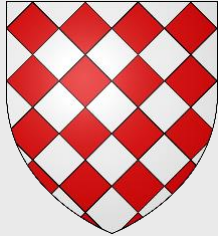


Régusse

Plan Local d'Urbanisme



PLU

Élaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 2014
Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du21 juin 2023
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du ...28 septembre 2026

PADD = **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



Article L151-5 du CODE DE L'URBANISME

Document de « projection » dont l'objet est de permettre à la commune d'exprimer ses choix en matière d'aménagement et d'urbanisme, retenus à l'échelle de son territoire.

Le PADD, document n°2 du PLU, est **une pièce obligatoire du PLU** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune de Régusse.

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 à 20 années à venir.

Le PADD doit décliner les orientations générales en matière d'habitat, des transports et des déplacements, les réseaux d'énergie, du développement des communications numériques, de l'équipement commercial, économique et des loisirs, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (article L 151-5 du code de l'urbanisme).

La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les régussois...

- un **développement urbain raisonné** = permettre l'accueil mesuré de population nouvelle dans un cadre de vie de qualité et préservé,
- Régusse conserve son identité tout en réalisant un projet d'urbanisme durable, cohérent avec les principes de la loi Montagne,
- Permettre des extensions de l'urbanisation mesurées et adaptées à la morphologie du territoire, tout en diversifiant les typologies d'habitat en direction des actifs ou des seniors par exemple,
- Reconnecter les différentes entités de la commune par le développement d'un véritable maillage pour les «modes actifs».

...qui permet le développement d'un projet économique et touristique liés au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature...

- Identifier les secteurs dédiés aux projets économiques et d'équipements structurants,
- Prévoir la possibilité d'implantation d'un futur parc solaire,
- Engager la commune vers un **développement économique durable et local** basé sur ses propres richesses : agricoles, artisanales, touristiques et de loisirs nature tout en mettant en valeur le centre-ville afin de le dynamiser.

... qui intègre un projet environnemental de préservation des paysages de l'architecture et du patrimoine naturel.

- Protéger les grands équilibres écologiques du territoire: identification de la trame verte et bleue du territoire.

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les Régussois...

Constat

- ➡ ***une forte attractivité du territoire => une évolution démographique importante depuis 1968***
- ➡ ***une urbanisation fortement consommatrice d'espace au sein d'un paysage naturel***
- ➡ ***des espaces agricoles de qualité en proie au mitage***
- ➡ ***une commune soumise à l'application de la Loi Montagne***
- ➡ ***un cœur de village au patrimoine riche***
- ➡ ***des points de vue de qualité à mettre en valeur et à préserver***

Assurer une mixité sociale de l'habitat

Orientation particulière n°1 :

Redéfinir l'enveloppe urbaine

Orientation particulière n°2 :

Définir de nouvelles orientations relatives à l'habitat et des nouvelles densités

Orientation particulière n°3 :

Assurer une mixité sociale de l'habitat

Orientation particulière n°4 :

Définir de nouvelles orientations relatives aux transports et déplacements

Orientation particulière n°1 : Redéfinir l'enveloppe urbaine

=> Délimitation d'une nouvelle enveloppe urbaine, **moins consommatrice d'espace et plus rationnelle** par la prise en compte :

- ✓ des dispositions de la Loi Montagne ;
- ✓ des risques existants sur le territoire (inondation, ruissellement...) ;
- ✓ des raccordements existants aux réseaux d'eau et d'assainissement ;
- ✓ Se préparer à devoir atteindre environ 3 200 habitants, à l'horizon du PLU, dans 15 ans.

- Une enveloppe urbaine qui se développe majoritairement selon un axe Est-Ouest, en continuité du village et le long des principales voies de communication et se découpe en plusieurs zones de densités et vocations différentes :

- *Le centre ancien historique;*
- *Les extensions immédiates du village, et les faubourgs, accueillant des quartiers résidentiels denses;*
- *Les quartiers résidentiels de qualité, semi-denses et proches des axes routiers;*
- *Des quartiers paysagers à l'ambiance naturelle conservée ;*
- *Des secteurs dédiés aux activités économiques en entrée de village et aux équipements publics ou d'intérêt général structurants;*
- *Des secteurs touristiques et de loisirs de qualité, diversifiés :*
 - *Camping existant,*
 - *Centre équestre,*
 - *Ferme pédagogique.*

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les Régussois...

