

REÇU EN PREFECTURE

le 21/10/2025

Application agréée E-legalite.com

REPUBLIQUE FRANÇAISE

99_DE-004-250401072-20251015-DEL25_10_B8

SYNDICAT MIXTE DE GESTION DU
PARC NATUREL REGIONAL DU VERDONDEPARTEMENT DES ALPES
DE HAUTE PROVENCEEXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU
16/10/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le seize octobre,

Le Bureau du syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional du Verdon s'est réuni à la salle Rébory – domaine de Valx à Moustiers Sainte Marie à 14h00 sous la présidence de M. Bernard CLAP.

En exercice	Présents et représentés	Votants
22	9 + 4	13
Total des voix : 13		

Date de convocation
28/08/2025

Etaient présents :

9 représentants des communes (porteurs chacun d'1 voix) : **Bernard CLAP** : Trigance ; **Jacques ESPITALIER** : Quinson ; **Jean-Pierre HERRIOU** : Moissac-Bellevue ; **Robert LAURENTI** : Valensole ; **Jean-Marie PAUTRAT** : Allons ; **Laurence DEPIEDS** : Saint Martin de Brômes ; **Laurent GUIOU** : Esparron de Verdon ; **Jacques AVANIAN** : Artignosc-sur-Verdon ; **Corine PELLOQUIN** : Bauduen.

Ont donné pouvoir : [1 voix chacun]**Jean-Pierre BAGARRE** (Aiguines) à Jacques AVANIAN**Arlette RUIZ** (St Julien le Montangier) à Jacques ESPITALIER**Magali STURMA-CHAUVEAU** (Rougion) à Corinne PELLOQUIN**Michèle BIZOT-GASTALDI** (La Palud sur Verdon) à Jean-Marie PAUTRATDélibération
n°25_09_B7_09**AVIS SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLECROZE**

Le Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional du Verdon est consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le Parc doit émettre un avis dans les 3 mois suivant réception, sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) porté par la commune de Villecroze qui doit être compatible avec la charte et le plan du Parc. Ce projet a été arrêté le 16 juillet 2025 par délibération communale et réceptionné par le Parc du Verdon, le 21 juillet 2025.

La révision du PLU de Villecroze a été prescrite par délibération du conseil municipal du 23 février 2023, avec pour objectifs principalement de :

- 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.
- Retravailler les densités selon le niveau d'équipements et selon les incidences paysagères.
- Soutenir et encourager le développement du tissu économique.
- Préserver et développer l'agriculture tant au niveau du foncier qu'au travers des filières présentes sur le territoire.
- Protéger les quartiers et les habitants des différents risques identifiés.
- Protéger le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et affiner la trame verte et bleue.

La commune de Villecroze appartient au territoire de la Communauté de communes Lacs et gorges du Verdon dont le schéma de cohérence territorial (SCOT) a été récemment arrêté mais n'est pas encore opposable, ce qui implique la compatibilité directe entre la charte du Parc du Verdon et le PLU de la commune (L131-6 du code de l'urbanisme). Ainsi dans le projet de SCOT, la commune constitue une des trois centralités rurales avec Aups et Régusse dans l'armature urbaine du futur SCOT. Le territoire est entièrement situé dans le bassin versant de la Bresque, affluent de l'Argens et n'est donc pas concerné par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Verdon

Le présent avis a été présenté puis débattu en groupe de travail urbanisme du Parc du Verdon le 8 octobre 2025, en présence de M. Antoine Faure, vice-président du Parc en charge de la commission paysages, aménagement, énergie et de M. Roland Balbis, maire de Villecroze et de Mme Nathalie Poilvez, chargée de l'urbanisme pour la commune de Villecroze. Il a ensuite été présenté en Bureau du Parc du Verdon le 16 octobre 2025. A l'issue de ces échanges, **un avis favorable a été rendu sur le projet de PLU de Villecroze, assorti des préconisations détaillées ci-après et d'un point de vigilance concernant la reconquête agricole potentielle de la zone du Pey de Saint-Jean.**

