

PLU

Commune de Régusse

Concertation - Réunion Publique du 14 avril 2023



Rappel de la procédure

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est un processus « long », itératif et très encadré

- La Commune a prescrit l'élaboration du PLU le 31 juillet 2014
- **1^{ère} réunion publique** le 6 juin **2016**
- **2^{ème} réunion publique** le 4 avril **2017**
- Le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du **PADD** le 24 avril **2018** et le 29 mars **2023**
- Les personnes publiques ont été associées tout au long de la procédure
- L'avis de la **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites** a été sollicité par 2 fois : en mai **2022** et en janvier **2023**.

Le nouveau corpus législatif et réglementaire

Ce projet s'inscrit dans une démarche plus globale à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes : le **SCOT Lacs et Gorges du Verdon** en cours d'élaboration.

Ce projet doit être compatible avec notamment la **loi montagne, la loi ALUR, la loi ELAN, la loi Climat et Résilience** et le **projet de SCOT**.

A ce titre le projet doit promouvoir un **développement modéré**, une **sobriété foncière**, une prise en compte renforcée de l'environnement, de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers...

A ce titre le projet doit **diminuer de moitié la consommation foncière** par rapport à la précédente décennie pour à terme conduire au « **zéro artificialisation nette** ».

La Commune doit donc établir un PLU :

- Respectant ce corpus législatif et réglementaire,
- Préservant l'environnement, les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Diminuant la vulnérabilité face aux risques, en particulier incendie et inondation.

La Commune ne peut légalement retenir tous les quartiers constructibles dans le précédent document d'urbanisme.

Le projet de PLU

U = Zone Urbaine

*AU = Zone d'Urbanisation future
(constructible sous conditions)*

A = Zone Agricole

N = Zone Naturelle

Zone Ua

Zone Ub

Zone Uc

Zone Ud

Zone Ue

Zone Uf

Zone Uh

Zone A Urbaniser (AU)

Zone A

Zone Ap

Zone N

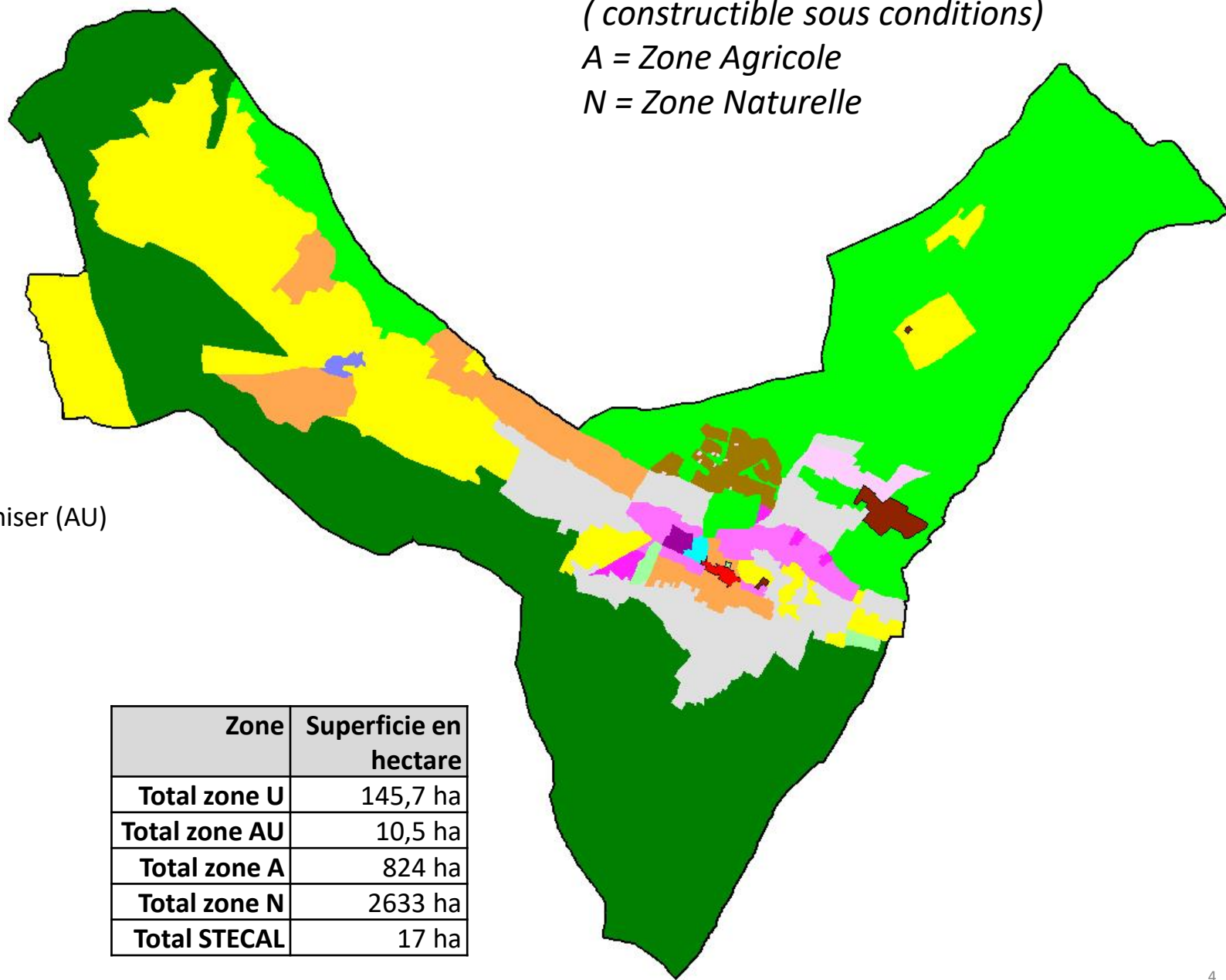
Zone Nco

Zone Nh

Zone Ns, Np

STECAL

Zone	Superficie en hectare
Total zone U	145,7 ha
Total zone AU	10,5 ha
Total zone A	824 ha
Total zone N	2633 ha
Total STECAL	17 ha



1 – Redéfinition des enveloppes urbaines et des espaces constructibles

Le village et sa proche périphérie



Zone Ua, le Village

Emprise au sol : non réglementé
Hauteur : 12 mètres
Règlement préservant les caractéristiques du village



Zone Uc, résidentielle

Emprise au sol : 15 %
Hauteur : 7 mètres
Espaces verts : 50 %



Zone 1AUa, résidentielle

Emprise au sol : 15 %
Hauteur : 7 mètres
Espaces verts : 50 %
Projet d'aménagement d'ensemble indispensable



