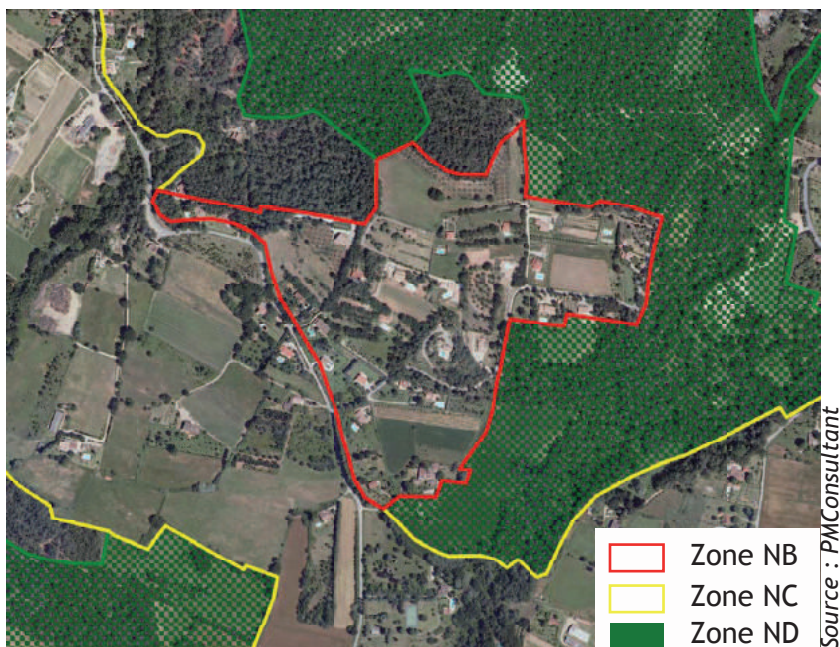
- la zone NB de Barbebelle
- la zone NB de St Jean
- la zone 2NA de St Julien
- la zone 2NA au Sud Est du centre village
- la zone ND des Défens

Présentation des sites identifiés

Barbelle

Au centre du territoire communal de Villecroze, l'habitat diffus s'est développé en limite de la forêt de Barbelle. Classé en zones NB, ce secteur constitue un des derniers espaces d'extension de la ville.

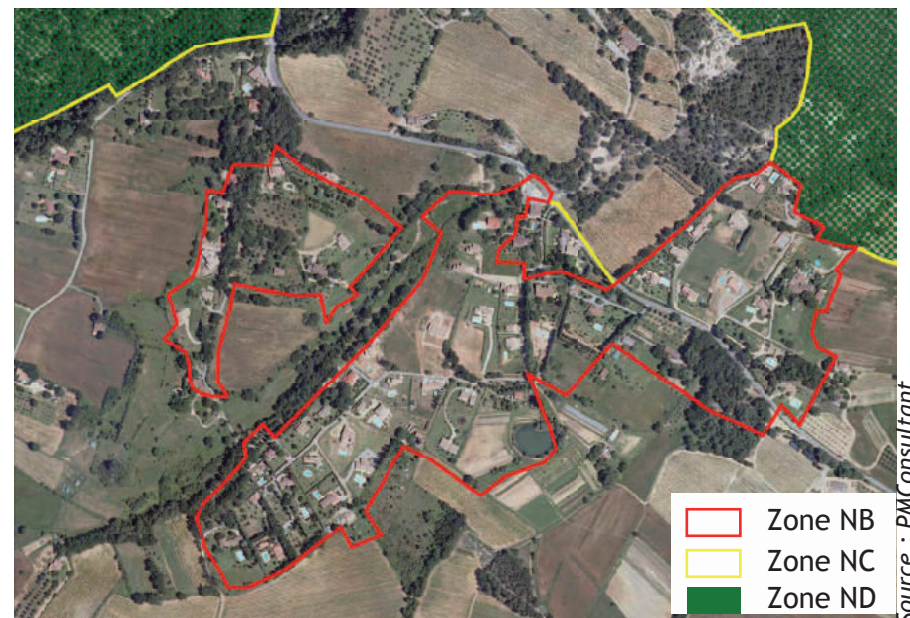
Le site de «Barbelle», identifié dans la présente analyse, comprend une zone NB qui présente des capacités résiduelles importantes. En marge de cette zone d'urbanisation diffuse s'étendent des zones naturelles et agricoles, qui, en raison de leur localisation en continuité du tissu urbain existant, peuvent connaître une certaine pression foncière et être susceptibles d'évoluer dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.



Saint Jean

Le site de Saint Jean est localisé au Sud du quartier Barbelle, au cœur d'une zone d'habitat diffus.

Le site de Saint Jean présente des capacités résiduelles importantes. En marge de cette zone d'urbanisation diffuse s'étendent des zones naturelles et agricoles, qui, en raison de leur localisation en continuité du tissu urbain existant, peuvent connaître une certaine pression foncière et être susceptibles d'évoluer dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.



Sud-est du centre ville

Au sud-est du centre-ville, un site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU a été identifié. Il s'agit de la zone 2NA «cabre d'encantade» dite d'urbanisation future qui est localisée en continuité du quartier résidentiel des Combes, en limite du boisement des Allumines.



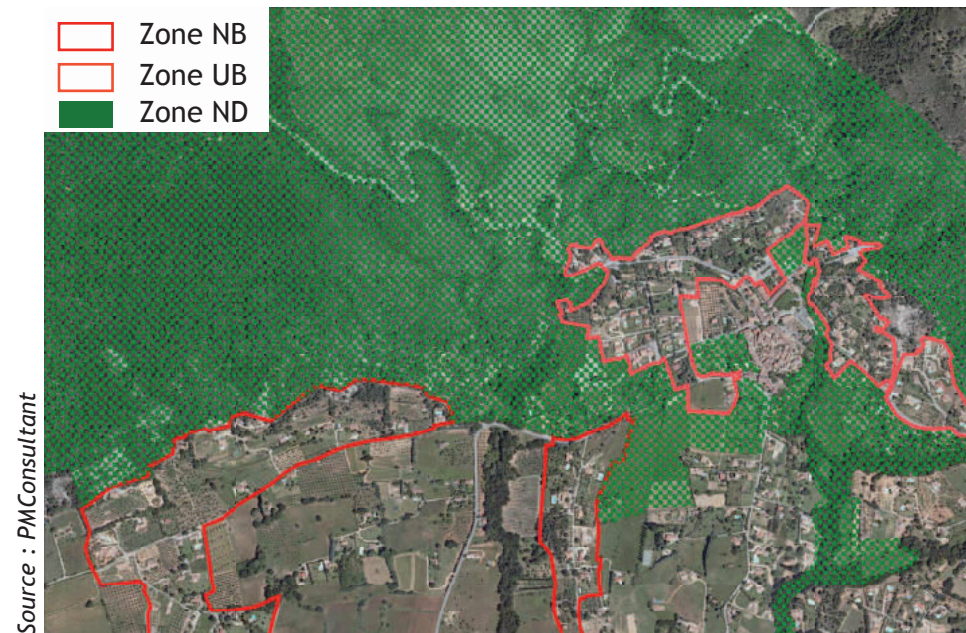
Saint Julien

A l'Est du centre-ville, un site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU a été identifié. Il s'agit d'une zone 2NA située en limite des bois de St Julien et du Colombier et au centre de la zone UB du centre ville.



Les Défens

La zone ND du secteur « Les Défens » est située au nord du centre-ville. Inscrit en continuité de l'habitat villageois et de la zone NB des Espèces, ce site peut subir une certaine pression foncière en raison de sa localisation.



et suivants du Code de l'Urbanisme, essentiellement pour la protection des ripisylves le long des cours d'eau. Ces règles s'appliquent sur les secteurs couverts par les périmètres de protection écologique, à savoir les Défens, mais également tous les vallons de la commune.

Les hauts plateaux des Défens conservent leur vocation naturelle forte par un maintien de la règle d'inconstructibilité.

Les zones naturelles et agricoles de qualité situées sur le territoire sont également préservés. Le socle naturel et paysager du vieux village est maintenu en zone inconstructible, dont une partie en agricole paysager.

Préservation et développement des espaces agricoles

Le PLU est aussi l'occasion d'une reconnaissance accrue de l'activité agricole villecroizienne. Les espaces où l'activité agricole représente un enjeu économique, environnemental ou patrimonial sont conservés. Sur certains secteurs, notamment aux franges ou à l'intérieur des anciennes zones NB, une remise en culture est permise. Ce classement témoigne de besoins réels exprimés par les agriculteurs et traduit la volonté communale de pérenniser l'agriculture sur le territoire.

Par ailleurs, le présent PLU impose des règles strictes en matière de construction en zone agricole, notamment en ce qui concerne les constructions non liées directement à l'exploitation.

Préservation et mise en valeur des trames verte et bleue

La commune de Villecroze marque sa volonté de préserver et valoriser les trames verte et bleue à travers deux objectifs.

La gestion qualitative des cours d'eau et vallons de la commune.

En vue de leur valorisation en tant qu'axe vert, ces secteurs sont maintenus en zone naturelle inconstructible. L'enjeu est de rendre ces espaces accessibles lorsque la topographie le permet, et de les valoriser en tant que corridor écologique par la mise en place d'Espaces Boisés Classés sur toutes les rives.

Ce classement participe au maintien de la biodiversité, en permettant à la faune et la flore locales de se développer. La Ville souhaite ainsi répondre à des enjeux de protection et de sensibilisation de la population à la problématique de l'environnement.

Valorisation des grands sites naturels

L'ouverture au public des grands sites naturels n'a pas seulement des incidences négatives en termes de risque de dégradation des milieux, elle favorise notamment la valorisation de ces espaces, contribuant par là même à l'amélioration du cadre de vie.

3. INCIDENCES SUR LES SITES SENSIBLES

Ouvertures ou extensions de l'urbanisation à l'interface avec le SIC «les Sources et Tufs du Haut Var» en limite Nord du site

Le site Natura 2000 est majoritairement classé en zone naturelle. Cependant, certaines zones telles que la zone UB au nord du centre village et la zone NB des Espèces se situent en partie sur ce secteur protégé.

Dans le PLU, la zone NB des Espèces est transformée en zone N1 et en une petite zone UD. La zone UD possède quelques parcelles en zone Natura 2000 (4 000 m²).

La zone UB, quant à elle, est maintenue et renforcée par une densification qui peut avoir des conséquences sur la zone Natura 2000.

Ces ouvertures à l'urbanisation se situent dans l'enveloppe urbaine existante. Elles représentent à terme un faible accroissement de l'artificialisation du sol et une faible modification des paysages.

Ce secteur ne présente pas d'impact significatif sur les milieux en raison du confortement de l'occupation existante de ces sites (zone urbaine), de façon mesurée.

Analyse de la sensibilité des sites

Site	Occupation du sol, franges	Équilibre des systèmes et biodiversité			Paysages		Risques		Reseaux		Sensibilité du site
		Périmètre de protection sur le secteur	Périmètre d'inventaire sur le secteur	Espace naturel ou agricole à protéger sur le secteur	Périmètre de site inscrit / classé sur le secteur	Espace paysager sensible sur le secteur	Risque feux de forêt	Risque mouvement de terrain	Réseau d'eau potable	Réseau d'assainissement collectif	
Barbebelle (NB)	Boisements au Nord, quelques zones cultivées et de l'habitat diffus	Non	Non	Non	Non	Non	Zone soumise à la réglementation DFCI	Aléa moyen	Oui	Non	MOYENNE
St Jean (NB)	Boisements au Nord et à l'Est, quelques zones cultivées et de l'habitat diffus	Non	Non	Non	Non	Non	Zone en partie soumise à la réglementation DFCI	Aléa moyen	Oui	Non	MOYENNE
Sud Est Centre ville (2NA)	Au cœur de la forêt des Allumines	Non	Non	Non	Non	Oui	Zone soumise à la réglementation DFCI	Non	Oui	Oui	MODÉRÉE
St Julien (2NA)	Au cœur de la forêt du Colombier et de St Julien	Non	Non	Non	Non	Oui	Zone soumise à la réglementation DFCI	Non	Oui	Oui	MODÉRÉE
Les Défens (NB et UB)	Boisements au Nord, quelques zones cultivées et de l'habitat dense et diffus	SIC «les Sources et Tufs du Haut Var» en limite Nord du site	Non	Espace naturel à protéger sur la partie Nord du site	Site Classé des Grottes de Villecroze sur la partie Nord-Est de la zone UB	Espace paysager sensible sur la partie Nord du site	Zone soumise à la réglementation DFCI	Aléa faible	Oui	Oui sur la zone UB et Non sur la zone NB	FORTE

CHAPITRE VII : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN L'ABSENCE DE PLU

1. Présentation du scénario « au fil de l'eau »

Le scénario « au fil de l'eau » correspond à une hypothèse de développement qui s'inscrirait dans la continuité des tendances observées sur les dernières périodes intercensitaires.

Hypothèse de développement démographique

La mise en œuvre du PLU de la ville de Villecroze revêt une importance majeure pour la maîtrise et l'organisation du développement urbain.

En son absence, la commune aurait continué de croître au rythme du Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 0,6%, comme observé entre 1990 et 1999.

A ce rythme, la ville de Villecroze aurait alors atteint 1160 habitants en 10 ans, ce qui représente un développement faible. Le PLU prévoit pour la commune un développement mesuré avec l'objectif d'atteindre 1250 à 1300 habitants dans 10 ans.

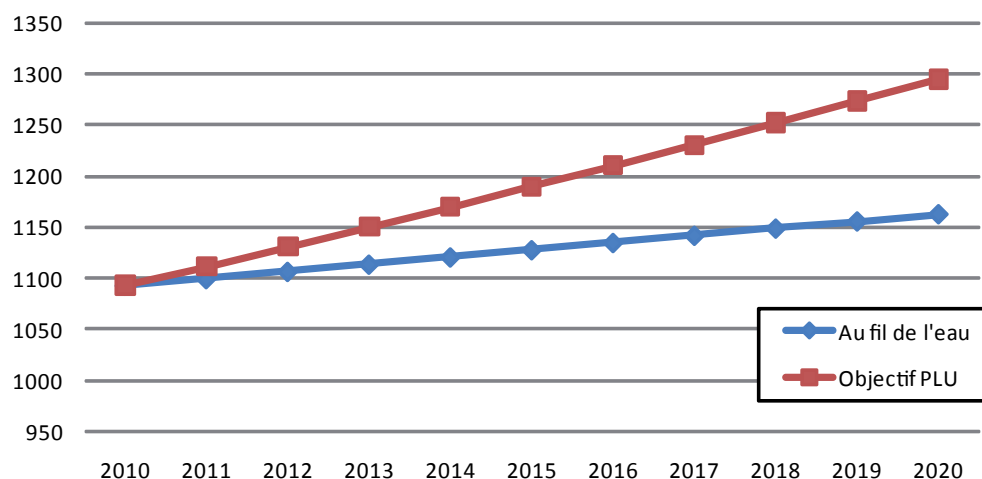
Ainsi, si la commune de Villecroze ne mettait pas en œuvre le présent PLU, elle subirait, stagnerait et perdrait de son attractivité.

En effet, les besoins estimés en matière de production de logements sont les suivants :

	Population estimée - horizon 2020	Nombre de logements estimés - à 10 ans
En l'absence du PLU	1 160	32
Objectifs PLU	1300	100

Cette évolution démographique représente peu d'enjeux en matière de réalisation de logements, tant sur le plan du volume des logements à produire que sur la typologie et la diversification de l'offre.

Scénarios démographiques



2. Présentation des impacts attendus en l'absence de PLU

Évolution du mode d'urbanisation

La commune de Villecroze est caractérisée par un fort développement du tissu pavillonnaire, engendré par la forte pression foncière qui s'est opérée ces vingt dernières années.

Les zones d'urbanisation diffuse du POS ont généré de nouvelles formes urbaines fortement consommatrices de foncier et peu respectueuses de l'environnement.

En l'absence du PLU, cette urbanisation pourrait se poursuivre sur les zones NB qui avaient alors été dessinées. Les conséquences dommageables qui pourraient alors être attendues sur ces espaces sont :

- un ratio de logements à l'hectare peu satisfaisant au regard du principe d'économie et de bonne gestion de l'espace ;
- des coûts d'équipements (réseaux, voirie, collecte des ordures ménagères, etc.) importants rapportés au nombre d'habitants accueillis, à supporter par la collectivité ;
- une hausse des déplacements motorisés, des émissions de gaz à effet de serre et une dégradation de la qualité de l'air en raison des conditions d'accessibilité de ces quartiers et des comportements d'utilisation des véhicules personnels associés au mode d'habitat individuel pavillonnaire ;
- une hausse de la consommation de ressources naturelles (énergie, eau potable) et une dégradation plus importante du milieu naturel.

Les conséquences du développement de ces espaces faiblement urbanisés peuvent également être appliquées d'une manière générale, à l'ensemble du territoire. Plus le nombre d'habitants est important et plus les conséquences sont négatives en matière de :

- consommation d'espace non rationalisée
- consommation dispendieuse de ressources naturelles et dégradation des paysages sensibles
- production accrue de déchets
- accroissement de la quantité de déplacements motorisés, des émissions de gaz à effet de serre et dégradation de la qualité de l'air.

Évolutions du marché du logement

Le parc de logement est en augmentation depuis une quinzaine d'années.

Sur la période entre 1999 et 2007, le rythme annuel moyen de production de logement est de 17 nouveaux logements.

En l'absence de PLU, aucune réflexion sur les volumes et la qualité des logements à produire n'aurait été apportée. Le développement diffus dans les zones NB se poursuivrait. En outre, la commune de Villecroze ne pourrait répondre aux besoins en logements sociaux de sa population.

L'absence du PLU et de la mise en œuvre des outils en faveur de la mixité sociale ne permettrait donc pas de rééquilibrer le parc de logement existant. En outre, les opérations de renouvellement urbain ne pourraient voir le jour, ou ne pourraient pas être mises en œuvre dans des délais raisonnables. En effet, le PLU permet de disposer d'outils de planification nécessaires à la bonne conduite de ces opérations.

Les conséquences de l'absence du PLU en matière de logement sont les suivantes :

- un décalage entre l'offre et la demande en logements entretenu par une forte pression foncière
- une incertitude quant à la réalisation d'opérations de requalification urbaine
- une impossibilité de produire un nombre de logements sociaux suffisants augmentant les inégalités sociales

Évolutions de l'attractivité du territoire

Au regard du développement économique, l'absence de PLU aurait pour conséquences directes de ne pouvoir étendre les capacités d'accueil des entreprises au-delà des capacités résiduelles et des opportunités de reconversion du tissu existant.

Le développement de l'attractivité économique du territoire requiert la mise à disposition de foncier supplémentaire et une politique volontariste en la matière, mesures qui ne peuvent être conduites en l'absence du PLU.

Évolutions du cadre de vie

Au regard de la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire de Villecroze et des besoins en matière de diversification de l'offre de logements, le PLU s'avère être un outil indispensable.

En son absence, la politique de limitation de l'étalement urbain autour de secteurs de renouvellement urbain ne pourrait s'affirmer. Les servitudes de mixité sociale et la définition de nouveaux emplacements réservés sont les leviers de la mise en œuvre de cette stratégie de maîtrise de l'urbanisation et de réponses aux besoins en logements.

Les conséquences de l'absence du PLU en matière de qualité du cadre de vie :

- *Accroissement des déplacements individuels motorisés, des émissions de gaz à effet de serre, de la dégradation de la qualité de l'air*
- *Des projets de renouvellement urbain pouvant être compromis par des initiatives particulières*
- *Une absence de réflexion globale et des projets urbains menés sans cohérence les uns par rapport aux autres*
- *La poursuite d'un développement urbain non planifié et non accompagné de la mise en place des équipements nécessaires*

Évolutions des milieux naturels

La commune de Villecroze dispose d'un cadre naturel dont la richesse paysagère et écologique est reconnue. Ces richesses sont toutefois menacées par la poursuite du développement urbain sur certains secteurs (zones NB et zone agricole).

Le PLU permet de définir de manière précise les conditions d'urbanisation des différents espaces naturels en mettant en valeur les éléments du patrimoine local, en créant des zones agricoles paysagères et en préservant les espaces paysagers sensibles.

Les conséquences de l'absence du PLU en matière de préservation des milieux naturels sont les suivantes :

- une mise en danger probable de l'activité agricole
- une dégradation des continuités écologiques par la destruction des habitats
- un mitage qui se poursuit en dehors du centre ville.

PARTIE III

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire de Villecroze. Ceux-ci peuvent être positifs grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de la consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, les pages suivantes recensent les impacts de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement urbain ou en zone de développement.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa) :

« Les (...) plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...)

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

CHAPITRE I - INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

1. RAPPEL DES ORIENTATIONS

La promotion d'un urbanisme durable constitue un axe fort du projet de PLU de Villecroze. La prise en compte et la gestion de l'eau est un des objectifs visés.

- **Eau potable**

Le réseau de distribution d'eau potable de Villecroze est de capacité suffisante, dans son ossature comme dans le dimensionnement de la distribution, dans sa globalité.

- **Eaux usées**

La commune de Villecroze ne dispose pas de stations d'épuration. Les effluents sont traités dans la station d'épuration de la commune de Salernes, station d'une capacité de 15 000 Eq/hab et d'une capacité résiduelle de 5 000 Eq/hab. Cet ouvrage permet aujourd'hui d'absorber les effluents de la partie de la commune raccordée.

2. INCIDENCES NÉGATIVES

Augmentation des besoins en eau potable

Le PLU de Villecroze traduit une volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique. Néanmoins, une croissance démographique positive est génératrice de besoins supplémentaires en matière d'adduction en eau potable. En effet, par-delà les efforts de raccordement et d'extension de réseaux, le maintien d'une logique de développement économique et urbain, synonyme d'augmentation de la population et des entreprises, augmentera les besoins en prélèvements en eau, ce qui risque d'accroître la fragilité des ressources.

Le scénario de croissance démographique retenu se base sur un développement mesuré, avec un taux de variation annuelle de +1,7%. Villecroze accueillerait alors 210 habitants supplémentaires sur 10 ans, ce qui correspondrait à un besoin de 100 logements. Ainsi, le seuil des 1300 habitants sera atteint en 10 ans.

En se basant sur une consommation moyenne de 236 L/habitant/jour en 2009, de manière théorique, la consommation en eau potable devrait être accrue de 716 m³ par jour à l'horizon 2020 (pour une population maximale en réseau de pointe de 3036 habitants) ; soit des besoins réels maximum d'environ 1 070 m³ par jour.

Ces besoins en eau devraient largement être couverts par la capacité de production actuelle qui s'élève à environ 1 785 m³ par jour.

Les ressources en eau qui alimentent la commune constituent une préoccupation majeure pour la commune, au regard des enjeux globaux de préservation de la ressource en eau. La commune a fait réaliser en 2009 un schéma directeur d'eau potable dans lequel un prévisionnel de travaux a été identifié afin de garantir une meilleure sécurité et un meilleur rendement de la ressource en eau sur le territoire.

Accroissement du traitement des eaux usées et des pollutions diffuses

L'accueil de population et d'activités nouvelles a pour incidence d'augmenter les besoins en prélèvements d'eau, mais également d'augmenter le volume des effluents d'eaux usées à traiter.

Actuellement, le réseau d'assainissement collectif couvre environ la moitié du territoire communal urbanisé.

Les zones en assainissement individuel sont situées en dehors du centre ville et de ses premières extensions, dans les zones NB et sur tout le sud du territoire, le long de la RD 560. Le développement de ces zones même maîtrisé et organisé induira la réalisation de nouvelles installations. Ces installations doivent répondre à des caractéristiques techniques dépendant de l'aptitude des sols.

La présence de ces installations représente un risque accru de pollution des sols et d'infiltration accidentelle d'eaux usées non traitées en cas de défaillance des systèmes d'assainissement.

La commune de Villecroze ne prévoit pas, pour le moment, d'extension

de son réseau d'assainissement collectif.

Imperméabilisation des sols

Les constructions (toitures, piscines, terrasses, ...) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, ...) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences lors d'épisodes pluvio-orageux intenses peuvent être importantes en aval.

L'infiltration des eaux pluviales est diminuée et induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial, ainsi que des pollutions des milieux naturels (ruisseau, vallons, fleuve). Par conséquent, les déversements vers le milieu naturel seront plus fréquents et plus importants.

3. INCIDENCES POSITIVES

Limitation du ruissellement urbain

Chaque nouvelle opération de construction devra participer à la réduction du ruissellement urbain sur la parcelle, par des aménagements spécifiques tels que les toitures végétalisées ou les bassins de rétention.

Limitation de l'imperméabilisation des sols

La commune de Villecroze a fait le choix de limiter fortement ses extensions urbaines en dehors du centre village par une réflexion en amont sur le devenir des zones NB. Une grande partie d'entre elles est repassée en zones naturelles N1 dans lesquelles seules les extensions limitées des constructions existantes seront autorisées en raison du manque d'équipements de ces zones, de la volonté de limiter l'étalement urbain et de prendre en compte les paysages.

CHAPITRE II - INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES ET LA BIODIVERSITÉ

1. RAPPEL DES ORIENTATIONS

La protection et la mise en valeur des milieux naturels et agricole, garant d'une qualité du cadre de vie et vecteur de l'identité de Villecroze, constituent un axe fort du projet de PLU de la commune. Les objectifs visés sont la préservation des espaces, sites et paysages caractéristiques et remarquables, et la garantie d'une qualité environnementale.

Les milieux naturels et la biodiversité

Bien que certains espaces naturels de la commune soient protégés au titre du réseau Natura 2000, ou encore des inventaires ZNIEFF, le présent PLU va plus loin dans sa politique de préservation des espaces environnementaux sensibles en maintenant la quasi totalité des zones naturelles.

