

Régusse

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



- Débat sur les orientations générales du PADD

Conseil Municipal de Régusse

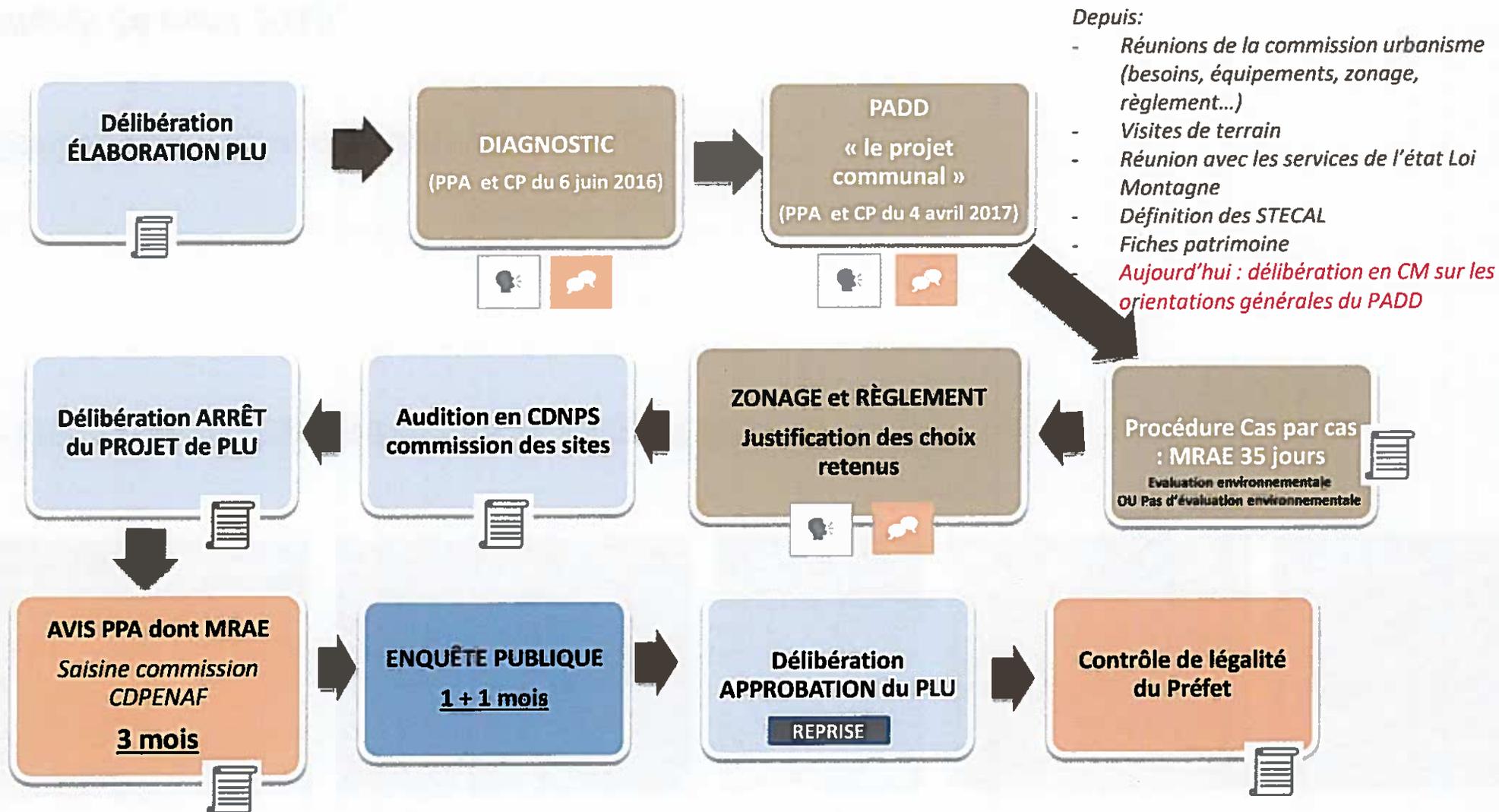
Mardi 24 avril 2018

Calendrier du PLU

 = Assistance procédure

 = Concertation publique

 = Réunions des Personnes Publiques Associées



Le projet de PADD

PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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 constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU) viendront compléter et préciser le PADD, sur des secteurs à enjeux,