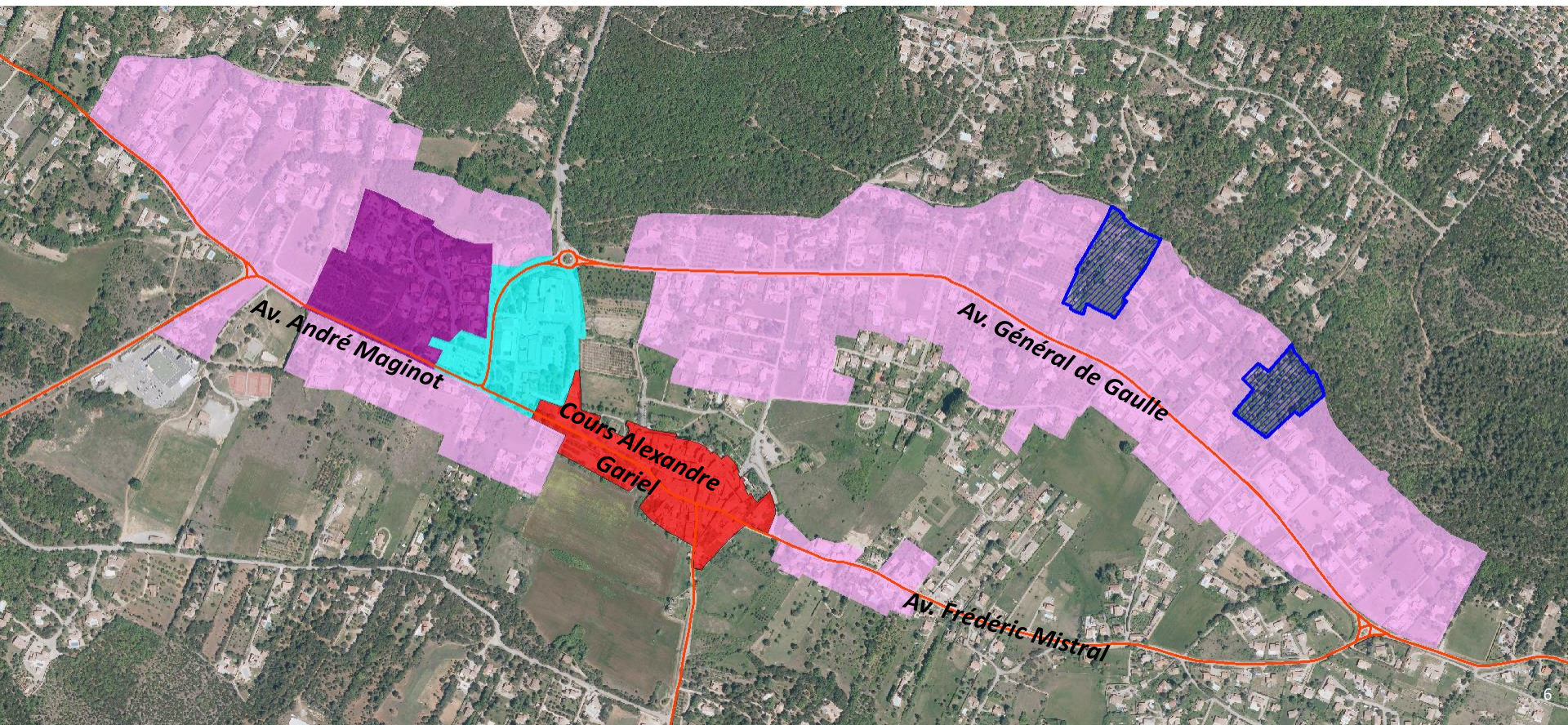
Zone Ue : équipements publics

Emprise au sol : non réglementé
Hauteur : non réglementé
Espaces verts : 20 %



Zone Ub : résidentielle

Emprise au sol : 25 %
Hauteur : 7 mètres
Espaces verts : 40 %



Les zones résidentielles

Zone Ud, chemin des Hauts Faïsses

Emprise au sol : 10 %

Hauteur : 7 mètres

Espaces verts : 50 %

Zone Uf : Lotissement St Jean