Par ailleurs, la proximité des grands ensembles naturels doit être mise à profit pour ouvrir le territoire sur ces espaces et offrir ainsi aux villecroziens de nouveaux espaces de détente.

Le PLU est également l'occasion de valoriser la trame des espaces naturels permettant de conserver des corridors écologiques.

Les paysages et le patrimoine

La protection et la mise en valeur des paysages de Villecroze porte notamment sur les grands ensembles boisés, les espaces verts et les espaces agricoles.

De manière générale, nonobstant la politique de protection stricte du milieu, l'augmentation de la population et le développement du territoire qui s'en suit se traduira par une pression accrue sur les milieux.

2. INCIDENCES GÉNÉRALES

Artificialisation des sols

Les extensions urbaines risquent d'avoir des impacts directs, notamment en terme d'artificialisation des sols (rejets, ruissellement, émissions de gaz).

Risque de modification des paysages

L'augmentation de population prévue par le PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage par l'extension de l'urbanisation ou la réalisation de nouveaux équipements. Cela risque d'engendrer une modification des paysages et une atteinte à certains éléments encore hérités du passé rural même si des mesures sont prises pour en minimiser les impacts dans le cadre du projet de PLU.

Hausse des pollutions

La fréquentation des espaces nouvellement urbanisés risque d'engendrer des nuisances environnementales à long terme (rejets d'effluents, pollution aux abords des voies...) impactant le milieu dans un périmètre pouvant être étendu autour de la zone aménagée.

Risque de surfréquentation des espaces naturels

Le développement urbain sur certains secteurs et l'augmentation du public sur les sites naturels sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité :

- hausse de la pollution (déchets déposés en dehors des espaces prévus à cet effet),
- risque de dégradation directe des milieux (piétinement, cueillette)
- risque de dérangement des espèces

Protection des espaces naturels, sites et paysages remarquables

Les espaces naturels constituent une des richesses de Villecroze. La commune, consciente de cet enjeu, a organisé sa démarche dans le but d'assurer leur préservation. Ces zones sont des milieux fragiles, où les occupations et les utilisations du sol seront limitées.

Le présent PLU, en plus d'être compatible avec les différents périmètres de protection écologique, maintient la protection des espaces naturels, par leur classement en zone naturelle et/ou par la mise en œuvre de servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.130-1

CHAPITRE III - INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire de la commune est concerné par le site d'importance communautaire «les Sources et Tufts du Haut Var », codifié FR9301618, et à ce titre, est soumis à étude d'incidence.

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le code de l'urbanisme (art L.121-1) que dans le code de l'environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ». Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en oeuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive Européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le code de l'urbanisme, et le code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidence au titre de Natura 2000.

L'article L414-4 du code de l'environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du code de l'environnement en précise le contenu.

(...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...)

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.-S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.-Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des

espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...).

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier de présentation du document de planification lors de sa demande d'autorisation ou d'approbation ou de la déclaration du dossier. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

2. MÉTHODOLOGIE, SUR LES BASES DES DONNÉES EXISTANTES

Notre mission est découpée en plusieurs phases distinctes, en lien direct avec l'article décrit précédemment :

- Etape 1 : études et composition d'un dossier conformément à l'article R.414-23 - I du code de l'environnement : présentation simplifiée du document de planification et exposé sommaire des incidences ou non sur les sites Natura 2000, sur la base des données connues du site.

Dans l'hypothèse où le site Natura 2000 est susceptible d'être affecté par le document de planification :

- Etape 2 : études et composition d'un dossier conformément à l'article R.414-23 - II du code de l'environnement : analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects sur les sites Natura 2000, sur la base d'un repérage de terrain par un expert écologue.

S'il résulte de l'analyse mentionnée que le document de planification peut avoir des effets significatifs dommageables :

- Etape 3 : études et composition d'un dossier conformément à l'article R.414-23-III du code de l'environnement : exposé des mesures prises pour supprimer ou réduire les effets dommageables.

Lorsque, malgré les mesures prévues, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces :

- Etape 4 : études et composition d'un dossier conformément à l'article R.414-23-IV du code de l'environnement : description des solutions

alternatives, description des mesures compensatoires, estimation des dépenses correspondantes.

Ce rapport présente les analyses de la première étape (données bibliographiques en particulier le Docob approuvé fin 2007) et de la seconde étape suite à la demande de compléments de l'autorité environnementale en avril 2011.

3. LA PRISE EN COMPTE DU PÉRIMÈTRE DE NATURA 2000

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable place la préservation du patrimoine naturel au coeur de ses préoccupations avec comme objectif la préservation des espaces, sites et paysages remarquables et la garantie d'une qualité environnementale.

Il faut noter que ces objectifs participent au maintien et au développement de la bio diversité et ne se limitent pas seulement à une amélioration de la qualité environnementale de la commune.

3.1. Le réseau NATURA 2000 sur le territoire

Un site a été identifié au titre du réseau Natura 2000 sur Villecroze : la zone de protection au titre de Natura 2000 :

- Site ou proposition de Site d'Importance Communautaire (SIC/pSIC) sources et tufs du haut Var (FR9301618)

3.2. Projet de PLU et périmètre NATURA 2000

Le massif des Défends assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor (déplacement des espèces), fonction de diversification (mélange d'espèces montagnardes et méditerranéennes) et fonction de refuge.

Les objectifs du PADD et le projet sont en cohérence avec les objectifs et orientations de gestion souhaitable déterminés lors de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000 :

- Maintenir les habitats d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable.
- Maintenir la qualité et la diversité des milieux et des paysages
- Favoriser une exploitation raisonnée des terrains agricoles, compatible avec le maintien des espèces et des habitats
- Maîtriser l'urbanisation, etc....

Le projet est en cohérence avec ces périmètres de protection, assurant la pérennité et l'intégrité de l'ensemble, par l'extension des zones

non urbanisables dans le PLU (cf. tableau évolution POS/PLU p.140). Les zones naturelles et agricoles ont été renforcées passant de 89,5% à 92,5% de la superficie totale de la commune.

Ce classement contribue à la bio diversité du site par une diversification adéquate des milieux favorables à la faune et à la flore, ceci dans le respect des principes de gestion des sites Natura 2000 d'intérêt communautaire.

Dans les espaces urbains proches du périmètre Natura 2000, l'urbanisation est contenue dans ses limites anciennes et n'apporte pas d'incidence défavorable supplémentaire sur l'environnement. Les anciennes zones NB proches (zones NB les Espèces et le Castellet) ont été converties en zones naturelles (N1) et la zone UB existante n'a pas été augmentée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable souligne l'importance de la préservation et la valorisation des espaces naturels, ce qui se traduit réglementairement de la façon suivante :

- Les sites naturels et paysagés sont classés en zone naturelle «N». Cette zone est définie comme naturelle et rurale avec une certaine qualité paysagère. En zone N, toute construction nouvelle est interdite afin, d'une part d'enrayer le mitage et de protéger les paysages, d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (notamment l'aléa incendie). Il en résulte, une occupation des sols limitée aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel.

Les incidences au niveau de la zone urbaine «nord» (UB) :

- Au regard de l'occupation du sol, les secteurs situés en zone UB sont déjà urbanisés dans les périmètres de protection. (analyse sur *photo aérienne* - CRIGE PACA).
- Au regard du projet de la commune, l'objectif a été de maintenir la zone UB telle qu'elle était au zonage du POS sans extension dans la zone naturelle, afin de limiter le développement urbain et de préserver ces espaces naturels sensibles.
- La zone urbaine (UB) correspond à l'ancienne zone UB du POS : il n'y a pas d'augmentation de la surface urbanisable sur ce secteur.
- La zone UBa sur laquelle une orientation d'aménagement et de programmation est mise en place, ne touche pas le périmètre Natura 2000, il y a une zone «tampon» classée en zone naturelle qui permet de préserver ce site.

Sur cette partie de la commune, il n'y a donc pas d'incidence négative au niveau du projet sur les périmètres de protection.

Les incidences au niveau de la zone des Espèces

Le secteur Natura 2000 se superpose à l'ancienne zone NB des Espèces.

- Au regard de l'occupation du sol, le périmètre de protection touche actuellement des zones naturelles d'habitat diffus, classées en NB au POS. Il s'agit de tout le quartier des Espèces.
- La commune, dans son projet, a fait le choix de reconvertir ces espaces au contact direct du site Natura 2000 en zones naturelles et agricoles. De cette façon, elle préserve les espaces naturels sensibles et limite fortement le développement de l'urbanisation en dehors du centre.
- Les territoires classés en NB au POS ont fait l'objet d'une étude spécifique sur leur niveau d'urbanisation. Ainsi les parcelles déjà bâties ont été reclassées en zone N1 avec la seule possibilité pour les habitants de pouvoir réaliser une extension mesurée des constructions existantes avec une limite de SHON et de SHOB réglementée. Ces extensions seront possibles dans la mesure où les secteurs seront suffisamment desservis.
- Les parcelles cultivées ont été reclassées en zones agricoles.

Sur cette partie de la commune, il n'y a donc pas d'incidence négative au niveau du projet sur les périmètres de protection, le corridor écologique est préservé, voire renforcé avec une zone naturelle N étendue à tout le quartier des Espèces et du Castellet limitant fortement le développement du secteur.

CONCLUSION DES IMPACTS DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000

Le projet de la commune n'impacte manifestement pas le périmètre de protection : les zones urbaines ne touchent pas les périmètres de protection, sauf sur un secteur, le nord de la zone UB, mais il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, pour lequel la commune n'a pas prévu d'extensions (surfaces similaires entre le POS et le PLU).

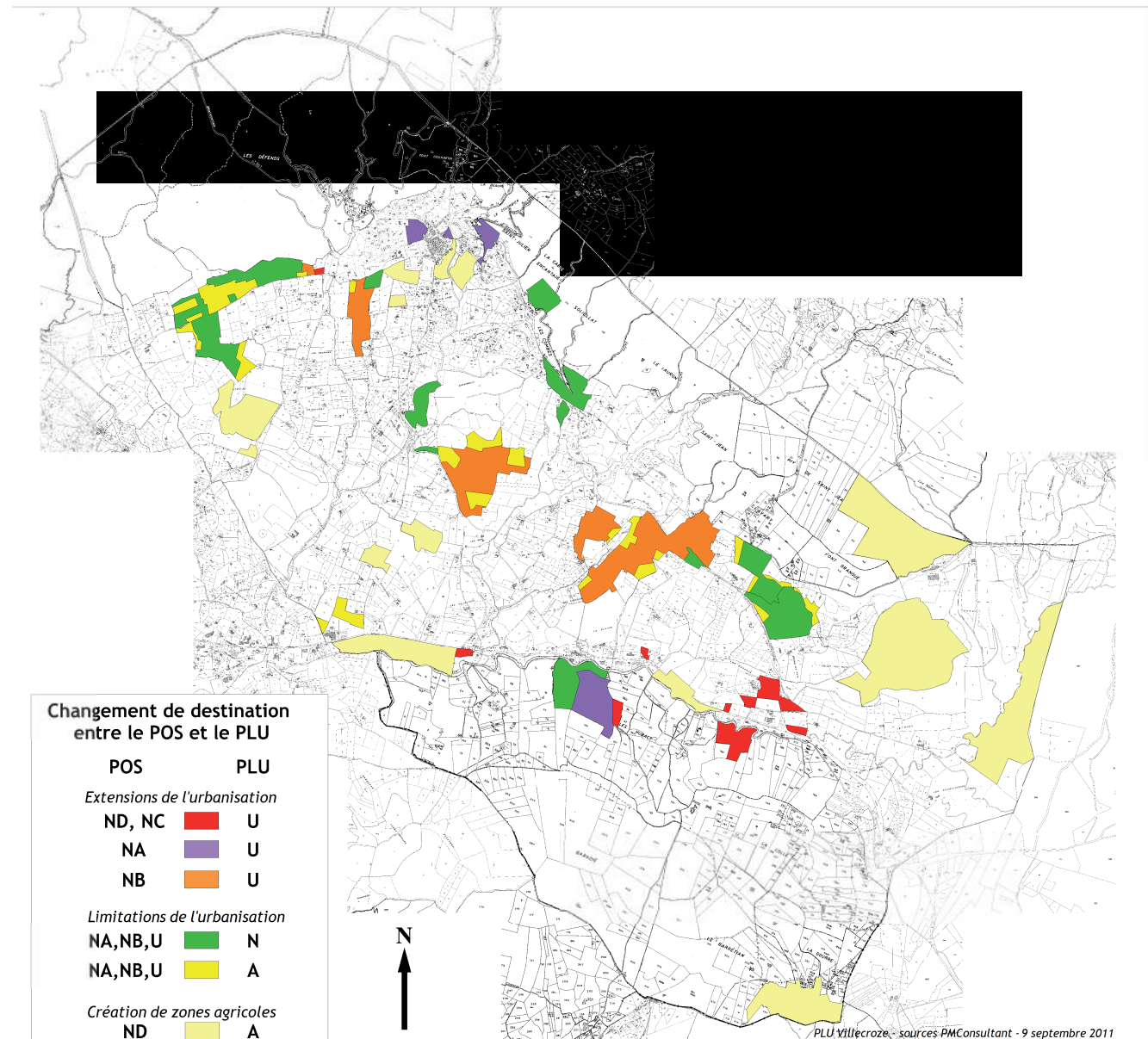
CHAPITRE IV - INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones non urbanisées au POS (en zones U, NA, NB) en zones naturelles N ou zones agricoles A, ou au contraire, de zones plus ou moins bâties au POS (en zones NA, NB, ND) reclassées en zone U.

Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre le POS et le PLU. Sont ainsi identifiées une partie des zones impactées par le projet communal de Villecroze.

Cette comparaison fait notamment ressortir trois types de changements :

- Des extensions de l'urbanisation,
- Des limitations de l'urbanisation
- Un développement des zones agricoles



RAPPEL DES ORIENTATIONS

Un des axes majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Villecroze est la maîtrise et l'équilibre du développement communal face à une pression foncière qui s'accroît.

L'accélération de l'urbanisation du territoire de Villecroze au cours de ces dernières années a permis de répondre à l'évolution des besoins des populations et des modes de vie. Cependant, ce phénomène s'est traduit par une forte extension du tissu pavillonnaire en périphérie du centre ancien, sous forme d'habitat diffus.

Cet étalement urbain progressif a eu souvent pour effet de dégrader la qualité des paysages et d'augmenter la charge financière de la commune par la création d'équipements publics.

Les objectifs visés par le projet de PLU afin de maîtriser la consommation foncière sont la limitation de l'étalement urbain, la préservation de l'équilibre entre le bâti et le paysage, la recherche d'une qualité urbaine et le renouvellement urbain.

Des secteurs d'extension de l'urbanisation, une volonté de densification et de renouvellement urbain

Ce sont des secteurs d'expansion de la ville sur son environnement naturel, susceptibles d'avoir des incidences, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols, de modifications des paysages, etc.

Ces secteurs sont représentés en rouge, violet et orange sur la carte située en page 94. Ils se situent pour la plupart loin du centre ancien dans les anciennes zones NB, et le long de la RD560.

Les ouvertures à l'urbanisation sont représentées en rouge sur la carte : il s'agit de zones naturelles (ND) et de zones agricoles (NC) au POS reclassées en zones urbaines au PLU. Ces ouvertures concernent la zone de projet économique (zone AUe classée en NC au POS), les zones économiques des Esparus et des Cadenières agrandies sur la zone agricole, le camping du Ruou (classé en ND au POS), l'extension du camping des Cadenières sur la zone naturelle, la régularisation de la zone du magasin

Point P, l'extension de la zone UD des Espèces. Ces ouvertures totalisent 10 hectares.

Les zones NA, dites de réserves foncières, reclassées en zones U ne sont pas considérées comme des ouvertures à l'urbanisation dans la mesure où elles étaient déjà destinées à être urbanisées. Elles apparaissent toutefois comme des extensions de l'urbanisation et totalisent 11 hectares.

Le zonage du POS précédent se compose de 93 ha de zones NB, d'urbanisation diffuse, reclassées en zones U ou N ou A dans le présent PLU. Leur reclassement en zone U n'est pas considéré comme une ouverture à l'urbanisation dans la mesure où les secteurs concernés sont occupés par un tissu d'habitat diffus. Dans ce cas, le passage en zone U permet de conforter l'occupation réelle de la zone. Ceci est à mettre en relation avec la réduction des zones NB au profit de zones naturelles ou agricoles, qui traduit une volonté de limiter l'urbanisation. Les zones NB reclassées en zones U représentent 41 hectares, soit 44%.

Des secteurs de limitation de l'urbanisation, une volonté de préserver les espaces naturels existants

Ce sont des secteurs de limitation de l'urbanisation qui, soit permettent une conservation de l'état naturel des sites, soit permettent de limiter l'expansion de la ville dans des secteurs contraints.

Sont considérées comme des limitations de l'urbanisation des secteurs de taille significative (excluant les adaptations à la parcelle) auparavant constructibles ou potentiellement constructibles et qui basculent désormais en zone naturelle ou agricole. La carte représente les zones NA, NB ou U qui ont été classées en N dans le PLU (en vert foncé) ou en zone A (en jaune foncé). Au total, près de 48 hectares de zones NA, NB ou U ont été reclassés en zone naturelle et 22 hectares en zone agricole.

Ces secteurs concernent essentiellement le reclassement des zones NB non urbanisées et des zones NB, U ou NA sous équipées pour être développées. 52 ha de zones NB au POS sont dorénavant classés en zones naturelles et agricoles (56% du total des zones NB).

Un développement des zones agricoles

Par rapport au précédent POS, les surfaces destinées à l'activité agricole ont été augmentées dans le présent PLU. Cette évolution se traduit par la création de plusieurs zones A sur les secteurs de Thuerry, des Templiers mais aussi du centre village avec la création de zones Ap (agricoles paysagères). L'objectif de ces zones Ap est double :

- maintenir les vues sur l'enceinte médiévale par la mise en place d'un socle paysager
- interdire toute construction nouvelle dans ces espaces où seuls les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'une réhabilitation en vue d'un changement de destination.

La commune a également tenu à affirmer sa volonté de protéger le patrimoine agricole en requalifiant les zones naturelles au POS qui ont une vocation agricoles actuellement.

Au total, près de 124 Ha de zones naturelles transformées en zones agricoles.

CHAPITRE V - INCIDENCES SUR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RAPPEL DES ORIENTATIONS

L'environnement est une préoccupation municipale quotidienne. La mise en place d'une véritable politique de construction et d'aménagement durable est un des enjeux du projet de PLU. Les objectifs visés en matière de développement durable sont notamment les économies d'énergie, la gestion du risque naturel et la réduction des nuisances et pollutions.

Risques prévisibles

Un des enjeux du PLU vise à la sécurisation des personnes et des biens, en limitant l'exposition aux risques naturels. La commune de Villecroze est, à ce titre, concernée par plusieurs risques naturels : inondations, retrait/gonflement des argiles et feux de forêt.

Nuisances sonores

Les infrastructures de communications génèrent non seulement une coupure visuelle dans le paysage mais également des nuisances sonores importantes pour les zones urbaines qu'elles traversent.

Parmi elles, et depuis l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, une section d'infrastructures sur la commune génère un niveau sonore tel qu'elles affectent les secteurs alentours : la RD 560.

Gestion des déchets

Dans une volonté de garantir un mode de fonctionnement à faible empreinte écologique, la commune de Villecroze s'engage, à travers son PLU, à favoriser une gestion optimale des déchets.

Pollution atmosphérique

La réduction de la pollution atmosphérique se traduit par des actions menées en matière de déplacements et d'énergie.

Ruissellement urbain

Le développement urbain (habitat, infrastructures, activités...) entraînera nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées avec pour conséquences prévisibles une accélération des débits d'écoulement

et un accroissement du ruissellement urbain. Toutefois, cet impact reste limité, dans la mesure où la problématique du ruissellement urbain sur Villecroze ne présente pas de risque majeur.

Hausse de la population dans les zones de bruit

La croissance démographique attendue entraînera une augmentation mesurée, en valeur absolue, des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer des incidences négatives sur l'ambiance sonore mais qui resteront toutefois modérées à l'échelle de la commune.

Hausse du trafic routier

Le développement urbain s'accompagne d'un accroissement des flux de circulation.

Hausse des émissions de gaz à effet de serre

La hausse des déplacements motorisés aura des incidences négatives sur la qualité de l'air qui sont à mettre en perspective avec les effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile et les évolutions de la réglementation.

Le trafic routier génère des oxydes d'azote (NOx), du monoxyde de carbone (CO), du benzène et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des particules. Ces polluants ont des impacts négatifs :

- sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers...
- sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis par l'intermédiaire des chaînes alimentaires des animaux, altération des bâtiments (salissures et noircissements).

Outre le trafic routier, la poursuite des constructions neuves s'accompagnera d'une consommation d'énergies fossiles (charbon, gaz) qui dégagent des polluants dans l'atmosphère, participant à l'effet de serre.

Hausse des volumes de déchets produits

Le PLU participe à la maîtrise des déchets conformément aux dispositions de Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers.

Malgré les actions de sensibilisation visant à faire prendre conscience aux citoyens de l'impact de leur comportement (choix des produits en fonction de leur emballage, application du tri sélectif...), une croissance démographique s'accompagne nécessairement d'une hausse du volume de déchets produits. En ce sens, le PLU a une incidence négative sur la production des déchets.

Préservation des biens et des personnes contre les risques naturels

Le présent PLU vise trois principaux objectifs dans la réduction de l'exposition aux risques naturels.

Une gestion intégrée des eaux

La gestion intégrée des eaux passe par la mise en place d'outils contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisées dans les secteurs d'accueil de l'urbanisation.

Pour la réalisation de son projet, la commune de Villecroze s'est basée sur l'Atlas des Zones Inondables réalisé par la DDTM du Var ainsi que sur les zones d'expansion de crues du bassin de l'Argens. L'atlas des zones inondables ayant un caractère uniquement informatif, des études hydrologiques de bassin versant sont nécessaires afin de préciser les périmètres et la nature du risque qui la concerne et les prescriptions à mettre en oeuvre pour assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Dans un principe de précaution, la commune a d'ores et déjà fait deux choix pour protéger sa population contre le risque inondation :

- geler la zone UC au sud du village en la transformant en Ni interdisant ainsi toutes nouvelles constructions le temps de réaliser des études hydrologiques nécessaires
- indiquer les autres zones soumises au risque inondation (UBi, UBai, UAi, UEi) en permettant la réalisation de nouvelles constructions sous conditions de réaliser une étude hydrologique à la parcelle.

Le gel de la zone UC est également un outil de préservation de la zone d'expansion de crue définie par l'atlas du Conseil Général du Var en janvier 2011.

La gestion intégrée des eaux se traduit également par la préservation des écoulements naturels et des ouvrages existants et par la mise en oeuvre des dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales.

La prise en compte des risques retrait/gonflement des argiles

Le risque de retrait et gonflement des argiles est pris en compte dans le document. A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptées.

La réduction de la sensibilité des espaces urbanisés face au risque incendies de forêt

Le PLU prend en considération le risque incendies de forêt en s'attachant à conserver des zones tampons entre les sites habités et les grands massifs. En effet, la commune a souhaité renforcer des espaces agricoles cultivés, notamment au Nord du territoire dans le secteur de des Espèces, afin de diminuer le risque incendies de forêt.

La commune souhaite également mener une politique de sensibilisation auprès du public en matière de gestion et de valorisation des espaces naturels. L'objectif est de mettre en place des actions permettant de maîtriser la fréquentation de certains sites, et ainsi de limiter les risques liés aux feux de forêts.

Gestion optimale des déchets

Le PLU favorise une gestion optimale des déchets par la mise en place de mesures incitant au compostage et au tri sélectif.

Performance énergétique et utilisation des énergies renouvelables

L'objectif de Villecroze dans ce contexte est de permettre une réduction sensible de ses dépenses énergétiques, en termes de bâti, d'éclairage public et de déplacements. Ceci se traduira par la réalisation des objectifs du Grenelle 1 et 2 de l'Environnement, et par l'encouragement des bâtiments de type maison passive ou BEPOS.

Développement des modes doux

La diversification des pratiques et des modes de déplacements est un des objectifs visés par le projet de PLU, traduisant la mise en place d'une politique de déplacements à des échelles cohérentes.

Le développement des modes alternatifs à la voiture, permis dans le présent PLU par la requalification des voiries et l'amélioration des déplacements, entraînera le report d'une part du trafic routier vers d'autres modes de déplacement, ce qui engendrera une baisse de l'utilisation de l'automobile et donc une diminution de la pollution qui lui est liée. Ceci se traduit dans le document graphique par la mise en oeuvre d'emplacements réservés au bénéfice du Conseil Général et de la commune afin de requalifier certaines portions de routes ou d'aménager certains secteurs (aménagement de carrefours, élargissement de voie, amélioration de la traversée de village...).

PARTIE IV

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

CHAPITRE I : LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

1. Bilan et perspectives tirés du document d'urbanisme en vigueur

Ce projet a été conçu à partir d'un diagnostic du territoire et à partir du bilan du Plan d'Occupation du Sol (POS) en vigueur. Ce diagnostic est détaillé dans la première partie de ce rapport de présentation.

En effet les choix d'orientation du PADD résultent de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. De la bonne connaissance de ce territoire dépend la pertinence des orientations d'aménagement retenues.

C'est pourquoi le choix des orientations retenues a été guidé par ce diagnostic territorial.

Les choix qui ont présidé à la définition des orientations exprimées par le PADD découlent d'une lecture actualisée de la situation et des tendances actuelles.