Orientation particulière n°1 : Redéfinir l'enveloppe urbaine

Pour un centre villageois dynamique et préservé

- Identification du centre historique.
- Protéger la silhouette du village (identifier le patrimoine naturel et les cônes de vue sur le village, conserver les jardins, les terrasses agricoles et les espaces sous les moulins, au pied du village en interdisant toute urbanisation).
- Encourager la restauration des bâtiments de caractère (identification et protection du bâti traditionnel et remarquable).
- Identifier, dans le village, les rez-de-chaussée commerciaux et leur interdire le changement de destination.
- Envisager une relocalisation de l'office du tourisme plus adaptée et valorisante.
- Définir les destinations des zones afin de renforcer cette attractivité.
- Renforcer la signalétique.
- Aménager les zones de stationnement dans et aux alentours du village.

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les Régusois...

Orientation particulière n°1 : Redéfinir l'enveloppe urbaine

Des extensions du village redéfinies et intégrées à la morphologie urbaine et aux paysages de Régusse

- Dans les quartiers localisés en contiguïté du centre village (= quartiers résidentiels denses les plus proches ainsi que faubourgs du village) :
 - Définir des prescriptions architecturales fortes inscrites au règlement qui permettent une majoration de la densité afin de faciliter leur densification, tout en assurant leur insertion paysagère,
 - Préserver des cônes de vues (sur les remparts...) et la mise en valeur des espaces (hauteurs limités,...).
- Identifier des zones réservées aux équipements (la Mairie, l'école, la piscine, la salle des fêtes, l'office du tourisme). Elles sont identifiées et conservées au plus proche du village : l'attractivité villageoise est ainsi pérennisée par la fréquentation de ces équipements publics fédérateurs.

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les Régussois...

Orientation particulière n°1 : Redéfinir l'enveloppe urbaine

Des quartiers résidentiels de qualité

- **Les quartiers résidentiels semi-denses**
 - Localisés le long de l'avenue du Général de Gaulle, de l'avenue Frédéric Mistral et de l'avenue André Maginot
 - Dominante résidentielle et pavillonnaire
 - Développement urbain encouragé et maîtrisé
 - Mesures réglementaires permettant de renforcer leur intégration paysagère (clôtures, plantations, limitation de l'artificialisation des sols, annexes aux bâtiments réglementées...).
- **Les quartiers résidentiels paysager à densité modérée**
 - Ambiance différente des quartiers résidentiels précédents
 - Proches des espaces naturels et forestiers et éloignés du village
 - Habitat pavillonnaire majoritaire + jardins à dominante boisée

=> densité modérée respectueuse de la ruralité existante

=> dans le quartier de Saint Jean, zone U sectorisée : parcelles identifiées pour une construction autorisée et parcelles identifiées où seule une extension est autorisée
- **Le hameau de Villeneuve**
 - hameau historique et constructions plus récentes
 - A conforter en permettant un développement mesuré et encadré

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les régusois...

Orientation particulière n°1 : Redéfinir l'enveloppe urbaine

Un secteur dédié aux activités économiques, à l'artisanat et aux commerces en entrée du village

- **Espace réservé au développement économique**

Mesures réglementaires permettant de renforcer l'intégration paysagère des constructions :

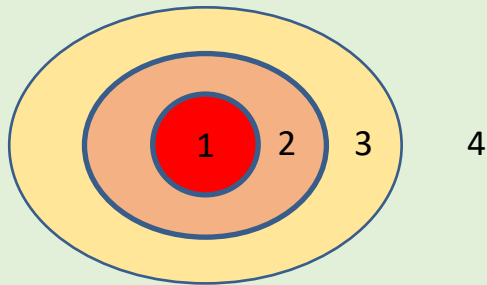
- Minimiser l'impact paysager
- Mesures réglementaires relatives aux inscriptions publicitaires
- Mesures réglementaires relatives au traitement paysager de leurs abords
- Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée avec la CCLGV *
- Pas de logements

**Communauté de Communes Lac et Gorges du Verdon*

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les Régussois...

Orientation particulière n°2 : Définir de nouvelles orientations relatives à l'habitat et des densités nouvelles

Schéma concept des objectifs de densité :



1 ■ centre ancien densité de 50 logements et +

2 ■ extensions immédiates du village, et les faubourgs, accueillant des quartiers résidentiels semi-denses densité de 25 à 15 logements

3 ■ Les quartiers résidentiels paysager à densité modérée densité de 10 logements

4 ■ Les quartiers situés en zones naturelles : les extensions seront autorisées

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les Régusois...

