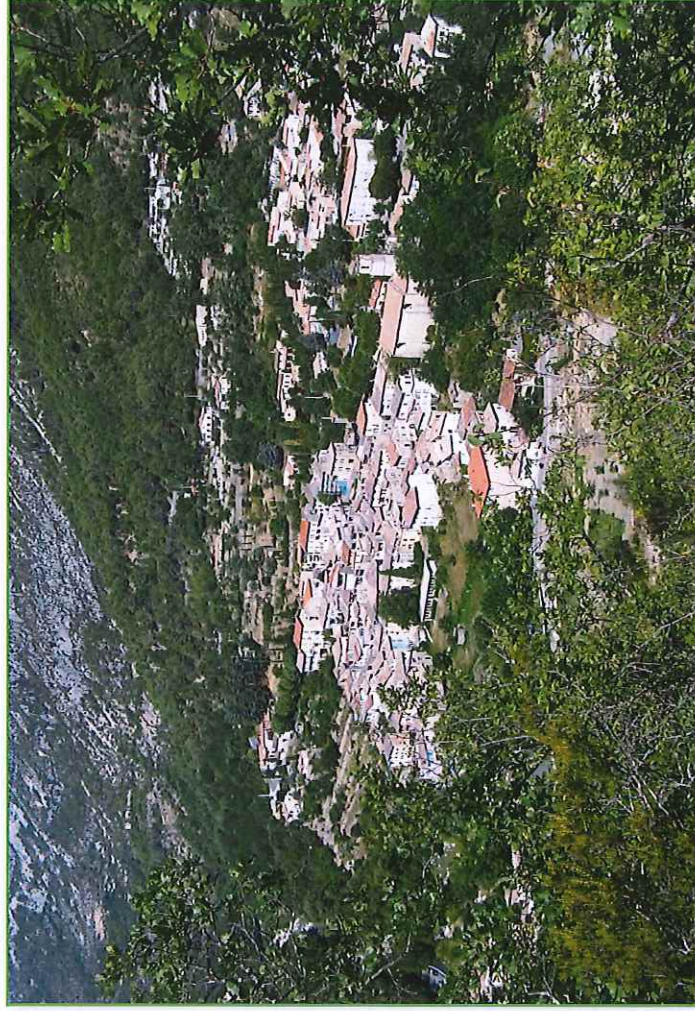


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PHASE 3

### ZONAGE & RÈGLEMENT

#### – PRÉ-ARRÊT –



**RÉUNION PUBLIQUE**  
– 23 juin 2016 –

LES

ÉTAPES

DU PLU

3

ARRÊT

APPROBATION

1  
DIAGNOSTIC PADD

RÉUNION PUBLIQUE LE

18.10.2015

RÉUNION PUBLIQUE LE

18-10-2014

ZONAGE &  
RÈGLEMENT

ENQUÊTE PUBLIQUE

(OCTOTRE 2016)

NOUS EN SOMMES LÀ !