1.1 Pos actuel

Zone	Surface (Ha)	%	Vocation
UA	3,99	0,19	Habitat centre ancien
UB	22,86	1,22	Habitat, services
UC	58,27	2,77	Habitat de faible densité
UX	19,34	0,92	Activités artisanales et commerciales
Total des zones U	104,47	5,1	
1 NA	17,24	0,82	Vocation future d'activités touristiques et de loisirs
2 NA	6,7	0,32	Vocation future urbanisation d'ensemble
Total des zones de projet	23,94	1,14	
NB	92,9	4,42	Habitat diffus
Total des zones NB	92,9	4,42	
Total des zones à vocation urbaines	221,3		
Zone NC	609,78	29,03	Agricoles
Zone ND	1 269,45	60,43	Naturelles
Total des zones naturelles	1879,		
Total commune	2100,53	100	

Le POS en vigueur actuellement sur la commune de Villecroze date de 1994. D'une manière générale le POS se répartit en zones :

UA - Correspondant au centre ancien affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Implantation à forte densité et continue.

UB - Zone urbaine à densité forte, implantation discontinue, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services complémentaires habituels

UC - Zone urbaine à densité faible, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services complémentaires habituels

UX - Zone urbaine affectée aux implantations d'activités économiques

NA - Zone naturelle d'urbanisation future

1 NA - secteur à vocation d'activités touristiques et de loisirs

2 NA - secteur à vocation future d'urbanisation d'ensemble

NB - Zone naturelle non desservie par les équipements (réseaux) et qu'il n'est pas prévu de renforcer. L'affectation principale est l'urbanisation diffuse à usage d'habitation

NC - Zone Naturelle destinée essentiellement à l'exercice d'activités agricoles

ND - Zone de Protection de la Nature, comprenant les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré.

A ce titre, des réponses seront apportées concernant :

- les capacités de renouvellement et de densification des zones urbaines.
- le devenir des zones NB (zones juridiquement supprimées)
- la reconduction et la modification des zones ND et des EBC
- la capacité d'accueil des zones à urbaniser et le dimensionnement à prévoir.

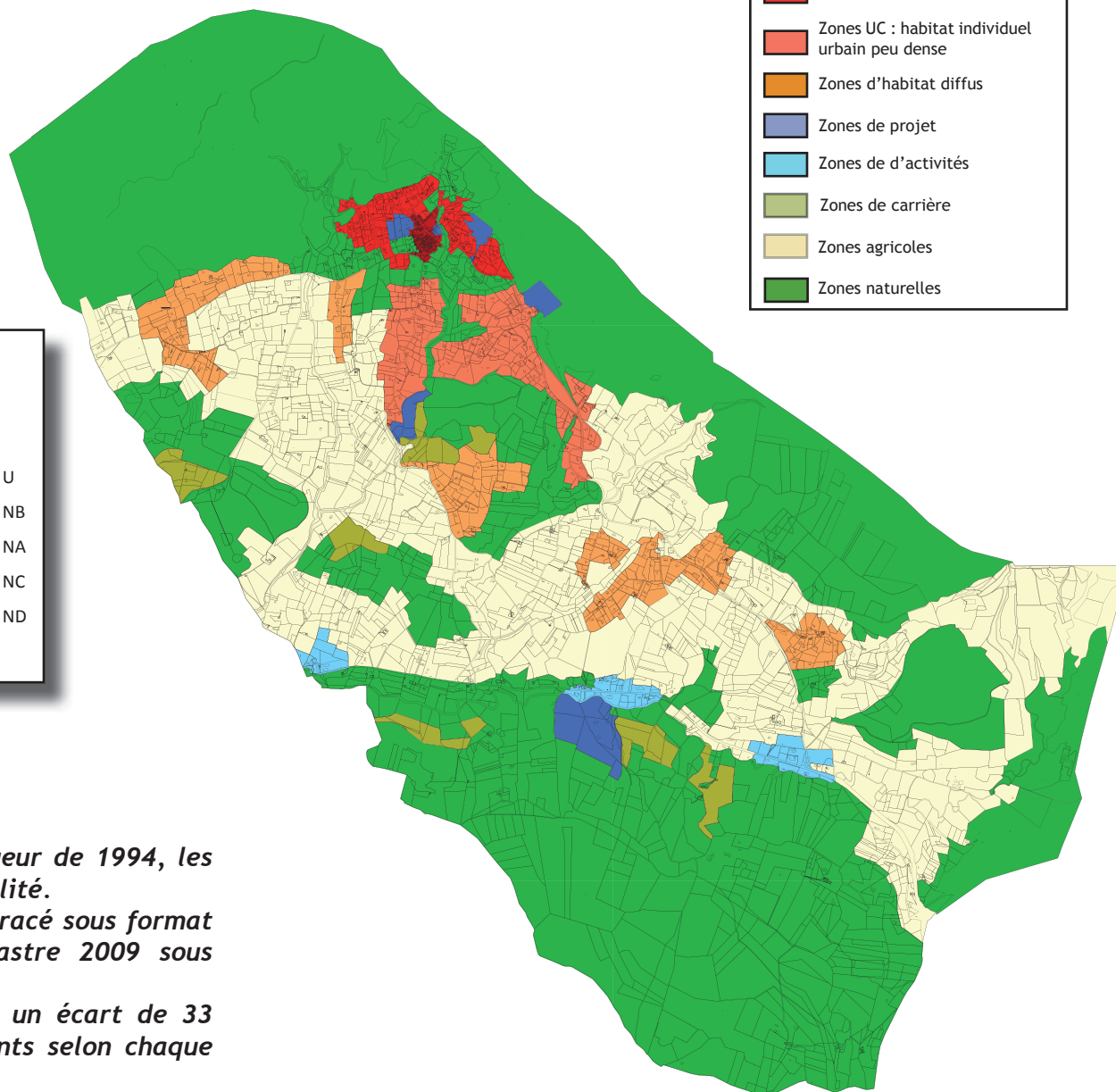
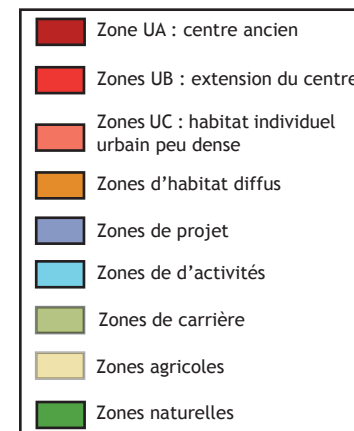
Les zones urbaines sont très faiblement dimensionnées, représentant moins de 7% du territoire. Concentrées essentiellement autour du noyau villageois, elles possèdent encore des espaces disponibles, susceptibles d'être densifiés.

Avec moins de 24 ha, les zones NA sont faiblement dimensionnées et affectées majoritairement à l'activité touristique, de loisirs et l'hébergement. Il conviendra de vérifier leur taux de remplissage actuel et de connaître les projets de la commune dans ces secteurs pour permettre leur redimensionnement et leur actualisation.

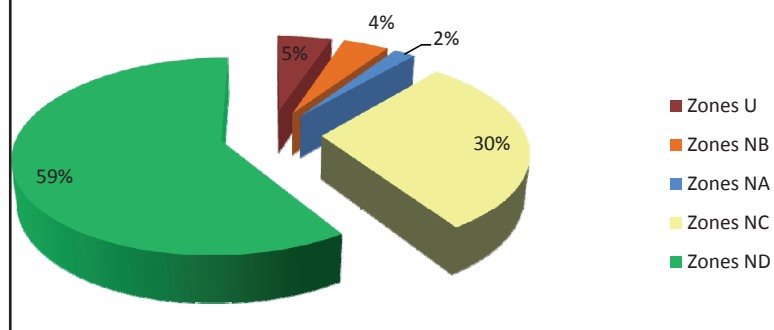
Les zones NB sont aujourd'hui importantes en nombre (7 Zones) et importantes en taille (92 ha). Le développement de l'habitat diffus dans ces secteurs s'est accompagné d'une accentuation de l'étalement de l'habitat et du mitage des espaces naturels ainsi que d'une croissance des coûts des équipements pour la commune. Il conviendra de réfléchir sur leur transformation en zone urbaine ou en zone naturelle.

En ce qui concerne les zones agricoles et naturelles, elles représentent plus de 89% du territoire. Elles sont au centre des attentions de la commune. Le principal enjeu les concernant est leur maintien et leur valorisation.

POS en vigueur



Bilan du zonage POS de Villecroze de 1994



Attention

Dans le rapport de présentation du POS en vigueur de 1994, les surfaces données ne correspondaient pas à la réalité.

Un nouveau calcul a été fait à partir du POS retracé sous format informatique (géo-référencé, à partir du cadastre 2009 sous mapinfo).

Les chiffres sont sensiblement différents, avec un écart de 33 hectares au total, et des écarts assez importants selon chaque zone.

1.2 Bilan tiré du diagnostic territorial

	Atouts	Contraintes	Enjeux
<p>Les paysages et l'environnement naturel de Villecroze</p> <p>Les risques</p>	<p>Un climat méditerranéen à influence semi-continentale.</p> <p>Un territoire diversifié</p> <p>Des cours d'eau qui participent à la diversité des paysages</p> <p>Prédominance de paysages naturels et agricoles relativement préservés.</p> <p>Des paysages variés apportant des ambiances différentes à plusieurs endroits du territoire.</p> <p>Présence de quatre périmètres de protection environnementale (2 ZNIEFF, 1 site Natura 2000, un site classé)</p> <p>Végétation méditerranéenne dominée par le cyprès de Provence.</p>	<p>Un territoire scindé par un relief contrasté</p> <p>Tendance au mitage des zones naturelles par de l'habitat diffus.</p> <p>Manque d'entretien des paysages provoqué par une déprise agricole.</p> <p>Végétation menacée par l'augmentation de l'urbanisation dans les secteurs naturels.</p> <p>Présence de trois risques : inondation, ruissellement/ravinement, retrait /gonflement des argiles, feux de forêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE VILLECROZE EN TENANT COMPTE DE SON RELIEF. • METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PHYSIQUES DE LA COMMUNE. • MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ. • PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES, PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAYSAGER DE LA COMMUNE. • PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES NATURELS DANS LA RÉALISATION DU PROJET.
<p>Le site et son environnement urbain</p> <p>Les réseaux</p>	<p>Limitation de l'urbanisation en secteur péri-urbain et secteur naturel.</p> <p>Une identité villageoise historique.</p> <p>Un centre ancien de forme urbaine ramassée, coeur de la commune.</p> <p>Ambiances particulières liées à la présence de l'eau dans la ville.</p> <p>Présence d'un patrimoine varié et riche et qui fait l'identité de la commune.</p> <p>Un réseau d'assainissement qui couvre une grande partie des zones urbaines.</p> <p>Une commune bien équipée au regard du nombre d'habitants.</p> <p>Des axes majeurs de communication qui font de la commune un lieu de passage.</p>	<p>Mitage des espaces naturels par un habitat individuel diffus.</p> <p>Des réseaux d'eaux usées qui dépendent de la station d'épuration de Salernes.</p> <p>Absence d'équipements liés à la santé.</p> <p>Entrées de ville peu mises en valeur et parfois rendues dangereuses par le passage d'axes majeurs de circulation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ACCESSIBILITÉS DU CENTRE POUR TOUTES LES CATÉGORIES DE LA POPULATION. • LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DU MITAGE DES ZONES NATURELLES. • PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI DE LA COMMUNE. • RÉFLEXION SUR LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS AU REGARD DE L'ARRIVÉE DE NOUVELLES POPULATIONS. • RÉFLEXION SUR UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS URBAINS ALLANT DANS LE SENS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'UNE AMÉLIORATION DES LIENS INTER-QUARTIERS. • RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT ET LA SÉCURISATION DES ENTRÉES DE VILLE AU SUD DE LA COMMUNE SUR LA RD 560.

	Atouts	Contraintes	Enjeux
Caractéristiques et dynamiques d'évolution de la population	<p>Un village de 1100 habitants, favorisant la mixité sociale.</p> <p>Un niveau de vie moyen qui progresse de façon favorable</p> <p>Une évolution positive du nombre de diplômés de l'enseignement supérieur.</p>	<p>Croissance démographique faible depuis les années 1990.</p> <p>Une population qui vieillit avec des plus de 60 ans qui augmentent et un recul des tranches d'âge jeunes</p> <p>Un accroissement fort des ménages de petite taille.</p> <p>Un recul des catégories de population peu diplômées par rapport au tissu économique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RÉÉQUILIBRER LA PYRAMIDE DES ÂGES • PERMETTRE AUX JEUNES MÉNAGES DE S'INSTALLER SUR LA COMMUNE • PERMETTRE AUX JEUNES ET AUX FAMILLES DE RESTER À VILLECROZE • ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS À L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES
Caractéristiques et évolutions du parc de logement	<p>Forte augmentation de la part de grands logements.</p> <p>Des constructions neuves de logements individuels purs et collectifs en croissance.</p> <p>Un taux important de résidences secondaires qui participe au développement résidentiel et touristique</p> <p>Un parc de logements vacants faible.</p>	<p>Parc résidentiel ancien.</p> <p>Manque de petits logements.</p> <p>Peu de logements collectifs et de logements locatifs (privés et sociaux).</p> <p>Une pression foncière accrue par l'attractivité touristique : des prix qui ne permettent plus aux ménages de Villecroze de rester sur la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OPTIMISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES HABITANTS. • AUGMENTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS. • INSTAURER UNE POLITIQUE DE MIXITÉ EN MATIÈRE D'HABITAT. • RENFORCER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS.
Fonctionnement économique et urbain de la commune	<p>Villecroze est un village de l'arrière pays varois dont le tissu économique se densifie.</p> <p>L'économie résidentielle est dominante.</p> <p>Une activité agricole encore très présente sur le territoire.</p>	<p>Majorité de très petites entreprises.</p> <p>Population active qui travaille pour moitié hors du territoire communal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • FAVORISER LA DENSIFICATION ET LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE • DIVERSIFIER ET ADAPTER LE TISSU ÉCONOMIQUE <ul style="list-style-type: none"> • RENFORCER LE PÔLE ARTISANAL • CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE • CONFORTER ET RENFORCER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

1.3 Enjeux tirés du diagnostic territorial

Située dans un lieu privilégié dans le haut Var Verdon, la commune s'inscrit dans un environnement naturel de qualité.

La commune s'étend sur 2 067 hectares.

La commune est dotée d'un paysage agricole et naturel omniprésent, encore préservé, malgré des atteintes liées à un habitat diffus.

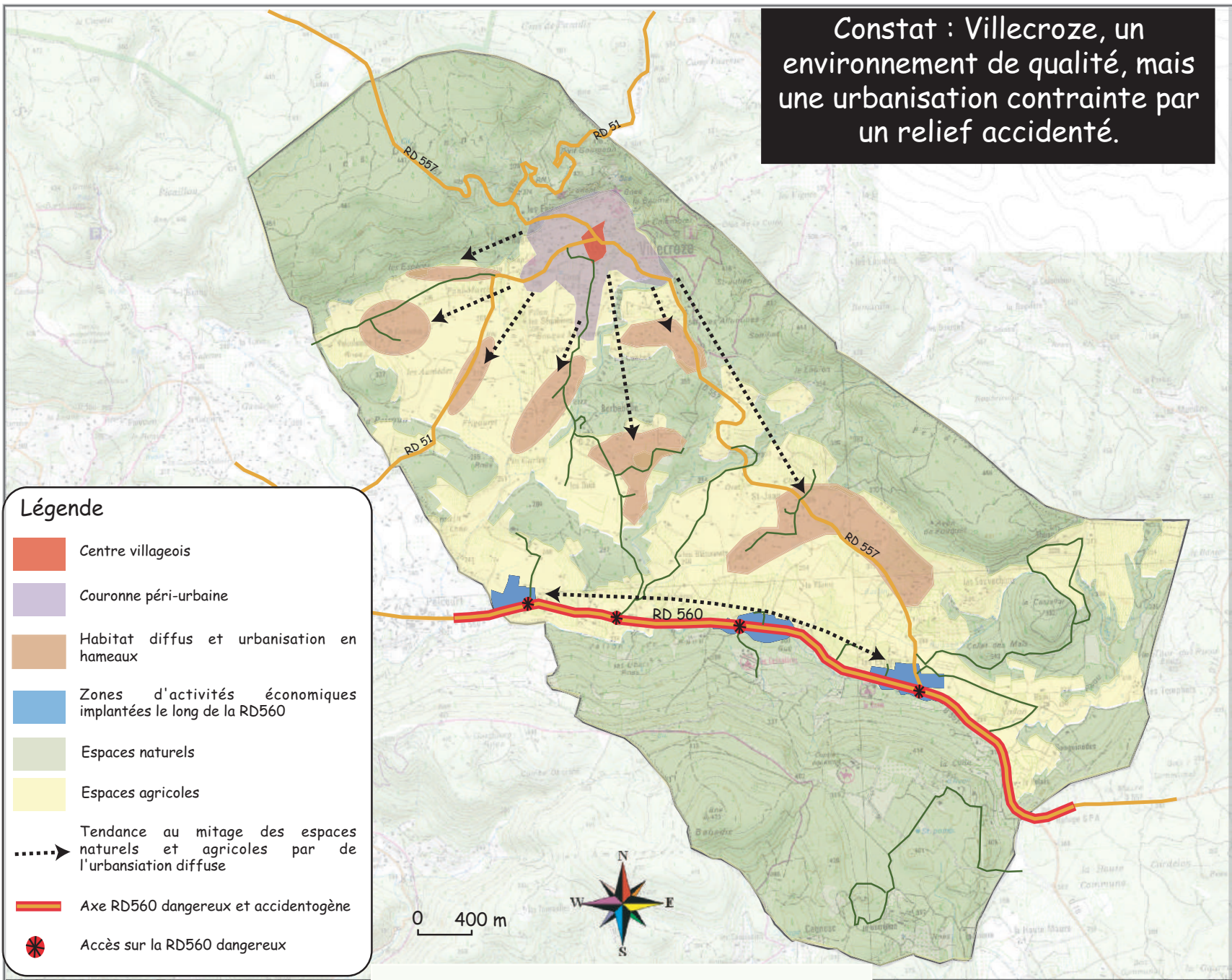
Villemorze est une commune assez attractive par son accessibilité et sa qualité de vie avec un cadre naturel de qualité, qui souhaite rester un village avec ses spécificités.

Le PADD va dans le sens de la préservation de la qualité de vie du village, en favorisant un développement durable du territoire :

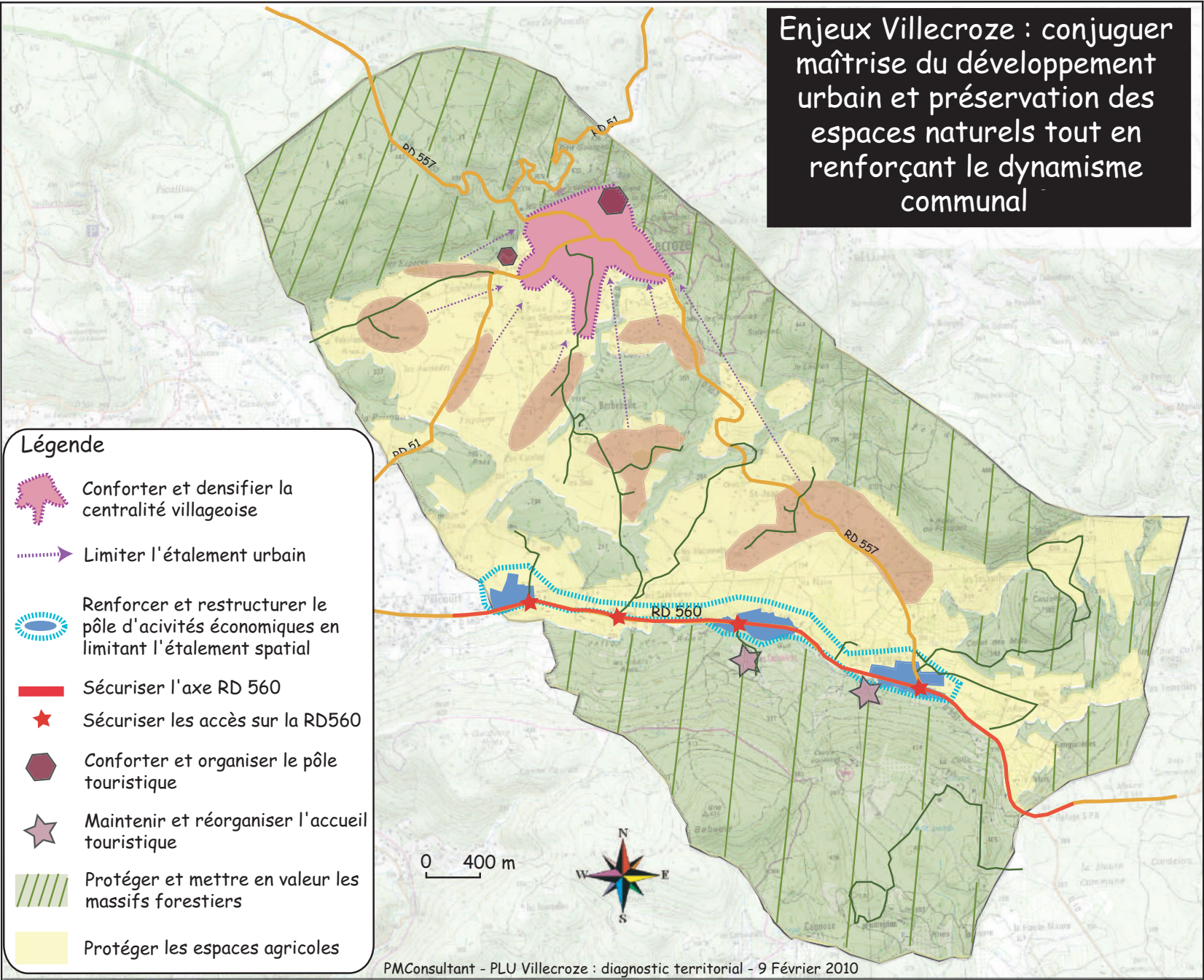
- Préserver l'identité du village, notamment du centre historique, favoriser le renouvellement urbain
- Maintenir l'attractivité de Villemorze en préservant l'activité économique du village et les services à la population
- Permettre aux jeunes ménages de s'installer sur la commune
- Répondre aux besoins en logement et en foncier liés aux apports migratoires et à la diminution de la taille des ménages
- Permettre l'accessibilité du centre pour toutes les catégories de la population
- Réfléchir sur la capacité des équipements au regard de l'arrivée de nouvelles populations

L'objectif du PLU est de prévoir une croissance raisonnée répondant aux besoins de la population, cohérente avec la superficie de la commune.

Constat : Villecroze, un environnement de qualité, mais une urbanisation contrainte par un relief accidenté.



Enjeux Villecroze : conjuguer maîtrise du développement urbain et préservation des espaces naturels tout en renforçant le dynamisme communal



2. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

2.1 L'hypothèse de croissance de la population retenue et ses impacts sur les besoins en logements

La commune de Villecroze a connu 4 principales périodes en matière d'évolution de population :

- **1ère période : 1975 - 1982**, la population passe de 700 habitants à 867, ce qui représente une augmentation moyenne de la population de 3,1 % par an pendant la période ;
- **2ème période : 1982 - 1990**, la population passe de 867 habitants à 1029, ce qui représente une augmentation moyenne de la population de 2,2 % par an pendant la période ;
- **3ème période : 1990 -1999**, la population passe de 1 029 habitants à 1 082, ce qui représente une augmentation moyenne de la population de 0,6 % par an pendant la période ;
- **4ème période : 1999 - 2006**, la population passe de 1 082 à 1 093, ce qui représente une augmentation moyenne de la population de 0,1% par an pendant la période.

Aujourd'hui la population de Villecroze représente environ 1 093 habitants.

La volonté est de permettre à Villecroze de se développer sans bouleverser la qualité du cadre de vie. Ainsi, c'est vers un développement mesuré que la municipalité a construit son projet d'aménagement et de développement durable afin d'arriver à une population permanente entre 1 250 et 1 300 habitants à 10 ans.

Ce projet, à mettre en oeuvre sur les dix prochaines années, permettra de faire évoluer le nombre d'habitants de 1.4 à 1.7 % en moyenne par an.

Estimation des besoins en logement entre 2007 et 2022

La réalisation de logements neufs ne se répercute pas de manière mathématique par une augmentation du nombre de résidences principales.

Quatre mécanismes de consommation du parc de logements vont absorber une partie des logements nouvellement construits (le renouvellement ou amélioration du parc, le desserrement de la population ou la baisse du nombre de personnes par ménage et les variations du nombre de logements vacants et secondaires).

Ainsi, même avec une population stable, une commune doit construire des logements pour continuer à loger sa population.

Une estimation de cette consommation de logements peut être réalisée pour la période 2007 - 2022 à partir des chiffres INSEE existants, des objectifs de croissance de la commune et d'hypothèses basées sur les évolutions antérieures.

Cette estimation permet d'anticiper les besoins futurs de la commune et d'être cohérent avec la capacité d'accueil du PLU.

Dynamiques à l'oeuvre dans le parc de logements communal

	1999	2007	2022
Population totale	1 082	1 094	1 300
Taille des ménages	2,24	2,16	1.9
Population en résidence principale	1 075	1 087	1 292
Résidences principales	480	504	680
Logements secondaires	172	245	255
Logements vacants	28	26	20
Parc Total	680	775	955
Taux de résidences secondaires	25.3%	31.6%	26.7%
Taux de vacance	4.1%	3.4%	2.1%
Construction neuve	0	118	266
Logements construits par an		17	19

Sources : Insee RP 1999 et 2006 et estimations 2022, Direction Régionale de l'Équipement, PMConsultant.