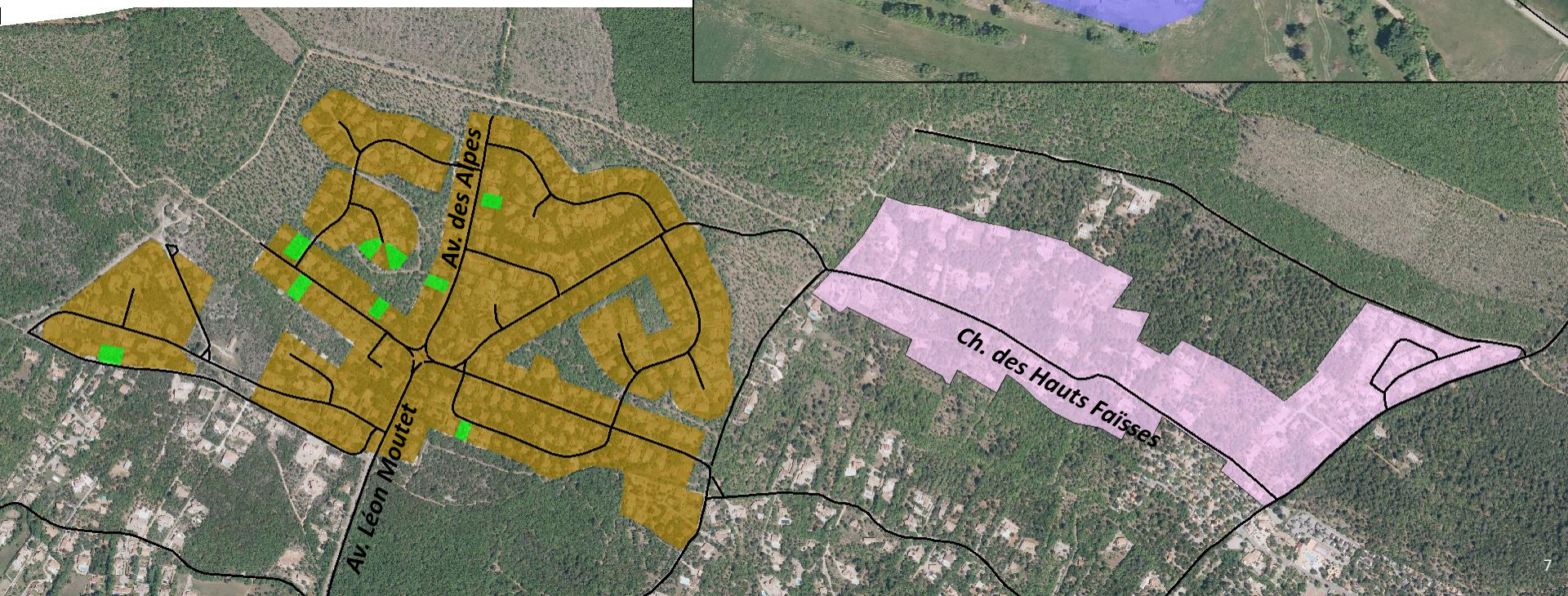
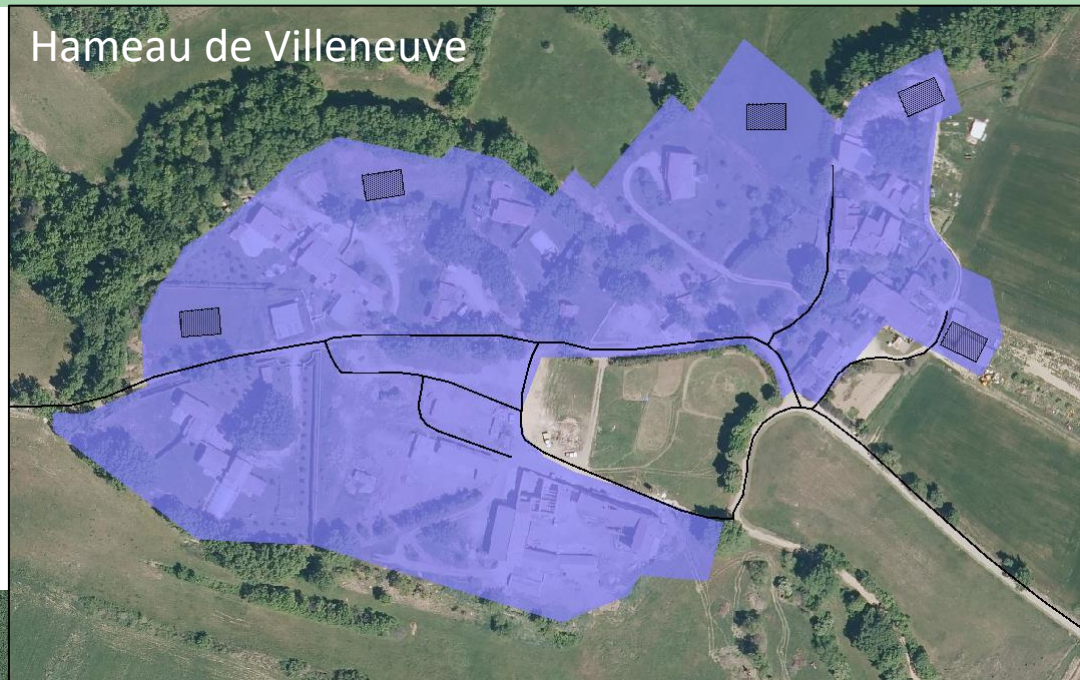
1 construction de 200 m² par unité foncière

Extension des constructions autorisée sans dépasser 250 m²

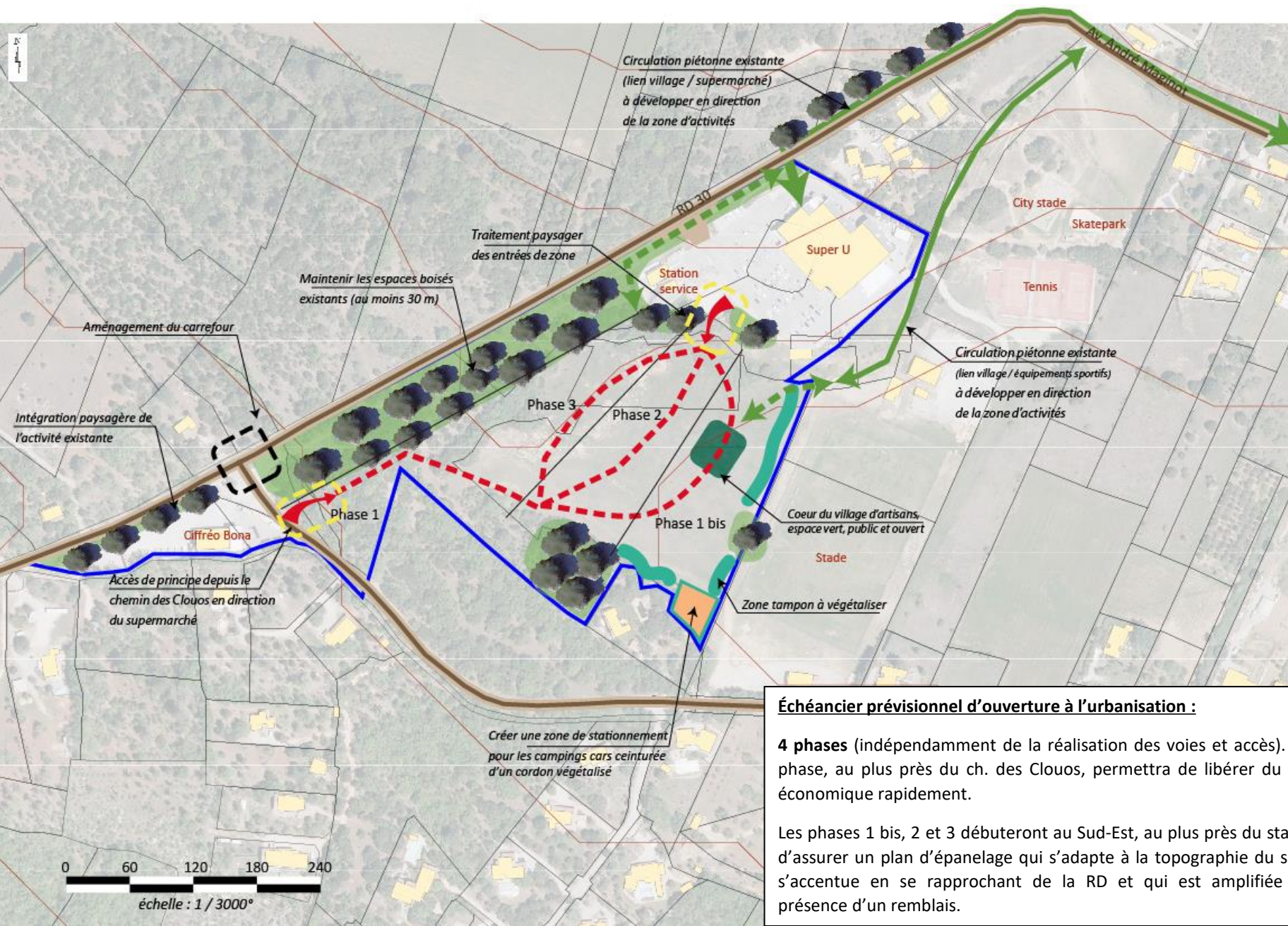
Zone Uh, hameau de Villeneuve

5 nouvelles constructions possibles

Hameau de Villeneuve



Les projets spécifiques : La zone d'activités (1AUb)



Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

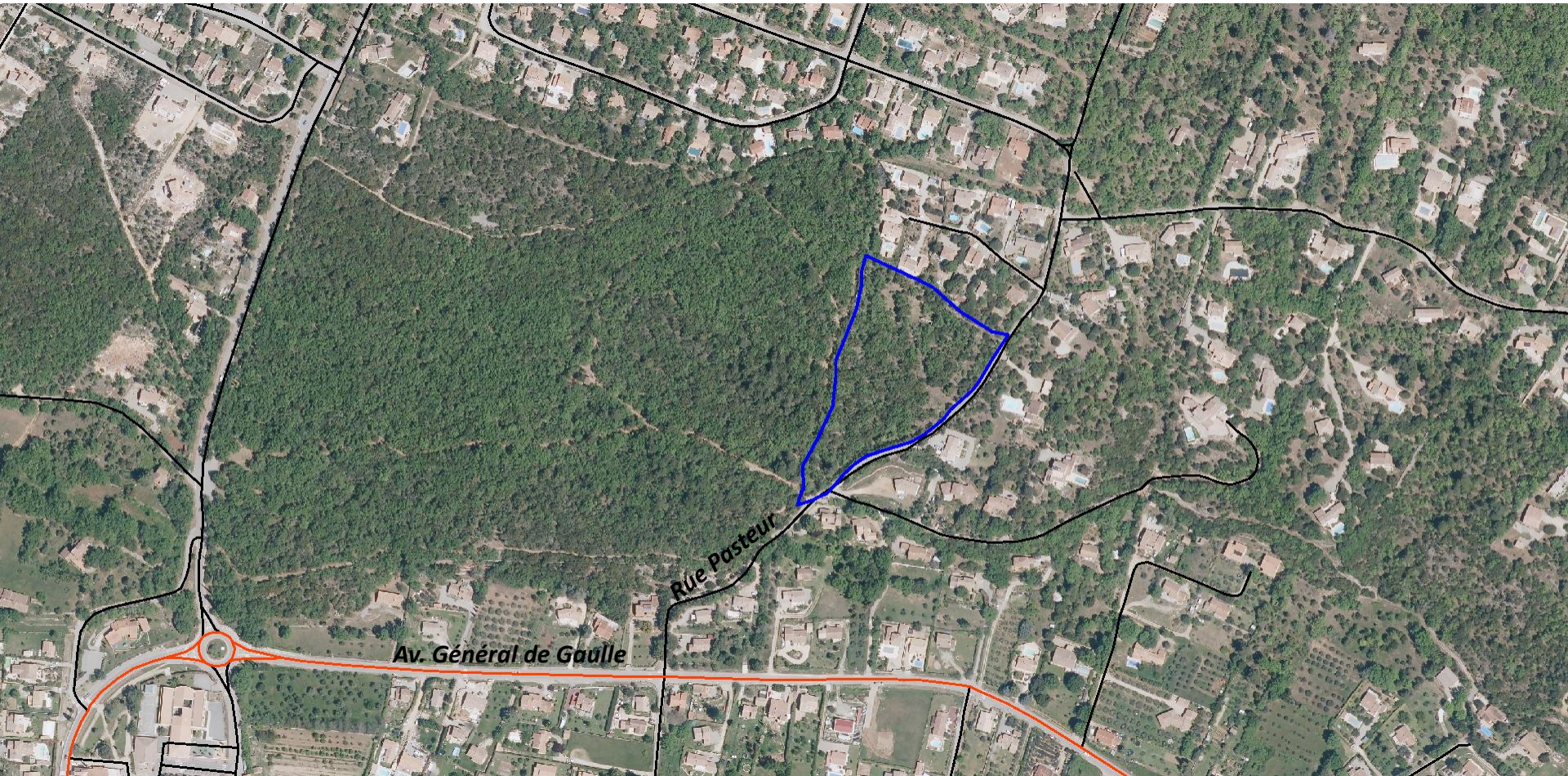
4 phases (indépendamment de la réalisation des voies et accès). La 1^{ère} phase, au plus près du ch. des Clouos, permettra de libérer du foncier économiquement rapidement.

Les phases 1 bis, 2 et 3 débuteront au Sud-Est, au plus près du stade afin d'assurer un plan d'épannelage qui s'adapte à la topographie du site, qui s'accroît en se rapprochant de la RD et qui est amplifiée par la présence d'un remblais.

Les projets spécifiques : La zone d'habitat partagé (2AU)