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le Parc salue le lien bien marqué avec la Charte du Parc, dont la liste des dispositions pertinentes et une explication de leur prise en compte par le PLU (rapport de présentation). Il souligne la bonne prise en compte de la TVB du Parc, même si la traduction est partielle sur le plan cartographique. Le Parc relève également l'identification des enjeux environnementaux et un rehaussement de certains enjeux par rapport au PLU initial : la préservation des zones humides, le fonctionnement des continuités écologiques, l'aléa feu de forêt. Plusieurs outils intéressants sont mobilisés en faveur du patrimoine naturel tels que des zonages indicés pour des secteurs à enjeux paysagers ou écologiques forts (Ap, Nco), une traduction au règlement graphique par la protection en espace boisé classé (EBC) des ripisylves des cours d'eau et le recours à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'identification des terrains cultivés et des jardins à préserver dans l'armature urbaine au règlement graphique, l'introduction de coefficients de jardins. Quant aux enjeux liés à l'eau potable, l'assainissement, les eaux pluviales, l'imperméabilisation des sols, l'eau des piscines et les inondations, ils ont bien été pris en compte.

Le Parc recommande que certains compléments ou modifications soient apportés.

Concernant les infrastructures agro-écologiques en zone Ap (arbres isolés, alignements d'arbres, haies...), il serait intéressant de :

- Cartographier les infrastructures agro-écologiques (l'armature principale a minima) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Préciser la rédaction du règlement pour la préservation des haies existantes, notamment dans les dispositions communes (article DC 18, p22) et dans le règlement de la zone A (plus largement que la seule zone Ap).

Concernant la trame verte et bleue, il est difficile à la lecture du règlement de comprendre quelles sont les prescriptions associées au règlement de la zone Nco et il serait intéressant de renforcer le règlement de cette zone :

- Rendre la zone totalement inconstructible en retirant la possibilité de construire des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans le règlement (article DC 1, p9).
- Intégrer les préconisations les plus saillantes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « continuités écologiques » dans le règlement écrit de la zone telles que notamment le maintien d'une bande non imperméabilisée de minimum 10 m de large depuis le haut des berges des cours d'eau.

Concernant les zones humides, il conviendrait de :

- Veiller à la cohérence de la rédaction du règlement concernant les zones humides (hors bordure de cours d'eau) sachant que les affouillements et exhaussements du sol autorisés dans toutes les zones (article DC 2, p10), alors que les « *affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits* » (article DC 18, p22).
- Pour les ripisylves en bordure des cours d'eau, apposer une prescription graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, actuellement protégées en EBC qui n'interdisent pas les affouillements, exhaussements, drainage...
- S'assurer que la base de données des zones humides utilisées est bien celle produite par le Parc naturel régional du Verdon en 2022 (donnée modifiée à la marge par l'ajout d'une zone et l'agrandissement d'une autre), accessible et téléchargeable sur le SIT zones humides des PNR, et si tel est bien le cas, le préciser dans le rapport de présentation.
> <https://geo.pnrsud.fr/portail-geographique-des-zones-humides-de-provence-alpes-cote-dazur/>
- Consulter l'équipe du Syndicat mixte de l'Argens, porteur d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en cours d'élaboration, concernant les mesures compensatoires à mettre en œuvre en cas de destruction de zones humides et dans tous les cas privilégier l'évitement.

Concernant les clôtures, il serait intéressant de :

- Ne pas autoriser les murs bahuts dans toutes les zones, qui sont à éviter en zones N et A (article DC 16, p21 du règlement).
- Préciser qu'il convient de privilégier l'absence de clôtures en zones N et Nco.
- Renvoyer à la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels.

