



Commune de Villecroze-Les-Grottes



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Révision n°1

Engagée par DCM
Arrêtée par DCM
Approuvée par DCM

du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

du 23 février 2023
du 16 juillet 2025
du 11 février 2026

Village au patrimoine naturel, architectural et paysager, riche et varié, Villecroze-les-Grottes s'inscrit dans une dynamique impulsée par son positionnement géographique à l'articulation entre l'agglomération dracénoise et les gorges du Verdon.

La Commune souhaite aujourd'hui tempérer et accompagner son développement en privilégiant le village et sa proche périphérie, en accompagnant l'achèvement de l'urbanisation dans certains pôles d'habitat résidentiel équipés et en stoppant l'urbanisation des quartiers habités excentrés.

Elle souhaite également valoriser les pôles économiques existants et encourager le développement des activités agricoles, touristiques et liées à la terre.

Enfin, consciente de la qualité de ses espaces naturels et de la richesse de son patrimoine, elle souhaite assurer leur préservation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, et ce conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Ainsi ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour d'objectifs déclinés en orientations générales :

1. Maîtriser le développement urbain du territoire afin de conserver le cadre de vie et assoir le rôle fédérateur du village rassemblant les principaux commerces et équipements publics,
2. Poser les conditions pour la préservation et le développement de l'agriculture,
3. Valoriser et pérenniser les pôles économiques existants et encourager le développement d'activités économiques notamment en lien avec l'économie touristique et les activités liées à la richesse du sol,
4. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers en agissant sur le maintien des fonctionnalités écologiques et sur leur rôle structurant dans le paysage,
5. Anticiper la survenance de risques dont la présence est avérée sur le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il a été débattu une première fois au sein du conseil municipal le 20 décembre 2023 et une seconde fois le 25 février 2025.

1. Maîtriser le développement urbain du territoire afin de conserver le cadre de vie et assoir le rôle fédérateur du village

Synthèse et enjeux :