Zone d'urbanisation future d'1,5 hectare qui appartient à la Commune

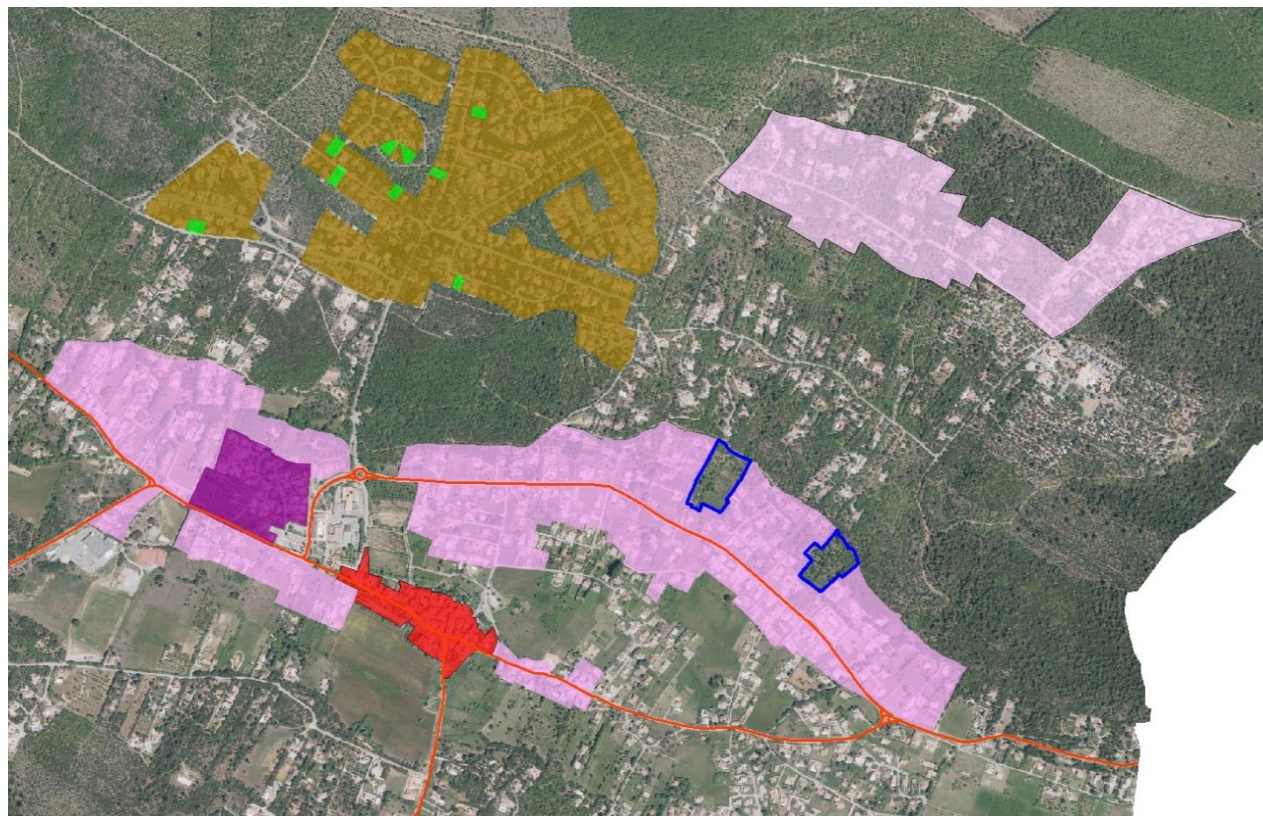
Zone d'attente pour un projet d'habitat partagé pour les séniors



Capacité d'accueil du PLU et projection démographique



**Capacité =
environ
150 logements**



Les projections démographiques définies à l'échelle intercommunale

Variation annuelle moyenne de 0,5%

Année	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Pop	2784	2798	2812	2826	2840	2854	2869	2883	2897	2912	2926	2941	2956	2970	2985	3000	3015

Soit 231 habitants supplémentaires à l'horizon 15 ans et un besoin de 102 logements (taille des ménages équivalente = 2,26)

Variation annuelle moyenne de 1%

Année	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Pop	2784	2812	2840	2868	2897	2926	2955	2985	3015	3045	3075	3106	3137	3168	3200	3232	3264

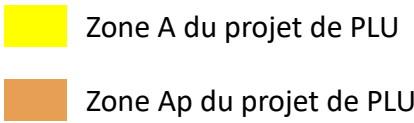
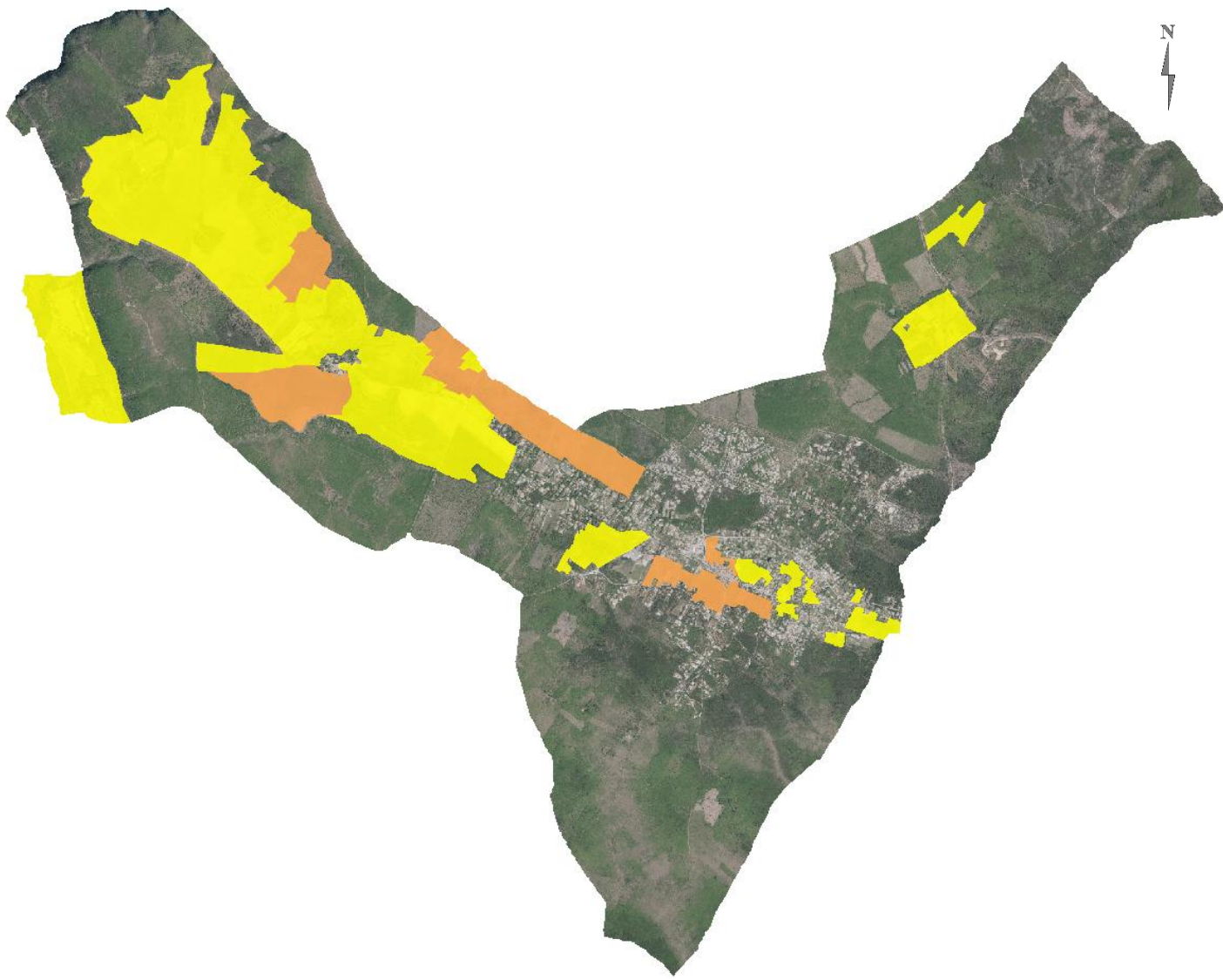
Soit 480 habitants supplémentaires à l'horizon 15 ans et un besoin de 213 logements (taille des ménages équivalente = 2,26)