Concernant la restauration de bâtiments à caractère patrimonial en zones A et N, le PLU incite à la préservation des espèces protégées (hirondelle, martinet, chauve-souris, chouette...) en phase de travaux (article DC 11, p14). Pour aller plus loin, il serait bienvenu de prévoir dans le règlement, les conditions de préservation des gîtes à chauves-souris existants ou pouvant exister dans les édifices vernaculaires (cabanons, autres bâtis isolés) :

- Envisager une écriture moins restrictive, afin d'autoriser la restauration des bâtiments dont il reste « l'essentiel des murs porteurs », comme cela est écrit dans l'article L111-23 du code de l'urbanisme, sans exiger « l'essentiel des 4 murs porteurs » ni une alimentation en eau potable par le réseau public ou un forage de l'édifice concerné (article A2, p44).
- Introduire comme critère de restauration, les enjeux d'ordre patrimonial, historique et/ou environnemental.
- Prévoir la même règle dans le règlement de la zone N.
- Voir si possible d'identifier l'objectif de préservation de la colonie importante de chauves-souris dans « la maison des américains » (dans le parc au pied des cascades) au règlement graphique.
- Inciter les propriétaires de bâtiments abritant des gîtes à chauves-souris à se rapprocher du Parc du Verdon en plus de l'animateur Nature 2000 du site des Sources et tufs du Haut Var (couvrant uniquement 5 % de la surface communale au nord).

ENJEUX AGRICOLES

Le Parc souligne l'analyse faite des enjeux relatifs à l'eau pas seulement pour l'angle de la consommation en eau potable mais aussi de l'accès à l'eau pour l'agriculture. Il relève la volonté de préserver le foncier agricole, voire de le renforcer au travers la prise en compte du plan de reconquête agricole du Var. Le Parc relève l'identification des oliveraies à protéger en zone urbaine ainsi que le bon encadrement des campings à la ferme mentionnant l'interdiction des mobil-homes et des résidences mobiles de loisirs.

Le Parc recommande que plusieurs points soient modifiés.

Concernant le règlement écrit de la zone Ap, en lien avec le tableau présent dans l'article DC 1 du règlement (p9), il convient de :

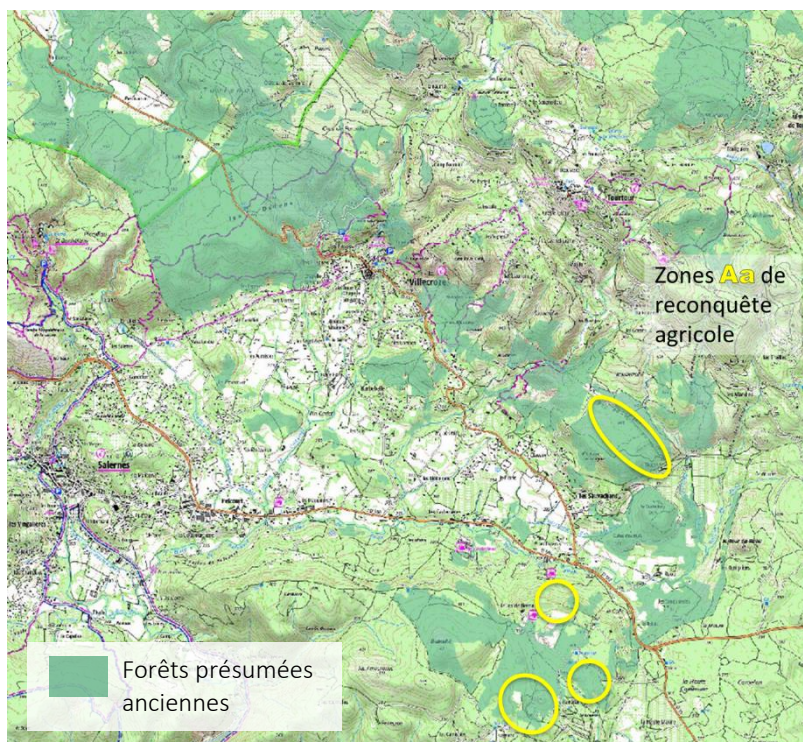
- Préciser dans les dispositions spécifiques à la zone A, qu'elle est inconstructible, et ce, pour une meilleure compréhension du règlement par les porteurs de projet.
- Etendre la superficie de la zone Ap à d'autres secteurs à bonne valeur agronomique et à enjeux paysagers forts de la commune, dans la plaine agricole notamment.