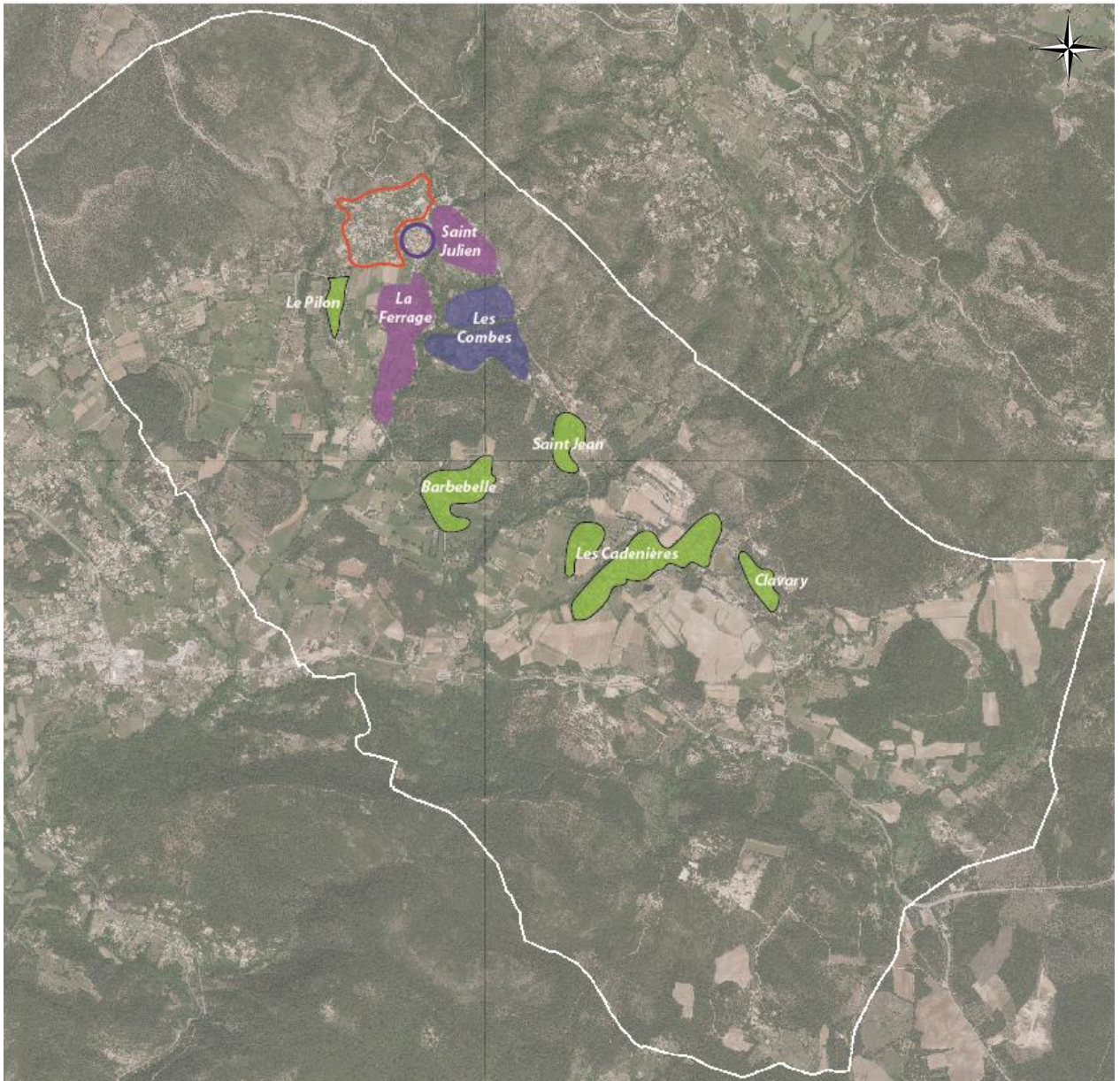
La Commune a connu une progression exponentielle de ses habitants et en corollaire de ses logements. Cette urbanisation majoritairement pavillonnaire qui a peu à peu colonisé les espaces agricoles et les interfaces agriculture/forêt, doit être enrayée. Ainsi, la hiérarchisation des pôles de vie doit être accentuée. Le village et sa première couronne doivent rester le centre du territoire. Le PLU doit poser les conditions pour achever l'urbanisation des quartiers résidentiels situés à l'Est et au Sud du Village. Les quartiers les plus excentrés doivent être contenus.

Orientations générales :



- Conforter le village (*voir orientations spécifiques*)
- Au sein de la première couronne au Nord du village : Poser les conditions d'une densification maîtrisée. Identifier les sites où la densification peut être favorisée et les espaces à préserver (certains jardins, oliveraies...)
- Accompagner la poursuite de l'urbanisation dans les zones résidentielles équipées et proches du village.
- Dans le prolongement de ces zones, différer l'urbanisation en attendant la réalisation des réseaux, en particulier l'adaptation des voiries (largeur, bouclages, aires de retournement et de croisement) et la défense incendie (en lien avec le schéma communal de défense extérieure contre l'incendie).

Dans les zones retenues :
 - encourager les projets permettant de diversifier la typologie des logements : accession à la propriété, taille des logements.
 - encourager les constructions « durables » : maison à énergie positive, récupération des eaux de pluie....
- Stopper les nouvelles constructions dans les zones d'habitat résidentiel, éloignées du village et sous équipées, tout en permettant une évolution mesurée des constructions et éventuellement la construction de bâtiments annexes complémentaires.



Orientations générales :



Conforter le village :

Agir sur la vacance des logements en affinant les données nationales, en améliorant nos connaissances (état des logements et raisons de la vacance) et en développant des outils pour réduire leur nombre.

Permettre la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en lien avec l'étude pré-opérationnelle réalisée par la communauté de communes.



Préserver les commerces et les équipements publics (école, office du tourisme, équipements sportifs, de loisirs et culturels).



Maintenir la cohérence architecturale et patrimoniale du village.



Conserver le patrimoine végétal qui concourt au maintien de la nature en ville.



Préserver le socle du village.



Préserver les jardins et vergers au Nord du Village



Maintenir et développer les capacités de stationnement (420 places actuellement) et réfléchir au développement du stationnement et des recharges pour les véhicules électriques.