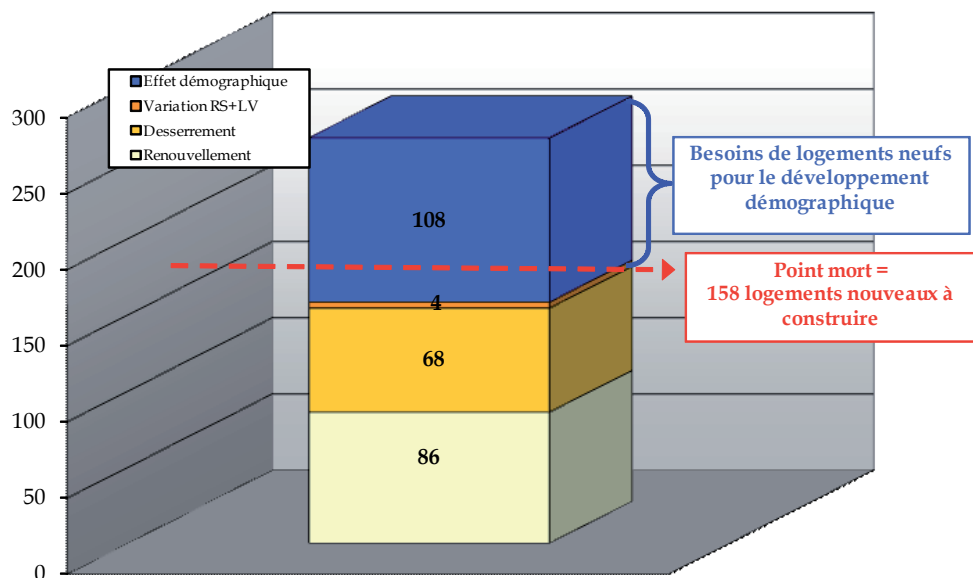
Le phénomène de desserrement des ménages amène la taille des ménages à 1.9 personnes. La population croit à un rythme de 1,24 % par an tandis que le parc de logements croit à une vitesse supérieure afin d'accueillir de nouveaux ménages ou de loger les jeunes quittant le logement familial.

158 logements seront nécessaires, pour répondre aux besoins de la population villecroizienne et la maintenir (le point mort cumulant les phénomènes de desserrement, de renouvellement et de variation du nombre de logements secondaires et vacants).

La construction de 108 nouveaux logements servira à accueillir de nouvelles populations pour atteindre 1 300 habitants environ en 2022.

Entre 2007 et 2022, 266 logements (19 logements par an) devront être réalisés sur le territoire pour répondre aux objectifs de croissance tout en répondant aux besoins de la population en place.

Les besoins estimés en logement à Villecroze entre 2006 et 2020



2.2 Les objectifs de compatibilité avec les documents supra-communaux

Périmètre de protection : Réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir une diversité des habitats et des espèces désignées comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles et des activités indispensables au développement des territoires.

L'article 6.3 de la Directive Habitats stipule que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion du site, mais susceptible d'affecter ce site de manière significative...fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site».

Villecroze est concernée par un site d'importance communautaire au titre de la directive Habitats du réseau Natura 2000 (Directive 92/43/CEE du Conseil des communautés européennes du 21 Mai 1992). Il s'agit du site « les Sources et Tufs du Haut Var », codifié FR9301618.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique de la commune de Villecroze sont de deux types. * Premièrement, il s'agit de servitude de protection des monuments naturels protégés et classés (un sur la commune : site classé des Grottes), instituée par la loi du 2 mai 1930 modifiée le 2 février 1995 par la loi n°95-101 et l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000.

* Deuxièmement, deux servitudes de protections des monuments historiques (2 inscrits), conformément aux article 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913. Elles représentent des contraintes non négligeables pour la commune et s'imposent à elle pour l'aménagement. Les règles de distance et d'implantation des constructions qui s'appliquent par rapport à ces servitudes ont été prises en compte dans les dispositions générales du nouveau règlement (voir article 11).

3. La mise en oeuvre du PADD : rappel de chacune des grandes orientations

Dans le PADD, la commune souhaite poursuivre une réelle démarche de développement durable pour répondre par des actions concrètes aux besoins des générations futures. Il forme ainsi un véritable projet urbain durable pour l'avenir.

La révision du Plan d'Occupation des Sols et sa formalisation en Plan Local d'Urbanisme passe par les principales orientations retenues dans le PADD et sont les suivantes :

1. Renforcer la centralité villageoise
2. Renforcer, rééquilibrer et diversifier l'offre de logements en maîtrisant le développement communal
3. Préserver le patrimoine naturel et agricole de la commune
4. Conforter et diversifier les activités économiques
5. Mettre en place une politique de déplacements

3.1. Renforcer la centralité du village

Habitat : permettre l'accessibilité de tous en centre ville

L'objectif est de renforcer l'offre de logements en favorisant le renouvellement urbain, avec une réflexion portant sur la réhabilitation de bâtiments anciens et non occupés dans le centre historique. L'enjeu est de redonner une nouvelle attractivité résidentielle au village, en proposant des logements adaptés à plusieurs typologies de populations (jeunes, personnes âgées, couples avec enfants) et aux capacités financières de ces ménages (superficielles des logements plus petites, en locatif, etc...).

Patrimoine : préserver, valoriser le patrimoine architectural et historique

La protection du patrimoine s'appuie sur les inventaires existants des «monuments historiques» et sur la réglementation du PLU sur

le centre ancien qui permettra de garantir un maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

Économie : permettre le maintien, le développement et la diversification d'une offre de services, commerces, adaptée à la population

L'objectif est de renforcer la centralité historique grâce à la diversification des fonctions urbaines.

A ce titre, la commune a la volonté de renforcer les équipements et services publics et de soutenir l'économie locale en permettant aux activités de proximité de se maintenir dans le centre.

Espaces publics, déplacements et équipements publics : améliorer le fonctionnement urbain du centre

Il s'agit de recentrer les fonctions urbaines et de redonner une plus grande attractivité au centre par une requalification des accès et des espaces publics (notamment la traversée de village et la place du Général de Gaulle). Cela passe aussi par le renforcement des équipements publics, avec notamment la création d'équipements et de services à la personne à proximité du centre ancien. Cet objectif répond aux enjeux des lois SRU, Grenelle I et Grenelle II en matière de renouvellement urbain et de renforcement de la centralité.

Tourisme : favoriser le développement touristique en diversifiant l'offre

Le centre urbain participe à son attractivité touristique, ainsi le projet prévoit une requalification des espaces publics pour renforcer cette attractivité, à la fois en terme de déplacements piétons (signalétique, cheminements) mais aussi en terme de valorisation des qualités architecturales et la mise en valeur du patrimoine. La commune souhaite améliorer la lisibilité de son centre historique et lui donner une meilleure cohérence spatiale.

3.2 Renforcer, rééquilibrer et diversifier l'offre de logements en maîtrisant le développement communal

Recentrer le développement communal en continuité de l'urbanisation existante

En réponse à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le projet de la commune s'attache à maintenir un équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels en contenant, dans leurs limites actuelles, les

espaces dans lesquels l'urbanisation pavillonnaire est majoritaire. De même, il intègre l'obligation de reconversion des anciennes zones NB en fonction des enjeux environnementaux et paysagers qu'elles possèdent. Il s'agit également de maintenir les densités existantes dans les espaces les plus éloignés du centre urbain, assurant une prédominance du végétal à l'échelle du grand paysage.

Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée

Le PADD s'attache à prendre en compte les besoins de la population en matière de logements sociaux. La commune souhaite développer des outils fonciers et réglementaires pour permettre le développement de ces logements.

La commune affiche ainsi une politique volontariste en matière de logements aidés.

Favoriser la qualité urbaine et le renouvellement de la ville sur la ville

Villemorez souhaite intégrer une nouvelle réflexion dans son développement qui nécessitera de travailler sur les densités et les formes urbaines afin d'utiliser de manière plus économe l'espace et d'apporter une réponse aux besoins de tous en matière d'habitat.

3.3 Préserver et valoriser la patrimoine naturel et agricole

Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et remarquables

L'image de Villemorez est construite sur des paysages naturels de qualité qui participent à son cadre de vie (les grottes, les massifs forestiers, le socle naturel du village). Le PADD s'attache à mettre en place des protections fortes sur les espaces naturels existants : maintien du classement en zone naturelle (socle paysager du centre ancien), maintien et renforcement sur certains secteurs des zones agricoles (création de zone agricole paysagère), limitation de l'urbanisation se basant sur des limites naturelles. Le projet de la commune répond ainsi aux objectifs de la loi SRU en limitant l'étalement urbain.

Préserver les biens et les personnes contre les risques

Les risques sont connus sur la commune, notamment au niveau des cours d'eau et du retrait et gonflement des argiles. L'objectif est de sécuriser au maximum les secteurs urbains touchés, en mettant les zones les plus exposées en zones naturelles ou en indiquant les zones soumises au risque inondation. Cet «indication» permet de mettre

des conditions à la réalisation de nouvelles constructions à savoir, toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.

Garantir la qualité environnementale

Le projet de la commune s'attache à mettre en valeur et à maintenir les continuités écologiques existantes : zone Natura 2000, maintien des secteurs agricoles et forestiers.

3.4 Conforter et diversifier les activités économiques

Dynamiser les secteurs économiques de la commune

L'accent sera mis sur la requalification et le développement des zones artisanales existantes pour permettre un meilleur accueil des entreprises. La commune souhaite également poursuivre l'accueil d'activités économiques en centre urbain en prévoyant la réalisation de programmes mixtes.

Conforter et développer le pôle touristique de la commune

L'activité touristique de Villemorez constitue l'un des piliers de son développement économique. La commune souhaite promouvoir son territoire pour répondre aux différents types de tourisme existant sur la commune : tourisme vert, culturel et estival.

Développer et diversifier l'activité agricole

Poursuivre le développement de l'agriculture sur le territoire de Villemorez et donner un nouveau souffle à l'activité économique qu'elle représente est une des volontés de la commune. Pour cette raison, le PADD affiche la volonté de développer de nouvelles filières agricoles et de permettre l'installation d'agriculteurs sur la commune.

3.5 Mettre en place une politique de déplacements

Sécuriser les axes qui traversent le territoire et améliorer le traitement des entrées de ville

Villemorez est le carrefour de plusieurs voies départementales de transit qui rendent parfois difficile la conciliation des usages routiers et piétons. Par la mise en oeuvre de son PLU, elle souhaite assurer

une politique sécuritaire en matière de déplacements, afin de réduire la dangerosité des axes majeurs et d'apaiser les déplacements.

Améliorer les coutures urbaines et renforcer les liaisons inter-quartiers

Le réseau viaire de Villecroze doit servir de structure au renouvellement et au développement urbain, en désenclavant certains quartiers et en permettant une meilleure organisation des futurs espaces à bâtir. Une amélioration du réseau routier et le développement d'une offre alternative renforceront l'attractivité résidentielle de Villecroze :

- le projet communal prévoit une rationalisation de la demande de déplacements à travers la densification et le renouvellement urbain qui devrait limiter les déplacements automobiles
- aménagement piéton de la traversée du centre ancien
- requalification de la place du général de Gaulle.

Améliorer l'offre de stationnement

Il s'agit pour la commune d'adapter la place de la voiture à la nouvelle politique de déplacements qu'elle souhaite mettre en œuvre. Pour cela, l'effort engagé par la commune en matière de création de parkings aux abords du centre ville sera conforté et les règles en matière d'opération d'aménagement privée seront adaptées.

CHAPITRE II : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

En fonction de l'analyse et des objectifs cités précédemment, les options d'aménagement déterminent les différents secteurs concourant à une évolution rationnelle de la commune dans les années à venir.

D'une manière générale, la délimitation des zones a été faite en prenant en compte les principes de maintien des grands équilibres, d'un développement urbain maîtrisé, de la prévention des risques, de la protection de l'environnement et de la maîtrise des besoins en déplacements.

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire en quatre zones distinctes:

- en zones urbaines (dénommées U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5).
- en zones de projet (dénommées AU) qui correspondent à des secteurs non urbanisés où les réseaux (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et l'assainissement) existent à la périphérie immédiate mais n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (R.123-6).
- en zones agricoles (dénommées A), correspondant aux secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7).
- en zones naturelles et forestières (dénommées N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8).

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et les législations postérieures.

Avec le passage du POS au PLU, la dénomination des zones change en partie. Les zones urbaines restent en zone U, mais les zones naturelles et agricoles sont modifiées. Les zones naturelles NB disparaissent et sont reclassées selon des critères spécifiques, les zones agricoles changent de dénomination (passage du NC à A), les zones naturelles également (passage de ND à N). Le classement des zones est fonction de critères liés aux caractéristiques, formes urbaines, densités et vocations générales.

Des sous-classifications font également l'objet d'indices particuliers pour pouvoir tenir compte des particularités du territoire (densité différente, spécificité d'une zone, caractère d'un secteur).

LE PROJET DE LA COMMUNE

Le projet de la commune est axé sur un principe de renforcement du centre ville et de sa périphérie proche, notamment par l'intermédiaire d'une production de logements et d'un renforcement de l'attractivité économique et commerciale.

La délimitation des zones UA, UB, UC, UD, UE, UT et AU a été faite de manière à répondre aux besoins présents et futurs dans les domaines de l'habitat et des activités économiques implantés en tissu urbain. Les critères de délimitation de ces zones résultant de la prise en compte des différentes catégories de formes et de fonctions urbaines, et des potentialités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

La délimitation des zones A et N a été faite de manière à préserver la qualité de vie des habitants et les paysages existants en protégeant les zones naturelles et agricoles.

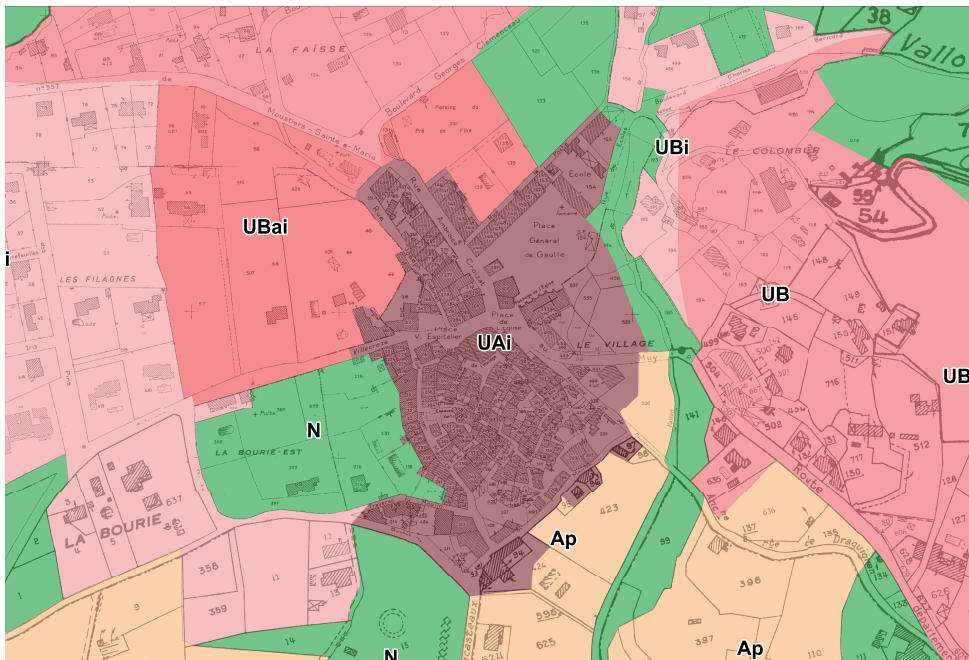
1. La réponse aux besoins en habitat

1.1. Les zones urbaines mixtes

1.1.1 - Le « cœur historique » de Villecroze - Zone UAi

Explication du zonage

Le centre historique constitue un élément patrimonial majeur pour la commune de Villecroze. Il en est la mémoire, le témoin des siècles passés, le lieu emblématique, identitaire de la commune. C'est dans ce secteur que les villecroziens aiment à se retrouver pour participer à la vie sociale, culturelle et commerciale. C'est là également que les visiteurs, les touristes, déambulent, participent aussi à la vie quotidienne, au dynamisme de ce secteur, tout au long de l'année.



Ce cœur historique a débordé au delà des anciens remparts, de façon limitée au nord, compte tenu de la topographie. On est dans des espaces denses, ponctués d'espaces publics, où les voies doivent faire l'objet de requalification, pour permettre la mise en sécurité des piétons, favoriser

les transits de véhicules, et participer ainsi au confortement du centre, de son image, de sa notoriété.

Le PADD a, dans ses orientations, envisagé de conforter et de valoriser le centre ville.

La traduction de cette volonté dans le règlement est marquée dans le caractère de la zone : «centre ancien de la commune, il est affecté principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Il se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et composent l'enveloppe générale de l'agglomération, la variété et la richesse des espaces publics. Il est soumis au risque inondation.»

L'habitat, sa qualité, son maintien, constitue un axe fort dans ce secteur, en lien avec l'orientation n°2 du PADD visant à renforcer, diversifier, rééquilibrer l'offre de logement. Cette volonté de maintenir le logement, de le réhabiliter, mais aussi de le renforcer, se traduit par l'application du principe de mixité.

Explication du règlement

Les premières mesures permettant de protéger le cadre bâti du cœur historique de Villecroze résident dans les articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions particulières). À l'instar des autres zones urbaines résidentielles, sont en particulier exclues toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone UAi est une zone déjà constituée, très dense et n'est pas amenée à évoluer de façon significative.

La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable constitue un enjeu important pour ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens. Toutefois dans les zones déjà urbanisées présentant un enjeu de

renouvellement urbain (réduction de la vulnérabilité, requalification urbaine, amélioration du cadre de vie, du fonctionnement urbain, ...), il convient d'admettre la «reconstruction de la ville sur la ville», associée à une réduction globale de la vulnérabilité.

Compte tenu du risque inondation auquel est soumis la commune, l'article UAi2 précise que toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.

Afin de rester fidèle à l'image urbaine du centre historique et de le préserver, aucune évolution de la volumétrie des bâtiments existants n'est admise.

De même, les saillies sont réglementées en fonction de la largeur de la voie dans un souci d'équilibre architectural entre les bâtiments anciens et les constructions plus récentes. Le règlement est dans une logique de protection des volumétries actuelles, des caractéristiques architecturales existantes dominantes.

Article 11 : au niveau de l'aspect extérieur des constructions, le règlement va dans le sens de la protection, tant au niveau des volumes, que des toitures ou des façades. Il veille à ne pas introduire d'éléments incompatibles avec le bâti du centre historique.

Toutes les dispositions réglementaires vont dans le sens de la préservation des fonctions centrales, de la préservation de la silhouette et du caractère urbain du centre historique. Ainsi, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé, l'ensemble des autres règles garantissant le maintien des caractéristiques dominantes.

La zone UAi représente environ 4,1 hectares, soit environ 0,19% du territoire communal.

1.1.2 - L'extension du centre - Zone UB

Explication du zonage

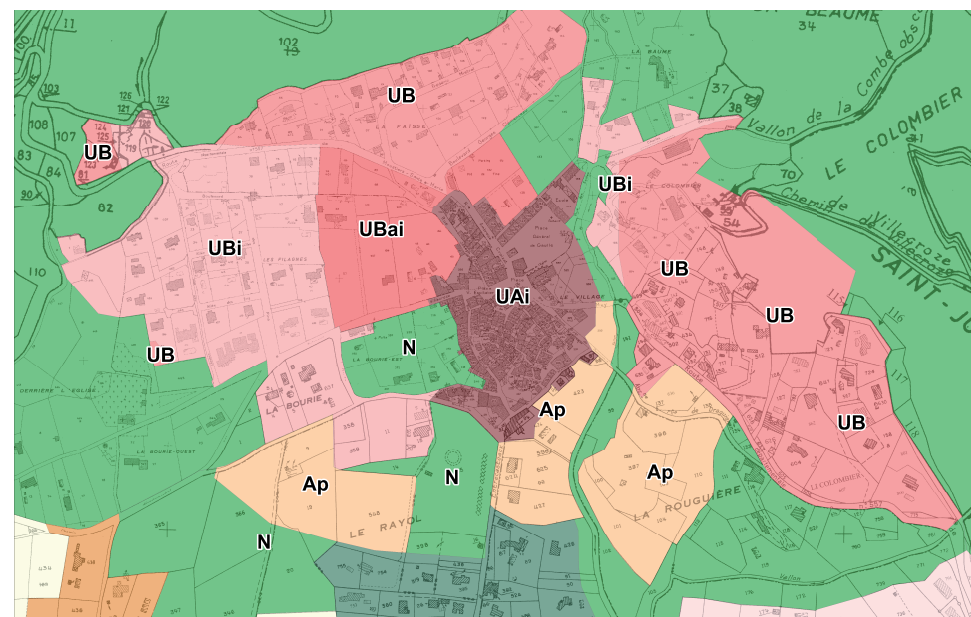
Il s'agit des secteurs correspondant à l'extension du « cœur » historique.

C'est dans ces espaces que la commune s'est construite, de façon dense, au cours des dernières décennies. Ces secteurs sont en partie soumis au risque inondation.

Les constructions y sont édifiées en ordre semi-continu. Compte tenu des différences entre les espaces, un sous-secteur a été identifié, permettant d'adapter les règles d'urbanisme.

Ces espaces sont affectés principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces, services, équipements publics. Un sous-secteur UBa est prévu, d'une superficie de 3,2 hectares. Compte tenu des enjeux urbains de ce secteur, celui-ci fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ils sont soumis partiellement au risque inondation (zones UBi et UBai).



La zone UB, dans sa globalité, représente environ 26.3 hectares, soit 1,25% de la superficie du territoire communal.

Les choix retenus vont dans le sens du renforcement de la notion et de la fonction de la centralité, mais aussi dans celui du renouvellement urbain. Les densités y sont différentes, les formes urbaines également. On est dans le secteur le plus stratégique pour construire le projet urbain.

C'est dans ces espaces notamment que l'accueil de nouvelles populations pourra se réaliser, par la création de logements répondant aux besoins des habitants dans le cadre de leur parcours résidentiel et notamment la création de logements locatifs conventionnés.

Les dispositions réglementaires et graphiques répondent ainsi à plusieurs orientations du PADD :

1. Renforcer la centralité villageoise
2. Renforcer, rééquilibrer et diversifier l'offre de logements en maîtrisant le développement communal.
3. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et agricole.
5. Mettre en place une politique de déplacements

Le secteur UB constitue un secteur de centralité, où s'exprime à la fois la recherche de densification mais aussi de renouvellement urbain.

Prolongement de la centralité première (« cœur historique »), ses fonctions économiques doivent être maintenues et renforcées. Dans ce sens, les locaux en rez-de-chaussée d'immeubles seront en priorité destinés à des fins de commerce, de service et d'artisanat.

En terme d'habitat, la mixité sociale constitue un élément fort du projet, par la mise en place de plusieurs dispositions : pour toute opération de construction de plus de 1 000 m² de SHON (surface hors œuvre nette), le règlement impose la réalisation de 30% de la SHON pour la réalisation de logements locatifs aidés ou conventionnés.

En terme de risque inondation, dans les zones soumises au risque et afin de limiter l'exposition des habitants, toute nouvelle construction ou opération d'aménagement sera subordonnée à la réalisation d'une étude hydraulique précise pour connaître la nature du risque et préciser quelles précautions d'aménagement devront être prises.

Explication du règlement de la zone UB

Afin de densifier le secteur, l'emprise au sol n'est pas réglementée excepté dans le sous secteur UBai, dans lequel les constructions devront respecter des polygones d'implantation (cf. OAP).

La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable constitue un enjeu important pour ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens. Toutefois dans les zones déjà urbanisées présentant un enjeu de renouvellement urbain (réduction de la vulnérabilité, requalification urbaine, amélioration du cadre de vie, du fonctionnement urbain, ...), il convient d'admettre la «reconstruction de la ville sur la ville», associée à une réduction globale de la vulnérabilité.

La zone UBai fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour laquelle une étude hydraulique devra être réalisée afin de préciser et renforcer les données de l'Atlas des Zones Inondables en matière de prescriptions techniques pour les nouvelles constructions.

La recherche de densité s'exprime également dans le coefficient d'occupation des sols (COS), qui n'est pas réglementé dans le secteur UBai.

Les hauteurs des constructions reprennent les formes, la morphologie des bâtis existants, sans créer de rupture. En zone UBai, pour des raisons de densité plus importante, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

En terme d'insertion des constructions dans le paysage urbain, des règles fixent des limites à l'utilisation de certains matériaux, où la compatibilité avec les constructions avoisinantes est recherchée.

Compte tenu du risque inondation, en zone UBai et UBi, les clôtures pourront être composée d'un mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20m au dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Situé en centre ville, les règles en matière de déplacement en zone UB, et de stationnement vont dans le sens d'un renforcement des capacités de stockage de véhicules dans les constructions neuves.

Compte tenu de l'évolution de la superficie des logements, dès la création d'un logement de plus de 50 m² SHON, 2 places de stationnement minimum seront nécessaires. Par ailleurs, des places visiteurs sont prévues dans toute opération neuve, avec comme objectif de minimiser la saturation

des espaces publics par les véhicules.

