



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*

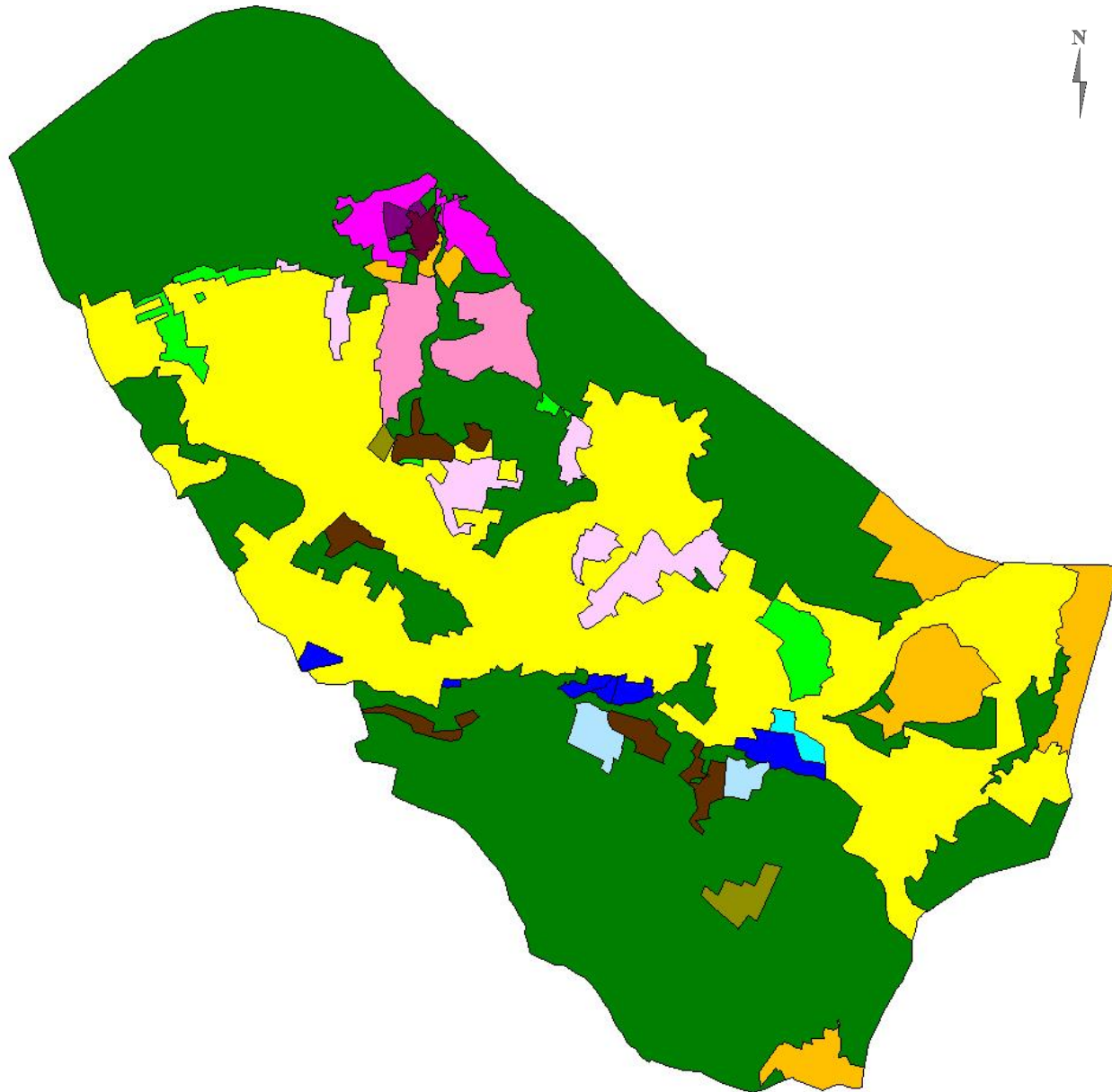
➔ *3 mois*

➔ *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

Villocroze 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...

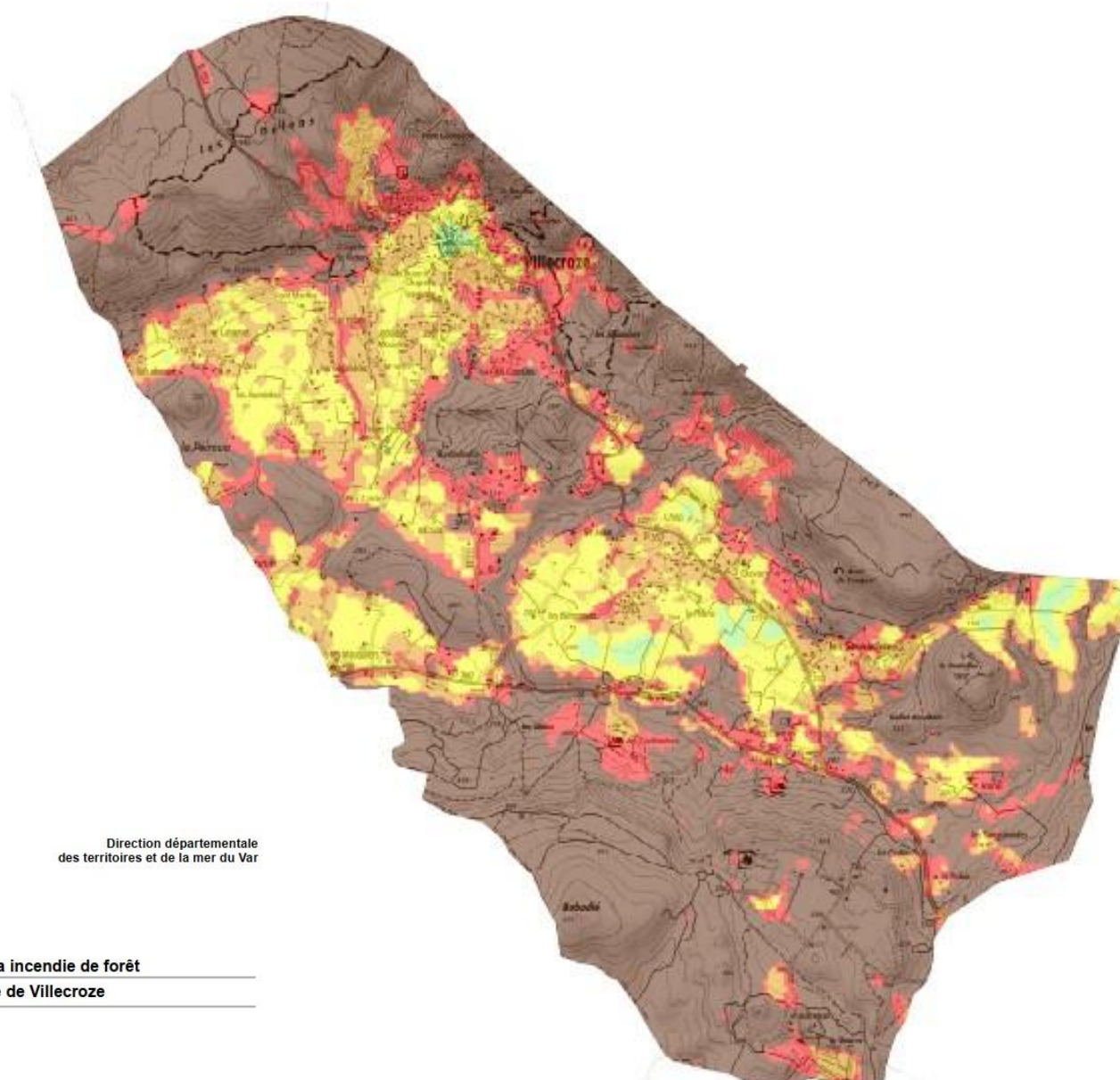
La future charte du Parc Naturel Régional du Verdon : en cours