Le projet de PLU

2 – Les zones agricoles

➤ Pour les agriculteurs seront autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à leur exploitation :

- Les **bâtiments d'exploitation**,
- Les **constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation**.
- L'aménagement d'un **local** permettant la **vente directe** des produits de l'exploitation.
- Les **constructions à destination d'habitation** : dans la **limite de 250 m²** de surface de plancher
- Les **annexes à l'habitation** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) : **60 m²** d'emprise cumulée
- Les **piscines** : **50 m2** d'emprise.
- **l'accueil de campeurs à la ferme** : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
- La **création de gîtes et de chambres d'hôtes** dans les constructions à usage d'habitation.



Projet de zone agricole = 824 hectares

➤ Pour les non agriculteurs propriétaires d'une maison en zone agricole :

• **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existantes à condition :

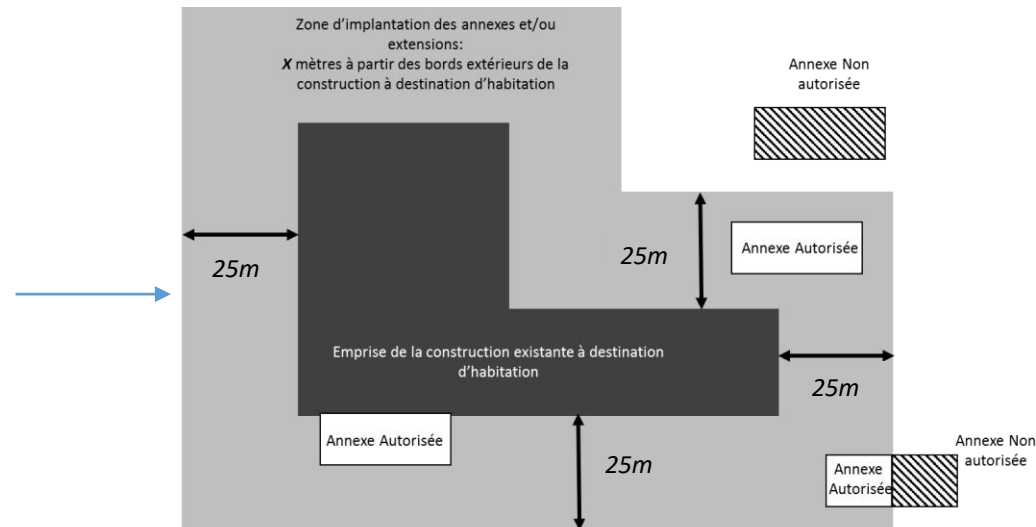
- Qu'elle ait une **existence légale**,
- Si surface **initiale de 50 m² à 100 m²**, limitée à **40 % de l'existant**, sans pouvoir excéder **140 m² de surface de plancher totale**.
- Si surface **initiale de plus de 100 m²**, limitée à **30 % de l'existant**, sans pouvoir excéder **200 m² de surface de plancher totale**

• **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) sont autorisées : Dans la limite de **60 m² d'emprise cumulée**,

• **Les piscines** : dans la limite de **50 m² d'emprise**.

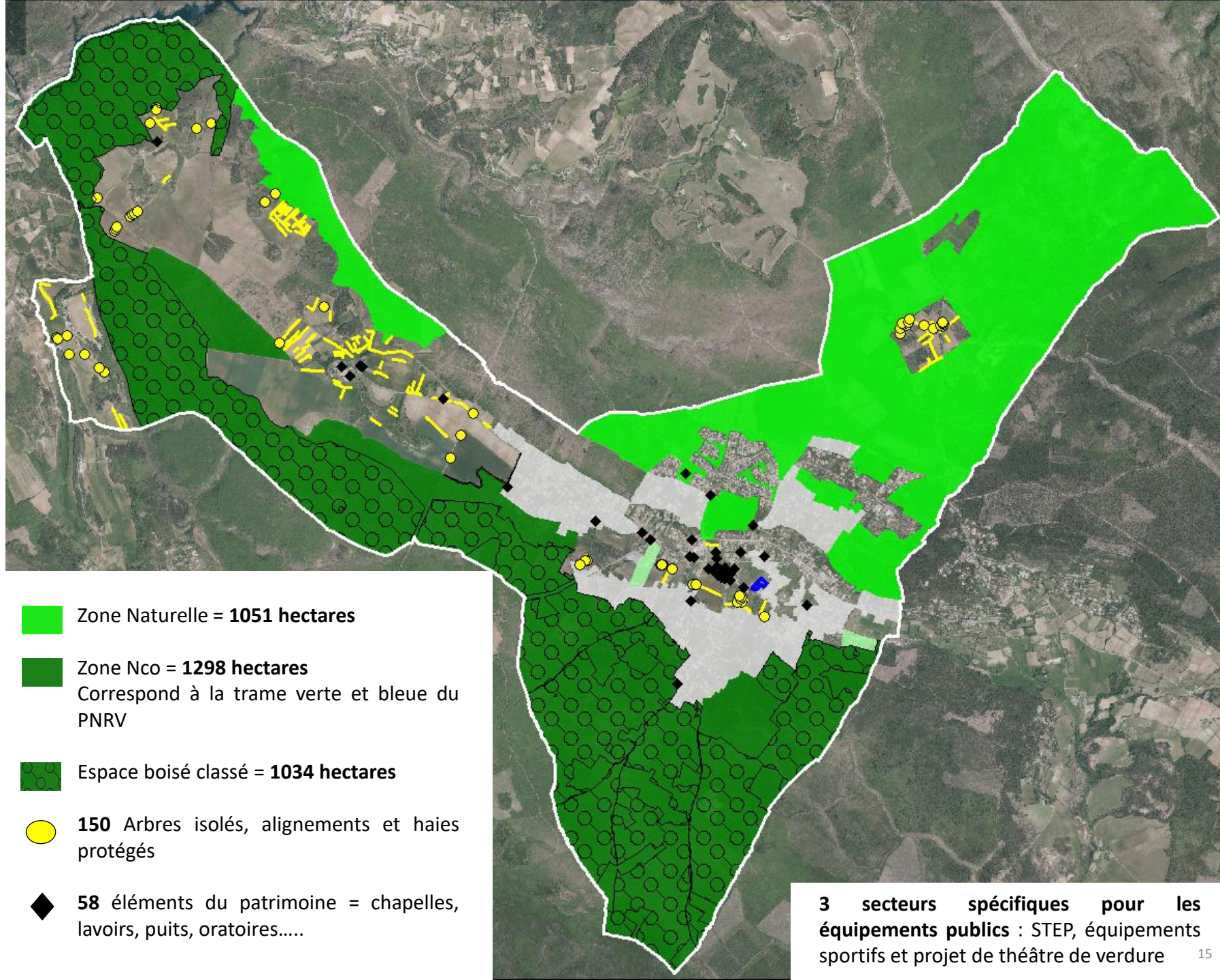
Edifiées en totalité dans une **zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;