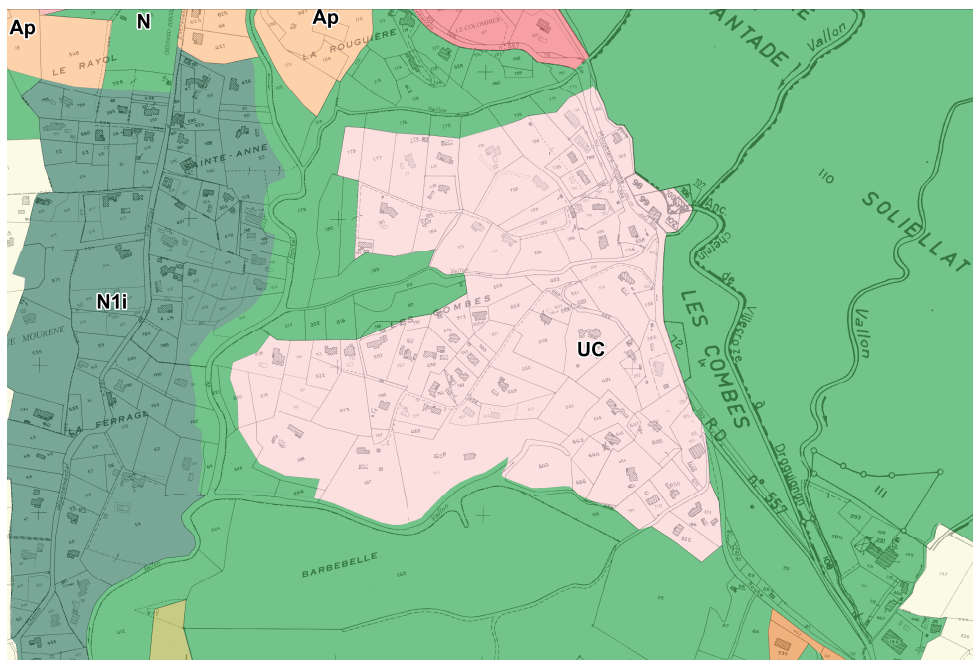
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40 permettant ainsi une densification mesurée par rapport au POS (COS 0,30).

1.2. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du village

1.2.1 - Les secteurs d'habitation à densité moyenne - Zone UC

Explication du zonage

Ce secteur correspond à différents quartiers de Villecroze, localisés dans les quartiers plus excentrés au Sud du village.



Ce zonage correspond à une superficie d'environ 24,5 hectares, soit 1,16% du territoire communal.

Les principaux critères retenus pour inclure ces quartiers dans un même zonage sont de plusieurs ordres :

- les constructions y sont édifiées en ordre discontinu
- secteurs de transition entre espaces péri-centraux denses et espaces d'habitat pavillonnaire diffus
- secteurs reliés à l'assainissement collectif,
- la zone est affectée principalement à l'habitation, aux établissements et aux services qui en sont le complément habituel.

Compte tenu du risque inondation présent sur la commune, de la proximité de ce secteur avec le Vallon de l'Hôpital et de la présence d'une zone d'Expansion des Crues importantes, la zone UC du POS a été réduite au profit d'une zone N1i dans le PLU. Ce zonage permet de limiter le nombre d'habitants soumis au risque d'inondation dans l'attente de la réalisation d'une étude hydraulique plus précise qui déterminera l'aléa exact du risque sur ce secteur. Suivant les résultats de cette étude, une partie ou tout de ces secteurs seront remis en zone urbaine UC, car ces secteurs sont urbanisés et entièrement équipés.

Ce secteur répond aux objectifs du PADD à plusieurs niveaux :

1. Renforcer la centralité villageoise
2. Renforcer, rééquilibrer et diversifier l'offre de logements en maîtrisant le développement communal.

Explication du règlement de la zone UC

Articles 1 et 2 : en terme économique, pour éviter la dilution du commerce, celui-ci n'est pas autorisé. Les services et équipements publics sont autorisés.

Pour l'habitat, toute nouvelle opération de construction à usage d'habitation, comportant au moins 1000 m² de surface hors œuvre nette (SHON), devra réaliser au moins 30% de cette surface à la réalisation de logements locatifs aidés.

Les constructions se réalisent avec des densités moindres en raison du souhait de dédensifier les constructions en s'éloignant du centre et en raison des constructions déjà existantes sur le secteur.

Pour permettre de densifier l'existant, l'article 9 sur l'emprise au sol n'est pas réglementé.

L'article 10 précise que la hauteur des bâtiments sera de 7 mètres à l'égout du toit, correspondant à des bâtiments de 2 niveaux, afin de respecter des volumétries déjà existantes.

L'article 11 encourage l'introduction d'énergies renouvelables et leurs

systèmes de mise en œuvre.

En terme d'insertion des constructions dans le paysage, des règles fixent les limites à l'utilisation de certains matériaux, où la compatibilité avec les constructions avoisinantes est recherchée.

L'article 13 prescrit un coefficient de végétalisation fixé à 20% de l'unité foncière pour assurer une transition visuelle et diminuer l'impact des constructions sur les paysages urbains et naturels.

L'article 14 réglemente un coefficient d'occupation des sols à 0.3, plus faible que dans les zones UB étant donné qu'on s'éloigne du centre.

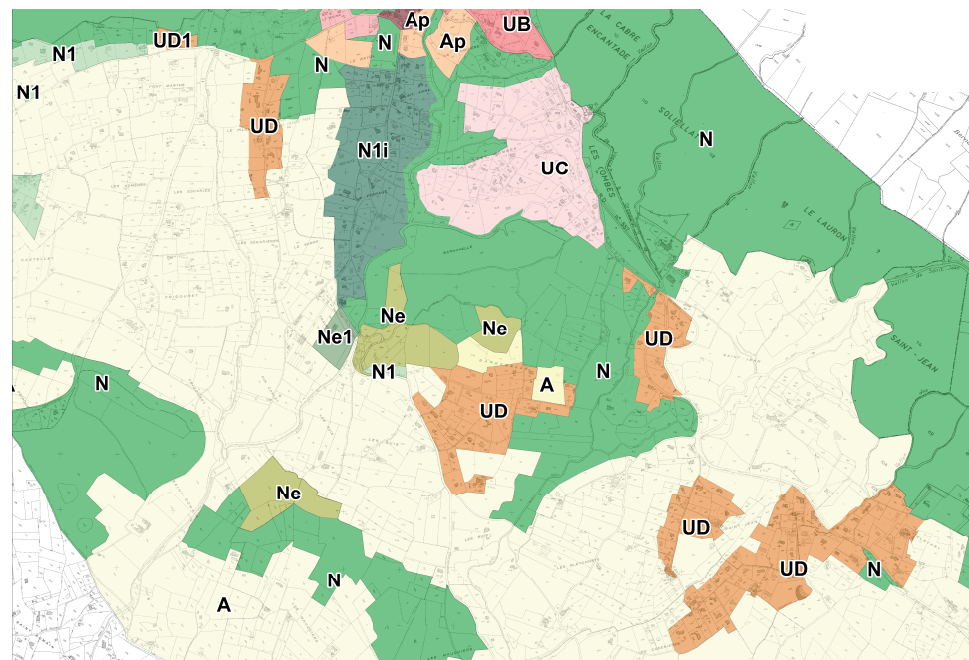
1.2.2 - Les secteurs à vocation d'habitat pavillonnaire et diffus - Zone UD

Explication du zonage

Ces secteurs, anciennement classés en zone naturelle (NB), correspondent au mode de développement majoritaire qu'a connu la commune au cours des trente dernières années. L'habitat pavillonnaire diffus s'est développé, de façon plus ou moins lâche au niveau des parcelles. Les densités sont ainsi différentes selon les secteurs, entraînant une classification correspondant à des caractéristiques propres à chaque entité. Cette zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle comporte un sous-secteur UD1.

Critères retenus pour la délimitation des zones : zones d'habitat dispersé caractérisé par des maisons de 2 niveaux, situées dans des secteurs éloignés du centre et suffisamment équipés pour permettre de terminer de construire les «dents creuses»

L'objectif du zonage de ce secteur est de mettre en cohérence son développement avec la vocation dominante d'habitat, sans créer de rupture avec l'existant, en permettant de compléter le tissu urbain de type pavillonnaire, sans extension en dehors de l'enveloppe existante.



Ce n'est pas dans ces secteurs que se joue la densification par l'accueil de nouvelles populations. Il s'agit essentiellement d'achever une urbanisation typique de zones excentrées de la commune, avec des protections mises en place ou avec des restrictions imposées pour les secteurs non reliés au réseau d'assainissement collectif et pour lesquels aucun projet de raccordement n'est envisagé à court et moyen terme. L'assainissement non collectif constitue le mode habituel de traitement des eaux usées.

Ces secteurs permettent de répondre à trois orientations du PADD :

2. Renforcer, rééquilibrer et diversifier l'offre de logements en maîtrisant le développement communal.
3. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et agricole de la commune

Explication du règlement du secteur UD

Dans cet ensemble, les constructions doivent respecter les formes urbaines dominantes avoisinantes.

Les articles 1 et 2 confirment la vocation principale d'habitat du secteur sans toutefois interdire les constructions à usage de service pour la population.

Les articles 6 à 8 déterminent les modalités d'implantation des constructions. D'une manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.

L'article 10 indique que la volumétrie des constructions doit respecter le mode constructif dominant, à savoir des maisons individuelles, de deux niveaux le plus souvent, soit 7 mètres à l'égout.

Dans l'article 11, l'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, avec la conservation des perspectives identifiées comme devant être préservées.

Enfin, la densité respecte les modes d'aménagement antérieurs et les formes urbaines existantes, avec un coefficient d'emprise au sol permettant l'application du règlement sanitaire départemental en vigueur sans adaptation. Le COS appuie ce confortement et reste faiblement dimensionné de 0,15.

Article 5 : superficie minimale des terrains

En zone UD, la superficie minimale du terrain constructible est fixée à 1200 m². Elle permet de répondre à la qualité environnementale des sols et de mettre en oeuvre un assainissement non collectif aux normes sanitaires en vigueur.

Un sous-secteur UD1 a été créé au quartier des Espèces dans lequel la superficie minimale de terrain constructible est fixée à 2000 m² en raison de l'aptitude des sols très médiocre du secteur.

1.3. La mixité sociale

Dans son projet, le commune a souhaité favoriser la mixité sociale.

Cela répond à un enjeu fort, entrant dans *l'orientation n° 2 du PADD* (Renforcer, rééquilibrer et diversifier l'offre de logements en maîtrisant le développement communal), qui est de répondre aux besoins en logement en renforçant et en diversifiant l'offre.

Le constat actuel est une offre peu développée en matière de logements locatifs sociaux, l'habitat pavillonnaire étant dominant.

Certaines catégories de population ne peuvent plus se loger, notamment les jeunes, les prix des marchés immobiliers ayant augmenté fortement depuis une dizaine d'années.

Cela sera retranscrit sous la forme de majoration du coefficient d'occupation du sol, afin d'inciter les porteurs de projets et les propriétaires à construire des logements locatifs aidés :

« Au moins 30 % de la SHON autorisée à vocation d'habitat devront être destinés à la création de logements locatifs aidés, lorsque la SHON prévue est au moins égale à 1 000 m²

La SHON issue de ce calcul est majorée de 20 % pour la partie des constructions ayant la destination de logements locatifs aidés »

L'objectif est d'adopter cette réglementation pour les zones urbaines à vocation d'habitat UB et UC, qui se fera par délibération du Conseil Municipal après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Pour inciter la production de logements conventionnés, le COS sera ainsi majoré de 20 % pour la partie des constructions ayant la destination de logements locatifs aidés.

2. La réponse aux besoins de développement économique

2.1. Les zones d'activités artisanales les zones UE

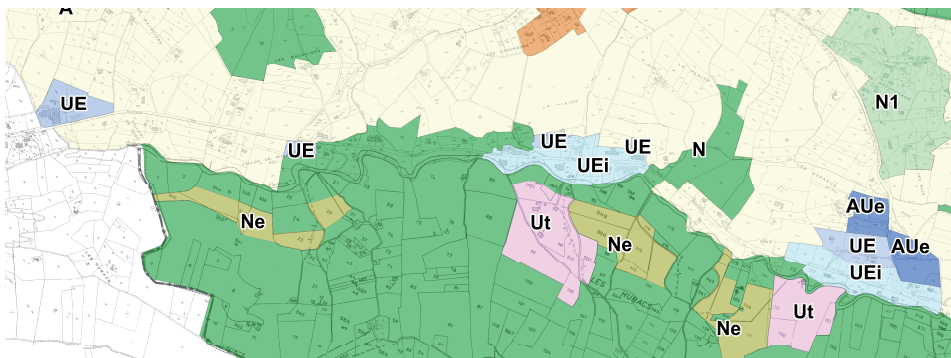
Explication du zonage UE

Si la commune de Villecroze n'a pas pour vocation principale le développement d'important espaces économiques, ceux-ci existent et se situent le long de la RD 560 sur la route de Salernes. Compte tenu de l'enveloppe urbaine pré existante et des limites physiques pour gagner de nouveaux espaces, l'objectif est de permettre une densification des espaces existants.

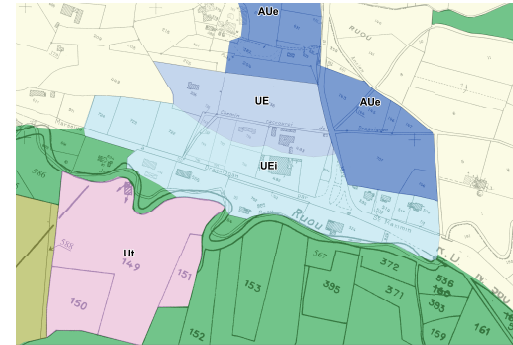
Critères retenus pour la délimitation de la zone : la zone UE est à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales, correspondant aux zones d'activités de la commune. Elle comporte un sous-secteur UEi soumis au risque inondation. Le projet (PADD) précise ainsi dans son orientation n°4 de conforter et diversifier les activités économiques. Il s'agit de permettre de développer essentiellement une économie présentielle ou résidentielle pour tenir compte des particularismes de Villecroze, à savoir :

- renforcer les services et l'artisanat dans le centre ancien
- dans un objectif de confortement du rôle touristique de la commune
- sans créer de centralités économiques secondaires
- en confortant les activités dans les secteurs déjà identifiés comme tels.

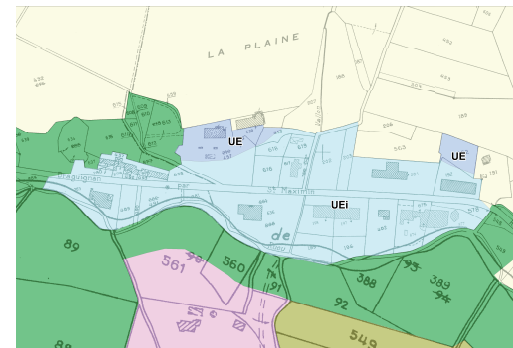
Trois secteurs sont ainsi retenus comme zones d'accueil d'activités économiques, représentant environ 17,8 hectares :



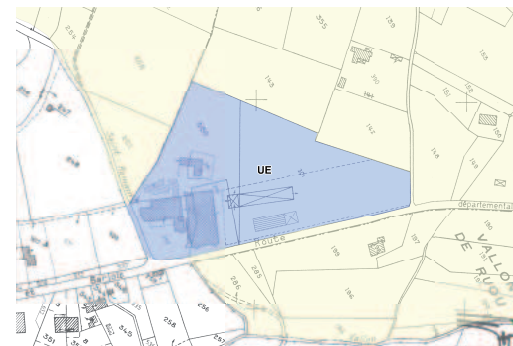
- Secteur UE, les Esparus, d'une superficie de 7,9 hectares environ



- Secteur UE, Les Cadenières, d'une superficie d'environ 6,6 hectares



- Secteur UE, Les Mauquiers, d'une superficie d'environ 2,6 hectares



En terme de développement économique, d'autres secteurs, identifiés dans des zonages spécifiques, participent au développement économique:

- la zone Ut, à vocation touristique située aux Cadenières et au Ruou
- le développement des commerces de proximité dans le centre historique

Explication du règlement en UE

Articles 1 et 2 : les zones UE permettent l'implantations d'activités économiques n'entraînant pas de risque pour les populations avoisinantes. Le règlement ne permet pas la création d'habitat, sauf pour des problèmes de sécurité et de gardiennage des sites.

Dans les zones UEi, toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.

Pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises, dans des espaces restreints, deux règles permettent une densification :

- Article 9 : un coefficient d'emprise au sol (CES) majoré par rapport au POS, passant à 0,50.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé

De la même façon, l'article 11 détermine que par leurs caractéristiques architecturales, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. En terme d'énergies renouvelables, et pour répondre à une des orientations du PADD, les éléments techniques qui s'y rattachent sont autorisés (par exemple les capteurs photovoltaïques).

L'article 12 précise que le stationnement doit être assuré sur les parcelles bâties.

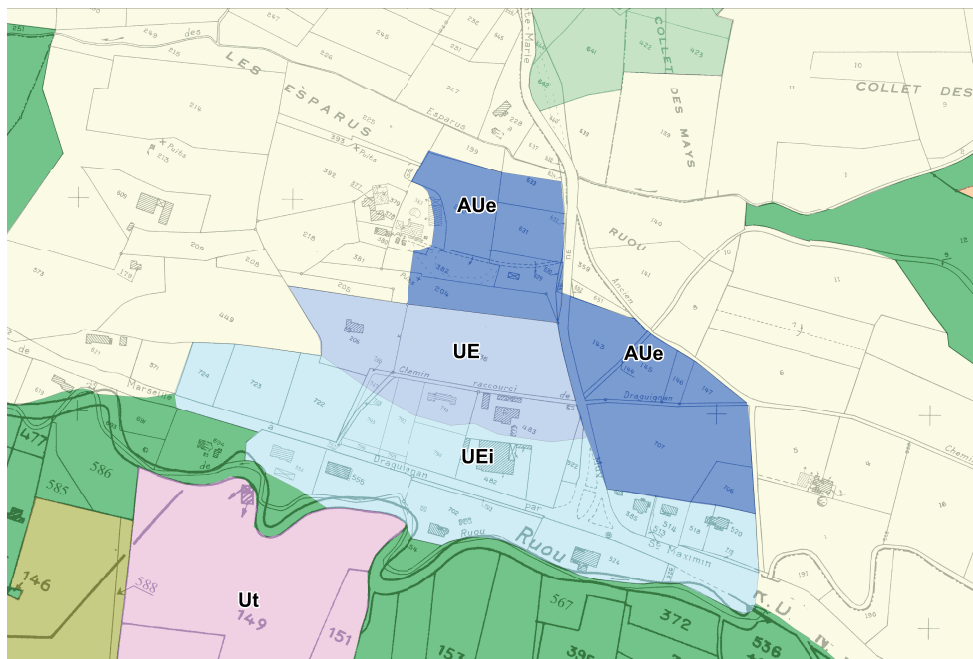
Les autres règles permettent une souplesse dans l'implantation et la volumétrie des constructions.

2.2. Les espaces futurs d'activités économiques : la zone AUe

Zone AUe - zone d'urbanisation future à vocation économique

Explication du zonage AUe

La zone AUe représente environ 4,2 hectares, soit 0.2% de la superficie du territoire communal.



Afin d'anticiper son développement, tout en le maîtrisant pleinement, la commune a décidé de répondre à l'orientation n°4 du PADD «Conforter et diversifier les activités économiques» en créant une zone AU sur le secteur économique des Esparus, zone d'urbanisation future à vocation économique.

Cette zone est une réserve foncière pour le développement futur de la zone d'activités. Son ouverture à l'urbanisation est en partie conditionnée par l'aménagement du carrefour RD 557/RD 560.

Une partie au Nord de cette zone est située en Zone d'Expansion de Crue (ZEC). Son ouverture à l'urbanisation tiendra compte de cette zone en limitant l'urbanisation sur les franges urbaines permettant à la fois de travailler sur l'intégration paysagère, l'interface avec le secteur agricole mais également la préservation de la ZEC.

Explication du règlement AUe

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification de PLU et sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. C'est à ce moment que la zone sera réglementée.

Néanmoins, afin de ne pas figer l'existant, seules sont réglementées les extensions des constructions existantes sur la zone à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon respect et l'économie de la zone.

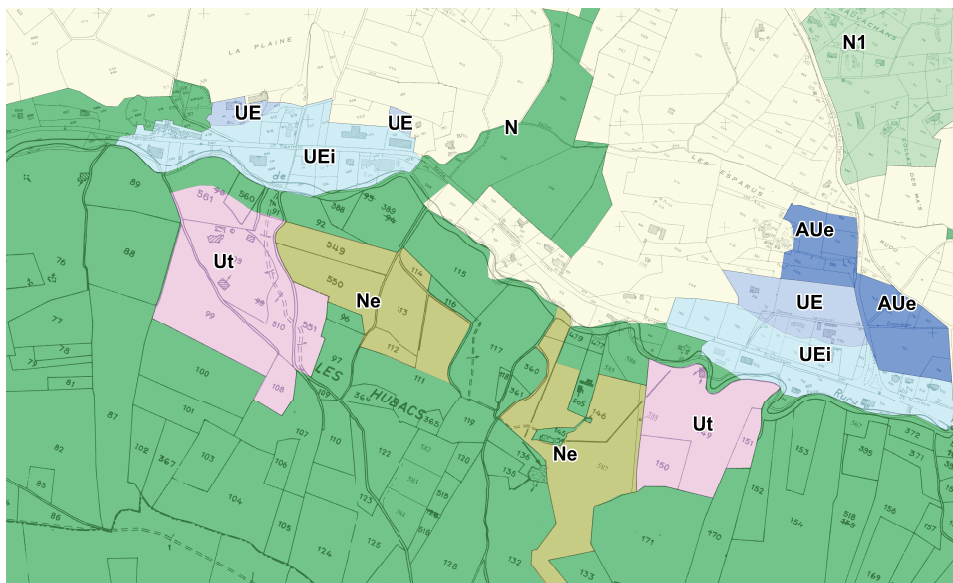
2.3. Les espaces dédiés aux activités touristiques

Secteur à vocation d'activités touristiques - Zone Ut

Explication du zonage Ut

La vocation touristique a été mise en avant dans l'état des lieux préalable. Commune au patrimoine architectural, culturel et paysager de qualité, elle a comme objectif de permettre de renforcer ce mode de développement économique. Si des modes d'hébergement existent sur Villecroze, la volonté est de permettre un renforcement des capacités d'accueil de populations touristiques nouvelles. On répond de la sorte à l'orientation n°4 du PADD de renforcer l'activité économique.

Critères retenus pour la délimitation de la zone : les deux campings existant sur la commune ont permis de délimiter ces zones d'environ 13 Ha localisées en limite de zone naturelle et RD 560.



La zone Ut est une zone ayant vocation d'accueillir les activités touristiques, sportives et de loisirs.

Cette zone s'articule avec d'autres espaces avoisinants, allant dans le sens de l'accueil touristique, de la pratique du sports de nature. On est

ainsi cohérent avec les zones proches zone N (zone naturelle)

Explication du règlement en Ut

Dans cette zone seules sont autorisées les constructions techniques et les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, à la direction et à la surveillance du camping dans la limite de 70 m² SHON et 150 m² SHOB.

Les dispositions réglementaires prévoient également plusieurs mesures afin de tenir compte des caractéristiques des lieux avoisinants et d'insérer les constructions futures de la meilleure façon possible :

- Article 10 : une hauteur des constructions ne devant pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- Article 11 : Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Pour répondre de façon cohérente à l'accueil de population, l'article 12 édicte des règles de stationnement afin que les capacités d'accueil soient adaptées à la vocation des bâtiments.

3. La préservation de l'environnement et du cadre de vie

3.1. La préservation des zones agricoles

Explication du zonage A

Dans l'orientation n° 3 du PADD, la commune s'engage à agir en faveur de l'environnement naturel et agricole. Pour y répondre le PLU s'attache à la préservation des espaces agricoles, à la valorisation et la protection du patrimoine architectural.

Au total, les zones agricoles représentent environ 728,5 hectares dans le P.L.U., soit environ 35 % du territoire communal.

La commune se caractérise par des espaces agricoles nombreux. L'agriculture reste une activité économique très importante sur Villecroze, mais qui connaît des difficultés.

Historiquement installés en plaine et à proximité des ressources naturelles en eau, ces espaces sont restés assez préservés du développement urbain. Mais ils ont besoin d'être protégés afin de maintenir l'économie rurale, en favorisant notamment une agriculture de proximité.

La commune a deux objectifs :

- soutenir cette activité, et pour ce faire, conforté tous ses territoires agricoles
- préserver les continuités agricoles, permettant ainsi une meilleure rationalisation économique.

Elle a choisi d'instaurer des zones agricoles à protéger. Un secteur Ap a ainsi été créé (94,4 ha), correspondant à une zone agricole « à forts enjeux paysagers » à préserver. Il s'agit des secteurs du socle paysager du village mais aussi d'une partie du Domaine de Thuerry et d'une partie des Templiers.

Dans ce secteur, toutes les constructions sont strictement interdites par le règlement du PLU. La proximité de la zone agricole permet aux agriculteurs de développer leur activité et de prévoir les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas de besoin.

Les zones Ap au Sud de la commune couvrent des exploitations qui possèdent déjà leur propre bâtiment. Ce sont des anciens secteurs sur lesquels étaient édictées des servitudes d'Espaces Boisés Classés et qui au moment du passage au PLU ont fait une demande de la part des

exploitants de déclasser afin de pouvoir être exploités.

C'est l'occupation du sol actuelle qui dicte en grande partie cette délimitation.

Dans l'orientation n° 3 du PADD, la commune s'engage dans la volonté de préserver et valoriser le patrimoine naturel et agricole de la commune. Les objectifs sont multiples :

Critères économiques :

- Préserver des espaces naturels, anciennes friches agricoles,
- Reconquérir des espaces à vocation agricole pour faire face à la demande des jeunes exploitants
- Répondre aux demandes des nouvelles orientations de l'agriculture: développement des circuits courts, des AMAP (associations pour le maintien d'une agriculture paysanne), etc.