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



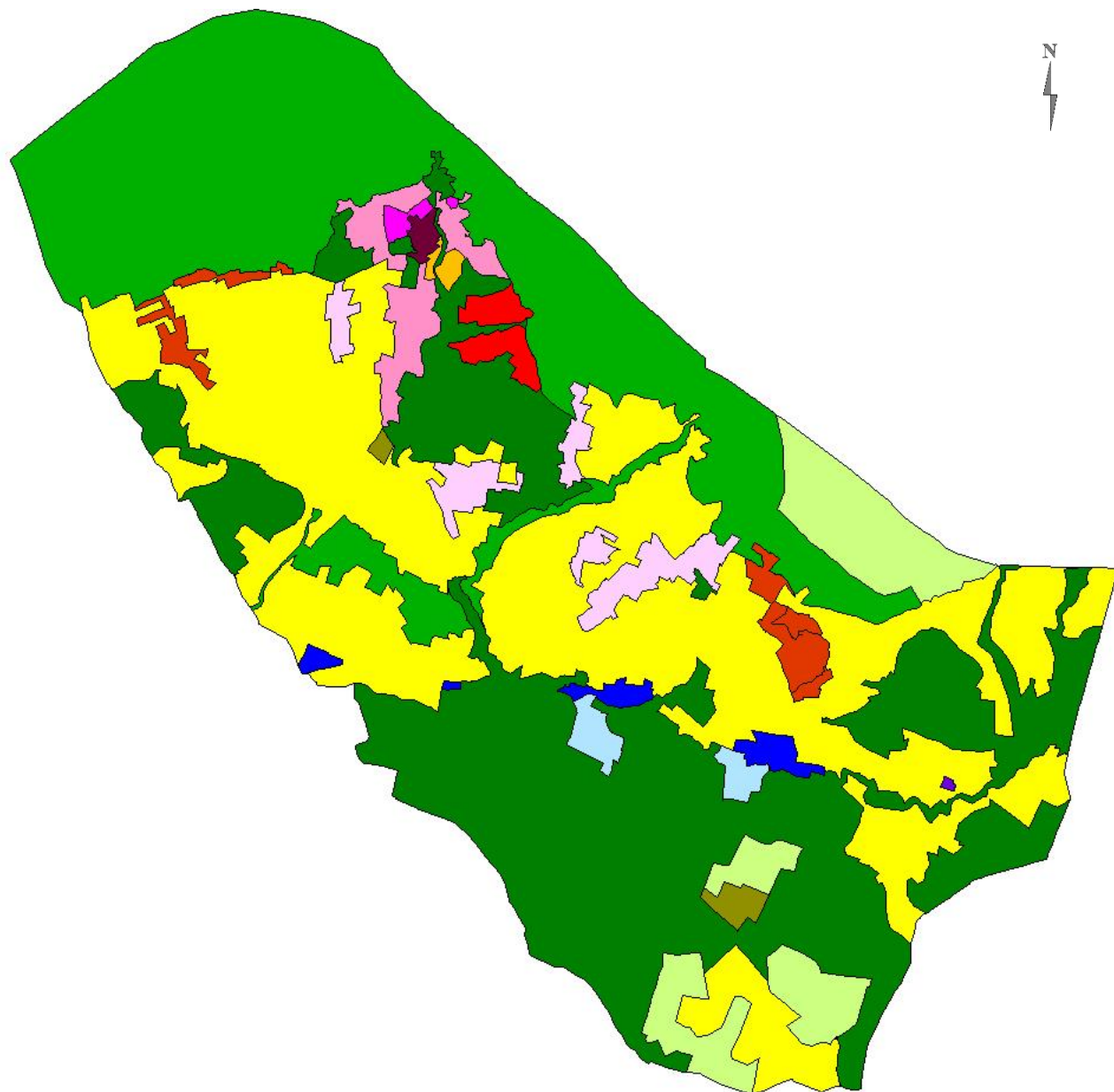
Légende

- 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 m².