**RAPPEL  
DU  
DIAGNOSTIC**

**LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA) ET LA LOI MONTAGNE**

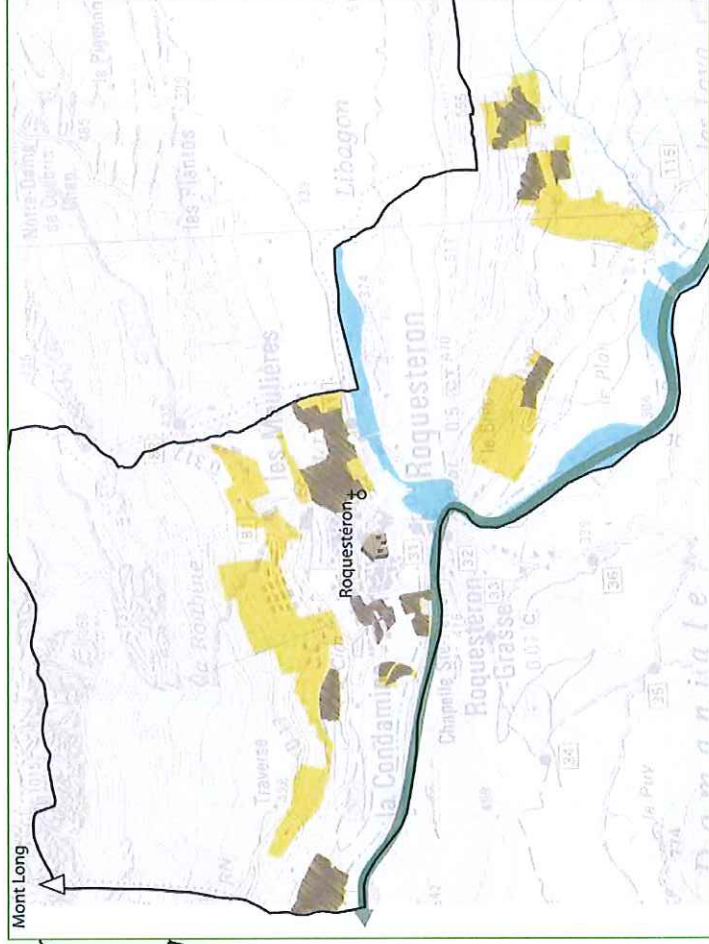
Fixe des principes d'aménagement et de protection à respecter et notamment **continuité urbaine**.

→ L'urbanisation nouvelle doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

On parle de **secteurs urbains constitués** :

→ Un secteur urbain est constitué quand il est composé d'un minimum de 5 habitations groupées, éloignées au maximum de 25 m, sans aucune coupure physique. S'apprécie aussi par la réalité du terrain.

- Commune identifiée dans le **Haut-Pays** ;
- Application de la **loi Montagne** ;
- Des espaces, paysages et milieux **caractéristiques et remarquables** : le cours d'eau de l'Estéron, le village groupé, le patrimoine religieux, les terrains en restanques, etc.