Orientation particulière n°3 : Assurer une mixité sociale de l'habitat

Rappel: volonté d'accueil d'une population d'environ 3200 habitants au terme du PLU

- **Permettre une offre de logements diversifiée en terme de typologie de l'habitat (taille et type de logements)**
 - Étude de l'opportunité de mobilisation d'outils favorisant la mixité sociale de l'habitat et intervention dans le centre ancien (logements vacants / dégradés) dans le cadre d'une politique intercommunale)
- **Une offre de logements diversifiée qui respecte le parti architectural régusois**
 - Centre ancien : maisons de villes, mitoyennes
 - Faubourgs : maisons de village, groupées ou en bande et villas individuelles
 - Quartiers d'habitat résidentiel denses ou paysagers : villas individuelles
- **Des mesures réglementaires visant à favoriser les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions**

Orientation générale n°1: La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les régusois...

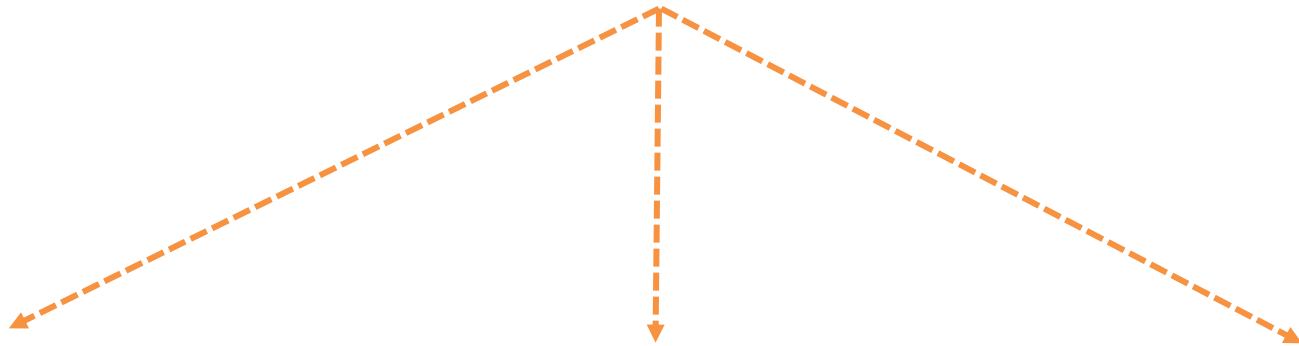
Orientation particulière n°4 : Définir de nouvelles orientations relatives aux transports et déplacements

- **Mise en valeur des cheminements piétons et des itinéraires de promenades**
 - Renforcement du maillage pour modes actifs dans le village et vers les quartiers.
 - Identification des itinéraires piétons reliant les quartiers résidentiels.
 - Sécurisation des trottoirs.
 - Mise en valeur des itinéraires de promenade dans et aux abords du village et sur le territoire avec renforcement de la signalétique.
- **Les réseaux de voiries**
 - Renforcement du réseau de voirie (aménagement, élargissement, création de voiries et désenclavement de quartiers (voiries de bouclage = ER)
 - Renforcement du réseau destiné aux modes actifs (piétons et vélos) ;
 - Actions en faveur de la sécurité routière sur la déviation.
 - Renforcement des mesures réglementaires sur les axes routiers afin de renforcer la sécurité (édifications de clôtures, retrait des portails pour renforcer la sécurité des accès...).
- **Les stationnements**
 - Existant : 250 places environ
 - Réaménagement des zones de stationnement en adéquation avec leurs usages

Orientation générale n°2: un projet économique et touristique lié au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature

Constat

- ➡ ***un centre ancien qui manque de dynamisme***
- ➡ ***des destinations de zones dédiées au développement économique qui favorisent la concurrence entre les zones et qui peuvent nuire au centre ancien***
- ➡ ***une nécessaire redéfinition des espaces agricoles cultivés et agricolables***
- ➡ ***permettre la diversification des exploitations et favoriser l'accueil de nouveaux exploitants***



Orientation particulière n°1 :

Redéfinir les secteurs dédiés à l'implantation d'activités économiques et d'équipements structurants

Orientation particulière n°2 :

Réaffirmer l'agriculture et le terroir agricole comme pilier de l'économie

Orientation particulière n°3 :

Permettre un développement touristique diversifié et de qualité

Orientation générale n°2: un projet économique et touristique lié au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature

Orientation particulière n°1 : Redéfinir les secteurs dédiés à l'implantation d'activités économiques et d'équipements structurants