Acquérir certains espaces, proches du village, propices au développement des équipements publics et d'intérêt général ou nécessaire à la viabilisation des quartiers (notamment ceux localisés sur le plan).



Poursuivre la création de voies dédiées aux déplacements doux.



- Mairie
- Équipements scolaires et de la petite enfance
- Équipements sportifs
- Office du tourisme
- Jardin et grottes de Villecroze
- Académie de musique

2. Poser les conditions pour la préservation et le développement de l'agriculture

Synthèse et enjeux :



L'agriculture Villecrozienne, portée par les domaines viticoles, comprend également d'autres filières dynamiques, comme le maraichage.

Le territoire totalise une vingtaine d'exploitations qui emploient une soixantaine de personnes dont un tiers sont des emplois permanents.

La Commune souhaite poser les conditions pour maintenir les activités agricoles actuelles et favoriser de nouvelles installations.

Ainsi, la diversification des exploitations existantes, le maintien des canaux existants comme celui des Prunières, la recherche de nouveaux secteurs de développement sont des enjeux importants.

Orientations générales :



Maintenir les espaces agricoles,



en particulier ceux ayant une grande valeur paysagère : socle du village, quartiers Thuerry, Collet des Mays, les Templiers et La Gourre.

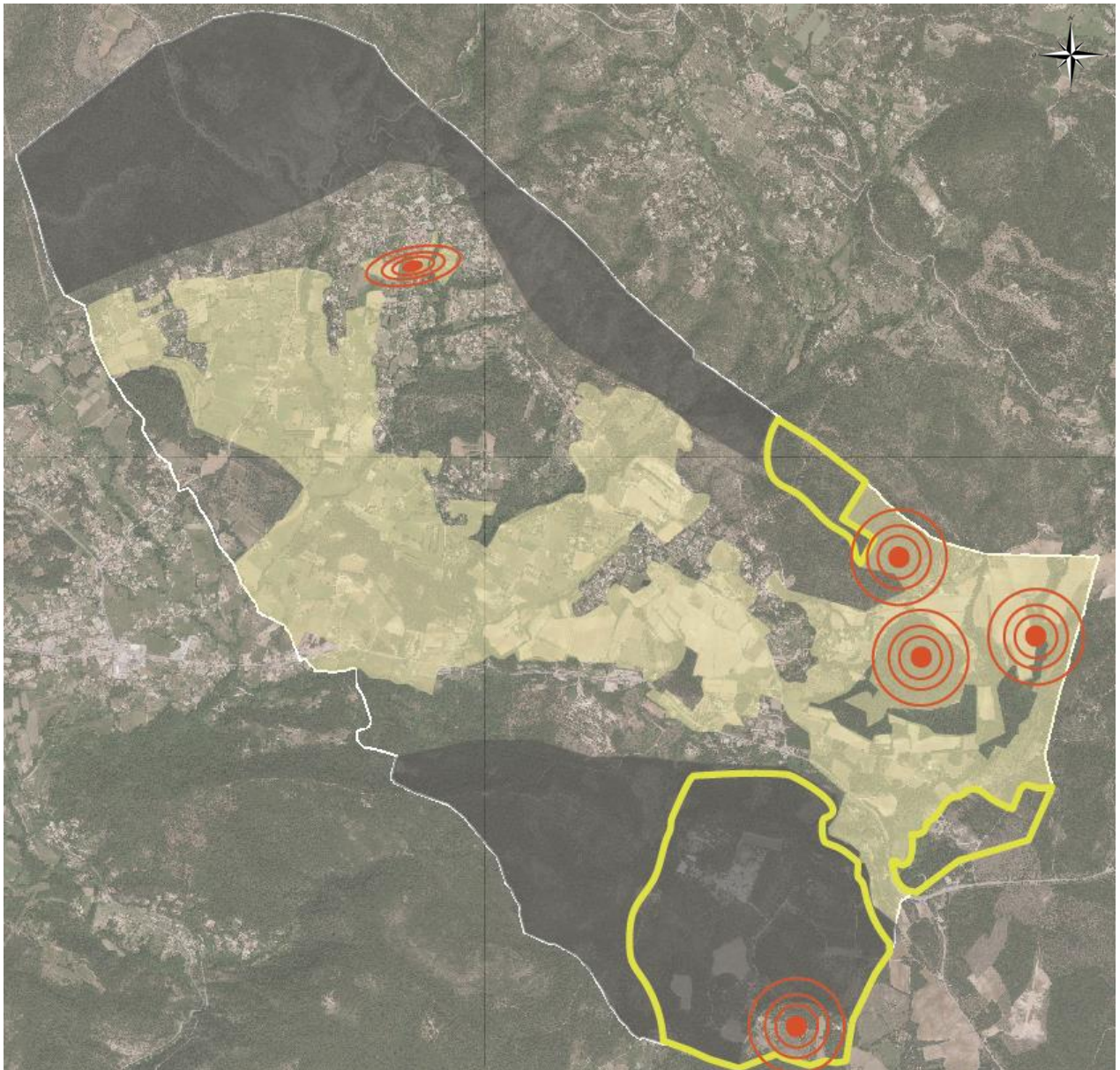


Réfléchir à la définition de nouveaux espaces propices à certaines filières (en lien notamment avec le Plan de Reconquête agricole) .



Favoriser le développement du sylvopastoralisme.

Encourager le développement des circuits courts en s'appuyant sur les exploitations maraîchères existantes.