## RAPPEL DU DIAGNOSTIC

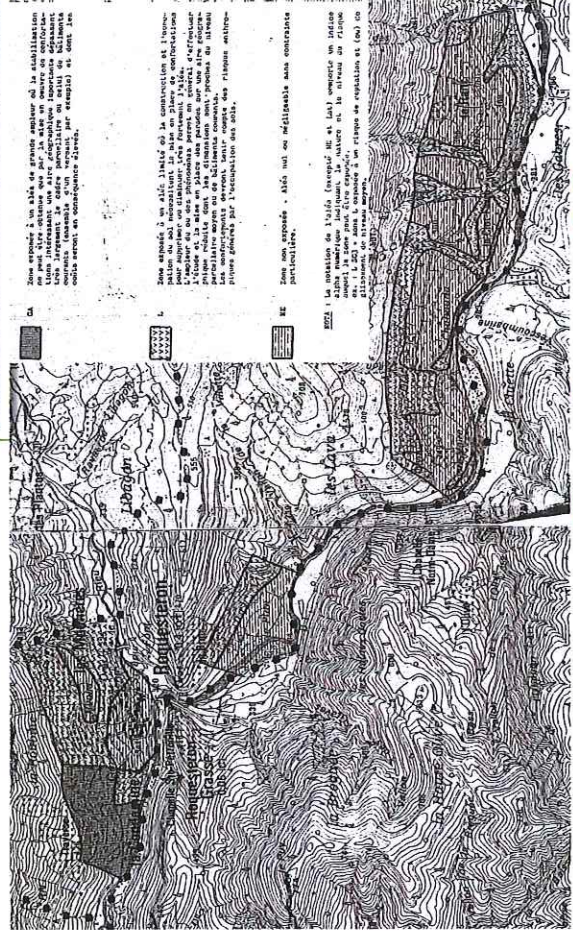
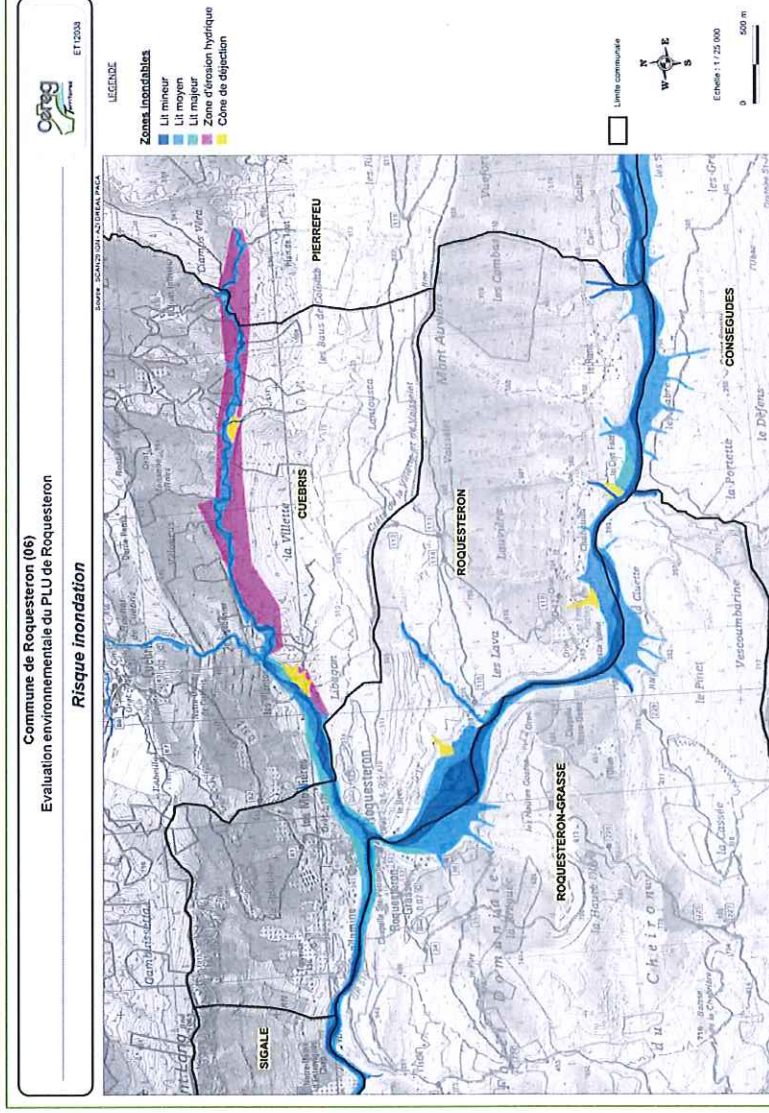
### PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)

- Plusieurs risques naturels, identifiés mais aucun des Plans de Prévention des Risques (PPR) mis en oeuvre.

- Mouvements de terrain**
  - Glissements de terrain de grande ampleur dans le quartier Condamine / Traverse

