



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Le Projet de PLU



Réunion publique n°2 - 17 mars 2025

# Objectifs de la révision du PLU

---

➔ **La révision du PLU a été prescrite par le Conseil Municipal le 23 février 2023 avec les objectifs suivants :**

- Redéfinir et **contenir le développement urbain** en privilégiant un développement au plus près du village afin de maintenir le cadre et la qualité de vie.
- Au sein de l'enveloppe urbaine du PLU, **retravailler les densités selon le niveau d'équipements** (adduction en eau potable, assainissement, largeur des voies, protection incendie, gestion du pluvial,...) **et selon les incidences paysagères.**
- Soutenir et encourager le **développement du tissu économique villecroziens** : artisanal, commercial, touristique.
- **Préserver et développer l'agriculture** tant au niveau du foncier cultivable qu'au travers des différentes filières présentes sur le territoire. Encourager le développement de nouvelles filières.
- **Protéger les quartiers et les habitants des différents risques** identifiés (incendie, inondation, du ruissellement pluvial...).
- **Protéger le patrimoine, les paysages, les milieux naturels** en maintenant les fonctionnalités écologiques et affiner la trame verte et bleue (TVB) identifiée au niveau supra communal.

# La procédure de révision d'un PLU

- ➔ Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- ➔ Projet d'Aménagement et de Développement Durables = PADD
- ➔ Débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD
- ➔ Etude sur le schéma de défense extérieure contre l'incendie
- ➔ Définition du zonage, règlement et autres prescriptions (emplacement réservé, espace boisé classé ....)

*Nous sommes ici*

Concertation

. Réunion avec les agriculteurs  
13 mars 2023

. Réunions avec les  
commerçants, artisans...  
9 juin 2023

. Réunion Publique n°1  
13 décembre 2023

. Réunion Publique n°2

Association des PPA

➔ Arrêt du PLU par le Conseil Municipal

*Prochaines étapes*

➔ Avis des personnes publiques Associées (PPA)

➔ Enquête publique

➔ Rapport du commissaire enquêteur

➔ Approbation du PLU

➔ *mai 2025*

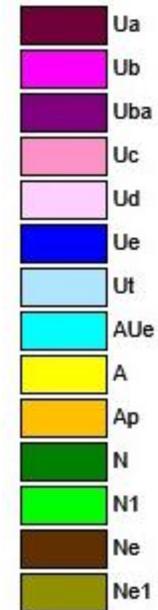
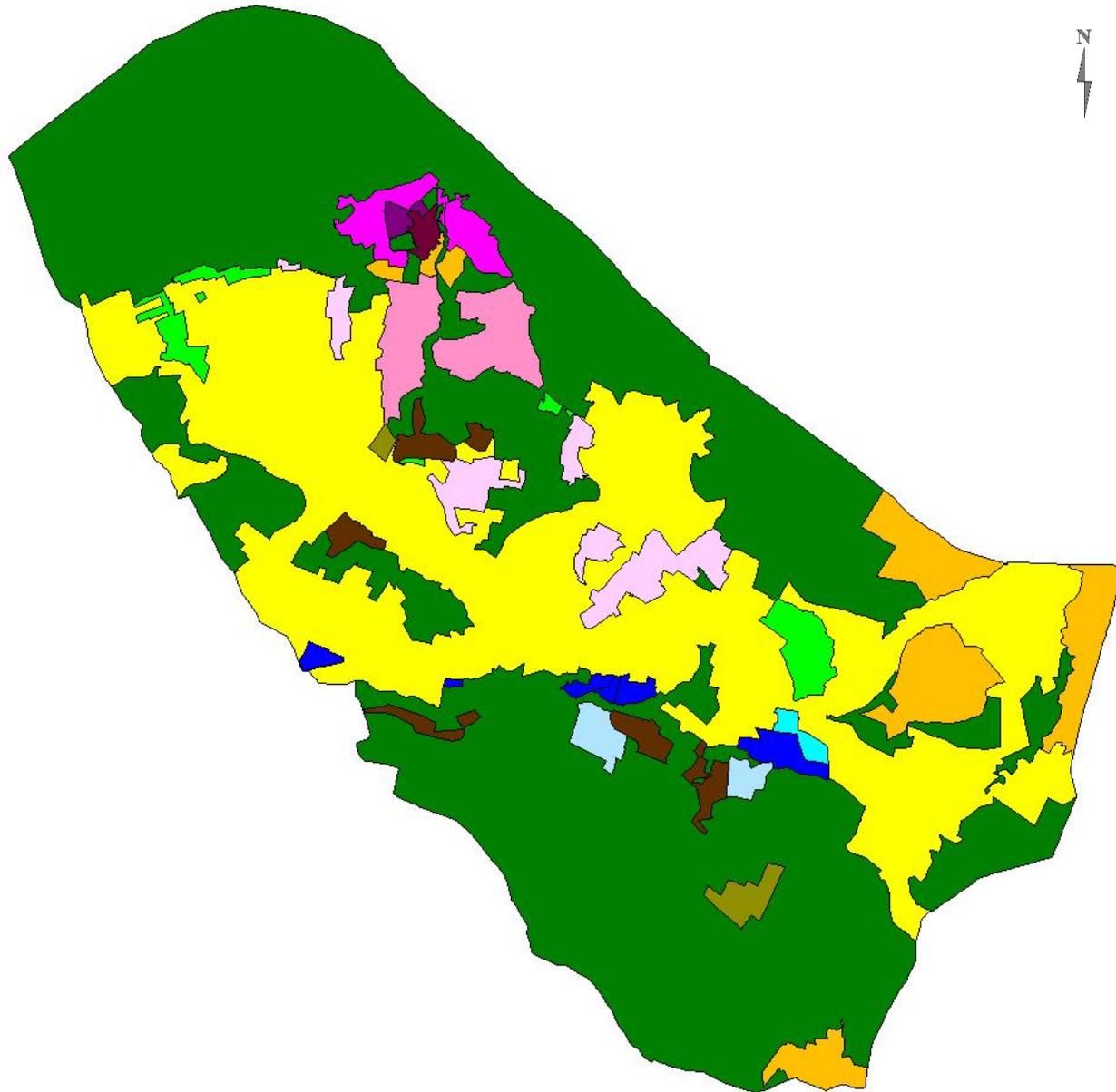
➔ *3 mois*

➔ *Durée 1 mois : Septembre 2025*

➔ *Novembre 2025*

Prévisionnel

# Le PLU actuel



Zones	ha
Ua	4,07
Ub,Uba,Ubi	26,47
Uc	45,42
Ud, Ud1	47,96
Ue, Uei	17,49
Ut	12,94
TOTAL U	154,35
AUe	4,2

Zones	ha
A	634,75
Ap	94,61
TOTAL A	729,36
N	1112,57
N1	28,22
Ne	29,15
Ne1	10,15
TOTAL N	1180,09

# Les documents supra communaux et porter à connaissance de l'Etat à prendre en compte

---

## Le Schéma de Cohérence Territoriale Lacs et Gorges du Verdon

Villecroze est dans l'armature urbaine du SCOT considéré comme un village de centralité rurale avec Régusse et Aups.

pose des orientations en matière de :

- Accueil de nouveaux habitants : **+0,6 % d'habitant en plus par an**,
- Habitat : mobiliser l'existant, privilégier les espaces déjà artificialisés, densifier là où c'est possible,
- **Limitation de la consommation de l'espace** : 17 ha pour l'habitat et 7 ha pour l'économie
- Mais aussi des orientations relatives à la mobilité, la préservation de la Trame Verte et Bleue, la transition énergétique...