Concernant les zones Aa dédiées à la reconquête agricole de secteurs boisés, définies en lien avec le plan de reconquête agricole porté dans le Var, il convient d'être vigilant notamment au sujet de la zone du Pey de Saint-Jean situé au nord de la commune. En effet, cette zone concerne des forêts présumées anciennes appartenant à un vaste massif forestier. Si un projet de sylvopastoralisme aurait du sens dans ce secteur, pour entretenir le sous-bois et lutter contre le risque incendie en forêt, il ne nécessiterait pas pour autant de défricher. Tout autre projet agricole interrogerait et mériterait d'être explicité.

Par ailleurs, tout projet de (re)conquête agricole dans l'un de ces secteurs doit être mené dans le respect des enjeux écologiques et paysagers existant localement :

- Demander le maintien de infrastructures agro-écologiques (arbres isolés, haies...) et des édifices bâtis vernaculaires (puits, restanques...).
- Conditionner la (re)mise en culture à un projet d'agriculture respectueuse des milieux naturels.

Concernant la protection du foncier agricole, il aurait été intéressant de définir des zones As, strictement inconstructibles pour préserver le potentiel de production des parcelles les plus intéressantes, comme par exemple celles classées en AOP Coteaux varois.



ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Le Parc souligne la volonté de préserver la qualité du patrimoine paysager de la commune, qui s'exprime au travers de plusieurs points du PLU tels que :

- Une réglementation ambitieuse sur la hauteur des clôtures (limitée à 1,60 m).
- L'intégration dans le règlement d'une disposition complète sur les inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales et la bonne reprise de la charte signalétique du Parc.
- Le maintien des zones Ap situées au sud / sud-est du village, secteur à forts enjeux paysagers.
- L'inventaire complet du patrimoine bâti et leur protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, assortis de prescriptions de conservation et de restauration.
- Des dispositions intéressantes dans le règlement écrit sur l'aspect extérieur des constructions et aménagements.

Le Parc conseille de compléter le point suivant.

Concernant le règlement écrit sur les enseignes et pré-enseignes (article DC 14, p17), il serait souhaitable de préciser que l'interdiction des pré-enseignes en agglomération est également valable en abords de monument historique et pas uniquement liée à la présence d'un parc naturel régional.

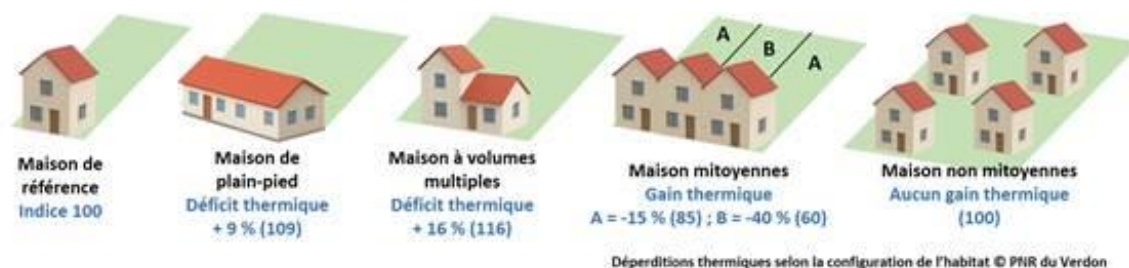
ENJEUX DE TRANSITION ET DE MOBILITÉ

Le Parc relève la bonne prise en compte des enjeux relatifs au changement climatique. Il salue l'appréhension sous ses différentes facettes des questions relatives à l'énergie ainsi que la bonne prise en compte de la lutte contre la pollution lumineuse. Il souligne également la bonne identification de la mobilité dans les différents documents (offre de transport, développement des usages doux).

Le Parc recommande que plusieurs points soient complétés ou modifiés.