### Inondations

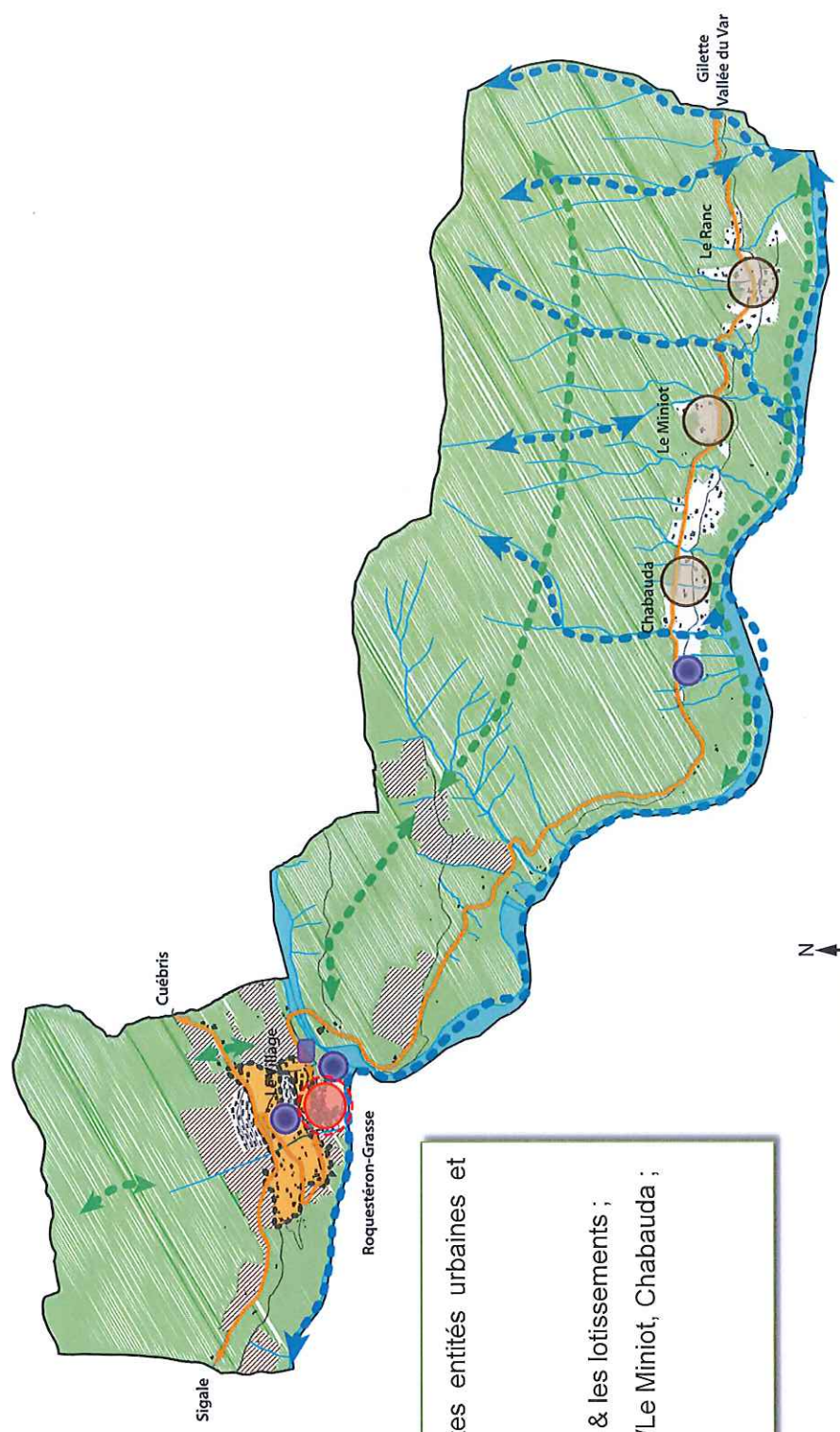
- Certains secteurs en zone inondable : bas du village et la plaine alluviale de l'Estéron.



**RAPPEL  
DU  
DIAGNOSTIC**

Territoire communal caractérisé par différentes entités urbaines et paysagères :

- Le Vieux village ;
- Les extensions du village : La Condamine & les lotissements ;
- Les quartiers d'habitat dispersé : Le Ranc/Le Miniot, Chabauda ;
- Les versants agricoles ;
- Les espaces naturels identitaires.



	Conforter la centralité et l'accessibilité du village Préserver et mettre en valeur le centre ancien		Valoriser les activités agricoles et oléicoles
	Améliorer l'accessibilité au village		Préserver les espaces naturels et boisés, témoins de la qualité paysagère de Roquestéron
	Organiser l'urbanisation des quartiers résidentiels		Mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords
	Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale		Promouvoir le développement de pôles d'activités
	Valoriser et soutenir les productions agricoles		Créer et maintenir des corridors écologiques terrestres et aquatiques
	Renforcer l'accessibilité par l'aménagement ou la création de parkings		Améliorer et renforcer les activités agricoles sur le territoire communal