👉 *Des destinations de zones réglementées permettant un équilibre de l'offre sur le territoire communal = pas de concurrence avec la redynamisation du centre village*

- **Dans le centre ancien :**

- Mixité des fonctions (hébergement hôtelier, bureaux, commerces dont commerces de détails et petites surfaces, artisanat compatible avec l'habitat et équipements et services publics).
- Politique communale d'aide à l'implantation de commerces et services (professionnels de santé en faisant l'acquisition de bâtiments, localisés sur le Cours et en facilitant leur installation).
- Qualité des espaces publics = facteur d'attractivité touristique et commerciale (espaces piétons, stationnement de proximité, préservation du patrimoine urbain et architectural).
- Déplacement de l'office du tourisme dans des nouveaux locaux plus adaptés.

- **Dans la zone d'activité :**

- Destination précise de la zone
- Extension de la zone = implantation d'artisans et entreprises ne pouvant s'installer dans le village (bricolage, garage, artisans...)
- Réalisation d'une OAP

- **Dans les zones dédiées aux équipements structurants :**

- réservée aux équipements publics, d'intérêt général, sportifs, culturels, scolaires et de loisirs

Orientation générale n°2: un projet économique et touristique lié au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature

Orientation particulière n°1 : mettre en place un projet énergétique communal et développer les communications numériques

- **Le projet énergétique communal :**

- Mesures réglementaire sur l'éclairage public et privé (réduction des dépenses publiques+ réduction de la consommation énergétique).
- Maîtrise de l'exploitation forestière pour une gestion durable de la forêt.
- Permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque sur le territoire (identification au PADD, au Nord-Est du territoire. Procédure de mise en compatibilité du PLU requise lorsqu'un porteur de projet sera identifié et les études paysagères, environnementales, et de discontinuité au titre de la loi Montagne réalisées).
- Poursuivre l'équipement photovoltaïque des bâtiments publics
- Poursuivre la réflexion quant au développement d'éventuels réseaux d'énergie (réseau de chaleur qui desservirait certains équipements publics et peut être la nouvelle zone d'activité avec la valorisation de la bio masse).



- **Le développement des communications numériques :**

- Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique
- Encourager le développement des infrastructures numériques pour permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit

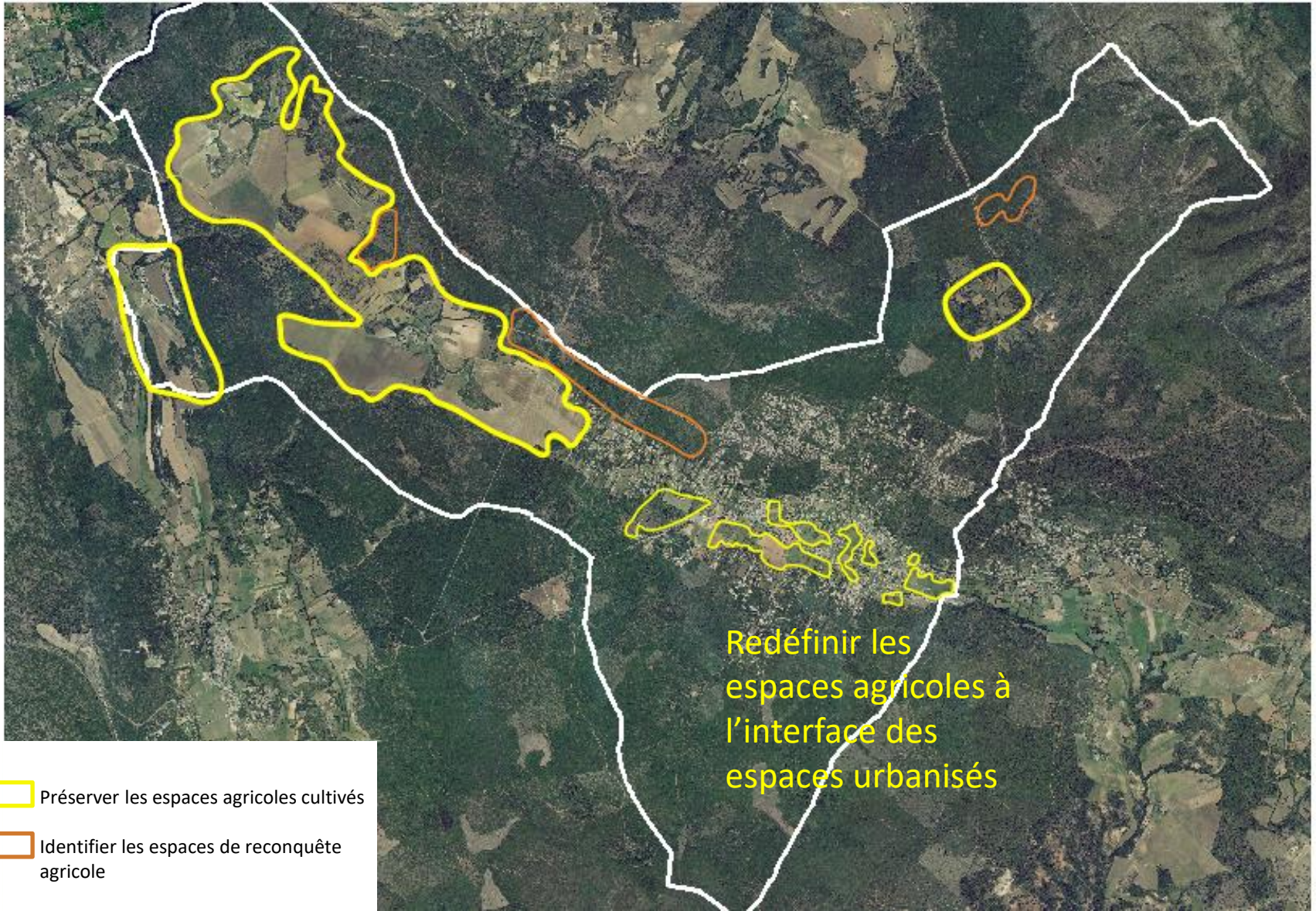
Orientation générale n°2: un projet économique et touristique lié au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature

Orientation particulière n°2 : Réaffirmer l'agriculture et le terroir agricole comme pilier de l'économie

- Zones agricoles = secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres
- Stopper le mitage des terres agricoles
- Un potentiel agricole et viticole clairement identifié
 - Identification du potentiel cultivable en lien avec le plan de reconquête agricole
 - Favoriser la mise en culture, le développement des exploitations agricoles et l'installation de nouvelles exploitations agricoles (vignes, fourrages, maraîchage, pastoralisme, élevage ovin ou caprins, etc.).
- Le précédent document d'urbanisme identifiait environ 583 hectares. Le projet de PLU prévoit environ 820 ha de zones agricoles.
- Mesures réglementaires visant à privilégier l'activité agricole + l'installation d'exploitations agricoles.

Orientation générale n°2: un projet économique et touristique lié au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature

Orientation particulière n°2 : Réaffirmer l'agriculture et le terroir agricole comme pilier de l'économie



Orientation générale n°2: un projet économique et touristique lié au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature

Orientation particulière n°3 : Permettre un développement touristique diversifié et de qualité

- En zone urbaine : permettre le développement encadré des activités d'hébergement hôtelier et de restauration.
- Le camping : maintenir l'existant et permettre l'aménagement de nouvel espace d'activités ludiques et de loisirs.
- Identifier les secteurs présentant un projet d'hébergements insolites

Orientation générale n°2: un projet économique et touristique lié au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature

Orientation particulière n°3 : Permettre un développement touristique diversifié et de qualité



Orientation générale n°3: un projet environnemental de préservation des paysages, de l'architecture et du patrimoine naturel

Constat

- ➡ **fragilisation du fonctionnement écologique local : une urbanisation qui a modifié le fonctionnement écologique local et au-delà**
- ➡ **rupture de l'urbanisation entre Régusse et Moissac-Bellevue: des espaces agricoles et naturels**
- ➡ **des espaces agricoles non mités par l'urbanisation = enjeu majeur de préservation**
- ➡ **des espaces naturels non mités par l'urbanisation = enjeu fort de gestion**
- ➡ **des espaces agricoles et naturels mités = enjeu majeur afin de maintenir les fonctionnalités écologiques au cœur d'une urbanisation raisonnée**

Orientation particulière n°1:

Orientation particulière n°2:

Orientation particulière n°3:

Orientation particulière n°4:

Orientation particulière n°5:

La protection de l'architecture et du patrimoine

La protection des paysages

La définition de la Trame Verte et Bleue pour la préservation des continuités écologiques

La prise en compte des risques

La protection de la ressource en eau

Orientation générale n°3: un projet environnemental de préservation des paysages, de l'architecture et du patrimoine naturel

Orientation particulière n°1 : La protection de l'architecture et du patrimoine

- Le PLU identifie le patrimoine à protéger et restaurer dans les « règles de l'art » :
 - Le patrimoine à protéger est identifié aux documents graphiques (une cinquantaine d'éléments identifiés).
 - Des dispositions précisent d'assurer leur préservation.