Aujourd'hui

*Les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un **débat en Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du PLU, conformément à l'article L153-12 du CU***

↳ **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 de Régusse, tout en diversifiant les typologies d'habitat
- 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, touristiques ou sportifs
- 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, 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**

Orientation particulière n°1:

Redéfinir l'enveloppe urbaine

Orientation particulière n°2:

Définir de nouvelles orientations relatives à l'habitat

Orientation particulière n°3:

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 ;
- ✓ de ne pas dépasser 3 500 habitants, à l'horizon du PLU, dans 15 à 20 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 structurants;*
- *Des secteurs touristiques et de loisirs de qualité, diversifiés :*
 - *campings existants,*
 - *futur village de vacances*
 - *hameau de St Vincent*
 - *Centre équestre*
 - *Ferme de Lily*

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), prendre en compte les différentes périodes d'édification du village et insérer des prescriptions architecturales fortes
- ☞ encourager la restauration des bâtiments de caractère (identification et protection du bâti traditionnel et remarquable)
- ☞ étudier l'opportunité de réserver les rez-de-chaussée des bâtiments aux commerces
- ☞ définir les destinations des zones afin de renforcer cette attractivité
- ☞ renforcer la signalétique
- ☞ développer les possibilités de stationnement dans et aux alentours du village
- ☞ protéger les personnes et les biens par la prise en compte du risque inondation

Orientation particulière n°1: Redéfinir l'enveloppe urbaine

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

- ☞ quartiers localisés en contiguïté du centre village (= quartiers résidentiels denses les plus proches ainsi que faubourgs du village)
 - ☞ les prescriptions architecturales fortes inscrites au règlement permettent une majoration de la densité afin de faciliter leur densification, tout en assurant leur insertion paysagère
 - ☞ préservation des cônes de vues (sur les remparts...) et la mise en valeur des espaces (hauteurs limités,...)

- ☞ Identification des zones réservées aux équipements (la Mairie, l'école, la piscine, la salle des fêtes). Elles sont identifiées et conservées au plus proche du village : l'attractivité villageoise est ainsi pérennisée par la fréquentation de ces équipements publics fédérateurs.

- ☞ Choix à opérer : dents creuses situées au cœur de la zone urbaine + dispositions Loi Montagne

Orientation particulière n°1: Redéfinir l'enveloppe urbaine

Des quartiers résidentiels de qualité

- **Les quartiers résidentiels semi-denses**

- localisés le long des axes routiers structurants (D271 et D30)
- 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 paysagers à densité modérée**

- Ambiance différente des résidentiels précédents
- proches des espaces naturels et forestiers et éloignés du village
- habitat pavillonnaire majoritaire + jardins à dominante boisée voirie + réseaux pas toujours suffisants pour permettre une densification urbaine + présence d'ANC
- => densité modérée respectueuse de la ruralité existante.

- **Les quartiers résidentiels à densité maintenue**

- Pas de densification: densité actuelle maintenue
 - constructibilité ponctuellement autorisée = comblement des espaces non bâtis
- =>une zone U sectorisée : parcelles identifiées pour une construction autorisée) et parcelles identifiées où seule une extension est autorisée (exemple : Quartier Saint Jean, quartiers à risque pluvial ...).

- **Les quartiers en entrée Ouest de la zone urbaine : St Antoine / Les contents**

- en continuité de l'urbanisation existante, le long de la RD271 ...
- ... mais niveaux d'équipements insuffisants pour permettre une poursuite de l'urbanisation.
- Classement en zone d'urbanisation future (stricte)