Concernant le changement climatique, il conviendrait de :

- Faire référence dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à cette problématique d'autant que le PLU la traite transversalement dans le rapport de présentation, le règlement, les OAP. Ainsi il est suggéré d'ajouter le stationnement des deux roues, dans l'objectif « *Maintenir et développer les capacités de stationnement (420 places actuellement) et réfléchir au développement du stationnement et des recharges pour les véhicules électriques.* » (p5).
- En cohérence avec l'évocation faite dans le rapport de présentation (p252) des « *possibilités offertes par le règlement du PLU pour la réalisation de constructions bioclimatiques* », insérer dans le règlement écrit des préconisations sur les constructions bioclimatiques (volumétrie et hauteur) pour inciter à construire des formes compactes et des configurations de nature à limiter les déperditions thermiques.



- Recommander dans le règlement de privilégier les haies végétales pour matérialiser les limites séparatives (au-delà de leur intérêt écologique) ; à évoquer également dans l'OAP (p16).

Concernant l'énergie, il est conseillé d'apporter des précisions au sujet des panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires dans le règlement (article DC 11, p14) :

- Parler de capteurs solaires pour les panneaux photovoltaïques et thermiques, car il s'agit du terme générique désignant ces deux technologies (et même celle des panneaux aérothermiques), et préciser entre parenthèse que cela concerne les panneaux photovoltaïques et thermiques.
- Diminuer la hauteur des surimpositions : il est mentionné 30 cm maximum entre tuiles et panneaux, ce qui est trop important. En l'absence de normes existantes, il est préférable de demander un espace entre tuiles et face arrière de 10 cm à 20 cm. Cette « garde au toit » est généralement comprise entre 10 et 15 cm, mais il ne faut pas dépasser 20 cm pour rester dans les tolérances des documents techniques unifiés (DTU) pour la pose, ce qui permet de ventiler suffisamment l'arrière des panneaux et de limiter l'impact paysager.

- Proposer une esquisse de quelques règles de base pour un positionnement harmonieux des capteurs en s'inspirant du guide du Syndicat mixte de la Provence Verte Verdon accessible à partir du lien suivant : <https://www.paysprovenceverteverdon.fr/concilier-energies-solaires-et-qualite-architecturale-et-paysagere-decouvrez-le-guide-edite-par-le-syndicat/>
- Evoquer la possibilité d'installer ces équipements au sol, d'autant qu'une déclaration seule suffit et préciser au passage que :
 - Si la puissance de l'installation est inférieure à 3 kWc et que la hauteur maximale au-dessus du sol ne dépasse pas 1,80 mètre, aucune autorisation n'est nécessaire, sauf si l'installation se situe dans une zone protégée.
 - Pour les installations au sol dont la puissance est inférieure à 3 kWc mais dont la hauteur dépasse 1,80 mètre, une déclaration préalable de travaux doit être déposée en mairie.

Dans le rapport de présentation, plusieurs points sont à préciser dans le chapitre 4.2 Energie :

- Consommation d'énergie moyenne par habitant (p28) : Mettre à jour les données qui sont de 2021 sachant que la BD Cigale est de 2022 et que les données de production sont, quant à elles, bien à jour.
- Production d'énergie (p29) : qui « *représente l'équivalent de 24 % de la consommation énergétique du territoire communal* », il convient de :
 - Parler plutôt de taux de couverture énergétique (production / consommation) qui correspond bien à ces 24 %, pour suivre l'évolution de ce ratio.
 - Calculer le taux de couverture énergétique spécifique pour l'électricité qui est de 34,7 % (2022).
- Dispositions de charte applicables aux documents d'urbanisme (p143) : Concernant la référence à la mesure 2.4 de la charte « *Maîtriser la production industrielle d'énergie renouvelable sur le territoire dans le respect de la biodiversité et des paysages* » et à la « *Disposition pertinente 14 : Identifier et transposer les zones à exclure et les zones à privilégier pour le développement des énergies renouvelables dans les documents de planification (SCoT, PLUi, PLU)* », puis à la « *Réponse du PLU : Le projet de SCOT identifie les zones réhabilitaires à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol. Le PLU interdit les CPS dans toutes les zones.* », il est conseillé d'ajouter que les zones réhabilitaires identifiées dans le SCOT prennent en compte les zones à enjeux réhabilitaires de la Charte du Parc.
- Compatibilité du PLU avec le projet de SCOT, Objectif 2.14 améliorer la connaissance pour lever les freins (p172), paragraphe consacré à l'agrivoltaïque : Il convient de faire référence, sans les citer expressément, aux critères caractérisant une installation agrivoltaïque au sens de la loi sur l'accélération de la production des énergies renouvelables (APER).