Le projet de PLU

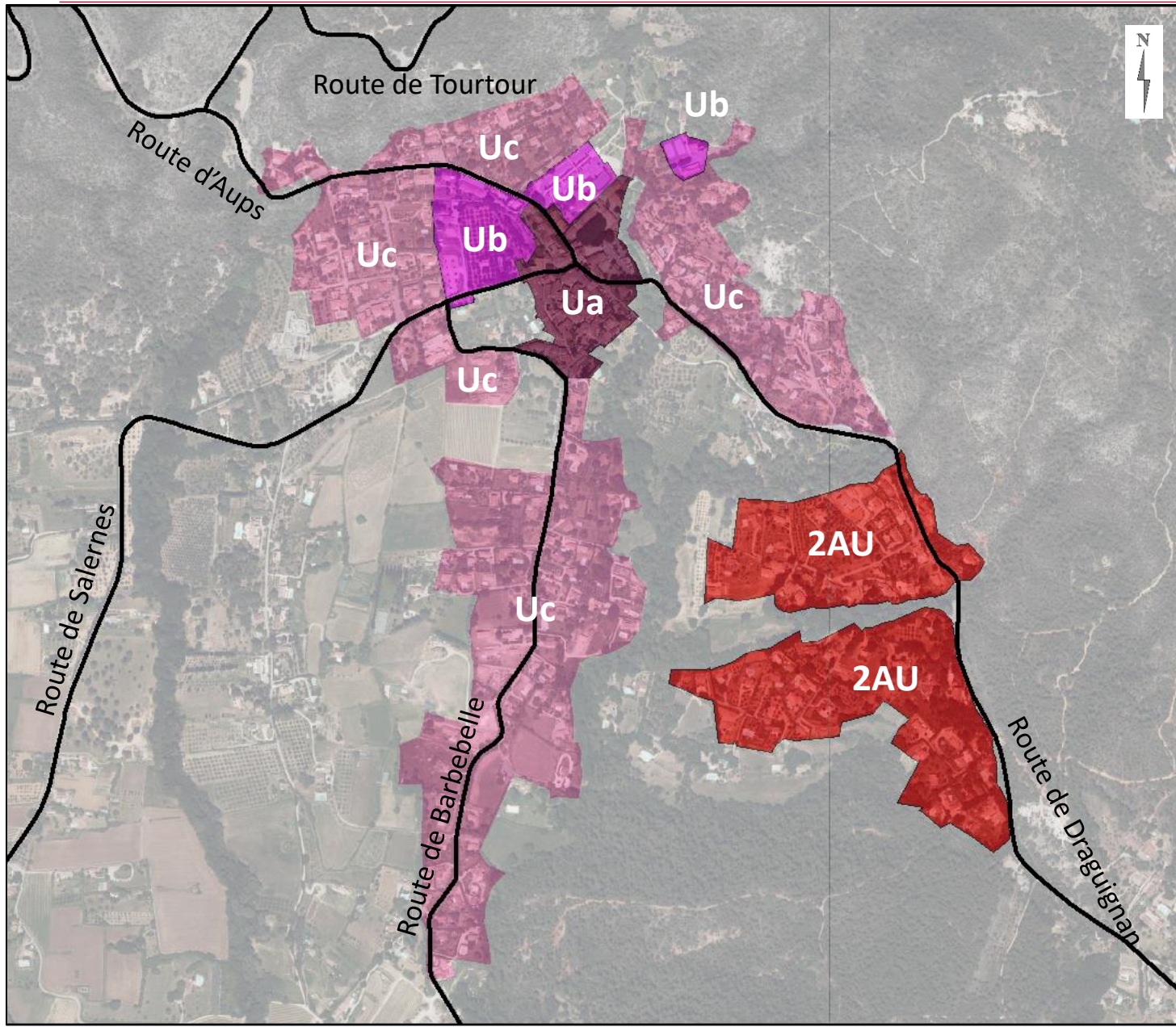


| |
|------|
| Ua |
| Ub |
| Uc |
| Uj |
| Ujf |
| Ue |
| Ut |
| 2AU |
| A |
| Aa |
| Ap |
| N |
| Nco |
| Ne1 |
| Ne2 |
| Nh |
| Nhf |
| Nsta |

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

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

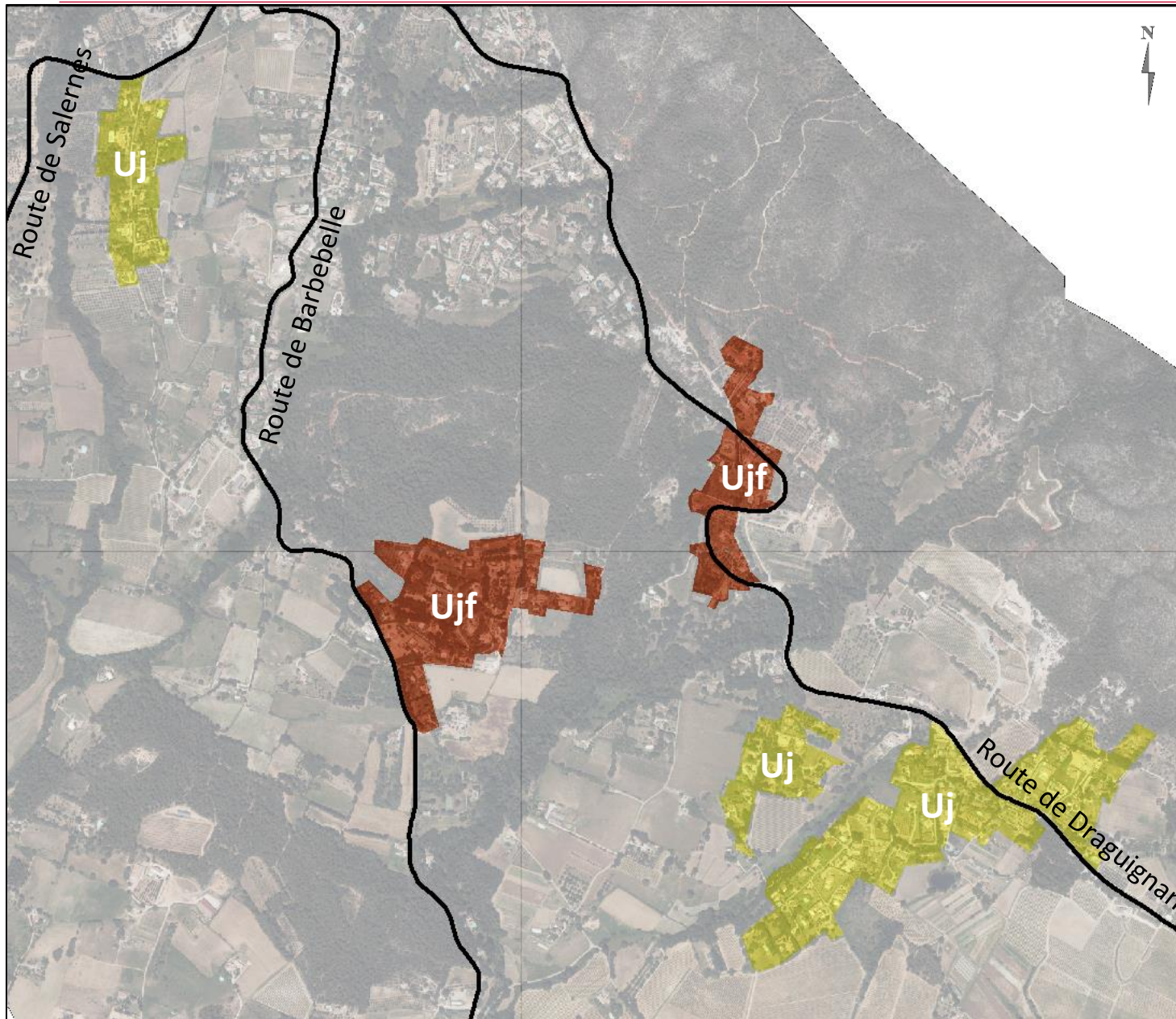
Le projet de PLU : Les zones à vocation d'habitat