Critères paysagers :

- Organiser des espaces paysagers souvent dégradés par leur faible entretien
- Aménager des espaces, façonnés par l'homme, dans leur diversité
- Préserver les espaces de formes détournées d'urbanisation

Critères de prévention des risques :

- Organiser les espaces pour diminuer les risques, notamment de feux de forêt
- Créer de véritables coupes feux, avec des dimensionnements des espaces suffisants pour répondre à cet objectif de minimisation du risque
- Créer des cheminements permettant un accès optimisé de ces espaces par les engins de lutte contre l'incendie
- Implanter des lieux de sécurité, notamment par des équipements utiles à la lutte contre les feux de forêt (bornes incendies, citernes, postes de vigie, etc.).

Explication du règlement en A

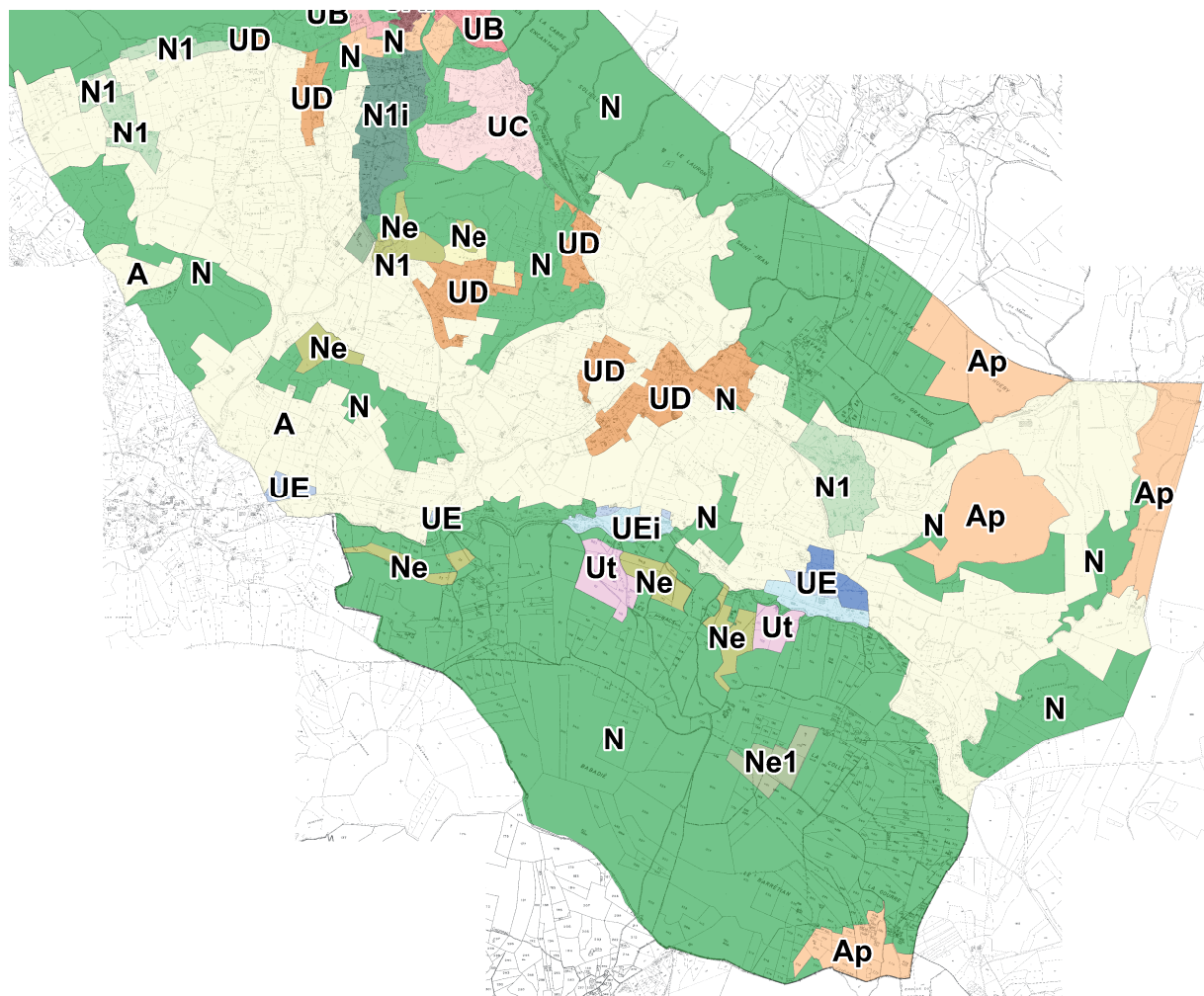
Le règlement de la zone agricole est strict, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme (article R.123-7).

Les articles 1 et 2 prévoient que seules sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans des conditions encadrées.

Dans le sous-secteur Ap, agricole paysager, aucune construction n'est autorisée. Il s'agit, dans ces espaces, d'éviter toute construction, de permettre une meilleure organisation des espaces, de restructurer les espaces avec l'implantation d'activités de sylviculture, de productions arboricoles, de pastoralisme, tous secteurs liés à l'agriculture ne nécessitant pas la présence de bâtiments. Il s'agit également de protéger le paysage, et de ne pas exposer plus de personnes au risque incendie.

Articles 6 et 7 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives. Les bâtiments et installations doivent s'implanter à au moins 20 mètres des routes départementales et 10 mètres des autres voies. Elles devront également être implantées à au moins 5 mètres des voies et limites séparatives. Ce recul de 5 mètres correspond au respect du voisinage.

Article 10 : la hauteur des constructions n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit afin de s'insérer au mieux dans le paysage.



3.2. Le bilan de la consommation des espaces agricoles

La prise en compte de l'environnement constitue un des fondements du projet de PLU de la commune de Villecroze. Les objectifs de préservation et de mise en valeur ont été développés tout au long de la démarche.

Illustration de la volonté de la commune de maîtriser et de définir son développement de manière durable et cohérente, le PADD tenait à répondre aux besoins de développement par une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace dont l'un des enjeux était la préservation de l'activité agricole et la valorisation des espaces agricoles.

Dans les choix politiques traduits dans le projet de PLU, la protection des grands espaces agricoles a constitué un des fondements de la réflexion. Le PADD a affirmé à la fois la nécessité de pérenniser les vocations agricoles mais aussi la volonté de protéger les entités paysagères sensibles.

Le zonage affirme et traduit cette volonté de plusieurs manières :

- le maintien de la majorité des grandes entités agricoles du territoire
- la préservation des domaines agricoles par la mise en œuvre d'une protection spécifique (Ap) sur les domaines de Thuerry, Salgues et Les Templiers.
- la remise en zone agricole des terres exploitées situées dans les anciennes zones NB et dans certaines zones naturelles.

Ainsi, les grandes entités agricoles ont été préservées, permettant de maintenir une véritable ceinture naturelle autour du centre, en évitant l'étalement urbain au maximum et en favorisant le maintien et le développement d'une agriculture de qualité.

Si ces grandes entités sont préservées, un espace agricole situé à la limite de la zone économique des Esparus évoluent. Cet ensemble agricole de 4,2 ha devient une réserve foncière pour le développement économique futur (zone AUe). Cette extension a des impacts directs sur l'agriculture qui ont été mesurés et pris en compte, à savoir la consommation de foncier agricole situé hors secteur en AOC et qui a été compensée par le reclassement de près de 157 ha de zones agricoles en concertation avec la profession agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs facteurs qui permettront de palier les impacts indirects de cette consommation, à savoir une ouverture par

modification de PLU sous forme d'orientation d'aménagement avec un projet d'intégration paysagère renforcé.

Cette diminution mesurée permet d'apporter des réponses aux besoins de développement futur de la commune. En matière de développement économique, le secteur des Esparus est identifié comme le secteur privilégié pour affirmer le développement économique de Villecroze. La valorisation du savoir-faire local et la pérennisation de la vocation agricole de la commune ont été pris en compte. Cette zone future de développement économique se fera en lien avec le pôle artisanal existant et avec une intégration paysagère importante compte tenu de son lien direct avec la zone agricole et sa situation d'entrée de ville.

Le projet de la commune enregistre une augmentation de 118,7 Ha des espaces agricoles en partie dû au reclassement de certaines zones N en zone Ap ou A.

Les différences entre le POS et le PLU s'expliquent de la façon suivante :

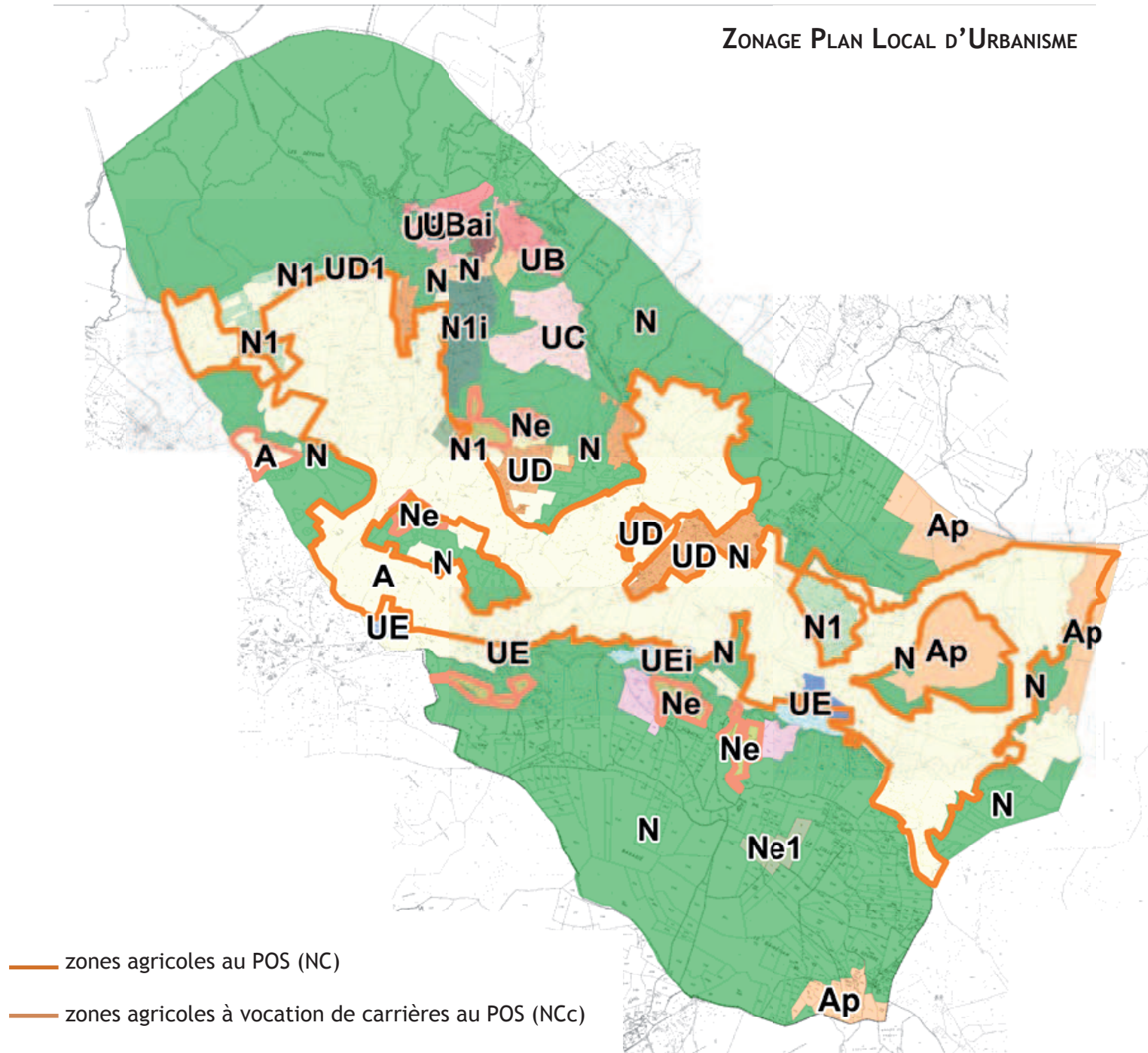
- la reconversion des zones à vocation de carrières autrefois situées en zone NCc en zone Ne dans le PLU, soit une diminution de 33,68 ha
- la diminution de la zone agricole de 4,2 ha aux Esparus pour le projet d'extension future de la zone d'activités.
- le reclassement en zone agricole de 156,6 ha.

Ainsi, le projet de PLU de Villecroze apparaît cohérent à la fois avec l'ensemble des problématiques du territoire communal et dans les grandes orientations législatives mises en place récemment (Grenelle 2 de l'Environnement).

ZONAGE PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan de la consommation des espaces agricoles :

	POS		PLU
NC	576,1 ha	A	634,1 ha
NCc	33,68 ha	Ap	94,4 ha
Total	609,78 ha	Total	728,5 ha



3.3. La préservation des espaces naturels

Dans l'orientation n°3 du PADD, la commune s'engage à agir en faveur de l'environnement naturel et agricole.

La préservation et la valorisation des zones naturelles permettent de répondre à ces deux enjeux.

Au total, les zones naturelles et forestières représentent 1 236 hectares environ dans le P.L.U., soit 58,8 % du territoire communal. La loi S.R.U. a changé l'appellation des zones naturelles (anciennes zones ND).

Explication du zonage N

L'urbanisation de Villecroze est contrainte par les reliefs, plus du tiers est composé de massifs forestiers avec un relief boisé composé de forts dénivelés.

Les zones naturelles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La commune a organisé sa démarche dans le but d'assurer leur préservation: ces secteurs font ainsi l'objet de protection pour conserver une vocation naturelle forte, la zone N est ainsi inconstructible. Ces zones sont des milieux fragiles, où les occupations et les utilisations du sol doivent être fortement limitées. La commune souhaitant répondre aux besoins des habitants ayant un logement dans la zone naturelle, des zones N1 ont été créées, situées en dehors des espaces urbains et donc sans continuité.

Toute construction nouvelle est interdite : seules sont autorisées les extensions mesurées des habitations, avec un encadrement réglementaire très strict (un % d'extension et une SHON maximum sont donnés en fonction de seuils fixés), et la construction limitée d'équipements complémentaires (abris de jardin, piscine).

De plus ce sous-secteur participe à la lutte contre le risque incendie car il favorise l'entretien de terrains naturels et joue de ce fait un rôle de pare-feu en limite des espaces boisés.

Il s'agit souvent des secteurs classés en zone NB au POS, mais qui n'ont pas les équipements nécessaires pour leur transformation en zone urbaine: les parcelles déjà construites ont été classées en zone N1, les autres parcelles ont été remises en zone agricole (A) pour permettre une continuité.

Une zone N1i a également été créée. Cette zone est une ancienne zone UC équipée et desservie par tous les réseaux mais soumise au risque inondation et en secteur de Zone d'Expansion de Crue. Ce zonage permet de limiter le nombre d'habitants soumis au risque d'inondation dans l'attente de la réalisation d'une étude hydraulique plus précise qui déterminera l'aléa exact du risque sur ce secteur. Suivant les résultats de cette étude, une partie ou tout de ces secteurs seront remis en zone urbaine UCcompte

tenu du caractère urbain de ce site.

Une zone Ne a été créée, correspondant aux zones de carrières exploitées, le choix s'est porté sur un classement en zone naturelle pour éviter toute construction autre que des aménagements liés aux activités de carrières. Un sous zonage Ne1 a également été créé afin de permettre la réhabilitation de certaines carrières, il s'agit notamment de la carrière de la Colle ou de celle située à proximité de Barbebelles.

Explication du règlement en N

Occupations et utilisations du sol admises

Elles sont restreintes afin de préserver le caractère naturel et l'environnement des sites.

En zone N, sont autorisés sous conditions

- les ouvrages techniques et équipements à condition qu'ils soient d'intérêt public et compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les constructions nécessaires à l'exploitation pastorale, forestière ou à l'élevage.
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à l'article R.421-19 k du Code de l'urbanisme

En zone N1 et N1i

- les extensions mesurées des constructions existantes de 30% de SHON maximum dans la limite de 180 m² de SHON et de 250 m² de SHOB (extension + existant) et annexes liées à ces constructions lorsque le règlement des zones de risques l'autorise.

En zone Ne, les carrières

En zone Ne1, la réhabilitation de carrière à condition d'utiliser uniquement des déchets de classe 3.

La hauteur maximale des constructions sera de 7 m à l'égout du toit pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

3.4. Les Espaces Boisés Classés

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Ces espaces sont régis par un régime strict qui interdit le défrichement. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel secteur. Ce classement prend en compte les surfaces boisées «les plus significatives», quelle que soit leur importance, et dont la présence concourt à la qualité et à la diversité paysagère, notamment en bordure des cours d'eau, mais aussi dans certains massifs. Seule une procédure de révision du PLU peut supprimer ou réduire un tel secteur. Ces espaces boisés classés sont indiqués sur les documents graphiques.

La commune met en place des protections spécifiques appliquées aux espaces boisés ou naturels de qualité inclus ou non dans les zones urbanisées existantes. Les espaces boisés classés que la commune a décidé de mettre en valeur permettent une protection des espaces boisés remarquables, notamment le long de tous les cours d'eau et vallons.

Les EBC, classés au Plan d'Occupation des Sols sur la commune, ont été supprimés en raison de plusieurs facteurs :

- une grande partie des massifs forestiers de Villecroze sont des forêts communales gérées par l'ONF et ne possèdent pas d'espèces particulièrement sensibles.
- minimiser le risque feux de forêts en permettant le défrichement en cas de besoin.

La commune a souhaité concentrer les protection sur des espaces particulièrement sensibles telles que les ripisylves, situées le long de tous les vallons et cours d'eau.

Sur la commune de Villecroze, ces EBC représentent 58 hectares.



3.5. Les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1

L'article 15 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 prévoit des possibilités d'évolution du patrimoine rural des communes. En effet, les bâtiments agricoles situés dans les zones A du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve d'une analyse préalable dont les principaux critères sont encadrés par l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, qui indique :

«Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.» cf. Annexes : prescriptions spéciales.

7 sites ont été identifiés en zone agricole, pouvant faire l'objet de l'application de cet article.



3.6. Les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7

L'article L.123-1-5 alinéa 7° permet de : «*Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*»

Le repérage d'un immeuble ou d'un espace au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 a trois importantes conséquences :

- La soumission à permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R. 421-28 C. urb),
- La soumission à déclaration préalable des travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R. 421-28 C. urb),
- La disposition de l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme qui permet d'obtenir une autorisation de construire pour certains travaux répondant à des objectifs environnementaux « nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire », ne s'applique pas aux immeubles protégés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5.

La commune de Villecroze possède un bâtiment qu'elle souhaite protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7°. Il s'agit de la maison du parc appelé aussi «maison de l'américain». *cf. Annexes : prescriptions spéciales.*



4. Les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la commune

Les emplacements réservés pour les infrastructures et les équipements

L'urbanisation du territoire s'accompagne de projets d'aménagements spécifiques, qui vont permettre l'élargissement et la création des voies et de pistes cyclables afin d'accueillir les nouvelles populations dans les meilleures conditions.

Pour ce faire, l'instauration d'emplacements réservés contribue, à terme, à une meilleure organisation du territoire communal de Villecroze.

Le centre tend à l'avenir à conforter son organisation autour des équipements et des espaces publics notamment par la requalification des accès. La réalisation de nouveaux équipements publics de stationnement, permettra d'améliorer les accès au coeur historique et plus particulièrement les accès piétons.

L'ensemble de ces projets contribuera à terme à la préservation du centre face à la circulation automobile ainsi qu'à l'augmentation de l'offre de stationnement pour les habitants permanents ou non. Ces projets participeront à renforcer l'image, la notoriété de la commune, en favorisant la venue de clientèles touristiques nouvelles.

Le projet nécessite la mise en place d'un certain nombre d'emplacements réservés au profit de la commune ou du département. Ces emplacements réservés sont de trois types pour voirie, pour équipement public et pour ouvrages hydrauliques.

cf annexes 5 : prescriptions spéciales

CHAPITRE 3 : ÉVOLUTION POS/PLU

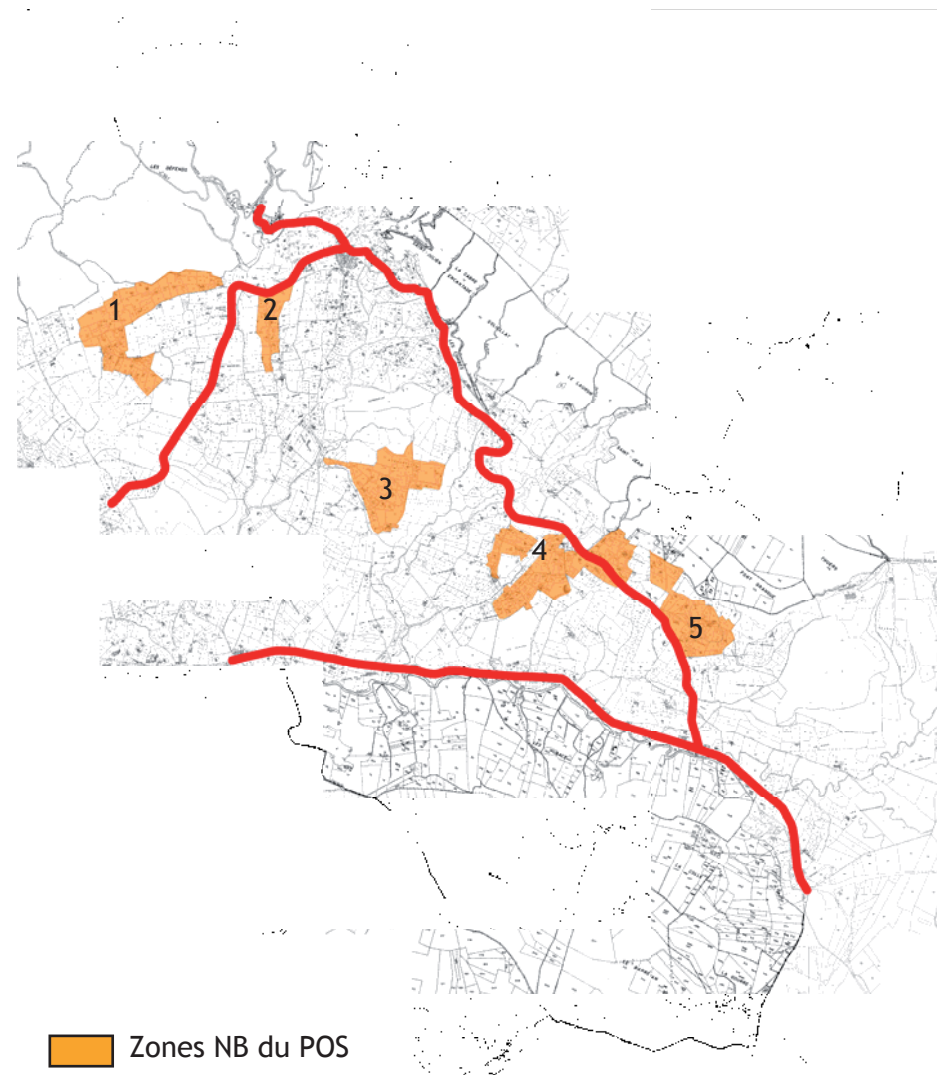
1. L'intégration des évolutions réglementaires : le reclassement des zones NB

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 13 décembre 2000 a supprimé les zones NB des anciens documents d'urbanisme (POS). La poursuite ou non de l'urbanisation dans ces secteurs est fonction de la prise en compte de critères objectifs :

- niveau d'urbanisation,
- desserte par les voies (publiques ou privées),
- desserte par le réseau d'eau potable,
- desserte par un réseau d'assainissement collectif existant, projeté, ou faisant l'objet d'étude,
- risques identifiés (PPRI glissement de terrain ou feux de forêt) sur la commune de Vence,
- insertion paysagère,
- espaces naturels à protéger, par exemple les zones naturelles identifiées dans le périmètre Natura 2000, etc.

Seules les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) ou naturelles (N) sont possibles dans le projet de PLU. Pour la commune de Villecroze, ces zones NB concernent un territoire restreint dans le POS, représentant 93 hectares, soit environ 4% de l'ensemble du territoire communal.

A partir de la représentation graphique de l'ensemble des zones NB, chaque zone NB est isolée et fait l'objet d'une analyse, à la parcelle. Les critères les plus appropriés sont pris en compte pour justifier le nouveau zonage.



1. Quartier Les Espèces/Le Castellet

Ce secteur était classé en zone NB. On est dans un secteur où le POS prévoyait dans son règlement :

- taille minimale de parcelle de 2 000 m² pour être constructible
- emprise au sol limitée à 10% de la propriété
- hauteur des constructions à l'égout du toit 7 mètres,
- coefficient d'occupation des sols 0,10.

Au PLU, une partie du secteur est classé en UD1 correspondant à de l'habitat pavillonnaire diffus de faible densité. Ce classement se justifie par un accès suffisant à 4 mètres qui permet de desservir les parcelles.