3. Valoriser et pérenniser les pôles économiques existants et encourager le développement d'activités économiques notamment en lien avec l'économie touristique et les activités liées à la richesse du sol

Synthèse et enjeux :

L'économie Villecrozienne est dynamisée par le village et ses commerces, par les zones d'activités stratégiques, par la filière des activités liées à « la terre » (potiers et céramistes) et l'économie touristique. Ces branches économiques différentes mais interdépendantes doivent être consolidées.

Orientations générales :



S'appuyer sur les richesses du territoire : grotte, patrimoine architectural, village, sentiers de randonnées..., pour maintenir l'attractivité touristique communale.



Poser des règles pour maintenir et développer les activités hôtelières et d'hébergement touristique.



Potentiellement, au sein de la commanderie des Templiers, en respectant la qualité architecturale et l'intérêt patrimonial de cet ensemble remarquable comprenant une chapelle inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Identifier les structures économiques liées au tourisme et à l'événementiel. Réfléchir à leur devenir dans le document d'urbanisme tout en assurant la préservation des espaces naturels et des terres agricoles.



Conforter et encadrer les sites d'hébergements de plein air.



Encourager le développement des commerces et activités dans le village.



Poursuivre le développement des zones d'activités en favorisant l'utilisation des espaces disponibles et des locaux vacants. Achever le développement de la fibre, outil indispensable au développement économique. Développer les énergies renouvelables : ombrières, toitures photovoltaïques.