Orientation particulière n°2 : La protection des paysages

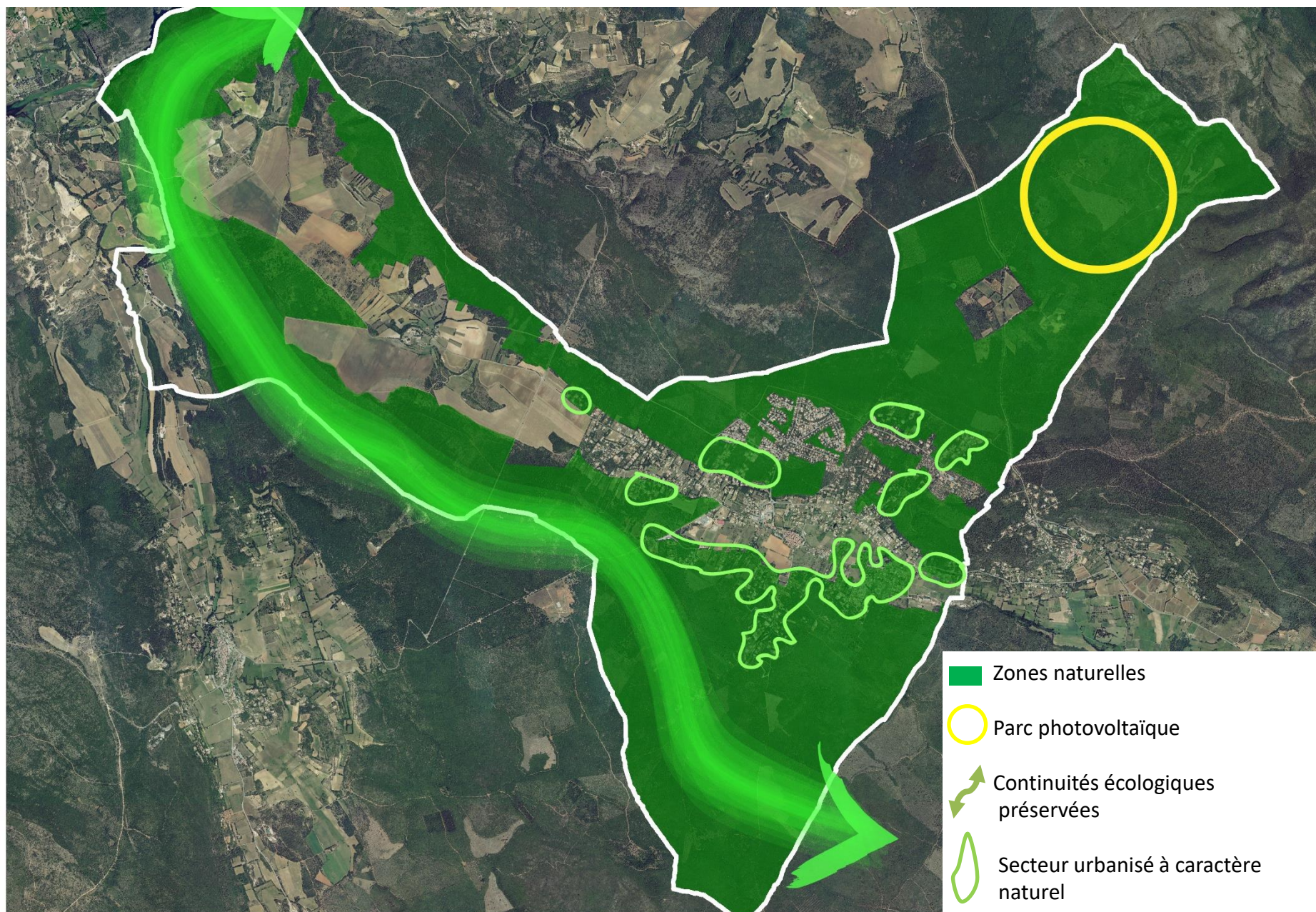
- Maintien du cadre de vie des espaces habités
- Maintien des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine : les accroches paysagères
- Préservation des espaces agricoles
- Valorisation et préservation des espaces naturels et agricoles qui entourent le village : vocation paysagère
- Réalisation d'un travail d'intégration de la future zone d'activités

Oriantation générale n°3: un projet environnemental de préservation des paysages, de l'architecture et du patrimoine naturel