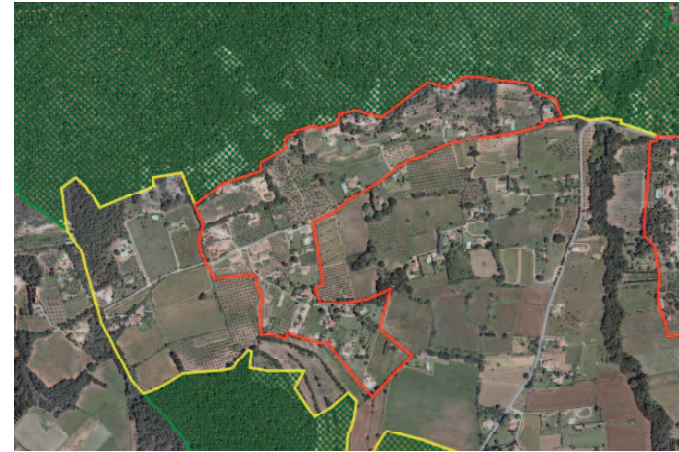
La seconde partie bâtie de ce secteur n'étant pas desservi par des voies suffisamment dimensionnées est classée en N1. La partie cultivée repasse en agricole A.

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

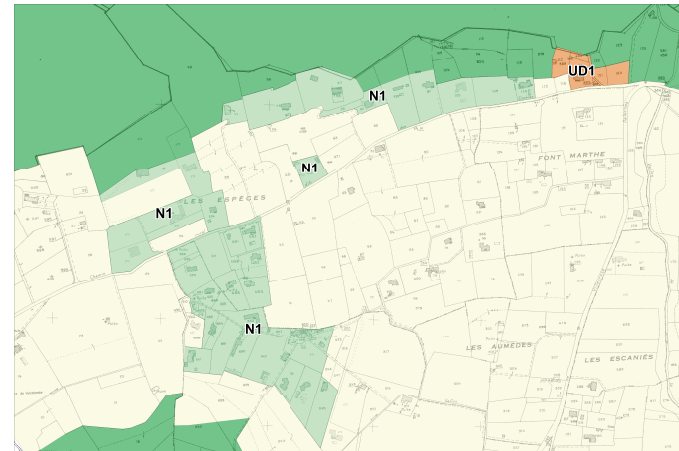
En zone UD1, les possibilités de constructions sont :

- Caractéristiques des terrains : taille minimale de parcelles appliquée pour des raisons d'aptitude des sols très médiocre fixée à 2 000 m².
- Coefficient d'emprise au sol : 0,15
- Hauteur des constructions, 7 mètres, à l'égout du toit
- Coefficient d'occupation des sols : 0,15

En zone N1, l'extension mesurée des constructions existantes est possible.



Zoom zone NB au POS



Zoom zonage au PLU

2. Quartier Les Ségalières

Ce secteur était classé en zone NB. On est dans un secteur où le POS prévoyait dans son règlement :

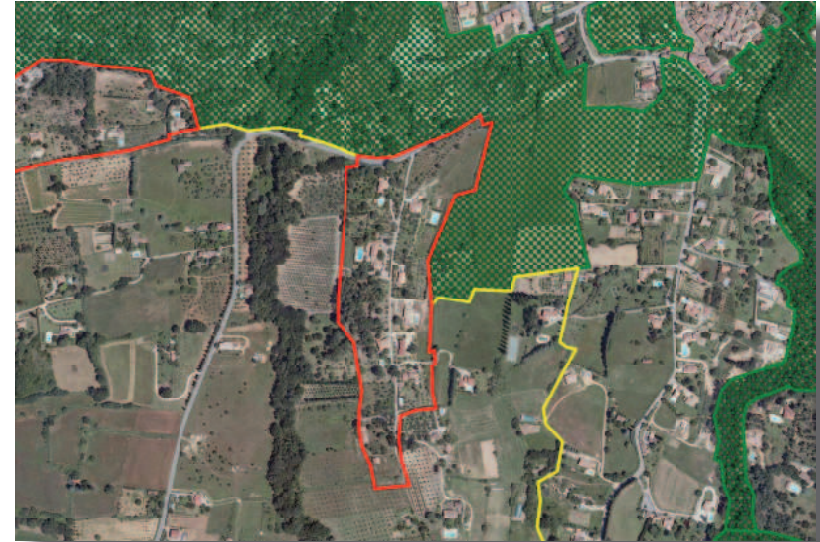
- taille minimale de parcelle de 2 000 m² pour être constructible
- emprise au sol limitée à 10% de la propriété
- hauteur des constructions à l'égout du toit 7 mètres,
- coefficient d'occupation des sols 0,10.

Au PLU, le secteur est classé en UD correspondant à de l'habitat pavillonnaire diffus de faible densité. Certaines parcelles cultivées et non bâties sont reclassées en agricole (A) et une parcelle au Nord est du secteur est reclassée en naturel.

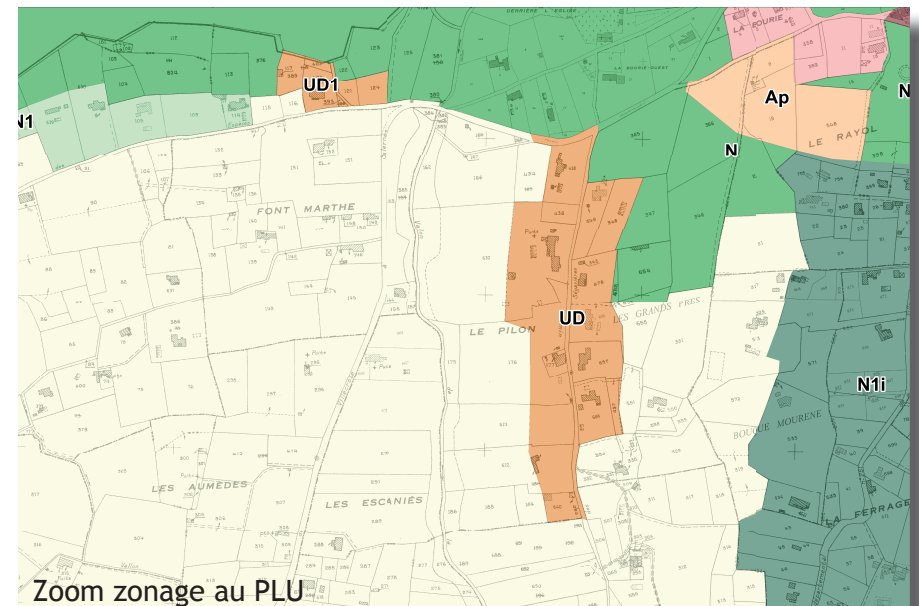
Le secteur est desservi par des voies d'accès suffisantes, un réseau d'eau, et d'électricité. Il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

En zone UD, les possibilités de constructions sont :

- Caractéristiques des terrains : taille minimale de parcelles appliquée pour des raisons paysagères, fixée à 1 200 m². En effet, ce secteur se situe en entrée de ville, en prise direct avec le cône de vue du village.
- Coefficient d'emprise au sol : 0,15
- Hauteur des constructions, 7 mètres à l'égout du toit
- Coefficient d'occupation des sols : 0,15



 Zoom zone NB au POS



Zoom zonage au PLU

3. Quartier Barbebelle

Ce secteur était classé en zone NB. On est dans un secteur où le POS prévoyait dans son règlement :

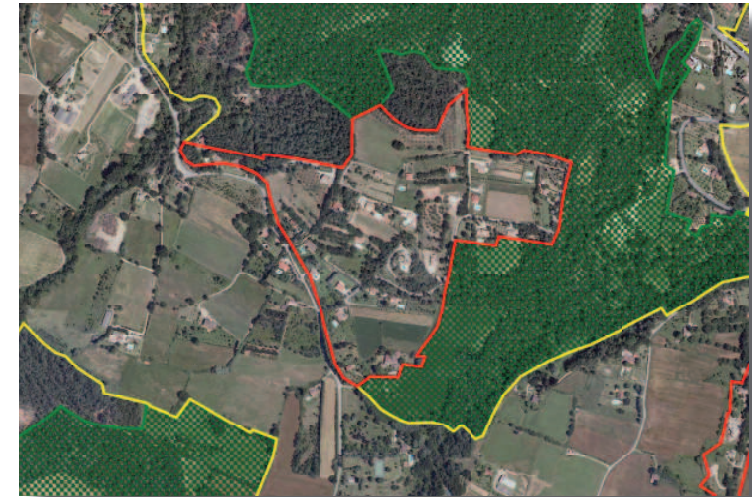
- taille minimale de parcelle de 2 000 m² pour être constructible
- emprise au sol limitée à 10% de la propriété
- hauteur des constructions à l'égout du toit 7 mètres,
- coefficient d'occupation des sols 0,10.

Au PLU, le secteur est classé en UD correspondant à de l'habitat pavillonnaire diffus de faible densité. Certaines parcelles cultivées et non bâties sont reclassées en agricole (A).

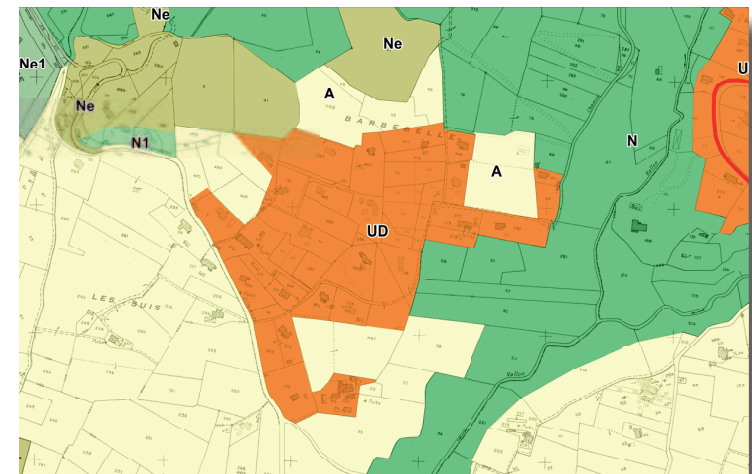
Le secteur est desservi par des voies d'accès suffisantes, un réseau d'eau, et d'électricité. Il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

En zone UD, les possibilités de constructions sont :

- Caractéristiques des terrains : taille minimale de parcelles appliquée en raison de l'aptitude des sols moyenne fixée à 1 200 m²
- Coefficient d'emprise au sol : 0,15
- Hauteur des constructions, 7 mètres à l'égout du toit
- Coefficient d'occupation des sols : 0,15



 Zoom zone NB au POS



Zoom zonage au PLU

4. Quartier Saint Jean

Ce secteur était classé en zone NB. On est dans un secteur où le POS prévoyait dans son règlement :

- taille minimale de parcelle de 2 000 m² pour être constructible
- emprise au sol limitée à 10% de la propriété
- hauteur des constructions à l'égout du toit 7 mètres,
- coefficient d'occupation des sols 0,10.

Au PLU, le secteur est classé en UD correspondant à de l'habitat pavillonnaire diffus de faible densité.

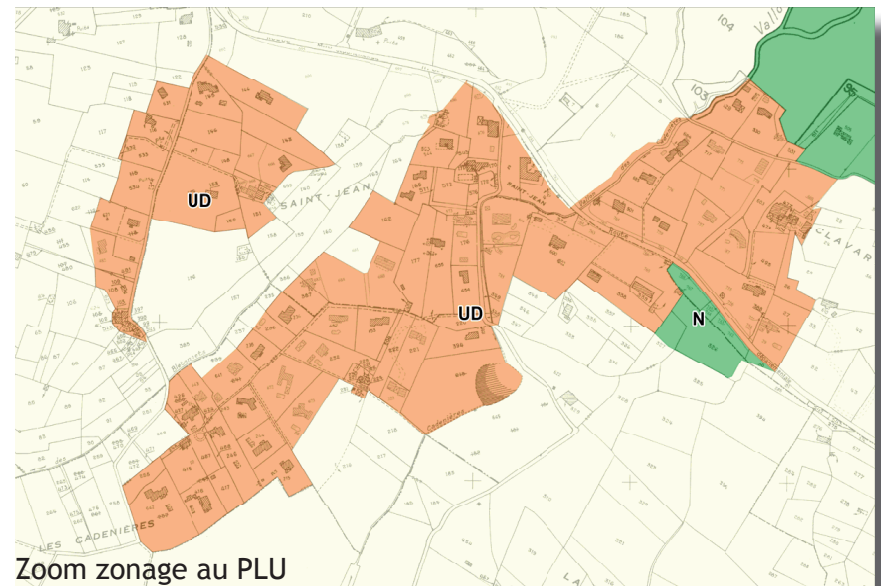
Le secteur est desservi par des voies d'accès suffisantes, un réseau d'eau, et d'électricité. Il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

En zone UD, les possibilités de constructions sont :

- Caractéristiques des terrains : taille minimale de parcelles appliquée en raison de l'aptitude des sols moyenne fixée à 1 200 m²
- Coefficient d'emprise au sol : 0,15
- Hauteur des constructions, 7 mètres à l'égout du toit
- Coefficient d'occupation des sols : 0,15



Zoom zone NB au POS



Zoom zonage au PLU

4. Quartier Les Sauvachans/Clavary

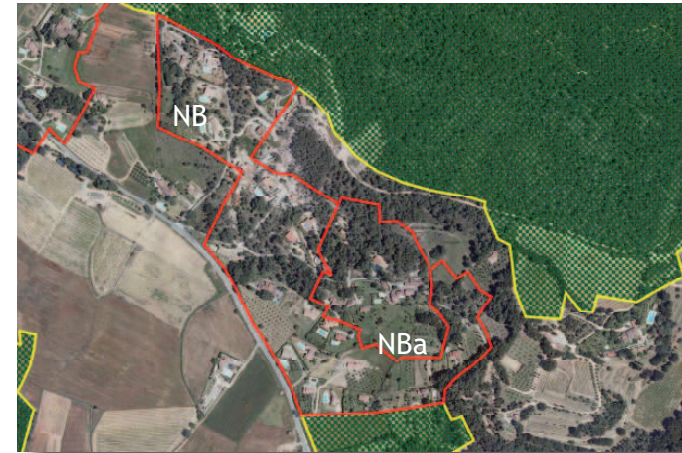
Ce secteur était classé en zone NB et NBa. On est dans un secteur où le POS prévoyait dans son règlement :

- taille minimale de parcelle de 2 000 m² pour être constructible en NB et 1200 m² en NBa
- emprise au sol limitée à 10% de la propriété
- hauteur des constructions à l'égout du toit 7 mètres,
- coefficient d'occupation des sols 0,10.

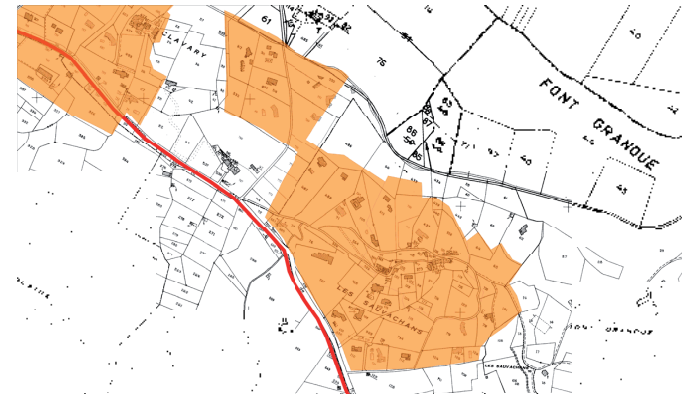
Au PLU, le secteur est classé en N1 correspondant à un secteur d'habitat insuffisamment équipé.

Le secteur est desservi par des voies d'accès insuffisantes, un réseau d'eau, et d'électricité. Il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

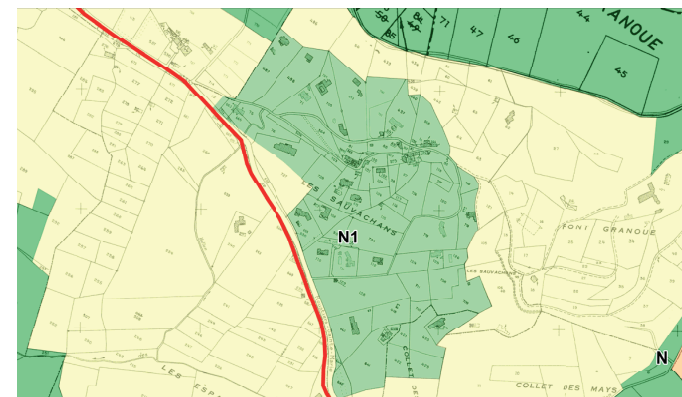
En zone N1, seule l'extension mesurée des constructions existantes est possible.



Zoom zone NB au POS



Zoom zonage au POS



Zoom zonage au PLU

2. Bilan des évolutions POS/PLU

Rappel des différentes vocations et caractéristiques du zonage du PLU

LES ZONES URBAINES

Zone UAi : centre historique de la commune, zone dense, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel et soumise au risque inondation.

Zone UB : extension du centre historique dont les constructions sont édifiées en ordre semi-continu, avec 2 sous-secteurs : zone UBai - hauteur autorisée : 9 m, pas de COS et zone UBi soumises au risque inondation.

Zone UC : secteur comprenant des constructions édifiées en ordre discontinu, sous forme d'habitat pavillonnaire suivant l'éloignement par rapport au centre, et reliés à l'assainissement collectif.

Zone UD : zones d'habitat pavillonnaire, peu denses, éloignées du centre, majoritairement non reliées à l'assainissement collectif.

Zone UE : zones à vocation d'activités économiques. Ce zonage comporte un sous secteur UEi soumis au risque inondation.

Zone Ut : zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs.

LES ZONES À URBANISER

Zone AUe : cette zone est une réserve foncière pour le développement futur de la zone d'activités.

LES ZONES AGRICOLES

Zone A : zone comprenant les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans ces zones, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole. Un sous secteur Ap

a été créé afin d'interdire toute construction et de préserver ainsi les paysages. Elle est à protéger pour des raisons paysagères.

LES ZONES NATURELLES

Zone N : zone comprenant les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré, constitué majoritairement des parties boisées de la commune.

Elle comporte 4 sous-secteurs :

- N1 destiné à ne pas être développé mais dans lequel est permise l'extension mesurée des constructions existantes
- N1i en risque inondation destiné à ne pas être développé mais dans lequel est permise l'extension mesurée des constructions existantes
- Ne, destiné à accueillir les activités de carrières
- Ne1, destiné à la réhabilitation des carrières qui ne sont plus en activité.

Zones du POS		Vocation
zone urbaine		
UA		centre ancien
UB		extension du centre
UC		agglomération à densité réduite
UX		zone à vocation d'activités économiques
zone de projet		
NA		zone d'urbanisation future
zone « Agricole »		
NC		zone d'activité agricole
zone « naturelle »		
ND		zone de protection de la nature
NB		zone de campagne

	POS		PLU		
	Superficie 2100,5 Ha dont			Superficie 2100,5 Ha dont	%
UA	3,99	0,19%	UA	4,1	0,19%
UB	22,86	1,22%	UB	23,1	1,10%
UC	58,27	2,77%	Uba	3,2	0,15%
UX	19,34	0,92%	UC	24,5	1,17%
			UD	48,1	2,29%
			UE	17,7	0,84%
			UT	12,9	0,62%
Total	104,47	4,97%	Total	133,6	6,36%
Na	23,94	1,14%	AUe	4,2	0,20%
NB	92,90	4,42%			0,00%
Total	221,30	10,54%	Total	137,8	6,56%
NC	609,78	29,03%	A	634,1	30,19%
			Ap	94,4	4,50%
ND	1269,45	60,43%	N	1147,0	54,61%
			N1	27,4	1,30%
			N1i	20,9	1,00%
			Ne	28,9	1,37%
			Ne1	10,0	0,48%
Total	1879,23	89,46%	Total	1962,70	93,44%
	2100,53	100,00%		2100,53	100,00%

Zones du PLU		Vocation
zone urbaine		
UA		Centre ancien
UB		Extension du centre
UC		Agglomération à densité moyenne
UD		Agglomération à densité réduite éloignée du centre
UE		Zone urbaine affectée aux activités de services
UT		Zone à vocation d'équipement touristique
zone de projet		
AUe		Zone d'urbanisation future à vocation économique
zone « Agricole »		
A		Zone agricole
Ap		Zone agricole paysagère
zone « naturelle »		
N		Zone naturelle et forestière
N1		Zone naturelle et forestière avec extension habitations possible
N1i		Zone naturelle et forestière en risque inondation avec extension habitations possible
Ne		Zone naturelle à vocation d'activité de carrières
Ne1		Zone naturelle à vocation d'activité de carrières à réhabiliter

2.1. Bilan des mutations des zones du POS

TABLEAU BILAN DES ÉVOLUTION POS/PLU

Type de zones	Intitulés au POS et au PLU	POS Surface en ha	PLU Surface en ha	Évolution entre POS et PLU
Zones urbaines	POS : UA-UB-UC-UX PLU : UA-UB-UC-UD-UE-UT	104,47	133,6	+ 27,8 %
Zones de développement	POS : zones 1NA-2NA PLU : zone AUe	23,94	4,2	- 82,44 %
Zones agricoles	POS : zone NC PLU : zone A-Ap	609,78	728,5	+ 19,46 %
Zones naturelles	POS : zone ND-NB PLU : zone N-N1-N1i-Ne-Ne1	1 362,35	1 234,2	- 9,4 %
	Total	2 100,53	2 100,53	-

L'équilibre général est conservé dans la répartition des grandes zones sur la commune (urbaines, agricoles, naturelles).

La densification mesurée des zones urbaines a été privilégiée afin d'anticiper la croissance démographique et répondre aux besoins de la population résidente.

La commune a souhaité arrêter le mitage en remettant certaines zones NB en zones naturelles (N1) et en zones agricoles (A).

La commune possède encore des possibilités de densification des secteurs urbains existants, notamment sur la zone UBai qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce choix permet à la commune de ne pas augmenter les zones de développement. Ainsi elle prévoit pour l'instant une seule zone de développement à vocation économique de 4,2 ha, qui est une zone «fermée», et qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque que le carrefour de la zone des Esparus sera aménagé. L'ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, préalable à une modification du PLU.

La zone agricole est confortée et augmentée avec notamment la création de nouveaux secteurs à vocation paysagère (zone Ap), qui permettent une exploitation sans construction.

La zone naturelle est maintenue, avec des sous-zonages spécifiques pour permettre le développement de certaines activités touristiques (Nt), et pour laisser la possibilité aux habitations présentes de prévoir une extension mesurée dans les anciens secteurs urbains du POS (UC et NB) afin de ne pas pénaliser les propriétaires.

Les zones de carrières sont maintenues, permettant la poursuite d'une activité économique ancienne de la commune de Villecroze et des communes alentours, liée à l'exploitation d'argile (poterie, faïence).

Le tableau, présent ci-dessous, reprend les dispositions afférentes au COS et hauteurs

Zone	Quartiers concernés	COS	Hauteur
UAi	UAi pour le centre historique	COS non réglementé	En UAi : non réglementée
UB	UB, UBi et UBai, forment la première couronne urbaine composée des zones urbaines denses proches du centre.	UB et UBi : 0,4 UBa: non réglementé	En UBa : 9 m au faîtage En UB et UBi : 7 m au faîtage
UC	Les zones de faible densité , il s'agit de zones urbaines d'habitat pavillonnaire desservies par le réseau d'assainissement collectif.	COS de 0.30	7 m au faîtage
UD	Les secteurs d' habitat pavillonnaire diffus . On retrouvera ici une grande part des anciennes zones NB du POS.	COS de 0,15	7 m à l'égout du toit
UE	Les sites à dominante d'activités économiques : quartier des Esparus, des Cadenières, des Mauquiers.	COS non réglementé	7 m à l'égout du toit
UT	Les zones à vocation touristique	COS non réglementé	7 m au faîtage
AUe	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	COS non réglementé	Hauteur des extensions 6 m à l'égout du toit
A	A : zone agricoles Ap : zone agricole paysagère	COS non réglementé	7 m à l'égout du toit
N	- N : les zones naturelles - N1 : secteur naturel où seule est possible l'extension des constructions existantes - N1i : secteur naturel soumis au risque inondation où seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée en attendant la réalisation d'une étude hydraulique. - Ne : secteur naturel à vocation d'activité de carrières - Ne1 : secteur naturel à vocation d'activités de carrières à réhabiliter.	COS non réglementé	7 m à l'égout du toit

2.2. Les capacités d'accueil

Zone	Nb de m ² disponibles	Surface aménageable	COS	SHON potentielle	Taille d'une habitation moyenne	Potentiel de logements	Population potentielle
UB	52039	39029	0,40	13270	110	121	229
UBa	16470	12353				49	94
UC	38866	29150	0,30	4926	150	33	62
UD1 Les Espèces	2280	2000	0,15	300		1	2
UD Les Ségalières	8125	6094	0,15	914		5	10
UD Barbebelle	14793	11095	0,15	1664		9	18
UD St Jean	23010	17258	0,08	1381		14	27
Total	103544	116977		22455		233	442

Hypothèses

- La taille des ménages est estimée à 1,9 personnes par ménage.
- Le calcul se base sur un repérage des terrains disponibles dans les zones urbaines de la commune (UB, UC, UD). L'objectif est de calculer une capacité d'accueil théorique. Ce calcul ne tient pas compte des divisions parcellaires possibles. Il reste en effet de nombreux terrains où la densité est très faible, avec un potentiel de division et de vente de parcelles constructibles.
- Pour arriver à un nombre théorique d'habitants potentiellement accueillis, on considère que tous les terrains disponibles seront construits (on ne donne pas d'hypothèse de rétention foncière), mais par contre les divisions parcellaires ne rentrent pas en compte.

Calcul de la capacité d'accueil prévisionnelle

Entre 1999 et 2007, la commune de Villecroze a connu une faible croissance de population. Le nombre d'habitants en 2006 était de 1093.

Le nombre de constructions nouvelles a été de 118 logements environ en 8 ans soit une moyenne de 15 logements/an. Elle souhaite renforcer cette dynamique pour répondre à un besoin de croissance un peu plus important, tout en maîtrisant mieux l'urbanisation pour limiter l'étalement urbain.