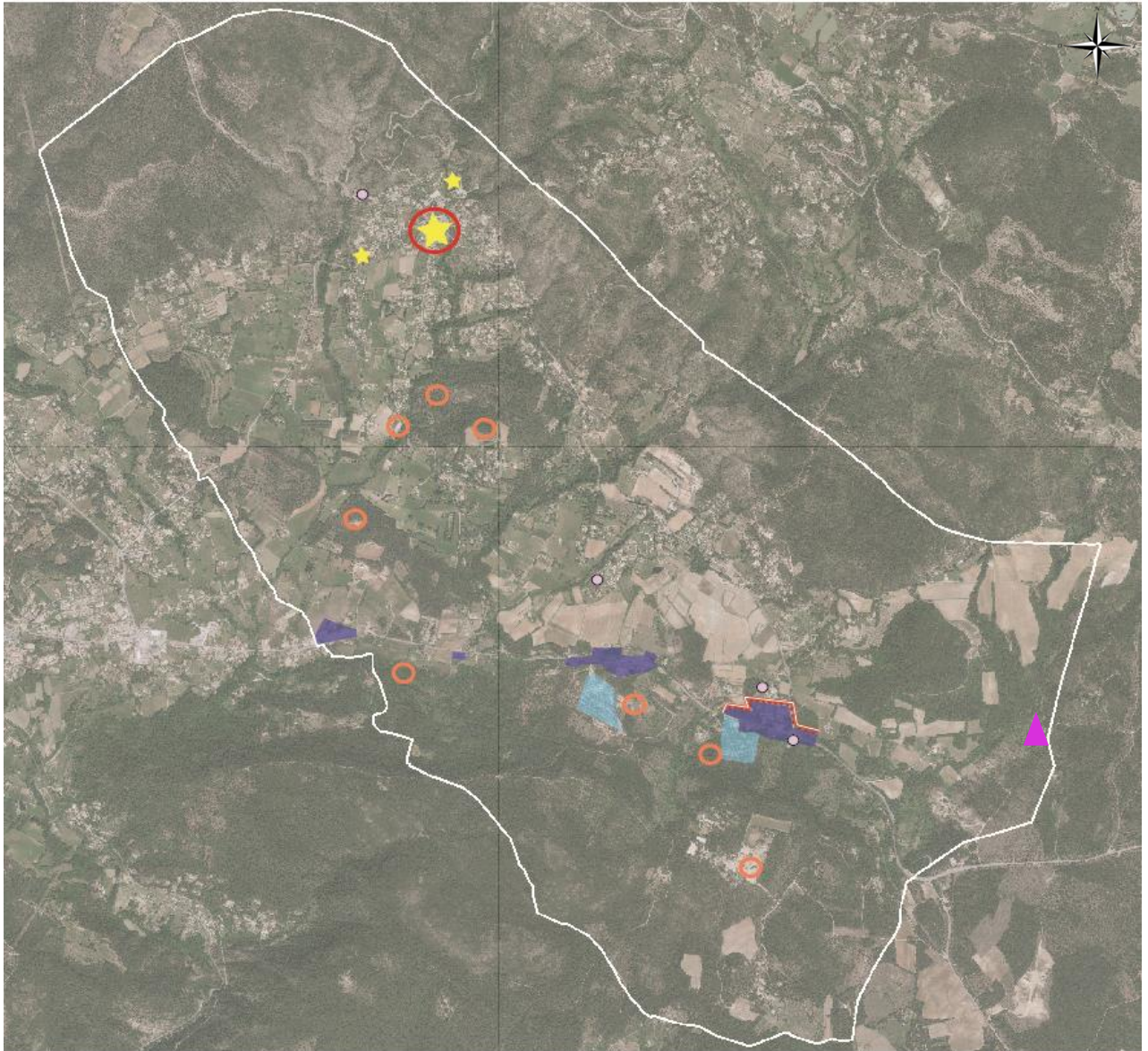


Redéfinir les limites des possibilités d'extension du foncier économique dans le quartier des Esparus.

Préserver les activités liées à la filière « de la terre ».



Et notamment les sites d'extraction repérés.