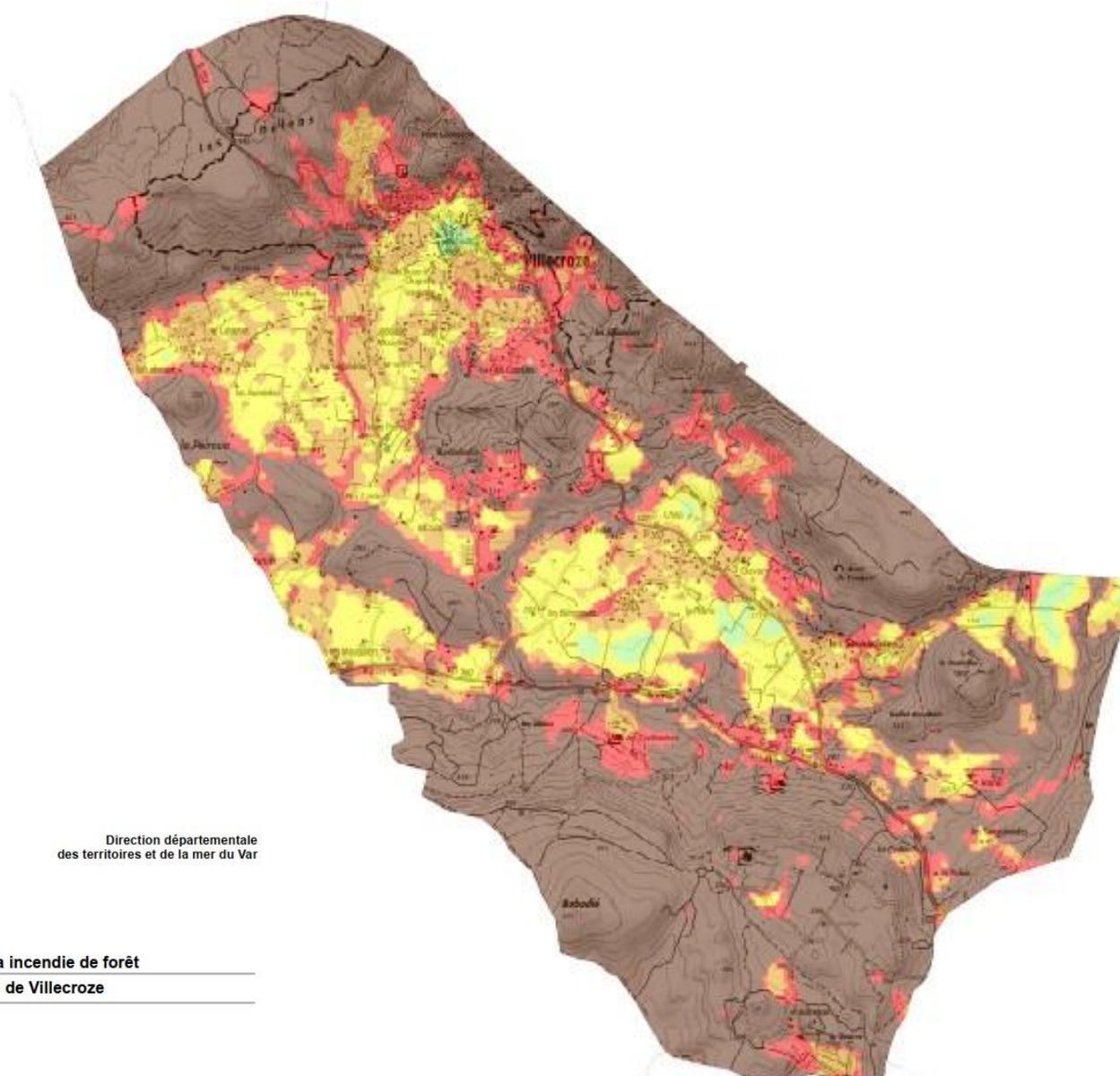
## La future charte du Parc Naturel Régional du Verdon : en cours

**Objectifs :**

- Faire face collectivement aux bouleversements climatiques et sociétaux,
- Gérer de manière concertée nos « biens communs »,
- Viser un développement équilibré du territoire.

# Les documents supra communaux et porter à connaissance de l'Etat à prendre en compte

## L'Aléa incendie



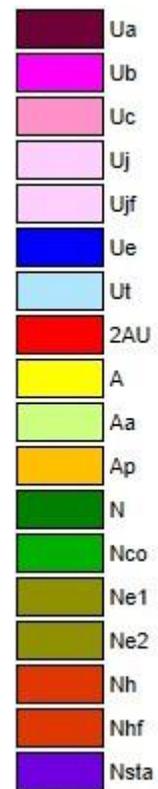
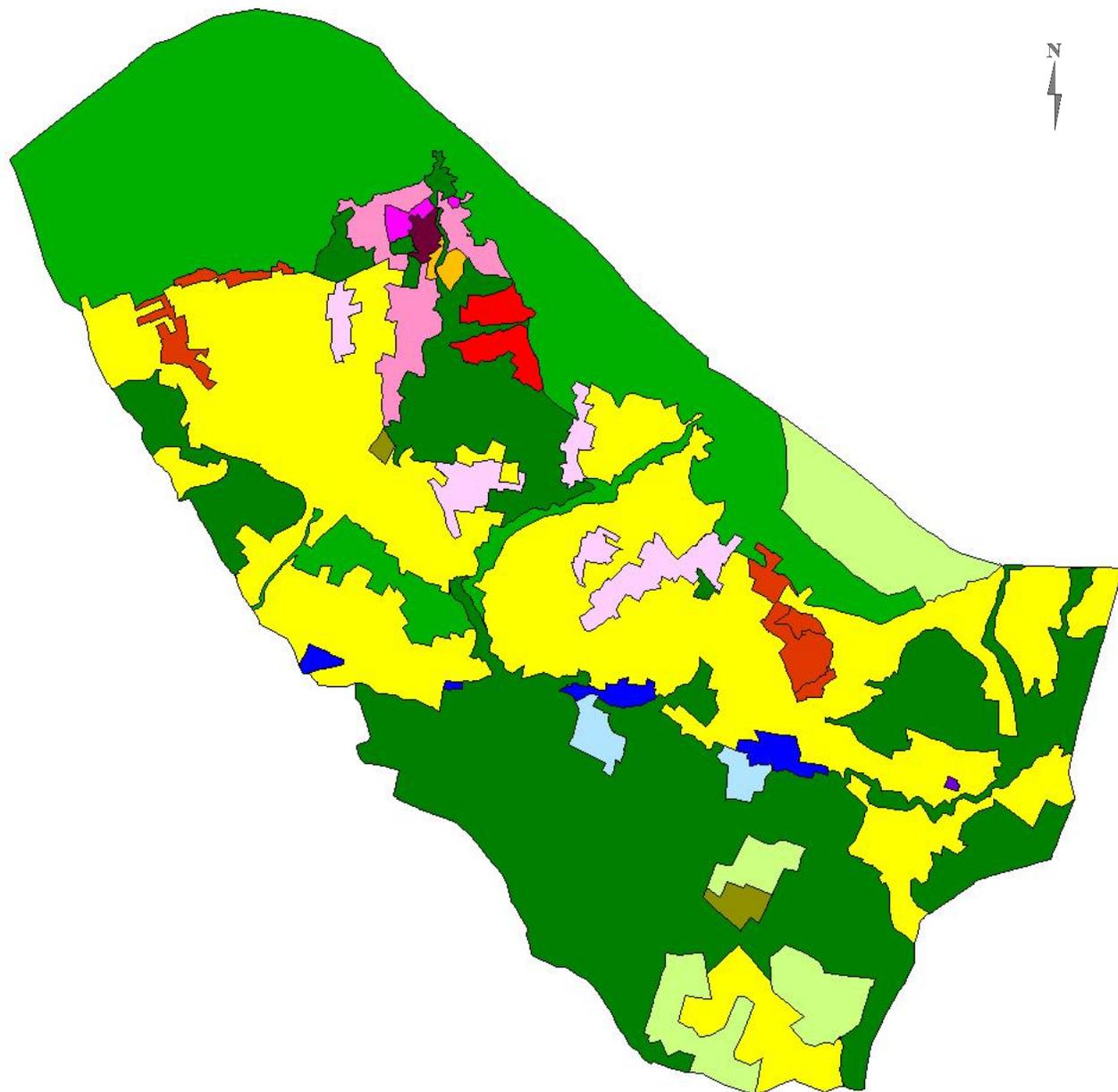
### Légende

- aléa très faible
- aléa faible
- aléa moyen
- aléa fort
- aléa très fort

### Principes :

- Développement d'urbanisation future à proscrire,
- Densification des zones urbanisées existantes défendables (desserte sécurisée, existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie, OLD),
- Sinon extension des constructions de 20 m<sup>2</sup>.