Concernant la lutte contre la pollution lumineuse, il est recommandé de :

- Mentionner dans les différents documents, l'obtention récente du label « Villes et villages étoilés » délivré par l'association nationale de protection du ciel et de l'environnement nocturne (ANPCEN).
- Préciser la notion de trame noire évoquée dans le PADD (p12) et l'OAP, car l'approche de la commune est actuellement trop limitative pour traiter d'une politique d'éclairage de type trame noire, qui nécessiterait un travail préalable plus approfondi à savoir :
 - L'identification des zones sensibles : en cartographiant les zones à protéger, comme les corridors écologiques et les habitats d'espèces nocturnes.
 - Une réglementation de l'éclairage public : en limitant l'intensité et la durée de l'éclairage public, privilégiant des luminaires adaptés (LED chaudes, éclairage dirigé vers le bas) qui est le seul volet effectif aujourd'hui.
 - La définition de règles pour les projets d'aménagement : en imposant des règles strictes pour les nouveaux projets, comme l'utilisation de matériaux et de conception réduisant la pollution lumineuse.
 - L'intégration dans le PLU d'objectifs de réduction de la pollution lumineuse et des prescriptions précises.
- Faire référence dans le rapport de présentation (p38) à l'arrêté du 27 décembre 2018, modifié par l'arrêté du 29 mai 2019, qui régit l'ensemble des prescriptions spatiales et temporelles liés à l'éclairage public et privé (plutôt qu'à l'article 41 du Grenelle 1).
- Ajuster le règlement (article DC 19, p24) où il est dit que « *Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur $\leq 2700^\circ$ Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt* » en supprimant le « ° » à Kelvin, l'unité est le Kelvin seul.
- Reprendre la carte de synthèse des orientations de la trame noire dans l'OAP (p6) qui est intéressante mais nécessite un travail de croisement avec les enjeux locaux de biodiversité.

ENJEUX D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de croissance démographique fixés par le SRADDET pour l'espace alpin et par le SCOT en cours d'élaboration avec un taux de 0,6% / an sur 15 ans soit 143 habitants supplémentaires à horizon 2038. Il prévoit pour cela la réalisation de 68 logements et vise pour cela une consommation d'espace brute de 6,5 ha.

Le Parc recommande que le point suivant soit complété.

Concernant les règles de construction et d'extension en zones A et N, il convient d'ajuster le règlement qui laisse des possibilités trop larges, à savoir :

- Fixer une emprise au sol comprise entre 120 m² et 150 m², pour les nouvelles habitations nécessaires à l'exploitation agricole et les extensions d'habitation, afin de favoriser l'élévation des constructions et de limiter la consommation d'espace.
- Réduire la distance d'implantation des annexes et piscines par rapport à l'habitation, de 20 m à 15 m, car cela contribue au mitage des espaces agricoles et naturels.

EN CONCLUSION

Ainsi à l'issue de sa présentation et des échanges, les membres du Bureau du Parc à l'unanimité émettent un **avis favorable assorti des différentes préconisations détaillées dans le présent document et d'un point de vigilance concernant la reconquête agricole potentielle de la zone du Pey de Saint-Jean.**

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et l'an susdits
Suivent les signatures

Acte rendu exécutoire
Après transmission en Préfecture
Le 21/10/2025
et publication le

Pour extrait conforme

Le Président
Bernard CLAP