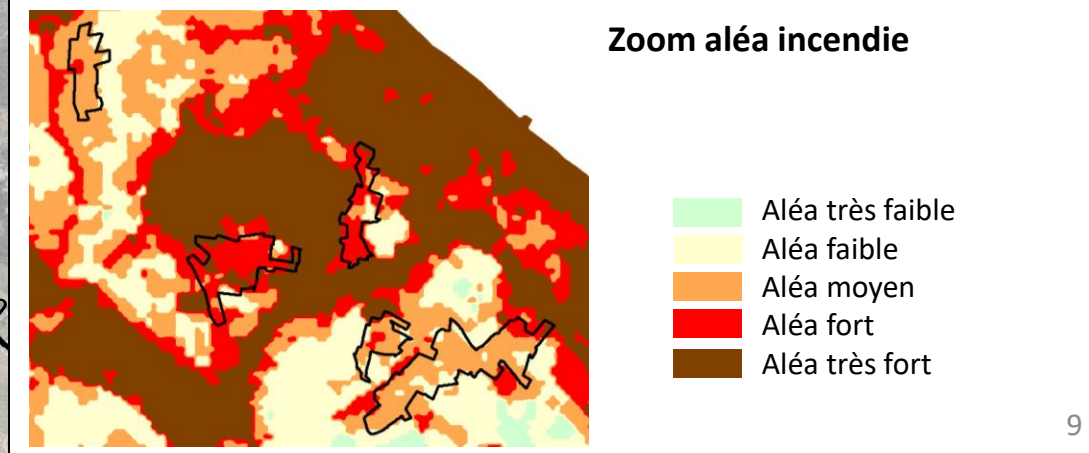
Règlement simplifié :

| 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 | <p>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.</p> <p>Extension des constructions à usage d'habitation autorisée : dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher au total (SP initiale + extension). Annexes : 60 m² d'emprise cumulée. Piscine : sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 50 m³ de volume.</p> | | |

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>Extension des constructions à usage d'habitation autorisée dans la limite de 40 % de la surface de plancher initiale sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher au total (SP initiale + extension).</p> <p>Annexes : 80 m² d'emprise cumulée.</p> <p>Piscine : sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 50 m³ de volume.</p> |
| Ujf | St Jean, chemin de Barbebelles | <p>Extension des constructions à usage d'habitation autorisée dans la limite de 20 m².</p> <p>Annexes : 60 m² d'emprise cumulée.</p> <p>Piscine : sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 50 m³ 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

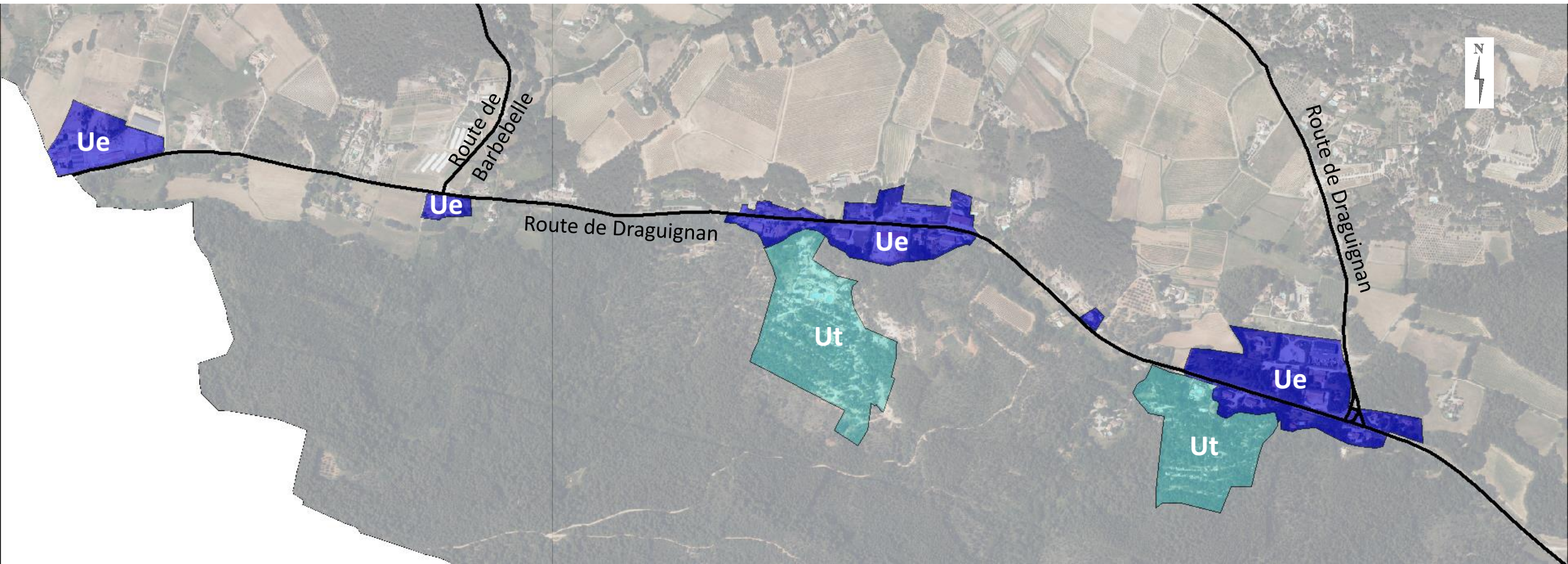
Estimation de la capacité d'accueil du PLU

| 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 |
| TOTAL U | 46,10 | 461000 | | | | | | | | 72 | | | 42 |