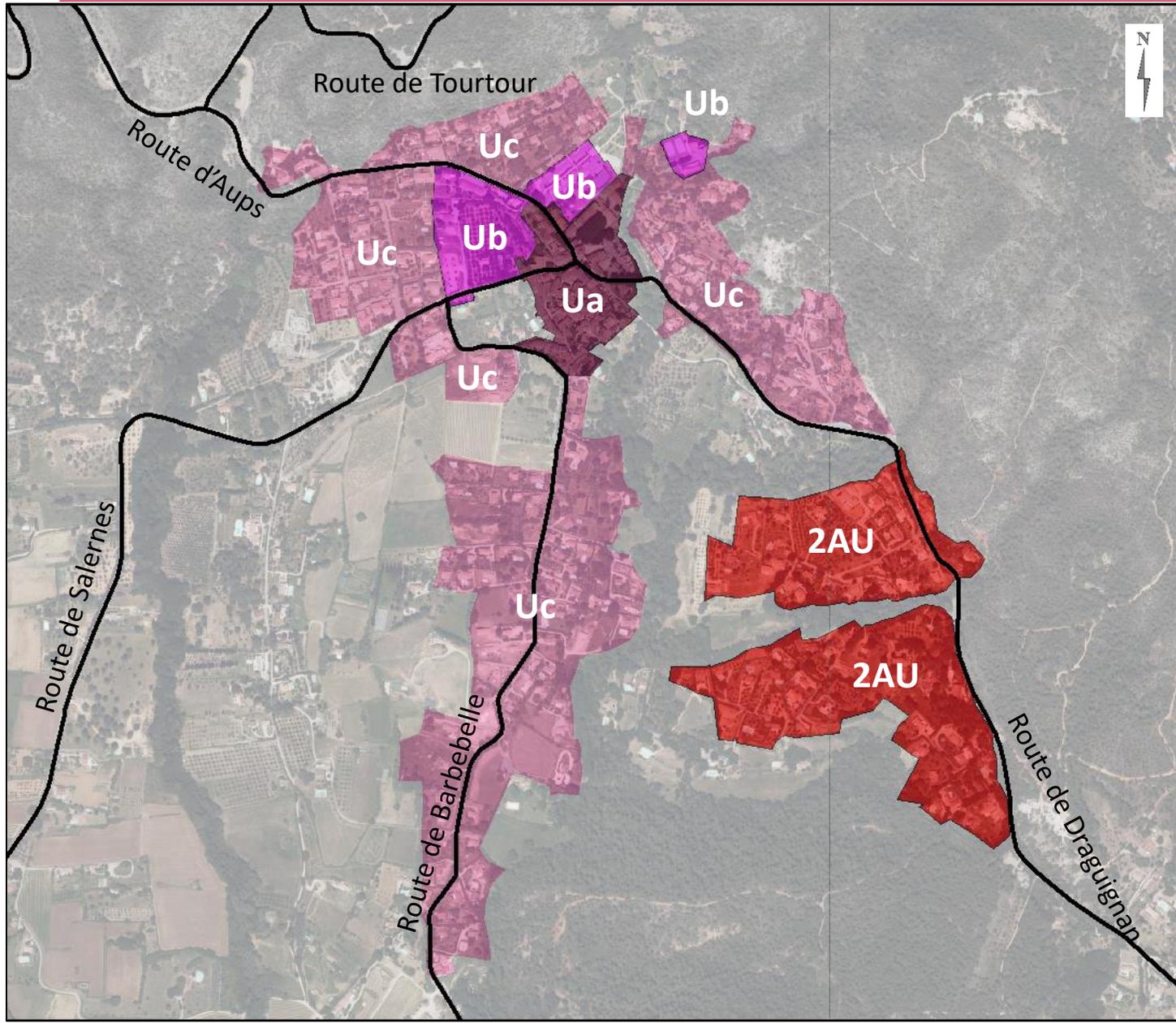
# Le projet de PLU



Zones	ha
Ua	4,13
Ub	4,14
Uc	37,83
Ue	16,23
Uj	29,6
Ujf	18,03
Ut	14,83
<b>Total U</b>	<b>124,79</b>
<b>2AU</b>	<b>16,37</b>

Zones	ha
A	666,94
Aa	117,51
Ap	3,8
<b>Total A</b>	<b>788,25</b>
N	584,26
Nco	514,22
Ne1	1,7
Ne2	6,55
Nh	17,87
Nhf	13,5
<b>Total N</b>	<b>1138,1</b>
Nsta	0,49

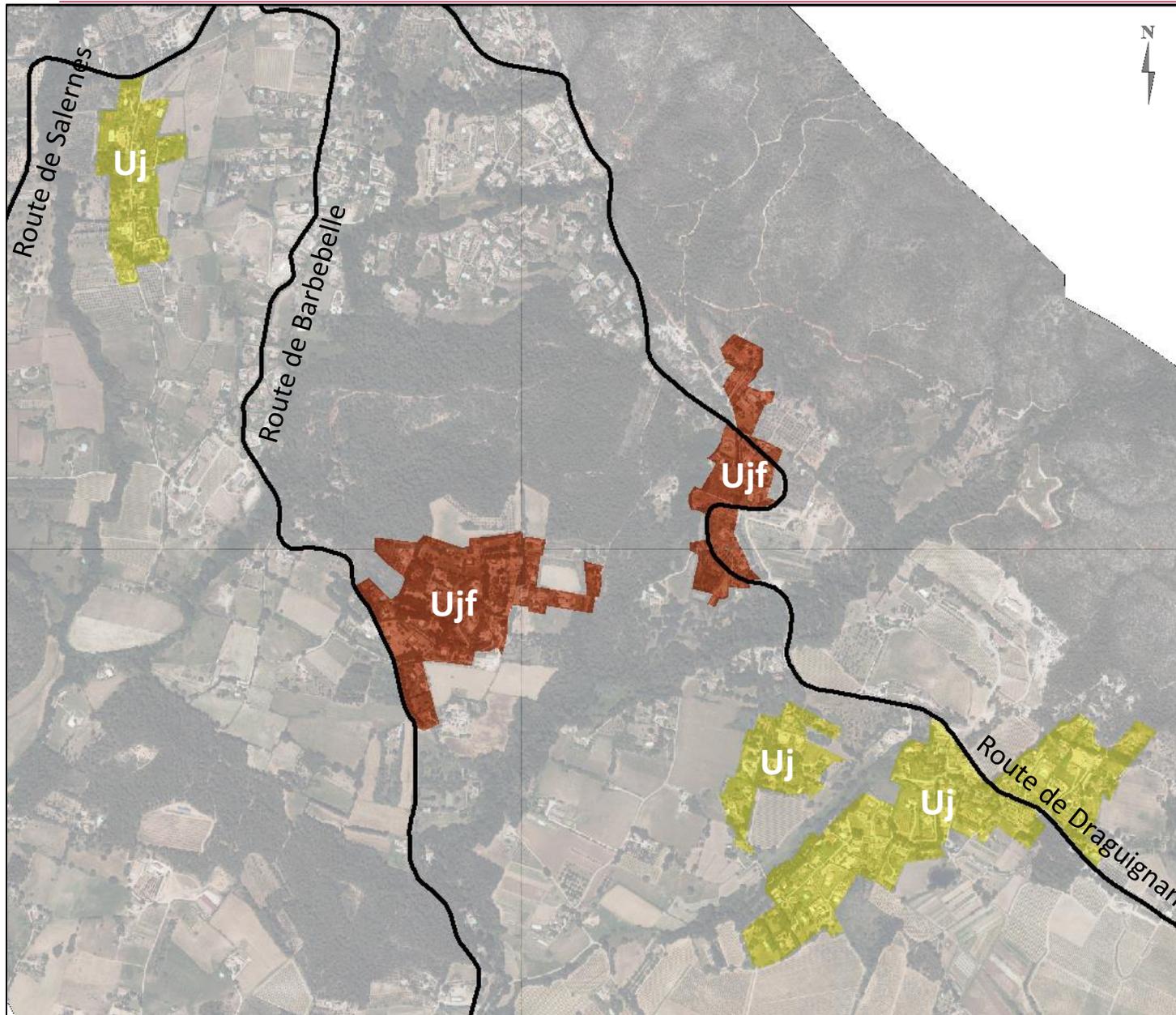
# Le projet de PLU : Les zones à vocation d'habitat