Oriantation particulière n°3 : La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) pour la préservation des continuités écologiques

- Protéger le fonctionnement écologique du territoire = élaboration d'une Trame Verte et Bleue communale:
 - Enjeux environnementaux et paysagers communaux + objectifs régionaux de préservation des continuités écologiques :
 - Les continuités écologiques seront identifiées au zonage N, assurant ainsi une cohérence avec les communes voisines ;
 - Les zones à forts enjeux écologiques seront identifiées au zonage du PLU : exemples : le Verdon, ...
- Les espaces agricoles, support économique communal mais aussi paysager doivent être développés ;
- Prendre conscience de la ressource forestière de Régusse : l'importance des espaces forestiers = une ressource écologique et paysagère + économique (exploitation raisonnée de la forêt).
- Compatibilité avec la Charte du PNRV

Orientation générale n°3: un projet environnemental de préservation des paysages, de l'architecture et du patrimoine naturel



Orientation générale n°3: un projet environnemental de préservation des paysages, de l'architecture et du patrimoine naturel

Orientation particulière n°4 : La prise en compte des risques

- ☐ risques sismiques,
 - ☐ mouvement de terrains,
 - ☐ Ruissèlement pluviaux en zone urbaine,
 - ☐ rupture de barrage,
 - ☐ feux de forêts.
- **gestion raisonnée de l'utilisation de l'espace = garantir la protection contre ces risques :**
 - Limiter l'étalement urbain = réduction des zones constructibles et comblement des « dents creuses ».
 - Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en zones urbaines (ratio de surface non imperméabilisée = limiter les risques liés aux écoulements pluviaux).
 - Protéger les personnes et les biens par la prise en compte du risque inondation.
 - Respecter l'écoulement et le ruissèlement des eaux pluviales : les vallons les plus à risque sont inconstructibles. Un recul est imposé pour les constructions voisines des cours d'eau et canaux.
 - Interdire la constructibilité en zones forestières et stopper tout développement de l'habitat diffus en zones boisées difficilement accessibles.
 - Encourager l'entretien et l'exploitation de la forêt, afin de limiter le risque incendie.
 - Respecter les règles de constructions parasismiques, qui sont rappelées dans le règlement du PLU.

Orientation générale n°3: un projet environnemental de préservation des paysages, de l'architecture et du patrimoine naturel

Orientation particulière n°5 : La protection de la ressource en eau

- **Protection des eaux**
 - Régusse est concernée par un périmètre de protection des retenues du Verdon-Quinson permettant la conservation des eaux potables et minérales (SUP).
 - Le projet de développement communal prend en compte les besoins futurs en eau, les capacités des réseaux et la sécurité de la ressource en eau (les capacités d'accueil du PLU sont cohérentes avec celles de la ressource en eau).
- **gestion du pluvial :**
 - Gestion maîtrisée de l'urbanisation afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
 - Respecter l'écoulement et le ruissèlement des eaux pluviales.
 - Le PLU limite fortement l'artificialisation des sols et impose des mesures en faveur de la rétention des eaux pluviales à la parcelle.
 - Prise en compte du schéma pluvial en zones urbaines : la densification ne sera pas autorisée dans certains secteurs.
- **Assainissement :**
 - Identification des zones urbaines raccordées à l'assainissement collectif et les zones urbaines disposant d'un assainissement non collectif.
 - La capacité de la station d'épuration correspond à la volonté de croissance démographique communale.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Entre 2008 et 2020, 23 hectares ont été consommés, dont 2,4 hectares d'espaces agricoles et 21 hectares d'espaces naturels.

Entre 2011 et 2021, 12,22 hectares ont été consommés, dont 2,22 hectares d'espaces agricoles et 10 hectares d'espaces naturels.