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

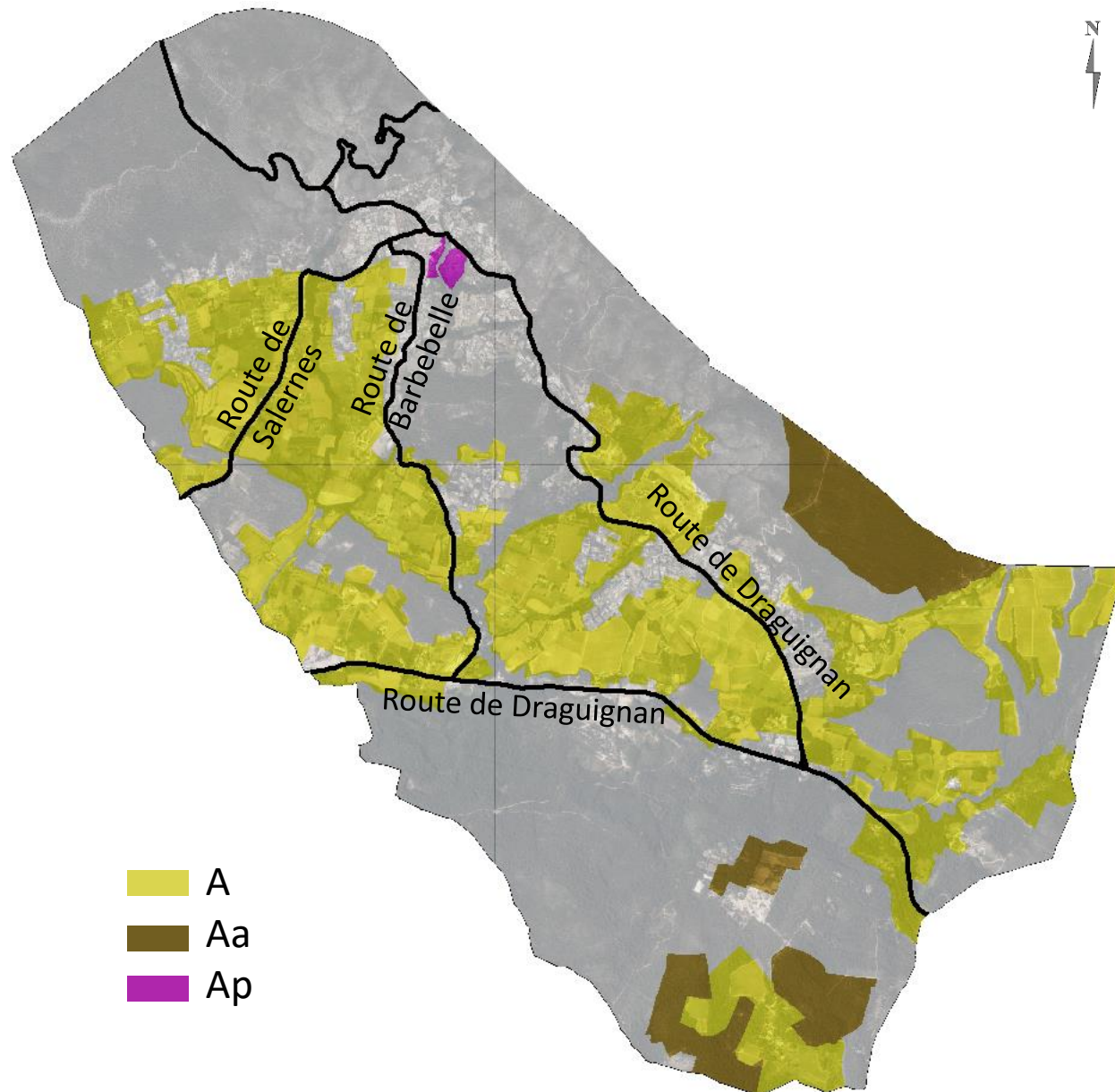


Règlement simplifié :