Orientation particulière n°1: Redéfinir l'enveloppe urbaine

Un secteur dédié aux activités économiques en entrée du village

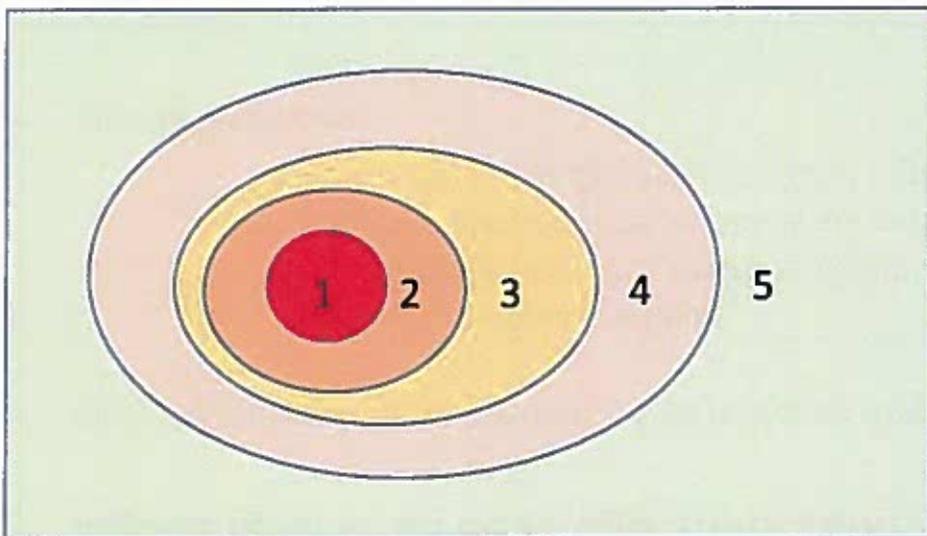
• **Espace réservé au développement économique**

- 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.

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 lgts et +**

2 ■ extensions immédiates du village, et les faubourgs, accueillant des quartiers résidentiels denses **densité de 15 lgts et +**

3 ■ Les quartiers résidentiels, semi-denses et proches des axes routiers **densité de 8 lgts et +**

4 ■ Des quartiers paysagers à l'ambiance naturelle conservée **densité de 6 lgts et +**

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

Orientation particulière n°2: ... permettant une modération de la consommation de l'espace...

= article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD « (...) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.(...) »

Ainsi, la comparaison POS/PLU fait apparaître :

Environ 84% des zones d'habitat diffus (NB au POS) sont reclassées en zones agricoles ou naturelles.

Le PLU de Régusse réduit considérablement les zones d'habitat diffus instaurées par le POS : sur les 329,75 hectares (environ) de zones NB du POS, le PLU reclasse environ 54 hectares en zones d'urbanisation future, 2AU.

Sur les 22,75 hectares environ de zones d'urbanisation future (NA au POS):