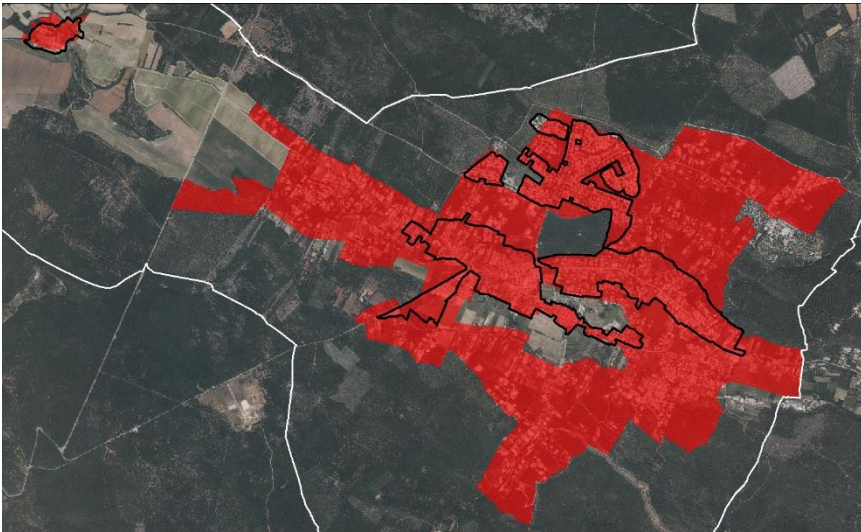
Pour mémoire le POS, caduque depuis 2017, comportait 546 hectares de zones constructibles (U, NA et NB), soit près de 15,5% du territoire.

Le projet de PLU de Régusse réduit considérablement les zones d'habitat « diffus » (zones NB) instaurées par le POS : sur les 330 hectares (environ) de zones NB, le PLU reclasse environ 25 hectares en zones urbaines.

Les 23 hectares environ de zones d'urbanisation future (NA au POS), sont reclassées en zones naturelles (N) ou agricoles(A).

Ainsi, le PLU de Régusse délimite environ 138,7 hectares de zones constructibles U, AU.

L'enveloppe globale des zones constructibles atteint environ 3,9 % du territoire communal.

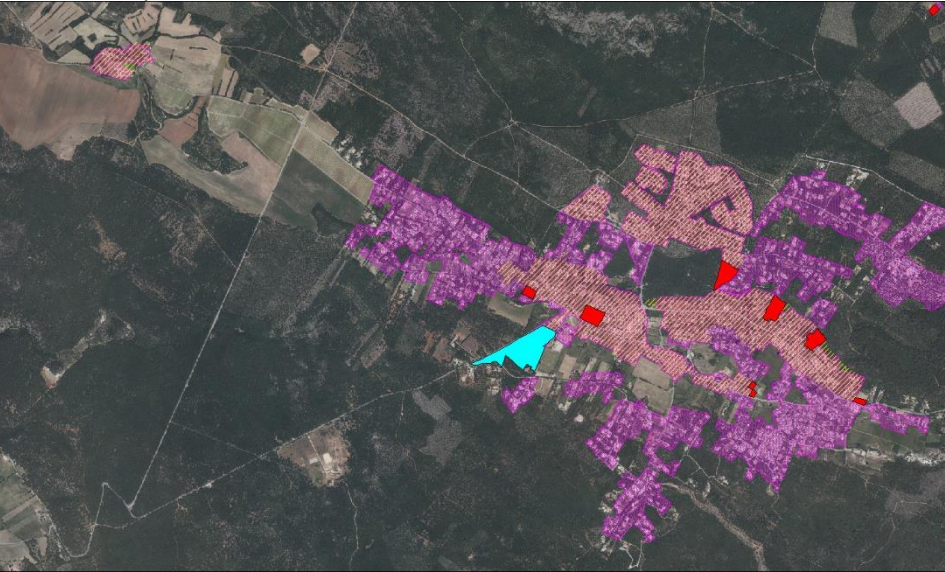


■ Pour mémoire le POS prévoyait : 546 hectares de zones constructibles (U, NA et NB), soit près de 15,5% du territoire.

■ PLU : 138,7 hectares de zones constructibles (U et AU), soit 3,9 % du territoire communal.

Les Parties Actuellement Urbanisées représentent 339 hectares. Au regard des capacités d'accueil du territoire, des capacités résiduels des équipements publics (STEP, réservoir, école, pôle sportif) du manque d'équipements de certains quartiers, de la présence de risques naturels (incendie, inondation principalement), les objectifs communaux sont de promouvoir un développement modéré et recentré. Ainsi les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont les suivants :

- Utilisation des espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées non considérées comme de la consommation.
- Développement immédiat dans le prolongement de l'enveloppe urbaine pour des activités économiques : 2,4 hectares et pour de l'habitat 2,46 hectares environ.
- Développement différé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine pour un projet d'habitat partagé en direction des séniors : 1,5 hectare et de l'habitat pour 2,5 hectares.



■ Partie Actuellement Urbanisée

■ Zone U et AU du projet de PLU

■ Espaces disponibles dans et hors parties actuellement urbanisées

■ Secteur de développement pour les activités économiques

■ Secteur de développement : projet d'habitat partagé