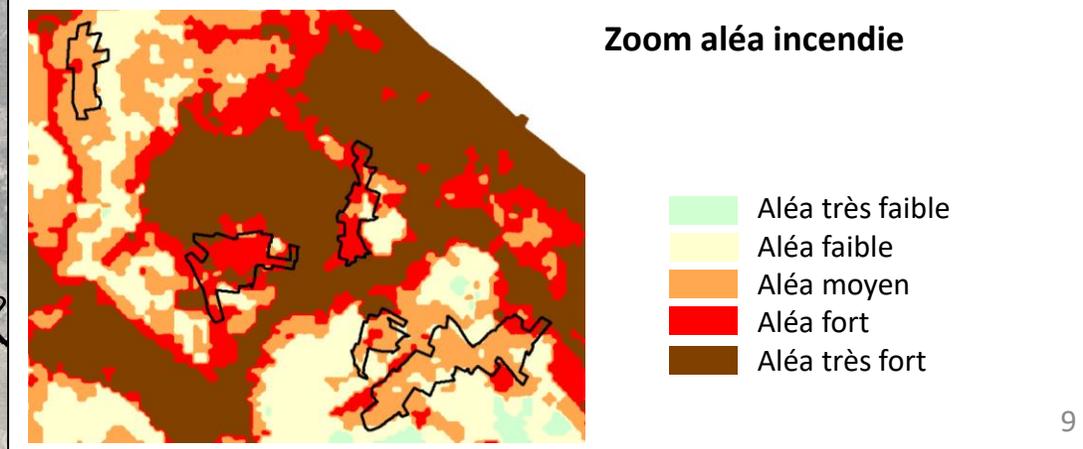
## Règlement simplifié :

Zones	Localisation	Hauteur	Emprise au sol	Espaces verts
Ua	Village	12 m	/	/
Ub	Nord du village	7 m	40 %	30 %
Uc	Le Colombier, Route de Barbeville, Les Filagnes, Les Faisses	7 m	15 %	40 %
2AU	Le Solleillat, les Combes	Zone d'urbanisation future différée. Ouverture à l'urbanisation subordonnée à la réalisation de travaux de confortement et d'extension des réseaux et à l'élargissement des voies.  <b>Extension</b> des constructions à usage d'habitation autorisée : <b>dans la limite de 30 %</b> de la surface de plancher initiale <b>sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au total (SP initiale + extension). Annexes : <b>60 m<sup>2</sup></b> d'emprise cumulée. Piscine : sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 50 m <sup>3</sup> de volume.		

# Le projet de PLU : Les zones à vocation d'habitat



Zones	Localisation	Règlement
<p>Quartiers résidentiels de faible densité où les jardins sont prépondérants et créent une ambiance naturelle et paysagère. Ces zones sont peu équipées, il convient donc de maîtriser leur évolution en autorisant uniquement l'extension des constructions existantes.</p>		
Uj	Le Pilon, ch. du Bien être, Les Cadenières	<p><b>Extension</b> des constructions à usage d'habitation autorisée <b>dans la limite de 40 %</b> de la surface de plancher initiale <b>sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au total (SP initiale + extension).</p> <p><b>Annexes</b> : 80 m<sup>2</sup> d'emprise cumulée.</p> <p><b>Piscine</b> : sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 50 m<sup>3</sup> de volume.</p>
Ujf	St Jean, chemin de Barbebelles	<p><b>Extension</b> des constructions à usage d'habitation autorisée <b>dans la limite de 20 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>Annexes</b> : 60 m<sup>2</sup> d'emprise cumulée.</p> <p><b>Piscine</b> : sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 50 m<sup>3</sup> de volume.</p>



# Le projet de PLU : Capacité d'accueil

**Besoins estimés en matière de démographie** : estimer le nombre d'habitants prévisible à moyen et long terme.

Le SCOT en cours d'élaboration a fixé une variation annuelle moyenne pour ces 10 à 15 prochaines années de 0,6% habitants en plus par an.

**Variation annuelle moyenne de 0,6 % (scénario de VAM du SCOT)**

Année	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Pop	1528	1537	1546	1556	1565	1574	1584	1593	1603	1613	1622	1632	1642	1652	1661	1671

**+ 85 habitants à l'horizon 2033 et + 143 habitants à l'horizon 2038**

Avec une taille moyenne des ménages identiques = 2,1 personnes, un besoin de :

**+ 40 logements à l'horizon 2033 et + 28 logements supplémentaires à l'horizon 2038**

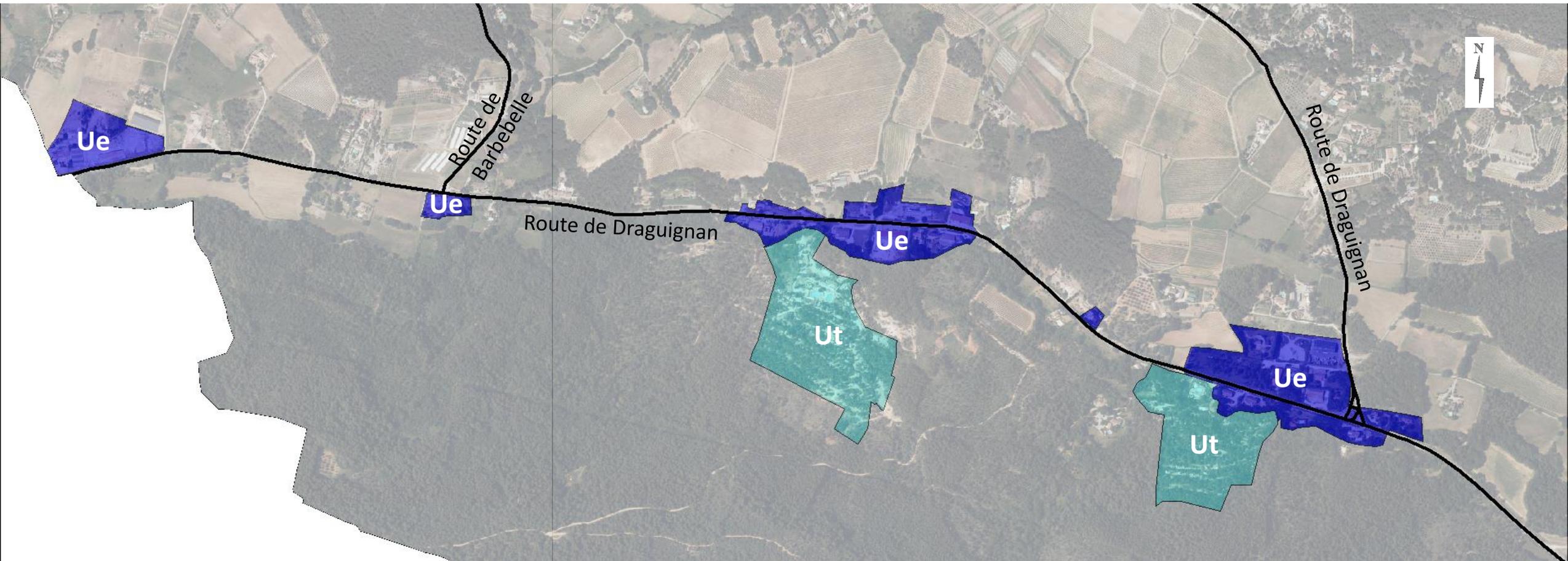
## Estimation de la capacité d'accueil du PLU

Zone	Surf. ha	Surf. m2 (1)	Densité recherchée	Dont		Coeff. d'emprise au sol (4)	Emprise possible (m2) (5 = 2*4+1*3*4)	% de l'emprise dévolue au logement = surface de plancher (6)	Surf. moyenne des logements en m2 (7)	Capacité absolue (8=5/7)	Abattement = coefficient de complexité d'aménagement (accès, pente...) (9)	Abattement = coefficient de rétention foncière (10)	Capacité affinée (11=8*9*10)
				Parcelles non bâties en m2 (2)	Densification des espaces bâtis (3)								
Ua	4,13	41300	50 log./ha		0%	NR	0	80%	70	0			
Ub	4,14	41400	15 log./ha	7900	0%	40%	3160	70%	110	29	10%	30%	18
Uc	37,83	378300	10 log./ha	41200	7%	15%	10152	60%	140	44	20%	30%	24
<b>TOTAL U</b>	<b>46,10</b>	<b>461000</b>								<b>72</b>			<b>42</b>

Le projet de PLU est en capacité de répondre aux besoins à court et moyen terme, essentiellement dans les zones Uc.