| 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 % |

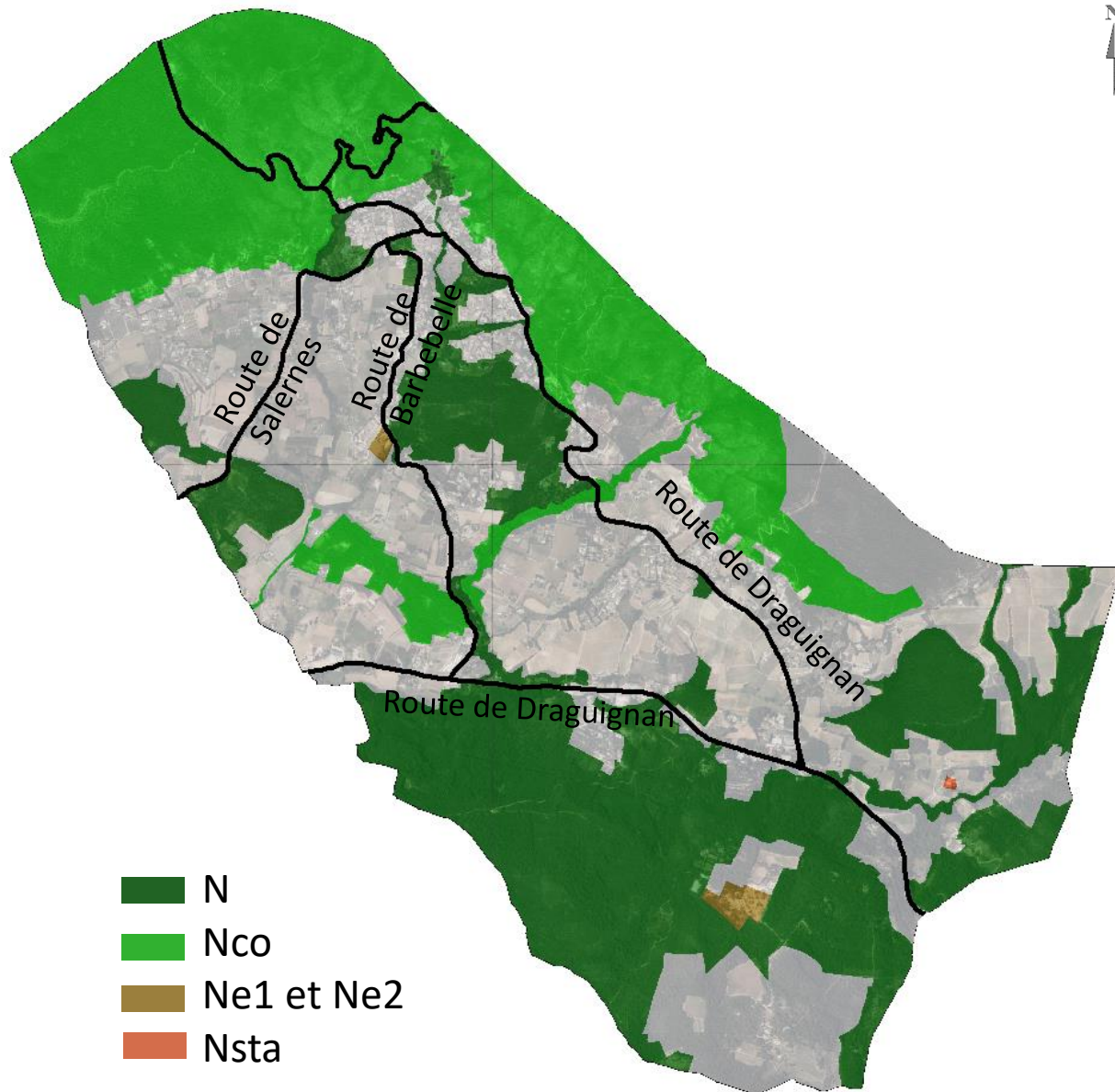
Le projet de PLU : Les zones agricoles

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



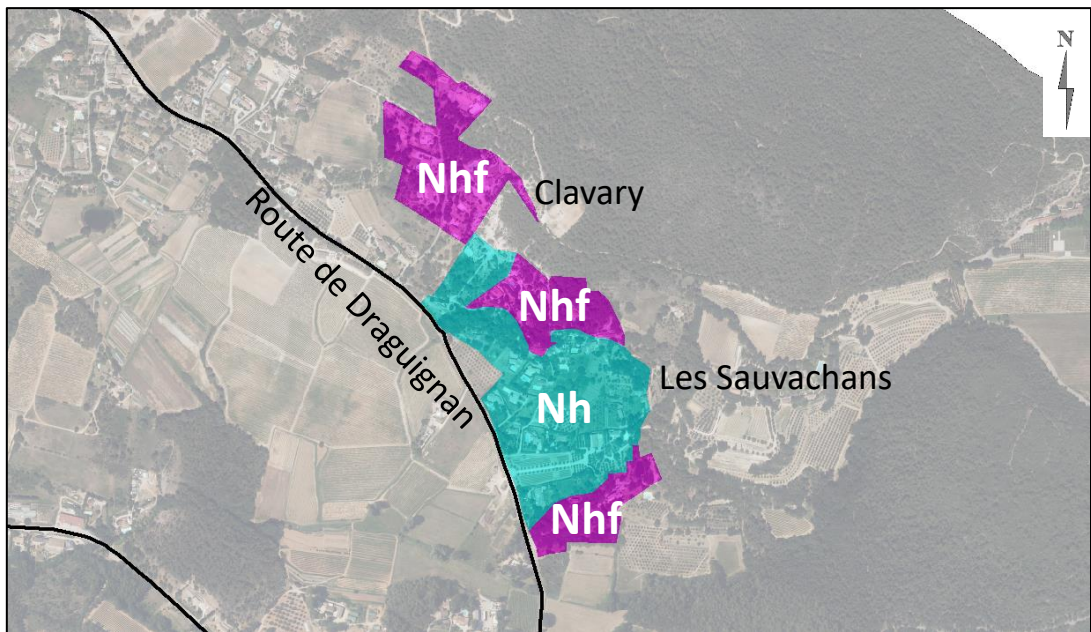
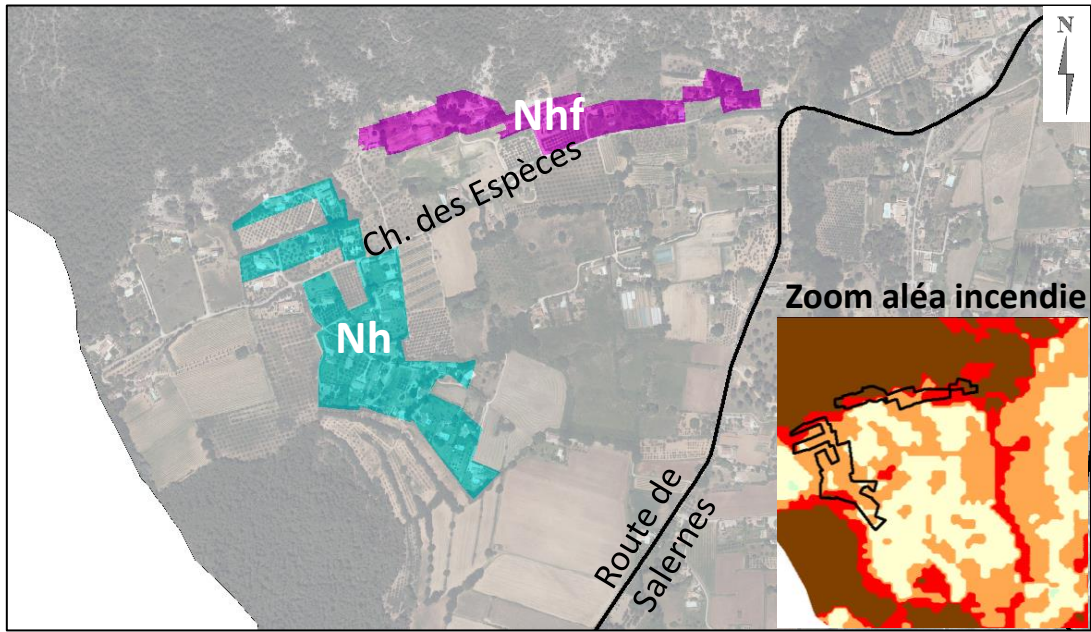
| Zones | Règlement simplifiée |
|-------|---|
| A | <p>Sont autorisés pour les agriculteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- bâtiments d'exploitation, constructions et installations agrivoltaïques, constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles...- constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes dans la limite de 180 m² de surface de plancher,- Les annexes dans la limite de 60 m²,- Les piscines dans la limite de 50 m³. <p><i>édifiées en totalité à moins de 20 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale</i></p> <p>Sont autorisés pour les non agriculteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- <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">• Qu'elle ait une existence légale et qu'elle présente une surface de plancher initiale de 60 m²,• constructions entre 60 et 100 m² : d'être limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 130 m² de surface de plancher totale.• constructions entre 101 et 150 m² : d'être limitée à 20 % de l'existant sans pouvoir excéder 180 m² de surface de plancher totale.- Les annexes dans la limite de 60 m²,- Les piscines dans la limite de 50 m³. <p><i>édifiées en totalité à moins de 20 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale</i></p> |
| Aa | <p>Secteur non cultivé mais présentant un potentiel agricole.</p> <p>Seules sont autorisées les défrichements, la remise en culture, le pâturage et les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.</p> |
| Ap | <p>Secteurs à protéger en raison de son caractère paysager.</p> <p>Inconstructible</p> |

Le projet de PLU : Les zones naturelles

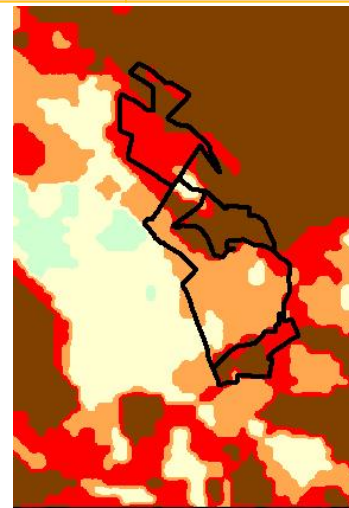


| Zones | Règlement simplifiée |
|-------|---|
| N | <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. - <u>Une seule fois</u>, l'aménagement et l'<u>extension</u> des constructions à usage d'habitation existantes aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elle ait une existence légale, • qu'elle présente une surface de plancher initiale de 60 m², • d'être limitée à 20 m². - Les annexes dans la limite de 60 m², - Les piscines dans la limite de 50 m³. <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"> - Reconnaissance de l'activité - Possibilité de changer de destination un hangar |