Il est important de rappeler que les espaces libres à la construction et les secteurs d'habitats nouveaux proposés dans le cadre du PLU, sont intégrés au sein des zones bâties existantes ou dans leur continuité, assurant ainsi une gestion économe de l'ensemble des réseaux et dessertes. Ces extensions ne nécessitent pas, pour la commune, la création d'importants équipements publics.

Dans chaque zone urbaine constructible, la superficie restant à aménager est prise en compte par le calcul suivant : on estime à 25% de la surface à aménager, la surface de voiries et réseaux divers, 75% de la surface restant à aménager est retenue pour projeter le nombre de constructions potentielles.

De ce calcul de capacité découle une surface de construction maximale, la SHON potentielle (surface hors oeuvre nette). Par ailleurs, on constate que sur le territoire communal, suivant les zones, des surfaces moyennes de 110 mé (zone UB) à 150 m² (autres zones) de SHON ont été réalisées. En appliquant cette surface moyenne à la SHON potentielle, on obtient alors le nombre d'unités d'habitations réalisables par zone.

Compte tenu du fait que le nombre moyen projeté de personnes par ménage à Villecroze pourrait poursuivre sa diminution et passerait de 2,16 à 1,9 entre 2007 et 2022 (projection Omphale/INSEE), on peut ainsi estimer le nombre d'habitants supplémentaires qu'engendrerait l'urbanisation totale de toutes les zones.

On obtient un total potentiellement réalisable de 233 logements en zone U qui permettraient l'accueil de près de 442 habitants.

Il est important de préciser que ces logements nouveaux permettront de répondre aux besoins liés à la croissance démographique, mais également aux besoins «internes» de la commune, liés aux phénomènes de desserrement des ménages.

A l'horizon 2022, le scénario de croissance envisagé par la commune de Villecroze, est d'atteindre une population permanente d'environ 1 250 à 1 300 habitants.

Ainsi, pour répondre au taux de croissance de 1.7% par an, cela nécessite la réalisation de 266 logements sur la période pour l'accueil de nouvelles populations, dont 158 pour le maintien de la population actuelle et 108 pour répondre à la croissance démographique envisagée.

La commune peut également s'appuyer sur un potentiel de réhabilitation de logements en centre ancien, qui peu constituer un potentiel important.

La capacité d'accueil prévisionnelle de Villecroze est en cohérence avec les besoins estimés, sachant que l'ensemble du potentiel aménageable ne sera a priori pas utilisé dans le délai pris en compte.

PARTIE V

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 1 : MESURES ENVISAGÉES

1. Milieux naturels, paysages et biodiversité

	Incidences positives (rappel)	Incidences négatives (rappel)		Mesures envisagées
		Directes	Indirectes	
Milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Protection renforcée des grands massifs et sites naturels • Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques • Limitation de la consommation d'espace 		<ul style="list-style-type: none"> • Risques de pollution et de dégradation des milieux • Risque de dérangement des espèces 	<p><u>Protection accrue des espaces naturels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone N, dite inconstructible, des sites naturels et paysagers • 58 ha sont classés en EBC (protection des ripisylves) • Classement en zone naturelle des sites environnementaux sensibles couverts par des inventaires écologiques • Réduction des zones NB au profit des zones N et A • Création de zones agricoles. Ces nouvelles zones agricoles représentent une augmentation de plus de 20%. <p><u>Protection de la trame verte et de la trame bleue :</u> La préservation des grands sites naturels formant la trame verte et bleue du territoire villecrozien est une mesure qui réduit le risque de dérangement des espèces.</p> <p>Maintien en zone naturelle inconstructible de tous les cours d'eau afin de valoriser les berges en tant que corridor écologique et classement en EBC des berges.</p> <p><u>Mise en oeuvre d'une politique de sensibilisation :</u> Les opérations d'ouverture au public seront nécessairement subordonnées au respect de la sensibilité écologique des sites. Les incidences de la pression de fréquentation peuvent être réduites par une amélioration des conditions d'accès, d'accueil et de déplacement sur les sites naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en oeuvre d'une politique de sensibilisation auprès du public en matière de gestion et de valorisation des espaces naturels.

	Incidences positives (rappel)	Incidences négatives (rappel)		Mesures envisagées
		Directes	Indirectes	
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> Préservation des paysages identitaires Protection du patrimoine bâti Gestion de l'équilibre entre bâti et végétal 		<ul style="list-style-type: none"> Modifications des paysages liées à l'urbanisation 	<p><u>Limitations à l'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Réduction des zones NB au profit des zones N ou A. <p><u>Mise en place de règles modulant la densité :</u> Afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur le paysage, des règles de densités adaptées à l'environnement naturel et paysager ont été mises en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les densités des zones UA, UB, UC et UD sont dégressives depuis le cœur historique vers les espaces périurbains. Les zones NB ont été reclassées en grande partie en zone N et A. <p><u>Identification du patrimoine paysager et bâti remarquable :</u> Les éléments et sites patrimoniaux du territoire vençois sont porteurs d'un passé et d'une identité qu'il convient de protéger. Ces sites ont été identifiés dans le zonage du présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protection du patrimoine agricole bâti remarquable par l'identification du bâti agricole pouvant changer de destination sans compromettre l'exploitation agricole au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Protection du centre historique par la création du zonage UA, zone urbaine patrimoniale. Protection de la «maison de l'Américain» au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7° <p><u>Favoriser les démarches environnementales de l'urbanisme</u></p> <p>Il s'agit d'une mesure engagée pour compenser l'impact des projets urbains sur le paysage. Les projets urbains pourront proposer des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère de l'environnement, préconisant entre autre l'utilisation de matériaux spécifiques et le développement des énergies renouvelables.</p> <p><u>Végétalisation des aires de stationnement</u> Des règles pour la végétalisation des aires de stationnement ont été définies (Article 13 - Espaces libres et plantations).</p> <p><u>Définition d'une superficie minimale d'espaces verts imposée</u> La superficie minimale d'espaces verts est imposée et variable selon les zones (de 15% en zone UB et UE à 20% en zone UC).</p>

	Incidences positives (rappel)	Incidences négatives (rappel)		Mesures envisagées
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> Maîtrise des prélèvements en eau 	Directes	Indirectes	<p><u>Réglementation de la desserte par les réseaux</u> Obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau public ; ce qui limite les prélèvements « sauvages » (Article 4 - Desserte par les réseaux)</p> <p><u>Limitation des consommations et prélèvements sur la ressource</u> Il s'agit de mettre en place des mesures favorisant les économies d'eau potable sur l'ensemble du territoire (utilisation de ressources alternatives pour l'arrosage des espaces verts publics et des jardins privés par la mise en place de récupération des eaux pluviales dès la conception).</p> <p><u>Mise en sécurité de la ressource en eau</u> Le Schéma directeur d'eau potable engage un prévisionnel de travaux pour assurer une meilleure gestion et sécurité de la ressource en eau.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des besoins en eau : +716 m³/j supplémentaires en 2020 	<ul style="list-style-type: none"> Fragilisation de la ressource (quantité et qualité) à long terme 	
Assainissement et qualité des milieux aquatiques	<ul style="list-style-type: none"> Maîtrise des rejets d'eaux usées Réduction des risques de pollution 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des volumes des eaux usées à traiter 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des risques de rejets d'eaux non traitées dans le milieu naturel 	<p><u>Réglementation de la desserte par les réseaux</u> Obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau public quand il existe; ce qui évite les rejets « sauvages » (Article 4 - Desserte par les réseaux)</p> <p><u>Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement</u> : centre-ville, zone UB et UC.</p> <p><u>Réduction du nombre de sites en assainissement individuel</u> Réduction significative des anciennes zones NB et passage en zones UD, A et N1.</p>

	Incidences positives (rappel)	Incidences négatives (rappel)		Mesures envisagées
		Directes	Indirectes	
Eaux pluviales et qualité des milieux aquatiques	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales Limitation de l'imperméabilisation des sols 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des surfaces imperméabilisées Diminution de l'infiltration 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation du ruissellement Risque de saturation du réseau Augmentation des rejets d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel présentant des risques de pollution diffuse 	<p><u>Réglementation de la desserte par les réseaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Obligation pour les aménagements réalisés sur le terrain de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales (Article 4 - Desserte par les réseaux) En l'absence de réseau public pluvial, des dispositifs adaptés doivent être aménagés afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales . <p><u>Limitation de l'emprise au sol des constructions</u> L'emprise au sol doit permettre l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p><u>Définition d'une superficie minimale d'espaces verts imposée</u> La superficie minimale d'espaces verts est imposée et variable selon les zones (de 15% en zone UB et UE à 20% en zone UD).</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales à la parcelle</u> Il s'agit d'inciter les constructeurs à rechercher des solutions pour l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles en construction, par le respect des dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales. Par exemple, la création de cœurs d'îlots en pleine terre, de toitures terrasses végétalisées ou encore de bassins de rétention paysagers.</p>

	Incidences positives (rappel)	Incidences négatives (rappel)		Mesures envisagées
		Directes	Indirectes	
Consommation d'espaces	<ul style="list-style-type: none"> Diminution des zones à urbaniser (NA): - 17,74 ha Maîtrise de la consommation foncière Limitation de l'urbanisation sur les versants boisés, espaces naturels et espaces agricoles Préservation des espaces naturels 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des zones urbaines (+49 ha environ) 		<p><u>Préservation des sites naturels, paysagers et agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Classement en zone N, dite inconstructible, des sites naturels et paysagers Classement en zone naturelle des sites environnementaux sensibles couverts par des inventaires écologiques. Réduction des zones NB au profit des zones N ou A <p><u>Limitation de l'étalement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Reclassement de la majorité des zones NB en zone A ou N1 ou N (52 Ha). Reclassement de 41 Ha de zones NB en zone urbaine. Ce classement permet de finir l'urbanisation de ces secteurs par le remplissage des «dents creuses» sans étaler davantage l'urbanisation. <p><u>Densification et renouvellement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> En zones UA, UB, UC et UD les densités sont dégressives du centre historique aux espaces périurbains. Sur la zone UBai, situé en périphérie directe du centre ancien, la densité est renforcée. Les limites d'urbanisation sont traitées du point de vue de la volumétrie et de la qualité du bâti Construction de nouvelles formes urbaines s'inscrivant dans la continuité du tissu historique, comme les maisons de ville mitoyennes et l'habitat groupé.

	Incidences positives (rappel)	Incidences négatives (rappel)		Mesures envisagées
		Directes	Indirectes	
Sécurité et risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> Protection des biens et des personnes (information et prévention) Limitation de l'exposition aux risques naturels et technologiques 		<ul style="list-style-type: none"> Accentuation des risques de ruissellement urbain par l'augmentation des surfaces imperméabilisées 	<p><u>Gestion intégrée de l'eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Reclassement d'une zone urbaine UC en zone N1i pour limiter fortement les risques en zone urbaine, protéger la zone d'Expansion des Crues et permettre à la commune de réaliser une étude hydraulique complémentaire afin de connaître le risque précis sur ce secteur. Mise en place d'un «indiciage» des zones dans lequel le risque est connu et réglementation spécifique dans ces zones en cas de demande de ^permis de construire, une étude hydraulique parcellaire sera demandée à chaque pétitionnaire. Contrôle de l'emprise des surfaces imperméabilisées dans les secteurs d'accueil de l'urbanisation : respect des dispositions de l'article 13 du règlement de chaque zone du PLU, relatif au coefficient de végétalisation. Préservation des écoulements naturels et des ouvrages existants Respect de l'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU <p><u>Réduction de la sensibilité des espaces urbanisés face aux risques incendies de forêts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Réintroduction des espaces agricoles cultivés afin de diminuer le risque incendies de forêts, par leur fonction d'espaces-tampons : domaine de Salgues, domaine de Thuerry. Institution de largeurs minimales à toutes voies nouvelles dans les zones ex-posées aux risques Suppression des EBC lorsque les forêts sont en gestion domaniale publique afin de permettre l'entretien et le défrichement en cas de besoin. <p><u>Définition d'une superficie minimale d'espaces verts imposée</u> La superficie minimale d'espaces verts est imposée et variable selon les zones (de 15% en zone UB et UE à 20% en zone UD).</p>

	Incidences positives (rappel)	Incidences négatives (rappel)		Mesures envisagées
		Directes	Indirectes	
Nuisances et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation et sécurisation des modes doux • Réduction des consommations énergétiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores (projets de renouvellement urbain à proximité des principaux axes routiers) • Augmentation du volume de déchets à traiter 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des déplacements, et donc des pollutions de l'air et des nuisances sonores liées à la circulation routière 	<p><u>Rationalisation et amélioration des déplacements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Projet urbain sur le centre ville et développement faible des poches d'habitat diffus afin de limiter les déplacements vers la périphérie. • Amélioration des réseaux viaires et de la traversée de village (projet du Conseil Général). <p><u>Utilisation des énergies renouvelables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement du PLU prend en compte les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement : la réglementation thermique applicable aux constructions neuves sera notamment renforcée afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. • L'utilisation des énergies renouvelables et la Haute Qualité Environnementale sont autorisées dans le règlement du présent PLU, sous réserve de respecter les sites, les paysages et de s'y intégrer. <p><u>Gestion optimale des déchets</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Incitation au compostage, politique d'intégration des conteneurs de tri sélectif, poursuite et incitation au tri sélectif, etc.

CHAPITRE II : ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS

Indicateurs	Type de données	Valeur de référence (2011)	Fréquence d'actualisation	Sources
Biodiversité et milieux naturels				
Zones naturelles à forte valeur écologique	ZNIEFF de type II	2 ZNIEFF de type II Collines de Salernes, La Bresque et ses affluents	5 ans	DREAL PACA
Zones naturelles bénéficiant d'une protection	Réseau Natura 2000	1 SIC : Sources et Tufs du haut Var	5 ans	DREAL PACA
	Nombre de sites classés	1 site classé	10 ans	DREAL PACA
Paysage				
Espaces bâtis faisant l'objet d'une protection paysagère	Monuments Historiques Protégés	2 Monuments Historiques : <ul style="list-style-type: none"> • ancienne Église : inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques • Chapelle des Templiers : inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques 	10 ans	DRAC PACA
Espaces non bâtis faisant l'objet d'une protection paysagère	Espaces Boisés Classés	58 hectares	5 ans	Commune
	Superficie des zones N	Superficie totale : 1 214,2 ha	5 ans	Commune
	Superficie des zones A	Superficie totale : 728,8 ha	5 ans	Commune

Indicateurs	Type de données	Valeur de référence (2010-2011)	Fréquence d'actualisation	Sources
Ressource en eau				
Consommation d'eau	Consommation d'eau	216 032 m ³ / an (en 2007)	1 an	SEERC
Raccordement au réseau d'assainissement collectif	Part de la population raccordée	70 % de la population	2 ans	Commune
Qualité de l'air				
Indicence Atmo (Inventaire des émissions PACA 2004)	Nombre de jours en indice bon (Atmo de 1 à 4)	pas de données	1 an	Atmo PACA
	Nombre de jours en indice moyen (Atmo 5)	pas de données	1 an	Atmo PACA
	Nombre de jours en indice mauvais (Atmo de 6 à 10)	pas de données	1 an	Atmo PACA
Pollution à l'ozone	Nombre de jours de pollution à l'ozone (> à 180 µg/m ³)	pas de données	1 an	Atmo PACA
Gestion des déchets				
Déchets collectés	Quantité de déchets collectés	pas de données	1 an	SIVOM du Haut Var
Qualité	Nombre de déchèteries	1 déchèteries : chemin des Suis	1 an	Commune

Risques naturels et technologiques				
Recensement des incidences	Nombre d'incidents inondations	-	2 ans	Commune / SDIS
	Nombre d'incidents mouvement de terrain	-	2 ans	Commune / SDIS
	Nombre d'incidents feux de forêts	-	2 ans	Commune / SDIS
Consommation d'espace				
Évolution des zones au PLU	Évolution des zones U	+ 46,7 %	Après modification ou révision	Commune
	Évolution des zones A	+ 19,53 %	Après modification ou révision	Commune
	Évolution des zones N	- 10,87 %	Après modification ou révision	Commune

PARTIE VI

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

CHAPITRE I : RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les atouts :

La commune de Villecroze (1093 habitants en 2006) a connu une stagnation de sa population depuis 1999. L'économie tertiaire est dominante notamment en terme de services. L'activité touristique est bien développée. Les équipements sont tous situés en centre ville ou à proximité immédiate créant une seule centralité.

Les faiblesses :

Le vieillissement de la population est relativement important. Les logements individuels connaissent une augmentation et sont majoritaires sur la commune. Le parc social de la commune est très faible. Les prix de l'immobilier sont supérieurs aux capacités financières des ménages. L'habitat diffus est important. L'économie de Villecroze est à dominante résidentielle, peu d'activités à forte valeur ajoutée (industrie). L'agriculture reste importante mais est en recul.

Les enjeux qui y sont associés :

- Permettre à de jeunes ménages de s'installer dans la commune.
- Adapter le parc de logement à la baisse de la taille des ménages.
- Maintenir l'attractivité de la commune.
- Rééquilibrer le parc de logements
- Diversifier l'offre de logements
- Favoriser la mixité de logements en tenant compte des revenus des ménages
- Favoriser le renouvellement urbain.
- Limiter l'étalement urbain
- Accompagner le développement des commerces et services de proximité
- Favoriser le développement économique de la commune
- Maintenir et développer les services publics
- Favoriser un tourisme à l'année, développer le tourisme de nature

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les atouts :

La commune de Villecroze bénéficie d'un climat méditerranéen, il s'agit d'un territoire diversifié. Les cours d'eau sont nombreux ce qui participe à la diversité des paysages. Plus de 90% du territoire communal est couvert par des zones agricoles et des espaces naturels. Nous pouvons noter la présence de boisements forestiers importants donnant des ambiances variées à plusieurs endroits du territoire. Sur le territoire sont présents 4 périmètres de protection (1 site Natura 2000, un site classé et 2 ZNIEFF). Une prédominance de paysages naturels participe à la valorisation du territoire. La centralité est articulée autour du noyau historique autour duquel s'est développée l'urbanisation au fil des années. Est présent sur la commune un patrimoine riche. Le réseau d'assainissement collectif couvre une grande partie des espaces urbanisés du centre et concerne 70% des habitations.

Les faiblesses :

Des épisodes pluvieux violents peuvent provoquer des inondations et éboulements. Le territoire vaste, est scindé par le relief contrasté. Le réseau hydrographique fragmente le territoire. Les boisements colonisent peu à peu les anciens espaces agricoles. La végétation est menacée par l'augmentation de l'urbanisation diffuse dans les secteurs naturels. Le mitage des zones naturelles par de l'habitat diffus abîme les paysages. Notons la présence de trois risques sur la commune : mouvements de terrain, sismicité, feux de forêt. Le relief est contrasté ce qui limite les accès à la commune. Les entrées de ville sont peu mises en valeur. L'utilisation de la voiture est importante.

Les enjeux qui y sont associés :

- Assurer le développement de Villecroze en tenant compte de son relief.
- Mettre en valeur les atouts physiques de la commune.
- Maintien d'un cadre de vie privilégié.
- Protection des milieux naturels et agricoles, patrimoine architectural paysager de la commune.
- Prise en compte des différents risques naturels dans la réalisation du projet
- Accessibilités du centre pour toutes les catégories de la population.
- Limitation de l'étalement urbain et du mitage des zones naturelles.
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti de la commune.
- Réflexion sur la capacité des équipements au regard de l'arrivée de nouvelles populations.
- Réflexion sur une politique de déplacements urbains allant dans le sens d'un développement durable et d'une amélioration des liens inter-quartiers.
- Réflexion sur l'aménagement et la sécurisation des entrées de ville au Sud de la commune sur la RD 560.

CHAPITRE II : RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

DÉMARCHE D'ÉVALUATION ET MÉTHODOLOGIE

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU. Une représentation cartographique des incidences, a été réalisée (caractéristique des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan).

C'est par cette pluralité et ce croisement des approches qu'il est possible au mieux de mettre en évidence les incidences des mesures retenues.

MILIEU PHYSIQUE

Hydrographie

Le réseau hydrographique est constitué de nombreux cours d'eau qui traversent le territoire et déterminent, le plus souvent, des vallons encaissés et sauvages. Trois principaux cours d'eau prennent leur source sur le territoire :

- le Ruou,
- l'Hôpital
- la Fey

Les vallons jouent un rôle important dans la structuration et la lecture du paysage. Ils ont également une fonction essentielle dans la conservation de la diversité de la faune et de la flore méditerranéenne. A ces titres, leur préservation est un atout considérable.

BIODIVERSITE, MILIEU NATUREL ET PAYSAGE

Formations végétales

Plusieurs formations végétales couvrent le territoire de Villecroze :

- les boisements forestiers occupent une grande partie du territoire : le nord de la commune, les versants et le fond des vallons créant de véritables corridors verts, et la forêt au sud-ouest.
- les anciennes terres agricoles qui constituent le paysage rural traditionnel, avec quelques oliveraies.

Périmètres de protection et d'inventaire

La commune bénéficie d'un milieu naturel varié de grand intérêt. Différents types d'inventaires et de protections réglementaires sont recensés :

- les secteurs Natura 2000 : le Site d'Intérêt Communautaire « Sources et Tufs du Haut Var »

- le site classé « Les Grottes »
- la ZNIEFF de type II : « Collines de Salernes - la Bresque et ses affluents.

Entités paysagères

Le paysage de Villecroze se définit à travers plusieurs entités paysagères.

Le Massif des Défens occupe le nord de la commune et domine l'espace urbanisé de Villecroze. Ce site est fréquenté en tant qu'espace de loisirs.

La plaine agricole correspond à la zone de transition entre le Nord et le Sud de la commune. Son organisation verticale en fait une entité paysagère forte et imposante sur le territoire.

Les Ubacs constituent la partie Sud du territoire. Dans cette entité paysagère très boisée, il demeure des espaces ouverts qui correspondent à des carrières en exploitation.

RESSOURCE EN EAU

Réseau public d'eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable qui dessert la commune est exploitée par la SEERC.

Le réseau d'eau potable de Villecroze est alimenté principalement par les forages de la Colle, du Défens et la source du Baguier.

La totalité des ressources en eau potable sur la commune de Villecroze s'élève à 214 532 m³ par an. Sa capacité est suffisante au regard du projet de PLU.

Réseau public d'assainissement

La commune de Villecroze est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type pseudo-séparatif. Le taux de raccordement est estimé à 70% sur l'ensemble de la commune.

Elle est équipée d'un réseau de collecte qui oriente les effluents vers la

PMConsultant - Plan Local d'Urbanisme - Villecroze - Rapport de présentation - 3 Novembre 2011

station de traitement de Salernes : 15000 Eq/hab. et possède une capacité résiduelle de 5000 eq/hab.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Développement de l'urbanisation

La commune de Villecroze a vu son urbanisation se structurer selon quatre modes de développement :

- le cœur historique, qui a conservé sa forme elliptique originelle et qui participe fortement à l'identité de la commune.
- le centre-ville, qui englobe le cœur historique et ses extensions directes, est composé de la quasi-totalité des équipements structurants, des commerces et des services de proximité de la commune.
- l'urbanisation périurbaine, développée à proximité du centre-ville et aux abords des axes majeurs de communication, se compose essentiellement d'habitat.
- L'habitat diffus, qui s'est développé en périphérie de l'urbanisation dense, est soumis à une forte pression foncière.

Patrimoine naturel et bâti

La commune de Villecroze possède un riche patrimoine bâti, témoin de son histoire. 2 monuments sont inscrits au titre des monuments historiques.

- l'ancienne Eglise
- les Templiers

Il existe également des sites et monuments naturels protégés au titre des sites classés : les Grottes.

PRÉVENTION DES POLLUTIONS, NUISANCES ET RISQUES

Risques prévisibles

La commune de Villecroze est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, feux de forêts et retrait et gonflements des argiles. Ces risques ne font l'objet d'aucun Plan de Prévention des risques.

Néanmoins, en ce qui concerne le risque inondation, la commune a tenu à informer sa population du risque connu en proposant un «indiciage» des zones concernées et en rendant la zone urbaine UC sud village du POS en zone inconstructible tant qu'une étude hydraulique n'a pas été réalisée.

Nuisances sonores

Les infrastructures de communications génèrent non seulement une coupure visuelle dans le paysage urbain mais également des nuisances sonores importantes pour les zones urbaines qu'elles traversent.

Parmi elles, et depuis l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, une section d'infrastructure sur la commune génère un niveau sonore tel qu'elle affecte les secteurs alentours.

Gestion des déchets

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Var encadre la collecte, le tri et la gestion des déchets. Le ramassage des déchets ménagers est assuré le SIVOM du Haut Var.

Une déchèterie communale est actuellement ouverte aux particuliers et aux professionnels sur le territoire.

Pollution atmosphérique

Dans le suivi de la qualité de l'air, il n'existe pas de station de surveillance à Villecroze.

CHAPITRE II : RÉSUMÉ DE L'EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET

D'une manière générale, le règlement du PLU traduit la volonté affirmée dans le PADD de favoriser le renouvellement urbain en maintenant la densité arborée des quartiers et en incitant à plus de mixité.

Les dispositions du PLU et les mesures d'accompagnement mises en place par la collectivité permettent à la commune de Villecroze de préserver la qualité du territoire et de son environnement, tout en assurant la réhabilitation du patrimoine ancien, le développement économique global, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin pour la poursuite de ses objectifs en matière d'habitat, pour la réalisation des équipements publics nécessaires à la croissance souhaitée de la commune.

Le projet prend en compte les normes et règles qui lui sont hiérarchiquement supérieures (Natura 2000, etc). Il prend également en compte et de façon importante le risque inondation.