A plus long terme, l'ouverture de la zone 2AU du Soleillat et des Combes permettra de répondre aux besoins jusqu'à l'horizon 2038.

# Le projet de PLU : Les zones urbaines à vocation économique

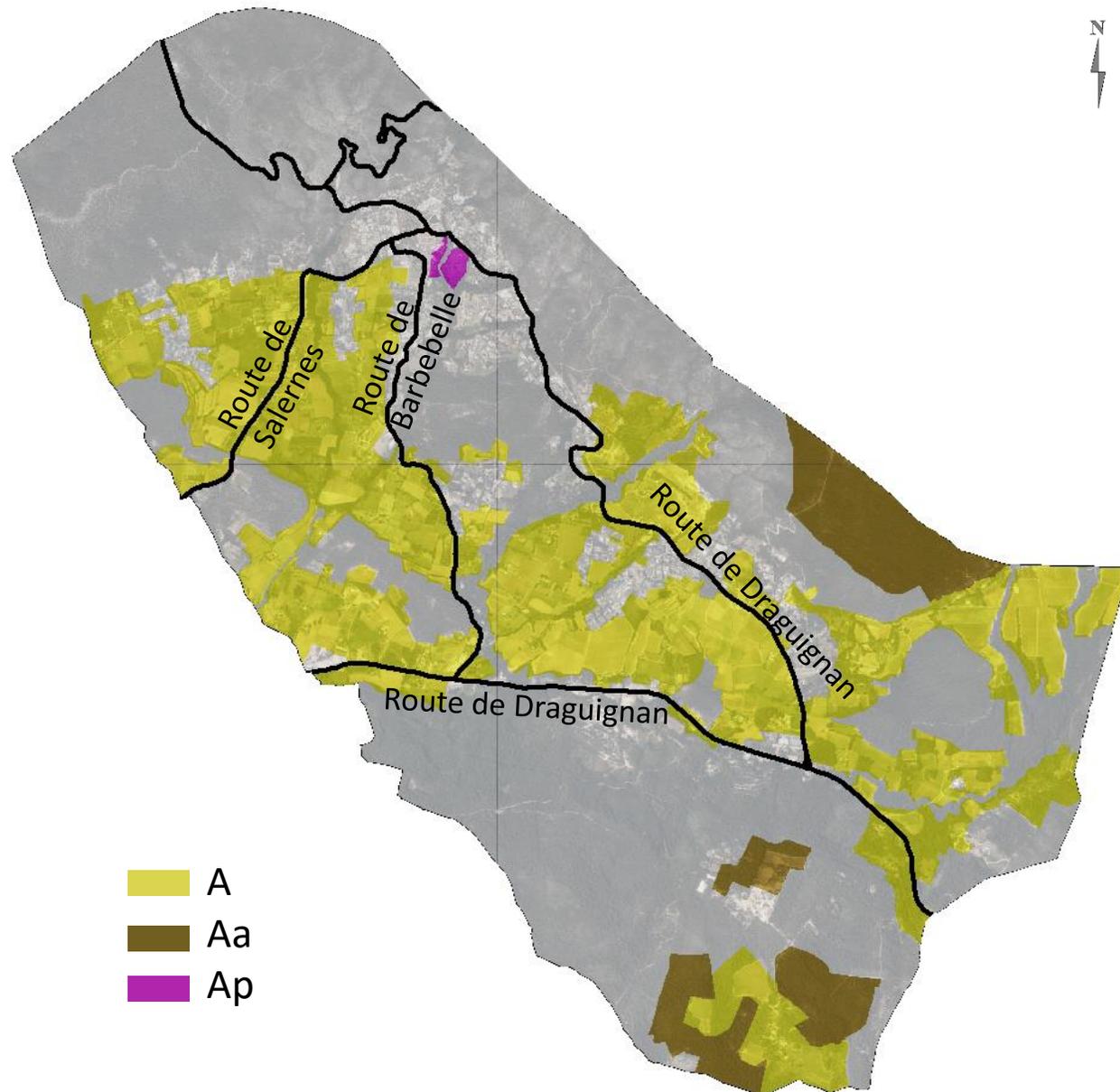


## Règlement simplifié :

Zones	Localisation	Hauteur	Emprise au sol	Espaces verts
Ue	Zone à vocation économique	9 m	50 %	20 %
Ut	Zone destinée aux campings	7 m	/	20 %

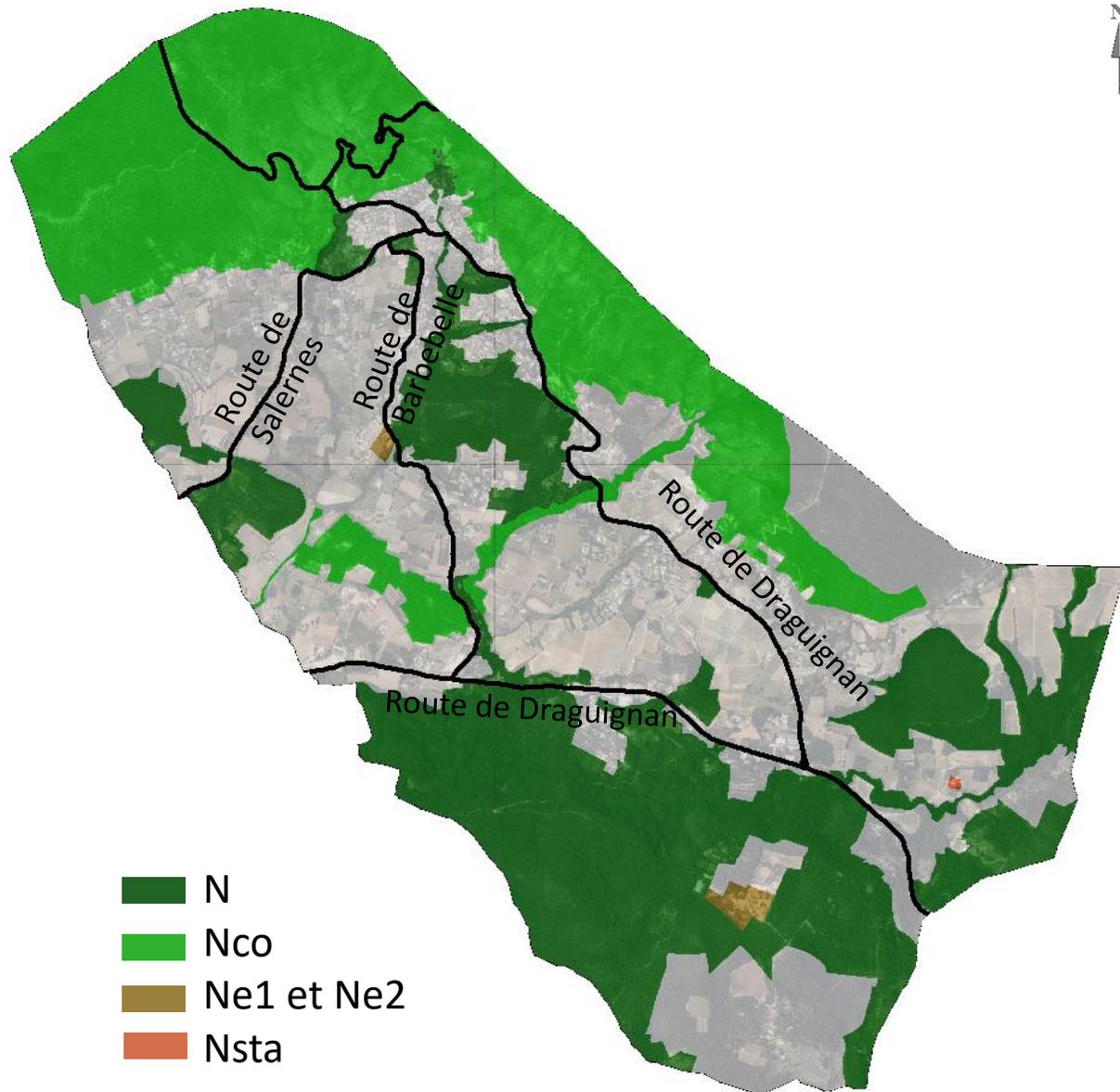
# Le projet de PLU : Les zones agricoles

Délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



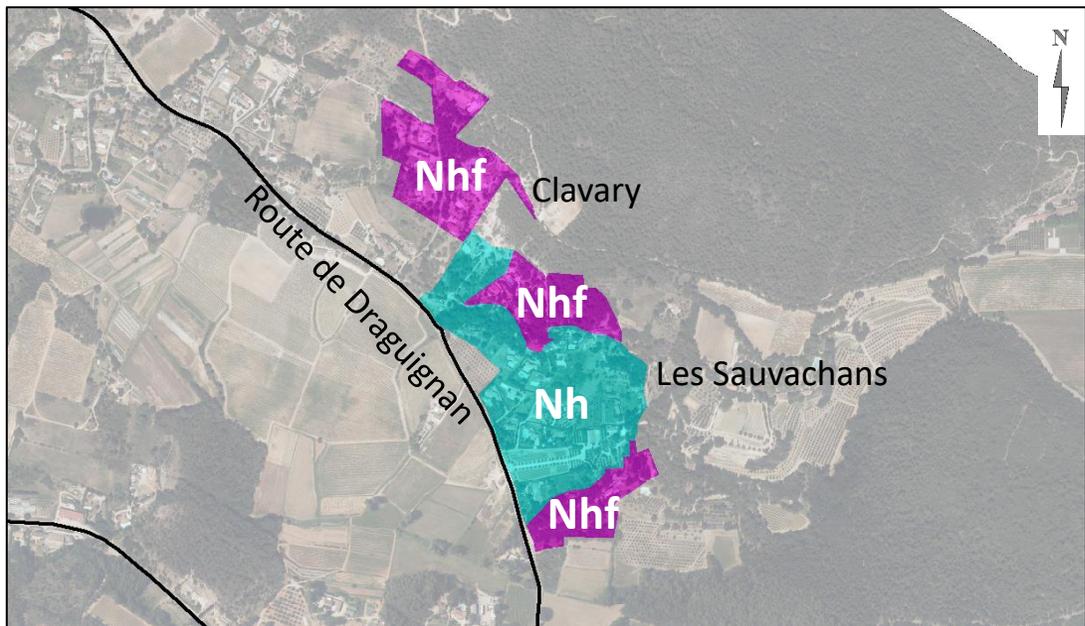
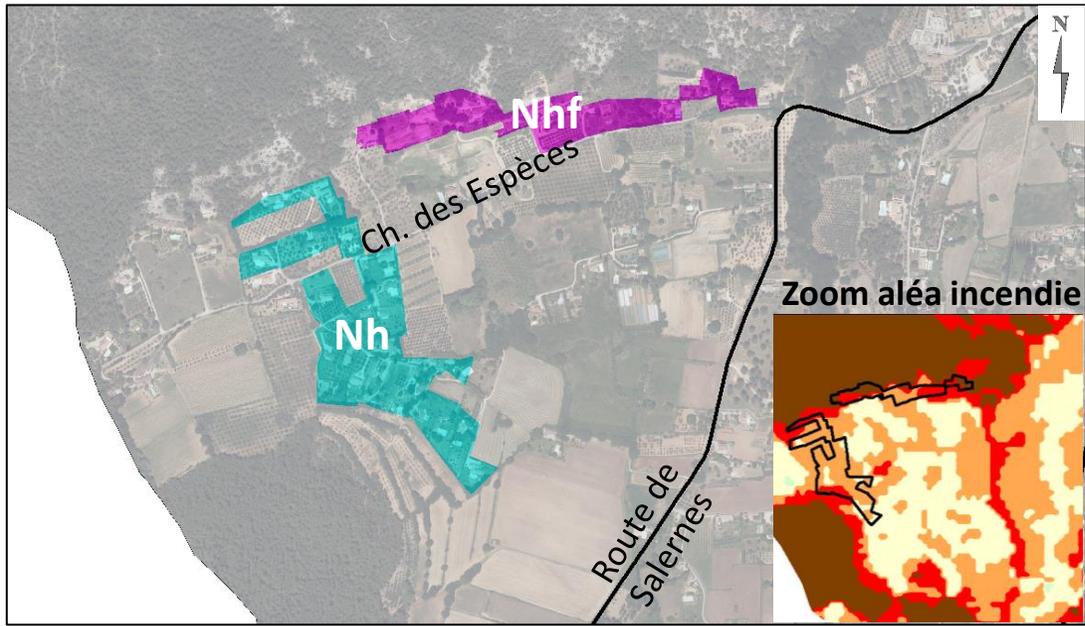
Zones	Règlement simplifiée
A	<p><b>Sont autorisés pour les agriculteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bâtiments d'exploitation, constructions et installations agrivoltaïques, constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles...</li><li>- constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- Les <b>annexes</b> dans la limite de <b>60 m<sup>2</sup></b>,</li><li>- Les <b>piscines</b> dans la limite de <b>50 m<sup>3</sup></b>.</li></ul> <p><i>édifiées en totalité à moins de 20 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale</i></p> <p><b>Sont autorisés pour les non agriculteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Une seule fois</u>, l'aménagement et l'<u>extension</u> des constructions à usage d'habitation existantes aux conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none"><li>• Qu'elle ait une existence légale et qu'elle présente une surface de plancher initiale de 60 m<sup>2</sup>,</li><li>• constructions <b>entre 60 et 100 m<sup>2</sup></b> : d'être limitée à <b>30 % de l'existant sans pouvoir excéder 130 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher totale.</li><li>• constructions <b>entre 101 et 150 m<sup>2</sup></b> : d'être limitée à <b>20 % de l'existant sans pouvoir excéder 180 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher totale.</li></ul></li><li>- Les <b>annexes</b> dans la limite de <b>60 m<sup>2</sup></b>,</li><li>- Les <b>piscines</b> dans la limite de <b>50 m<sup>3</sup></b>.</li></ul> <p><i>édifiées en totalité à moins de 20 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale</i></p>
Aa	<p><b>Secteur non cultivé mais présentant un potentiel agricole.</b></p> <p>Seules sont autorisées les défrichements, la remise en culture, le pâturage et les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Ap	<p><b>Secteurs à protéger en raison de son caractère paysager.</b></p> <p>Inconstructible</p>

# Le projet de PLU : Les zones naturelles

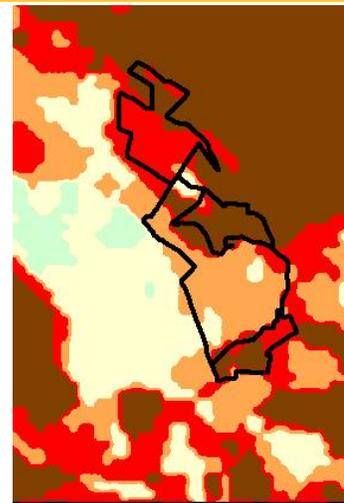


Zones	Règlement simplifiée
N	<p><b>Sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.</li> <li>- <u>Une seule fois</u>, l'aménagement et l'<u>extension</u> des constructions à usage d'habitation existantes aux conditions suivantes :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qu'elle ait une existence légale,</li> <li>• qu'elle présente une surface de plancher initiale de 60 m<sup>2</sup>,</li> <li>• d'être limitée à <b>20 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul> </li> <li>- Les <b>annexes</b> dans la limite de <b>60 m<sup>2</sup></b>,</li> <li>- Les <b>piscines</b> dans la limite de <b>50 m<sup>3</sup></b>.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>édifiées en totalité à moins de 10 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale</i></p>
Nco	Secteur correspondant à des continuités écologiques : inconstructible
Ne1	Secteur correspondant à une activité existante de terrassement et de construction.
Ne2	Secteur correspondant à une zone de recyclage des déchets du BTP.
Nsta	<p>Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, correspondant au domaine de la Rotonde =</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaissance de l'activité</li> <li>- Possibilité de changer de destination un hangar</li> </ul>