Le projet de PLU : Les zones naturelles habitées



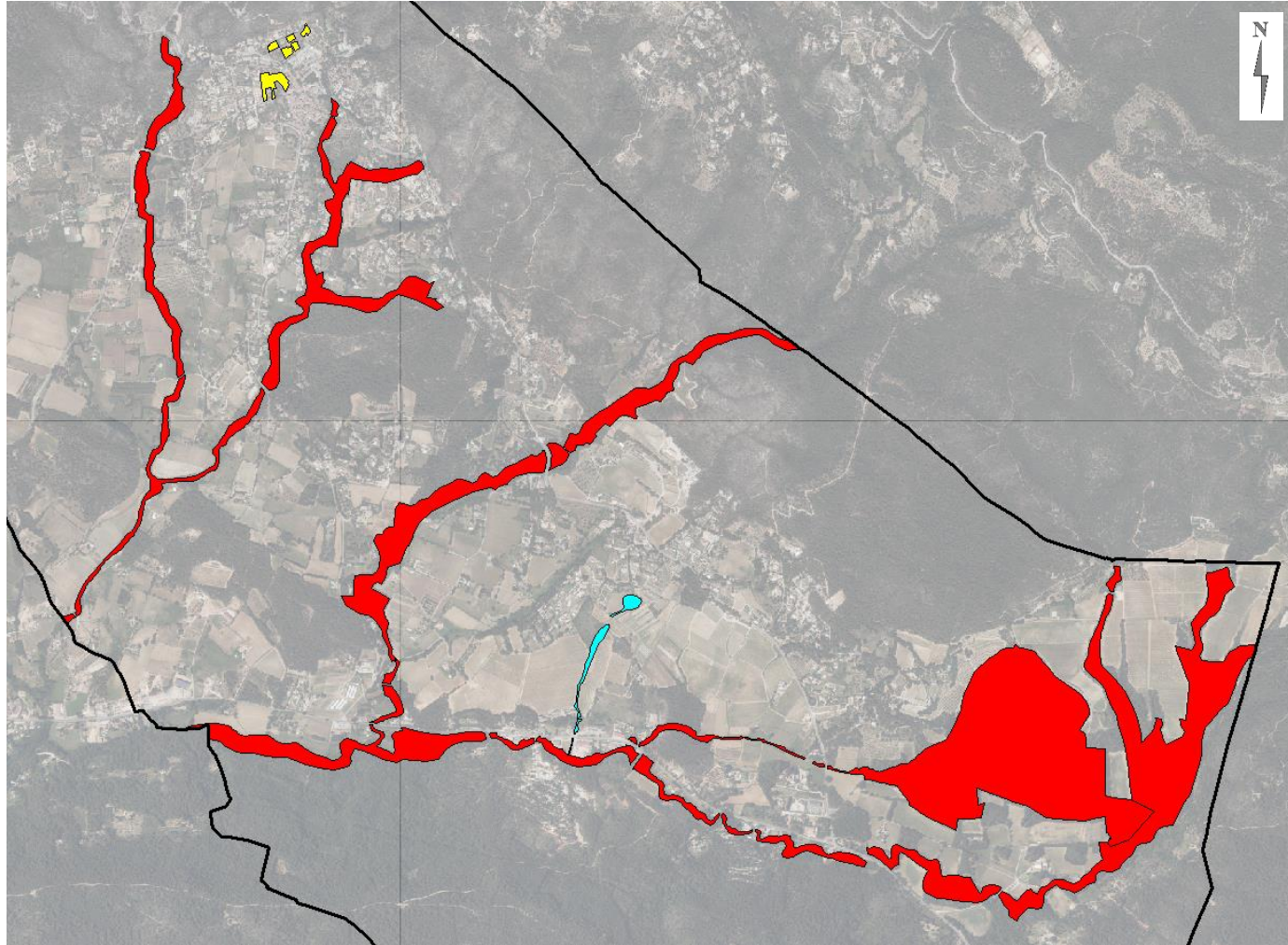
| Zones | Règlement simplifiée |
|-------|---|
| Nh | <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Une seule fois</u>, l'aménagement et l'<u>extension</u> des constructions à usage d'habitation existantes aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elle ait une existence légale et qu'elle présente une surface de plancher initiale de 60 m², • constructions entre 60 et 100 m² : d'être limitée à 40 % de l'existant sans pouvoir excéder 140 m² de surface de plancher totale. • constructions entre 101 et 150 m² : d'être limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 195 m² de surface de plancher totale. - Les annexes dans la limite de 60 m² } <i>édifiées en totalité à moins de 30 m calculé à partir</i> - Les piscines dans la limite de 50 m³ } <i>des bords extérieurs de la construction principale</i> |
| Nhf | <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des constructions à usage d'habitation autorisée dans la limite de 20 m² - Les annexes dans la limite de 60 m² } <i>édifiées en totalité à moins de 10 m calculé à partir des</i> - Les piscines dans la limite de 50 m³ } <i>bords extérieurs de la construction principale</i> |