Schéma de la zone d'implantation



Le projet de PLU

3 – La préservation du patrimoine et de l'environnement : les outils utilisés dans le PLU



-  Zone Naturelle = **1051 hectares**
-  Zone Nco = **1298 hectares**
Correspond à la trame verte et bleue du PNRV
-  Espace boisé classé = **1034 hectares**
-  **150** Arbres isolés, alignements et haies protégés
-  **58** éléments du patrimoine = chapelles, lavoirs, puits, oratoires.....

3 secteurs spécifiques pour les équipements publics : STEP, équipements sportifs et projet de théâtre de verdure

Le projet de PLU

4 – Le devenir des zones habitées dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est autorisée

Dans les zones Nh seront autorisés :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :

- Qu'elle ait une **existence légale**,
- Qu'elle présente une **surface de plancher initiale de 70 m²**,
- D'être **limitée à 40 % de l'existant**, sans pouvoir excéder **250 m² de surface de plancher totale**.

- **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) :

- Dans la limite de **60 m² d'emprise cumulée**,
- Edifiées en totalité dans une **zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;

- **Les piscines** si elles sont édifiées en totalité dans la zone d'implantation expliquée précédemment et si le bassin de la piscine n'excède pas **50 m² d'emprise**.

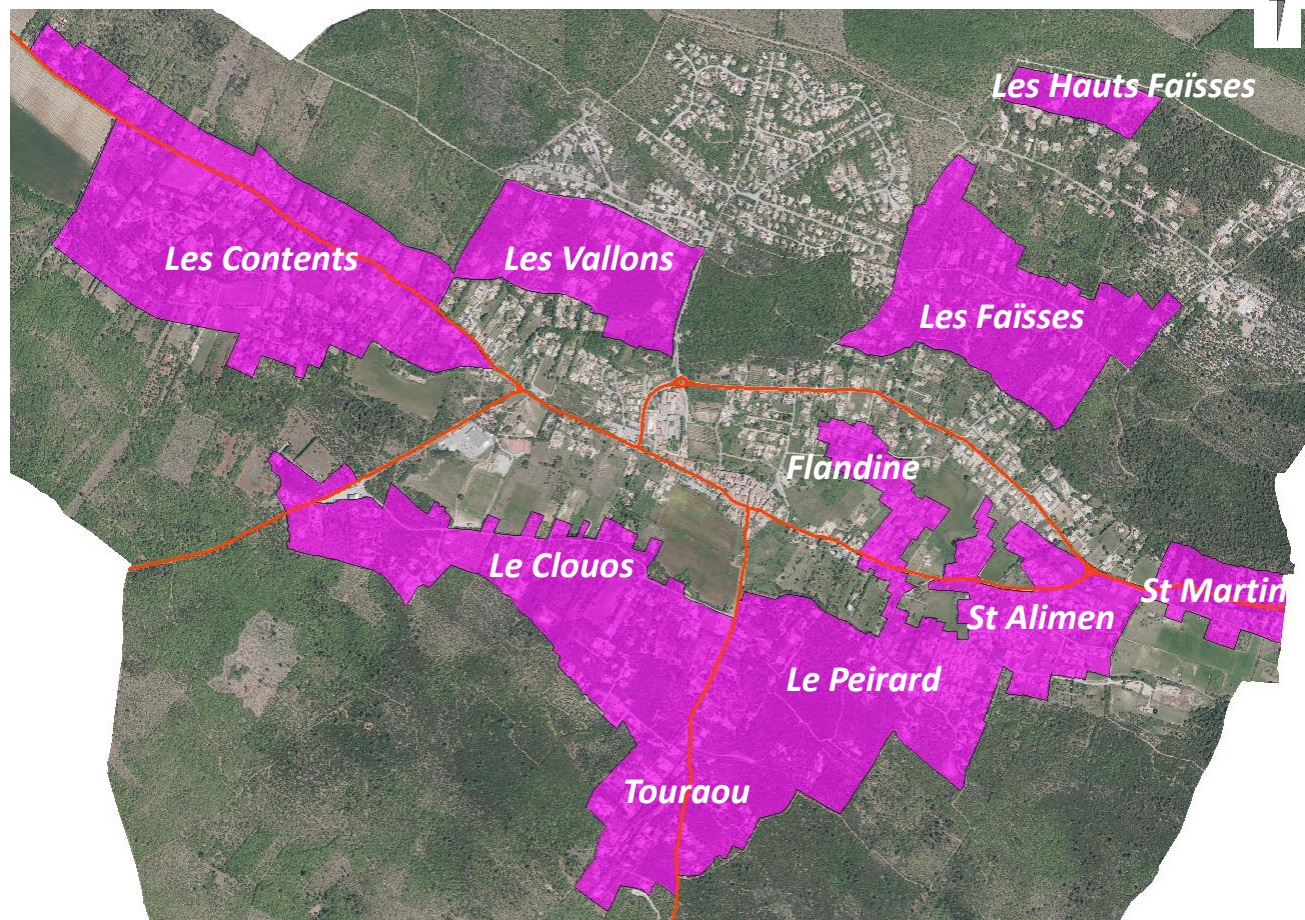
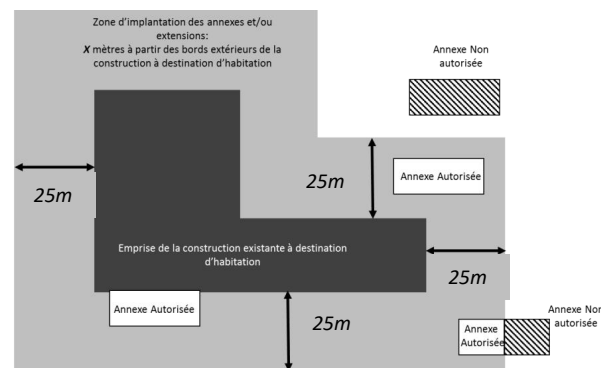


Schéma de la zone d'implantation



Le projet de PLU

5 – Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Le PLU peut, à **titre exceptionnel**, délimiter dans les zones N ou A, des **STECAL** dans lesquels **peuvent être autorisés des constructions....**

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**) et s'ils sont en discontinuité avec l'urbanisation après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (**CDNPS**).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectif.