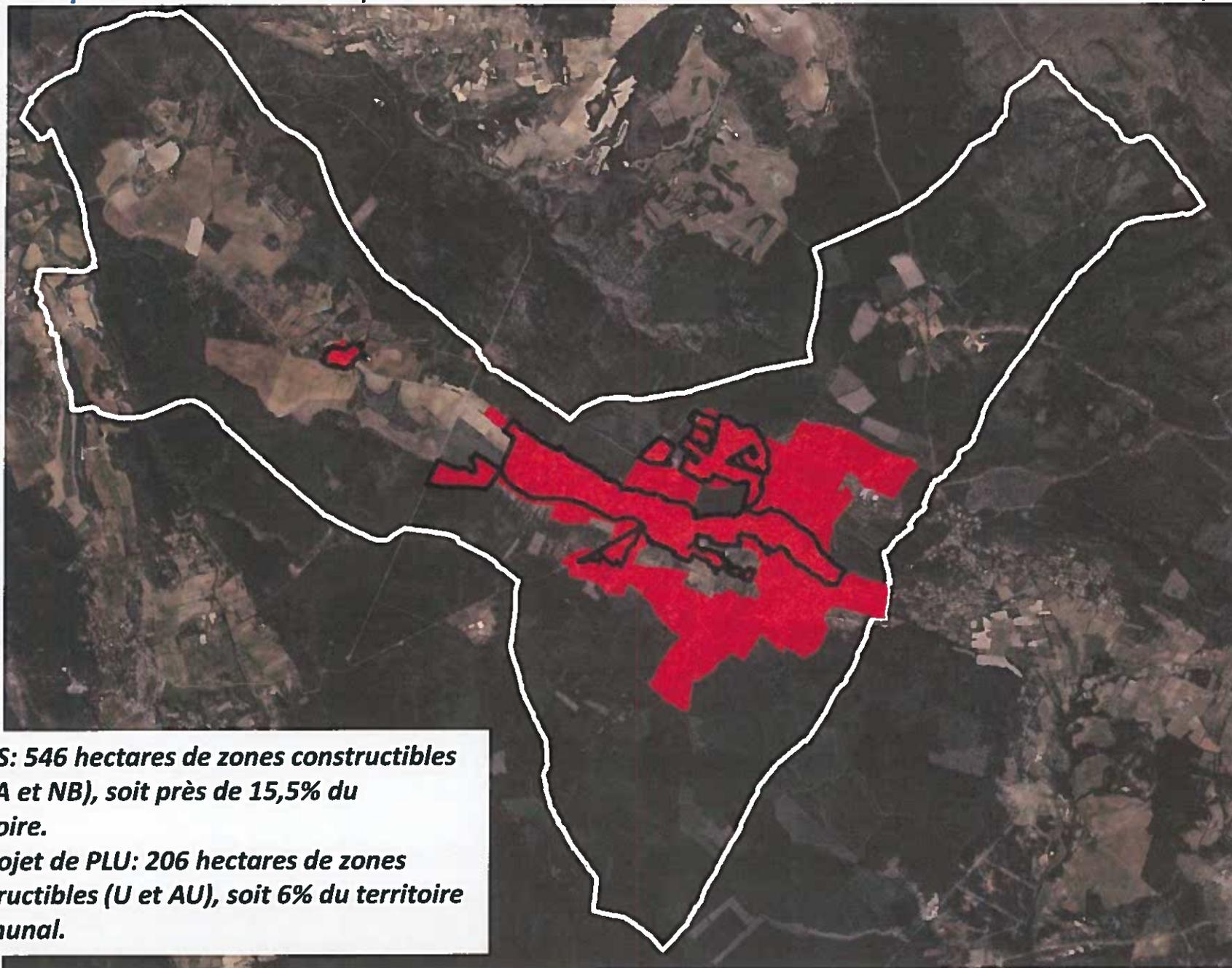
- 0 hectares en zones urbaines, U
- environ 12,5 hectares en zones d'urbanisation future, AU
- environ 10,25 hectares en zones naturelles (N) ou agricoles(A)

Ainsi, le PLU de Régusse délimite environ 206 hectares de zones constructibles U et AU.
L'enveloppe globale des zones constructibles atteint environ 6% du territoire communal.

A titre de comparaison, le précédent document d'urbanisme, qui favorisait un étalement urbain fortement consommateur d'espaces, aujourd'hui proscrit, délimitait plus de 546 hectares de zones constructibles (U, NA et NB), soit près de 15,5% du territoire.

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

Orientation particulière n°2: ... permettant une modération de la consommation de l'espace...



Orientation particulière n°2: ... et la réalisation d'une mixité sociale de l'habitat

Rappel: volonté d'accueil d'une population maximale de 3500 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 (Secteurs de mixité sociale (SMS), emplacements réservés (ER) pour réalisation de logements (dont sociaux), mesures réglementaires favorisant la mixité sociale de l'habitat, intervention dans le centre ancien (logements vacants / dégradés) dans le cadre d'une politique intercommunale)
- Droit de Préemption Urbain (DPU)

❑ Une offre de logements diversifiée qui respecte le parti architectural régussois

- Centre ancien = maisons de villes, mitoyennes
- Faubourgs = maisons de village, groupées ou en bande
- Quartiers d'habitat résidentiel denses ou paysagers: villas individuelles
- Petits collectifs autorisés (respect du cadre de vie communal + immeubles de grande hauteurs proscrits)

❑ Des mesures réglementaires visant à favoriser les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions

Orientation particulière n°3: 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
- Création de nouveaux espaces en adéquation avec l'usage des zones

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 destination 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) ;
- Accueil de la pharmacie en centre-ville ;
- Qualité des espaces publics = facteur d'attractivité touristique et commerciale (espaces piétons, stationnement de proximité, préservation du patrimoine urbain et architectural)

- **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, jardinerie...)
- Réalisation d'une OAP