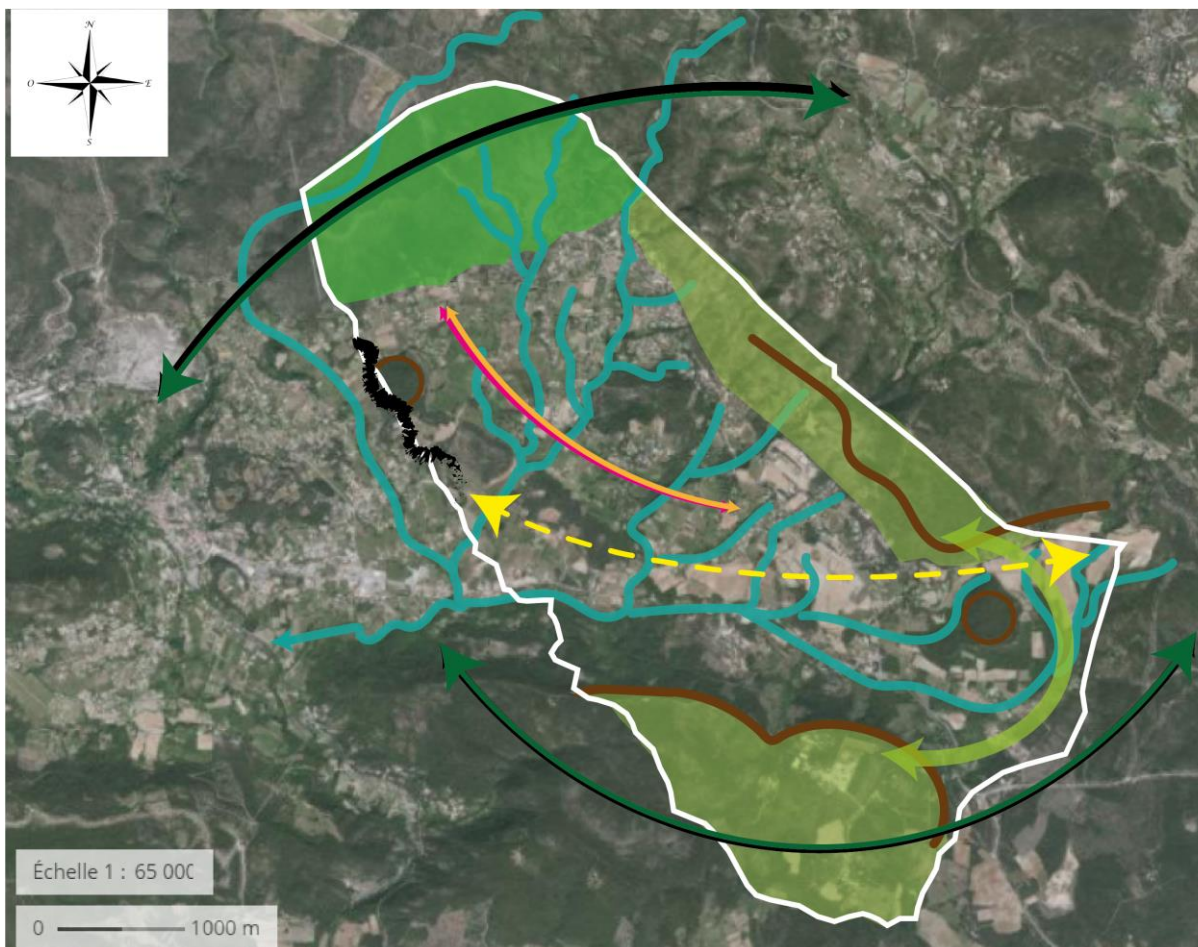
4. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers en agissant sur le maintien des fonctionnalités écologiques et sur leur rôle structurant dans le paysage

Synthèse et enjeux :

Villecroze se distingue par l'omniprésence de l'eau qui sillonne le territoire et façonne un paysage structuré. De grandes continuités écologiques fonctionnelles à maintenir, lient le territoire aux territoires voisins (Natura 2000, ZNIEFF et réservoirs de biodiversité régionaux). Des structures agraires variées (en mosaïque avec la présence d'habitats plus au moins diffus au Nord et plus ouvertes vers le Sud), créent une continuité de milieux ouverts peu lisible.

Orientations générales :

-  Affiner la délimitation du réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale. Assurer les conditions du maintien de sa fonctionnalité et concilier avec de nouveaux espaces propices à la reconquête agricole.
-  Poursuivre une gestion de la forêt communale garante du maintien de la fonctionnalité du site Natura 2000
-  Maintenir les continuités écologiques extra-communales
-  Allier développement de l'activité agricole et maintien de la continuité écologique de milieux fermés
-  Favoriser le développement d'une continuité agricole favorable à la biodiversité des milieux ouverts
-  Favoriser le lien et l'équilibre entre habitat, agriculture et biodiversité
-  Protéger les continuités écologiques liées au cours d'eau et à la végétation associée, présentant un fonctionnalité extra communale
-  Maintenir la coupure d'urbanisation
-  Mettre en valeur les éléments structurants du grand paysage : lignes de crête, collines boisées