Le Camping des Lacs du Verdon

Seront autorisés :

- Les **constructions**, installations et ouvrages **nécessaires aux activités d'hébergement de plein air**.
- L'extension, les travaux de réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions suivantes :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la gestion, la surveillance et le gardiennage des activités d'hébergement de plein air existantes dans la zone.
 - Qu'elles soient limitées à 120 m2 de surface de plancher.



La Petite Ferme de Lily

Seront autorisés :

- Maximum **6 structures d'hébergement touristique insolites** ne constituant pas d'habitat permanent.
- Les **constructions liées au fonctionnement de la ferme pédagogique** (hangar, box, abris pour les animaux...).
- Les **locaux d'accueil, de services, de formation, techniques et sanitaires** nécessaires au fonctionnement de l'activité.



La Ferme du Puits Riquier

Seront autorisés :

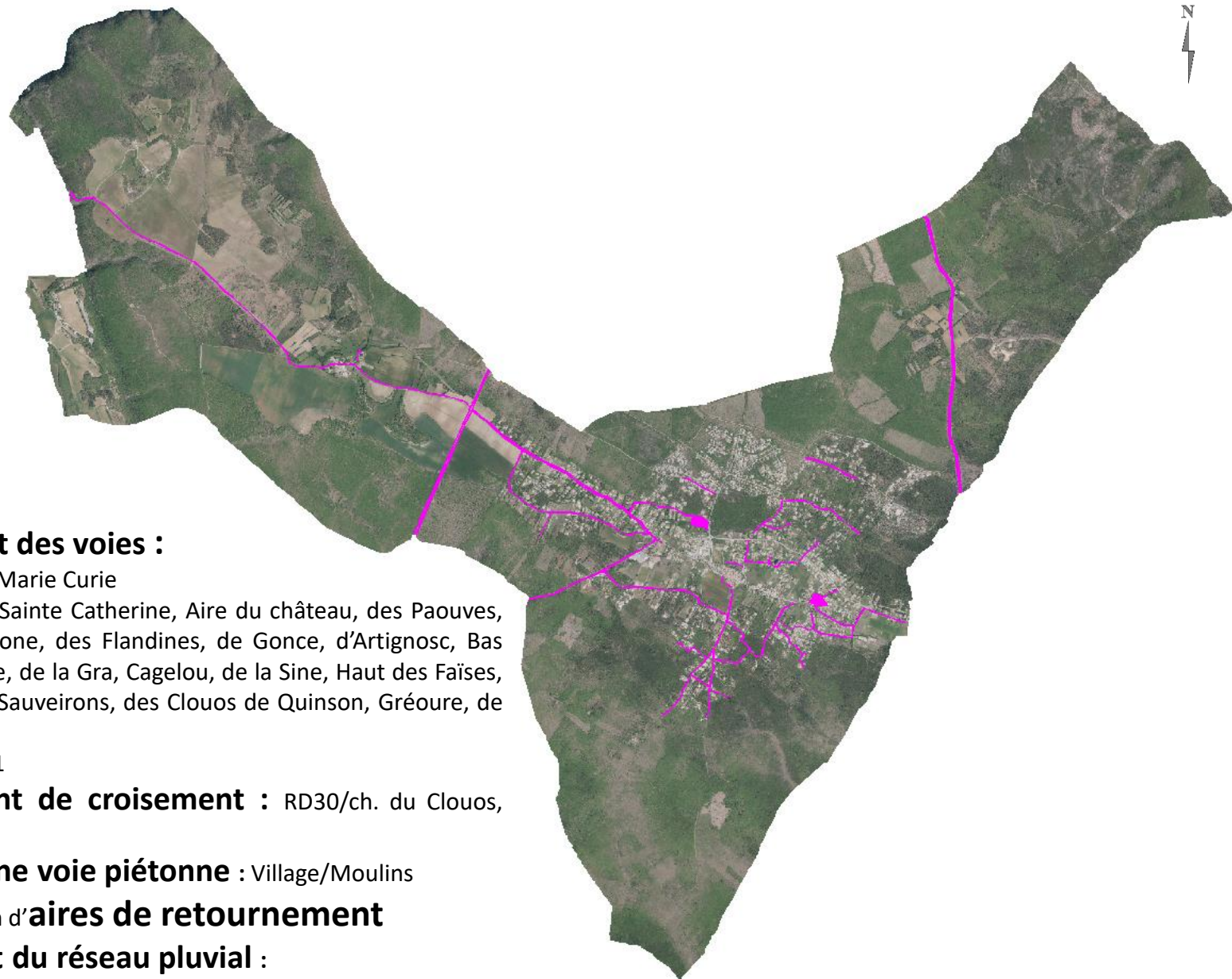
- Maximum **6 structures d'hébergement touristique insolites** ne constituant pas d'habitat permanent.



Le projet de PLU

6 – Les emplacements réservés

Le projet de PLU comprend 45 emplacements réservés destinés :



- A l'élargissement des voies :

.Rues Pasteur, Pierre et Marie Curie

.Chemins des Aréniers, Sainte Catherine, Aire du château, des Paouves, de Sourdillon, de Cavillone, des Flandines, de Gonce, d'Artignosc, Bas des Faïsses, Notre Dame, de la Gra, Cagelou, de la Sine, Haut des Faïses, Haut de St Martin, des Sauveirons, des Clouos de Quinson, Gréoure, de montmeyan à Artignosc

.RD 9, 30, 71, 260 et 271

- À l'aménagement de croisement : RD30/ch. du Clouos, RD30/RD271

- A la création d'une voie piétonne : Village/Moulins

- 6 destinés à la création d'aires de retournement

- Au renforcement du réseau pluvial :

2 bassins de rétention (les Vallons, ch. de l'Eouvière),

3 réseaux pluviaux (Quartiers Peirard, Touraou, Notre Dame,)

Prochaines étapes :