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

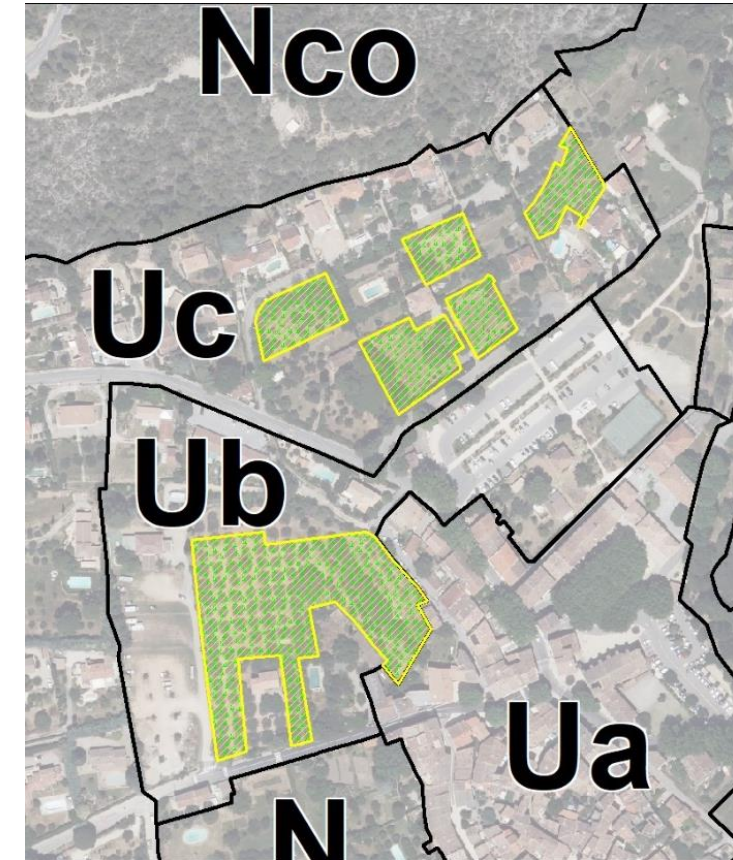
Zoom aléa incendie

Le projet de PLU : Les espaces protégés



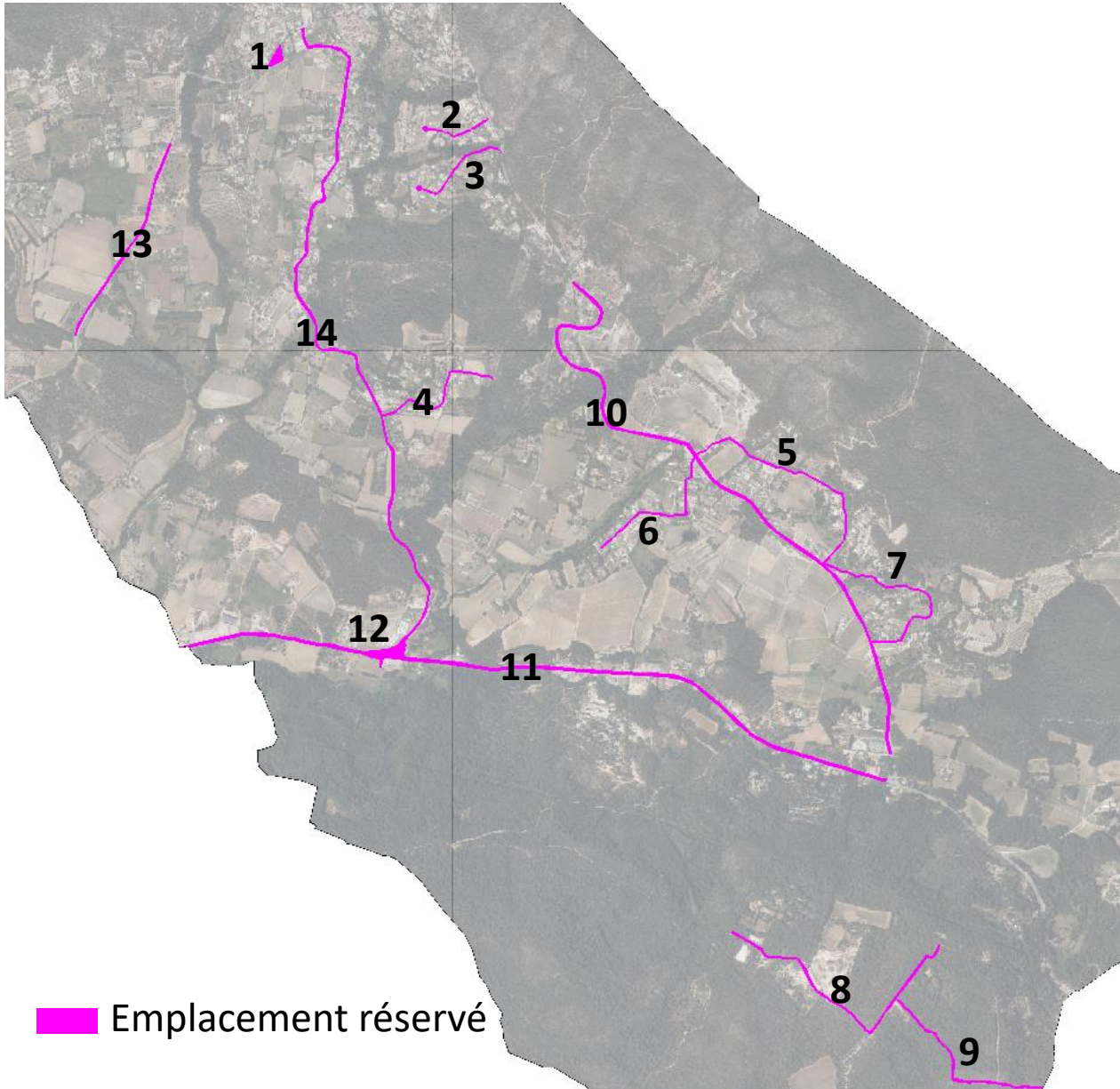
-  Espace Boisé Classé
-  Zone humide
-  Jardin à préserver

Zoom sur les jardins à préserver



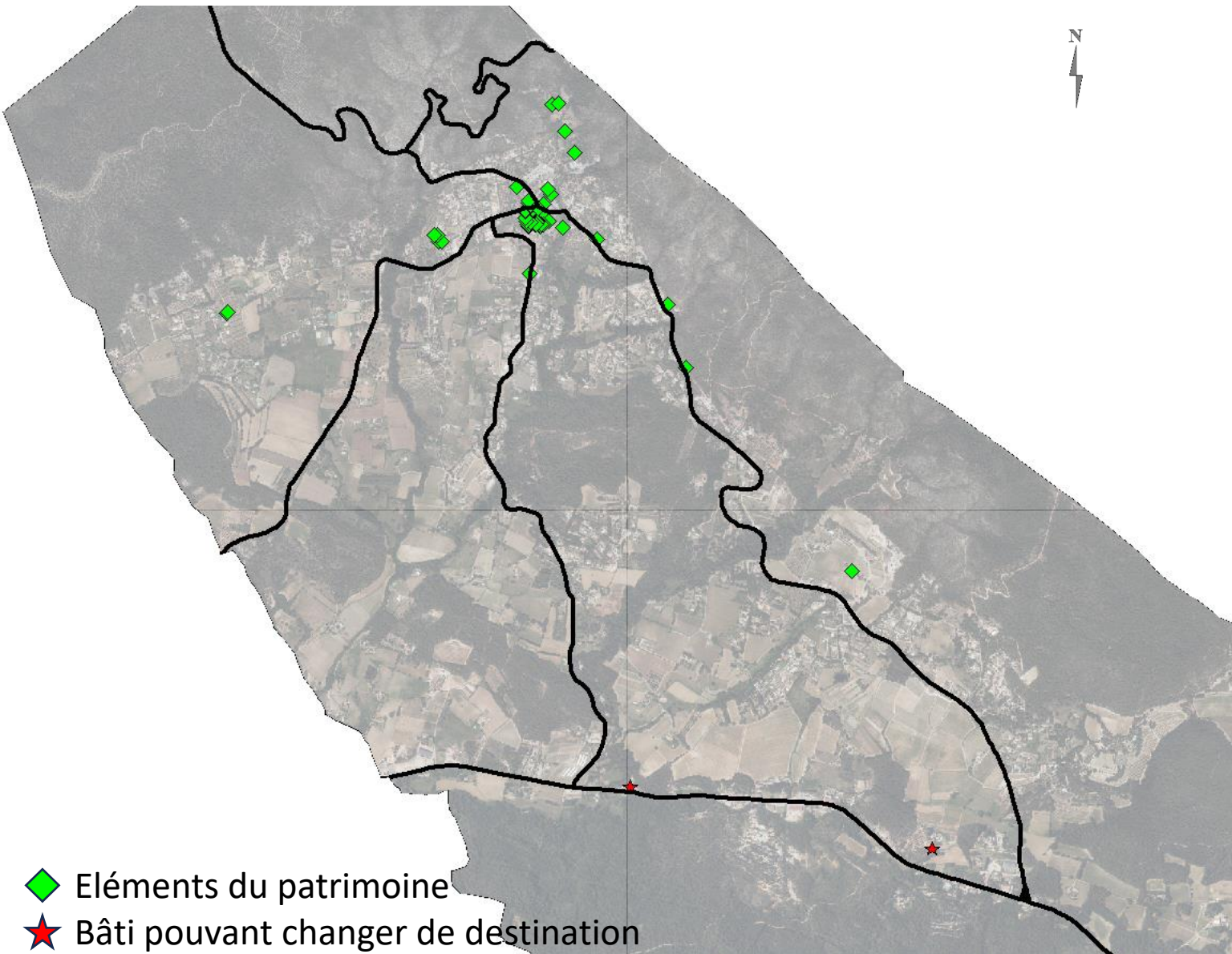
- 1,34 hectare de jardin et d'oliveraie sont identifiés. Aucune construction autorisée dans ces espaces.
- 132,2 hectares d'espaces boisés classés
- 1,23 hectare de zone humide

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 ² |
| 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 ² |
| 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