La préservation des fonctionnalités écologiques du territoire concerne également les espaces habités. La commune entend préserver au cœur même de l'enveloppe urbaine, depuis le centre villageois jusqu'aux quartiers d'habitat les plus éloignés, une perméabilité écologique et une armature végétale permettant de maintenir le cadre de vie et le déplacement des espèces. Ainsi, au cœur des espaces bâtis :

- Des espaces de naturalité sont préservés (ripisylves, bosquets, oliveraies,...),
- Les éléments structurants du micro paysage qui concourent à l'ambiance des quartiers sont maintenus (murs de pierre, arbres isolés, alignements d'arbres...),
- Une continuité végétale (jardins, haies, bosquets) est recherchée, créant un lien entre les quartiers.
- La préservation des espèces locales et le maintien des capacités de déplacement de la faune sont développés (réduction des pollutions lumineuses, clôtures perméables, maintien d'espaces de pleine terre végétalisés, plantations d'espèces locales, évitement des espèces végétales exotiques envahissantes, ...)

Ces mesures concourent également au maintien du cycle de l'eau, à l'attractivité du territoire et à la préservation des paysages.

En parallèle et sur tout le territoire, la Commune s'engage dans la préservation de la trame noire. Il s'agit de maintenir des corridors écologiques caractérisés par une absence de pollution lumineuse, permettant aux espèces de se déplacer la nuit (extinction des éclairages publics, recommandations pour les éclairages privés, maintien de coupures d'urbanisation,...).

5. Anticiper la survenance de risques dont la présence est avérée sur le territoire

Synthèse et enjeux :

Villecroze est un territoire contraint par les risques feu de forêt, mouvement de terrain, sismique, inondation par crue des cours d'eau et par ruissellement pluvial.

Certains quartiers habités sont particulièrement vulnérables. La Commune souhaite poser des règles précises afin de limiter l'impact de ces risques en cas de survenance et protéger les habitants.

Orientations générales :

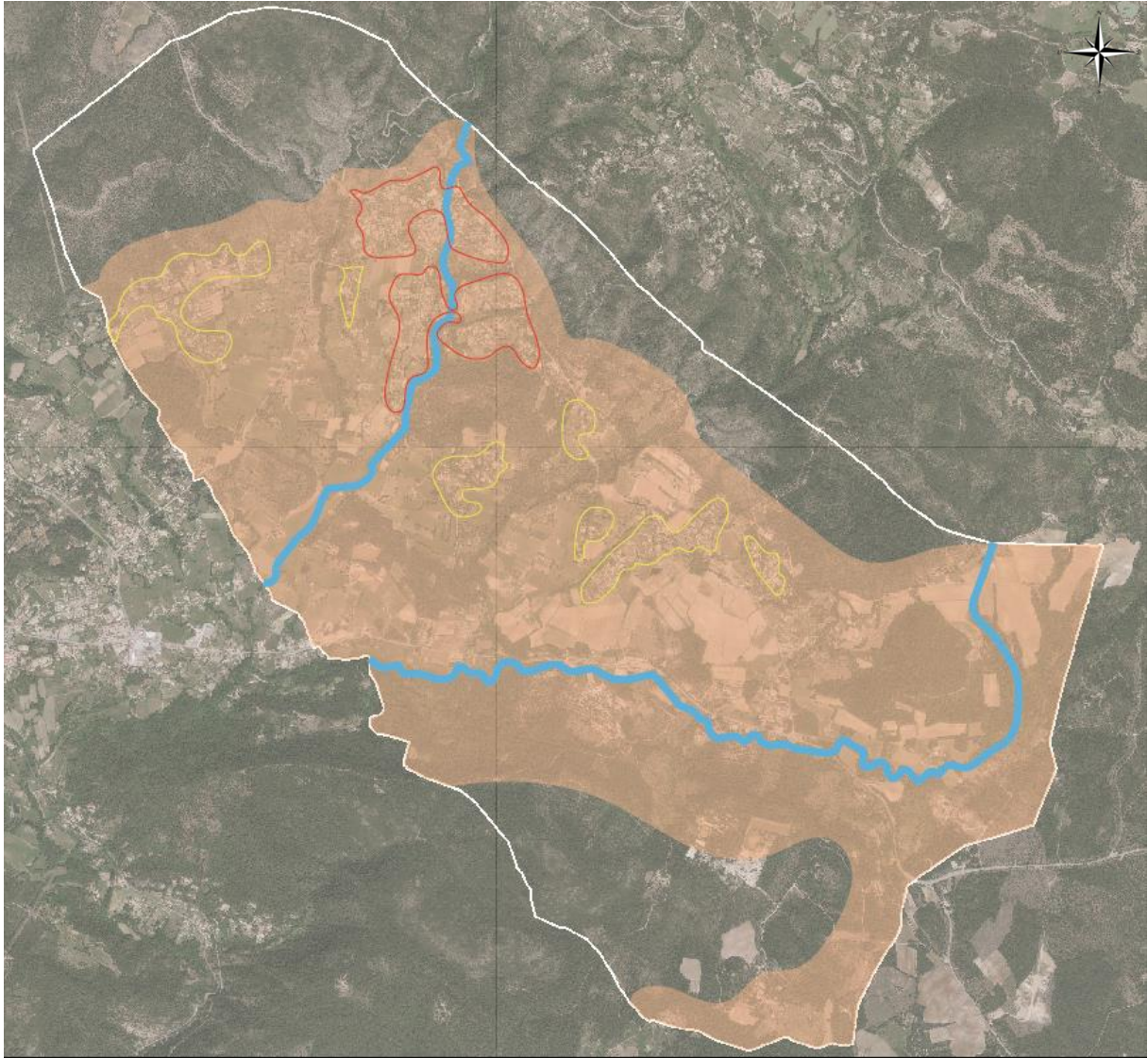
Prendre en compte la sensibilité du sol au phénomène de retrait-gonflement des argiles et introduire dans le PLU les règles issues du code de la construction.