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

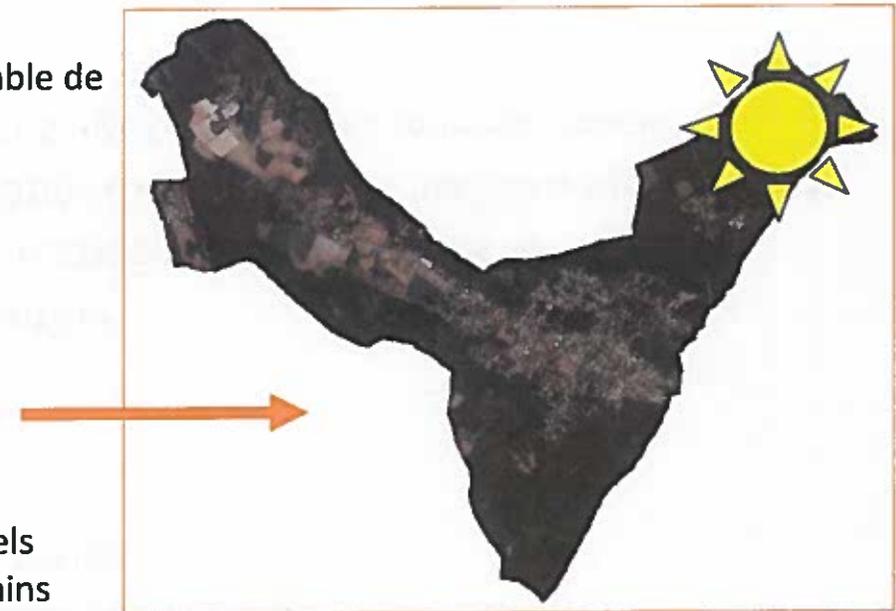
- réservée aux Equipements publics, sportifs, culturels scolaires et de loisirs

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 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:**

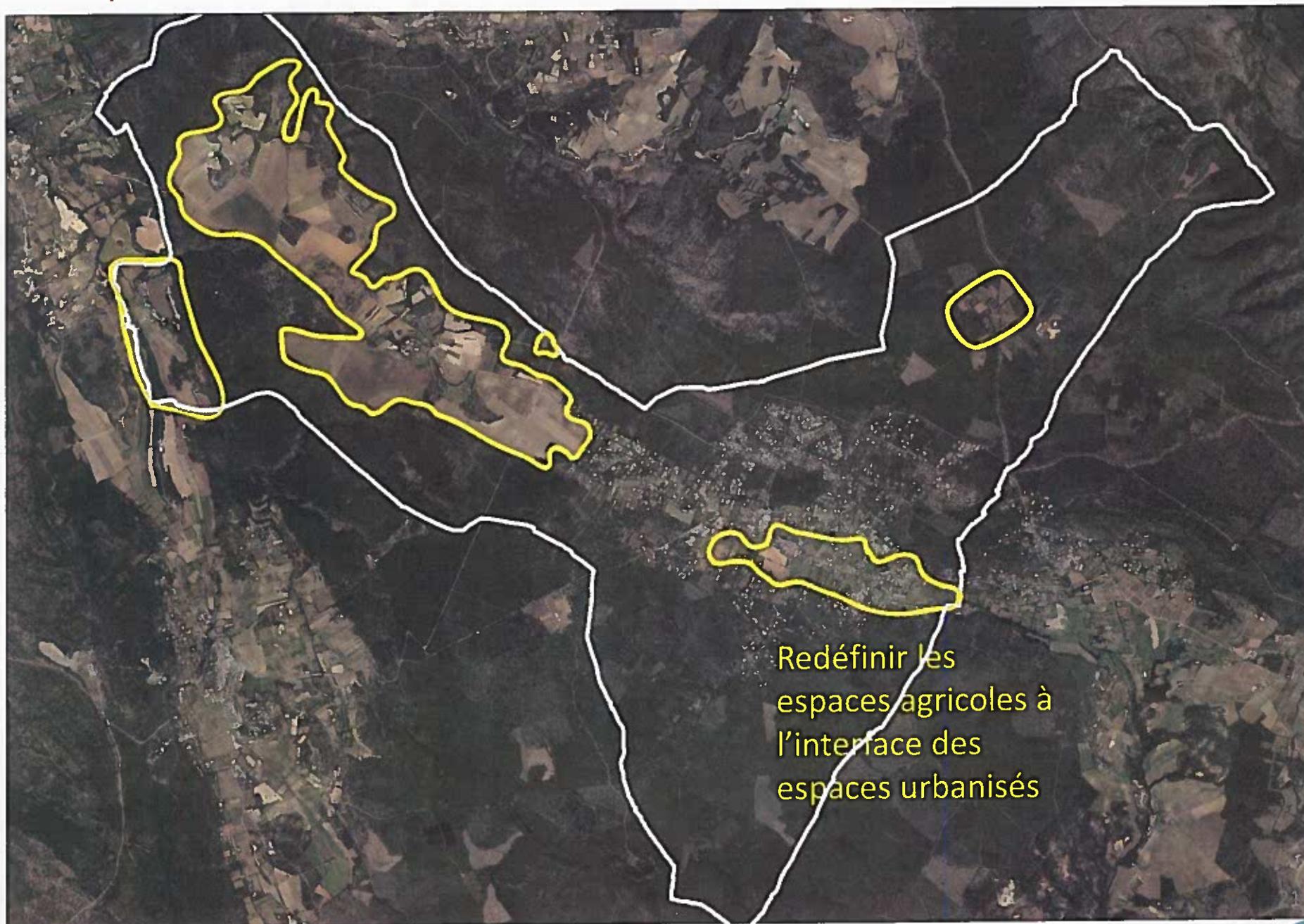
- Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique
- encourager le développement des infrastructures numériques pour permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit

Orientation 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 agronomiques, biologique et économique des terres
- Stopper le mitage des terres agricoles
- Un potentiel agricole et viticole clairement identifié
 - Identification du potentiel cultivable (espaces « *agricolables* »)
 - 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 POS en identifiait environ 583 hectares; **le projet de PLU prévoit à ce jour environ 710 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 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 une éventuelle extension (projet nécessaire)

- Projet d'hébergement touristique, de type « village vacances » au quartier de Notre Dame
 - Future zone à urbaniser stricte (projet pas assez avancé);
 - Nécessaire réalisation d'équipements structurants (STEP...);
 - Unité Touristique Nouvelle + un accord de la CDNPS après la procédure de PLU.

- Hébergements touristiques du hameau de St Vincent, de type hôtelier
 - Future zone à urbaniser avec OAP / opération d'ensemble.

- Ferme équestre du puits de Riquier
 - STECAL de la zone agricole + activités encadrées et réglementées.

- La ferme de Lily
 - STECAL de la zone agricole + activités encadrées et réglementées.

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:

La protection de l'architecture et du patrimoine

Orientation particulière n°2:

La protection des paysages

Orientation particulière n°3:

La définition de la TVB pour la préservation des continuités écologiques

Orientation particulière n°4:

La prise en compte des risques

Orientation particulière n°5:

La protection de la ressource en eau

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 (56 éléments identifiés).
- Des fiches patrimoines précisent les prescriptions de nature à assurer leur préservation.