# Le projet de PLU : Les zones naturelles habitées



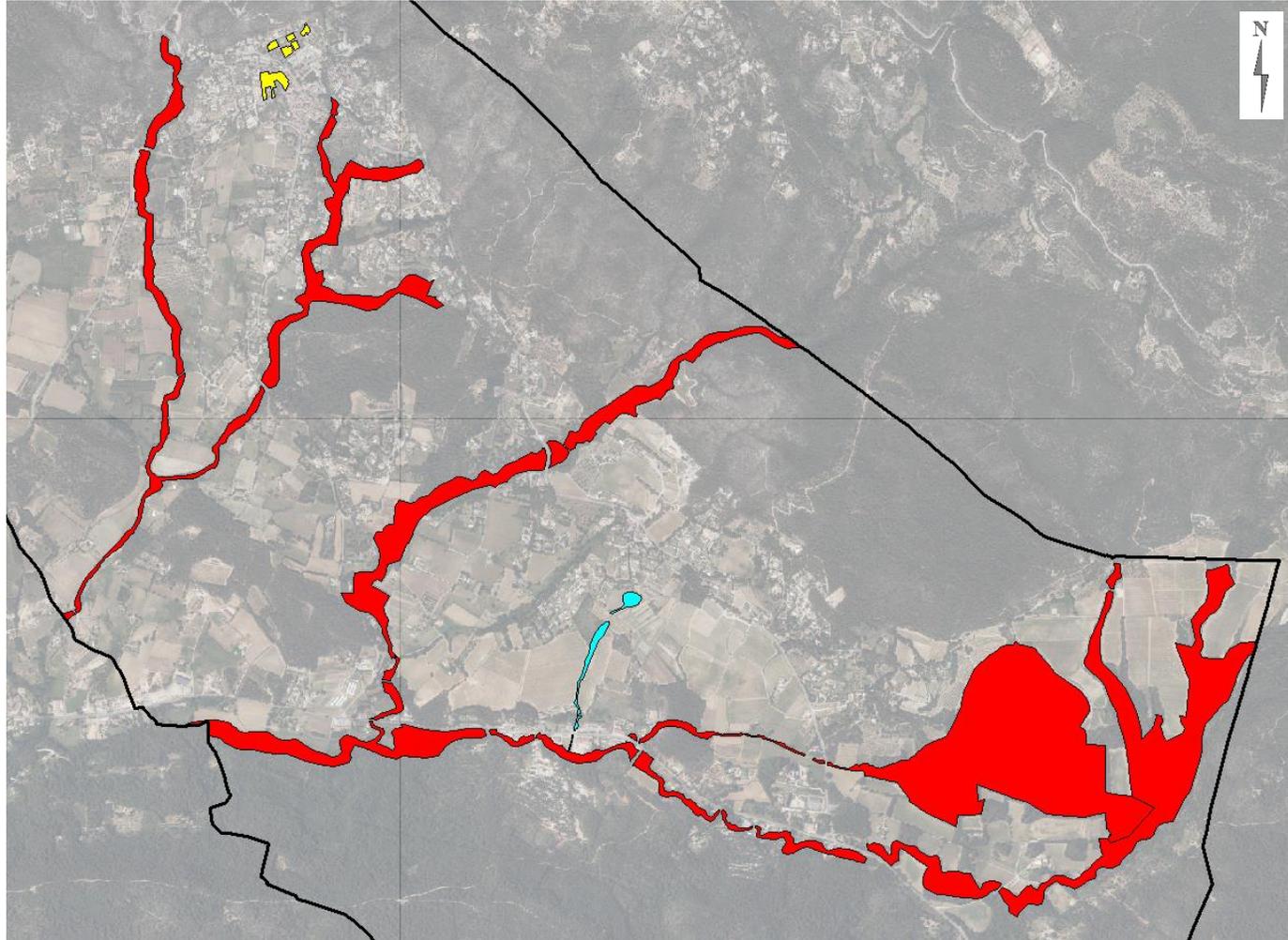
Zones	Règlement simplifiée
Nh	<p><b>Sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Une seule fois</u>, l'aménagement et l'<u>extension</u> des constructions à usage d'habitation existantes aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qu'elle ait une existence légale et qu'elle présente une surface de plancher initiale de 60 m<sup>2</sup>,</li> <li>• constructions <b>entre 60 et 100 m<sup>2</sup></b> : d'être limitée à <b>40 % de l'existant sans pouvoir excéder 140 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher totale.</li> <li>• constructions <b>entre 101 et 150 m<sup>2</sup></b> : d'être limitée à <b>30 % de l'existant sans pouvoir excéder 195 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher totale.</li> </ul> </li> <li>- Les <b>annexes</b> dans la limite de <b>60 m<sup>2</sup></b> } <i>édifiées en totalité à moins de 30 m calculé à partir</i></li> <li>- Les <b>piscines</b> dans la limite de <b>50 m<sup>3</sup></b> } <i>des bords extérieurs de la construction principale</i></li> </ul>
Nhf	<p><b>Sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Extension</b> des constructions à usage d'habitation autorisée <b>dans la limite de 20 m<sup>2</sup></b></li> <li>- Les <b>annexes</b> dans la limite de <b>60 m<sup>2</sup></b> } <i>édifiées en totalité à moins de 10 m calculé à partir des</i></li> <li>- Les <b>piscines</b> dans la limite de <b>50 m<sup>3</sup></b> } <i>bords extérieurs de la construction principale</i></li> </ul>



- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

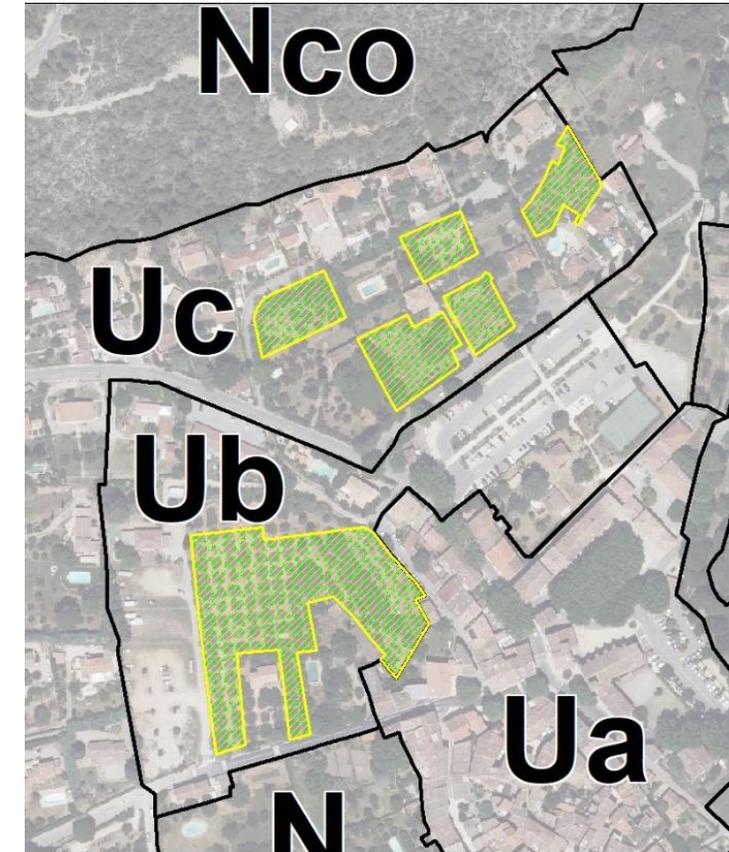
Zoom aléa incendie

# Le projet de PLU : Les espaces protégés



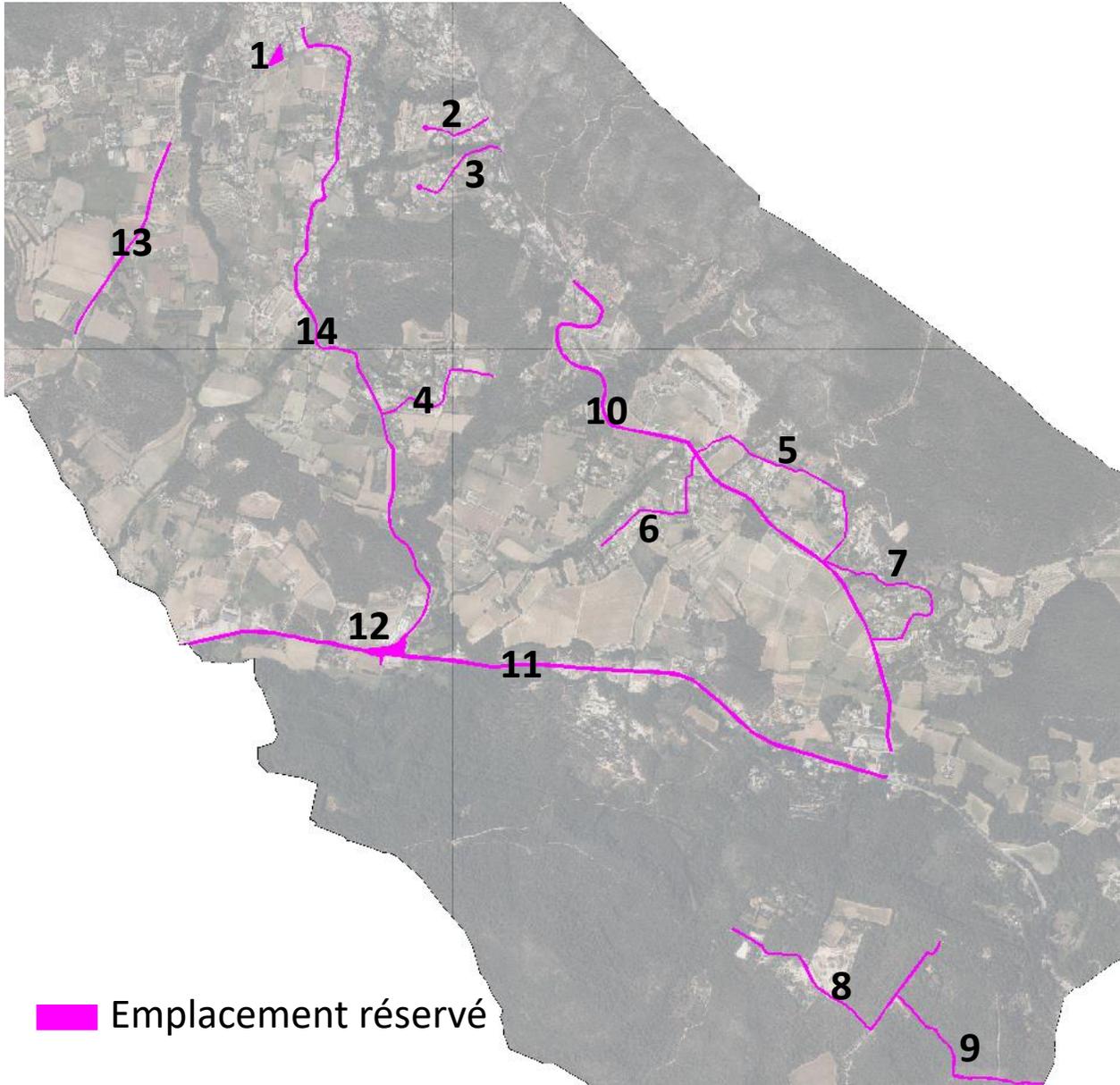
-  Espace Boisé Classé
-  Zone humide
-  Jardin à préserver

Zoom sur les jardins à préserver



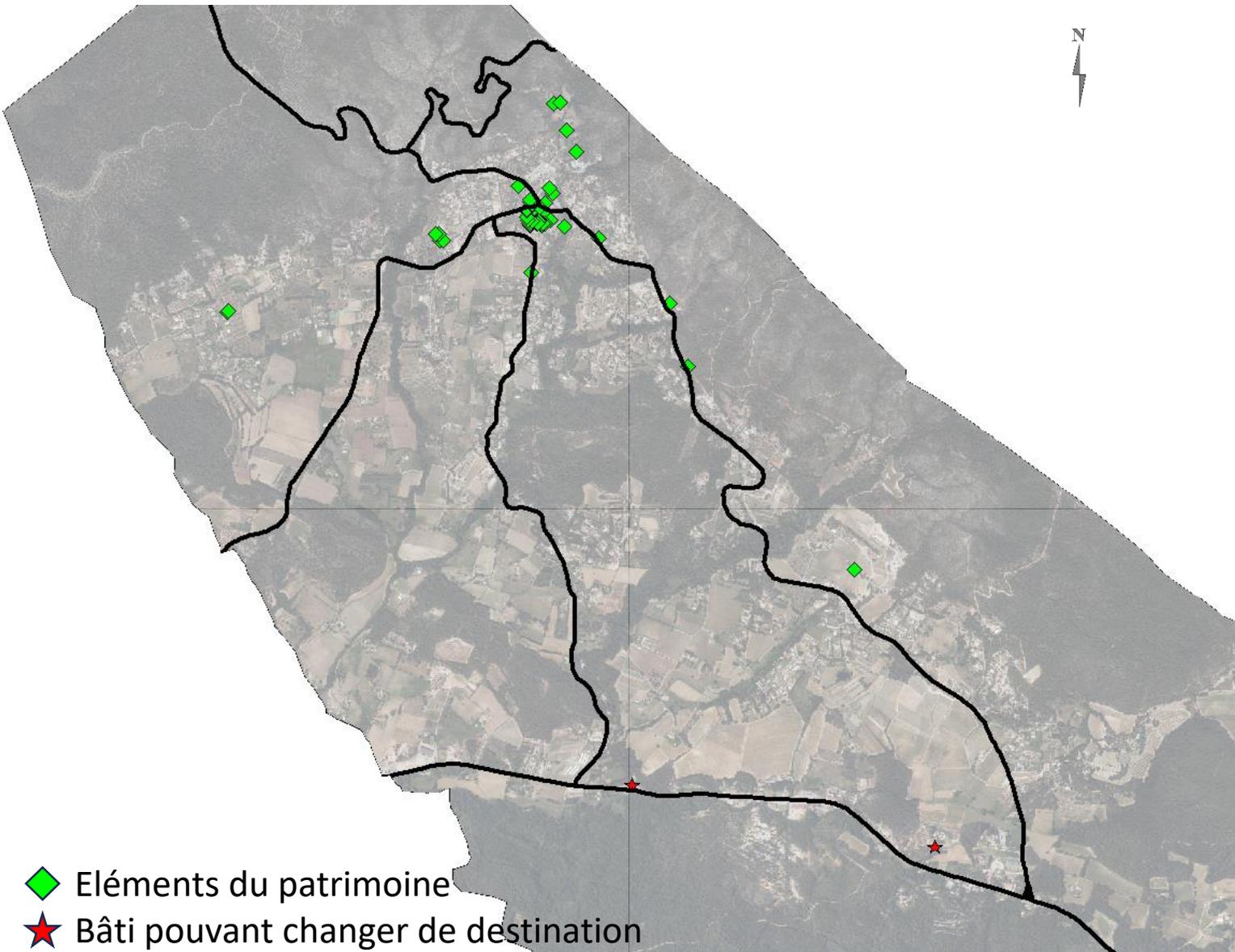
- 1,34 hectare de jardin et d'oliveraie sont identifiés. Aucune construction autorisée dans ces espaces.
- 132,2 hectares d'espaces boisés classés
- 1,23 hectare de zone humide

# Le projet de PLU : Les emplacements réservés



Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur ou surface
1	Création d'un espace vert, création d'une zone de stationnement et maintien du cône de vue sur le village	Commune	2 360 m <sup>2</sup>
2	Elargissement du chemin de Soleillat et création d'une aire de retournement	Commune	5 m
3	Elargissement du chemin des Combes, passage de réseau et création d'une aire de retournement	Commune	5 m
4	Elargissement du chemin de Barbebelle	Commune	5 m
5	Elargissement du chemin de Clavary	Commune	5 m
6	Elargissement du chemin des Cadenières	Commune	5 m
7	Elargissement du second chemin d'accès aux Sauvachans	Commune	5 m
8	Elargissement du chemin de la Colle	Commune	7 m
9	Elargissement du chemin de Barbabié	Commune	7 m
10	Recalibrage de la RD 557 entre les PR 8+140 et 13+000	Département	10 m
11	Elargissement de la RD 560	Département	11 m
12	Création d'un giratoire RD 560/RD 251	Département	5 800 m <sup>2</sup>
13	Elargissement de la RD 51 entre les PR 2000 et 3500	Département	7 m
14	Elargissement de la Route de Barbebelle	Commune	7 m

# Le projet de PLU : Le patrimoine à préserver



## 51 Eléments du patrimoine :

encadrements de porte, vieux four, oratoires, croix, chapelles, lavoirs, fontaines....



## 2 Bâtiments pouvant changer de destination :

- ancien bâtiment d'élevage
- rez-de-chaussée de commerce aux Cadenières