Poursuivre les travaux destinés à améliorer la défense incendie des quartiers habités en engageant l'élaboration d'un schéma communal de défense extérieur contre l'incendie.

Stopper l'urbanisation dans les quartiers les plus exposés et dont la vulnérabilité est accentuée par l'insuffisance ou l'absence des réseaux.

Reproduire dans le futur document les études réalisées sur le vallon de l'hôpital et le vallon de Ruou.

Introduire des règles précises et adaptées pour prendre en compte le ruissellement pluvial.



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

En 2023, Villecroze-les-Grottes compte 1 528 habitants pour 892 logements dont 689 résidences principales soit plus de 66 % du parc de logements.

Ces dix dernières années :

- Le territoire a accueilli 162 habitants supplémentaires (recensement INSEE – 2013 et 2023), soit une variation annuelle moyenne de 1,1 %.
- La consommation de l'espace a atteint environ 14 hectares (comparaison photo aérienne 2011 / photo aérienne 2020), dont 2,6 hectares d'espaces agricoles et 11,4 hectares d'espaces naturels.

Le SCOT en cours d'élaboration envisage un taux de variation annuelle moyenne de 0,6 %.

La Commune souhaite accompagner et maîtriser son développement.

Ainsi, conformément à cet objectif et en prenant en compte les enjeux environnementaux pesant sur le territoire, le projet de PLU entend conforter et finaliser l'urbanisation de manière raisonnée dans les quartiers de La Bourie, Les Filagnes, La Faisse, Saint Julien, Le Colombier, La Ferrage, Les Combes.

Dans certains de ces quartiers le renforcement des équipements sera nécessaire pour leur mise en sécurité notamment.

D'autres quartiers plus éloignés, comme Le Pilon, Barbebelle, Saint Jean, Les Cadenières ou Clavery dont le niveau d'équipement est insuffisant et qui nécessiterait des investissements trop importants pour la commune ne pourront plus recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

En ce qui concerne le développement économique, les limites de la zone à urbaniser dans le quartier des Esparus sont redessinées, afin d'être compatible avec les besoins en foncier économique de la Commune et de la Communauté de Communes.

La volonté communale d'accompagner le développement du territoire permet de fixer l'objectif d'un rythme moyen de consommation d'environ 0,7 hectare par an à échéance du PLU.