Orientation particulière n°2: La protection des paysages

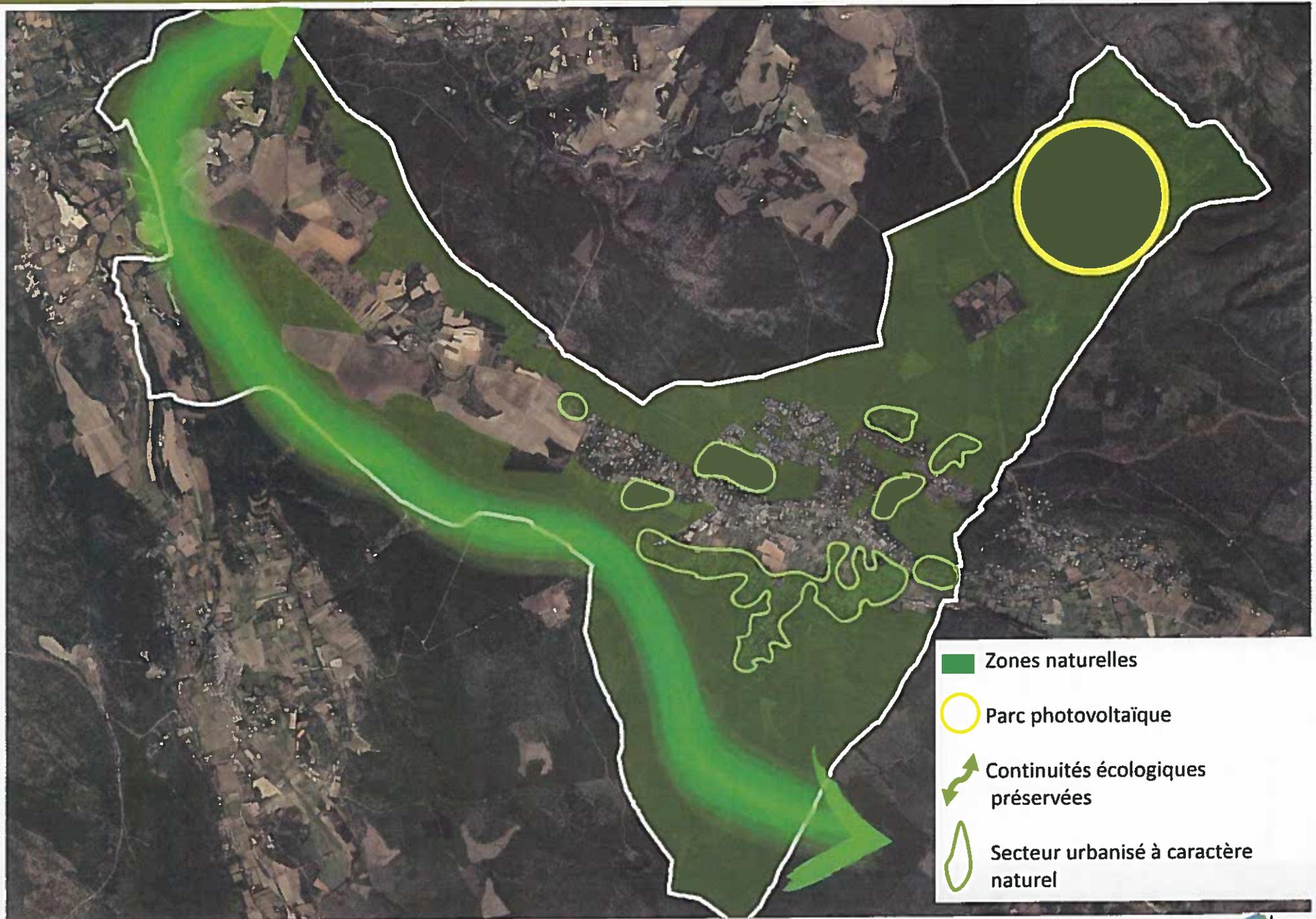
- Maintien du cadre de vie des espaces habités
- Maintien des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine qui serviront: les accroches paysagères
- Préservation des espaces agricoles
- Valorisation des espaces naturels et agricoles qui entourent le village : vocation paysagère
- Réalisation d'un travail fin d'intégration architecturale et paysagère du bâti dans la plaine agricole, espaces non bâtis proches du village
- Réalisation d'un travail fin d'intégration des futurs sites de développement touristique (OAP, STECAL...)

Orientation particulière n°3: La définition de la TVB pour la préservation des continuités écologiques

= une TVB qui répond aux attentes de Régusse en matière de préservation des paysages.

- 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 : les zones humides, ...
- 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 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 + 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)
- Respecter l'écoulement et le ruissèlement des eaux pluviales : les vallons les plus à risque sont inconstructibles + recul imposé des constructions le long de certains
- Interdire la constructibilité en zones forestières + 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.

Merci de votre attention...

Le débat est ouvert

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 (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.
- Rise en compte du schéma pluvial en zones urbaines : la densification ne sera pas autorisée dans ce secteur

Assainissement :

- Identification des zones urbaines raccordées à l'assainissement collectif et les zones urbaines disposant d'un assainissement non collectif.
- Des capacités des stations d'épuration qui correspondent à la volonté de croissance démographique communale.