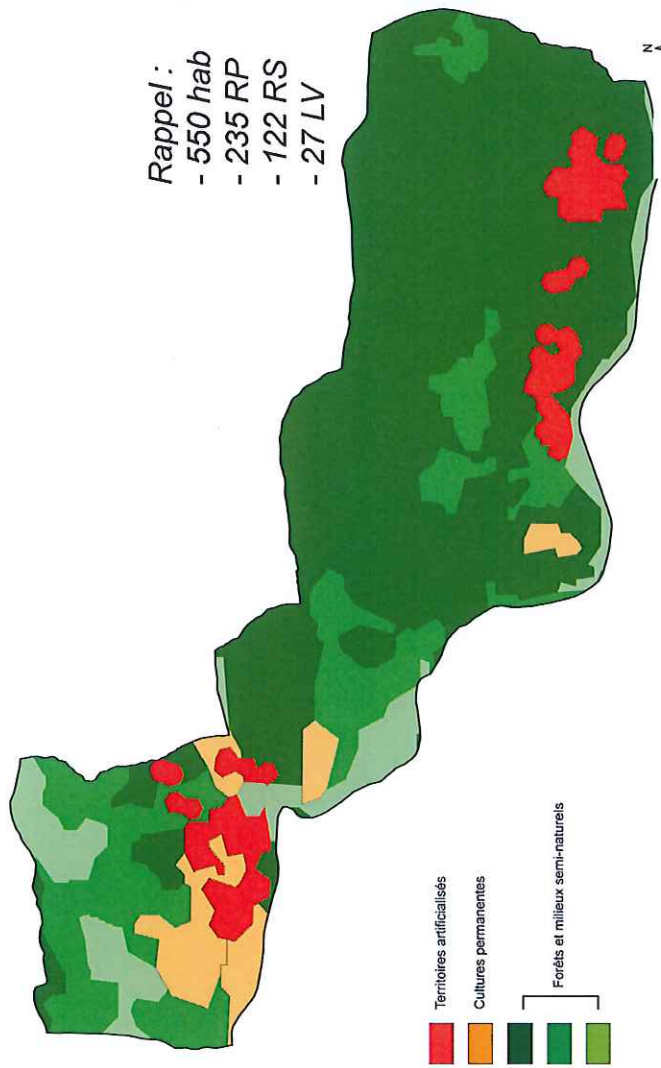
**RAPPEL  
DU  
DIAGNOSTIC**

**UTILISATION DU TERRITOIRE**

85 % d'espaces naturels et agricoles.  
15 % d'espaces artificialisés.

Modèle urbain composé principalement de maisons individuelles.

→ Ratio de consommation : 400m<sup>2</sup> / habitant.



**CAPACITÉS D'ACCUEIL DU POS**

	Surfaces non bâties	Capacités de construction	Capacités de construction (loi ALUR)
ZONES URBAINES	6,2 ha	97 logements	1 031 logements
ZONES D'HABITAT DIFFUS - NB	16,4 ha	71 logements	1915 logements

<b>TOTAL</b>	<b>22,6 ha</b>	<b>168 logements</b>	<b>2 946 logements</b>
--------------	----------------	----------------------	------------------------

**PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS**

Croissance de la population de 1,3 % par an.

En 2025 :

- Environ 122 habitants supplémentaires.
- Un besoin de 57 logements supplémentaires.



**DU  
PADD**

1. Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement
2. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers en préservant les continuités écologiques
3. Proposer un habitat et un territoire répondant aux enjeux sociaux et environnementaux
4. Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible
5. Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
6. Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

**6****GRANDS****AXES**

- Prescriptions réglementaires et architecturales particulières pour le centre ancien (zone UA) visant à préserver les caractéristiques de village-groupé et pour respecter la servitude de monuments historiques de l'église Saint-Arige
- Classement en zone UB et UC les entrées de ville du Ranc et du village  
→ *Faible emprise au sol et coefficient de végétalisation élevé*
- Classement en zones UB et UC dans les secteurs les mieux desservis et les plus denses et en zone UA dans le centre historique et les hameaux  
→ *Emprise au sol et hauteur plus fortes*

### AXE 1

#### PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'ÉQUIPANT ET EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT

- Préserver et mettre en valeur le centre ancien de Roquestéron
- Mettre en valeur les espaces publics, leur qualité étant un élément majeur du cadre de vie
- Prendre en compte les risques pour aménager le territoire durablement en minimisant l'exposition des biens et des personnes
- Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics
- Affirmer le centre ancien comme pôle de vie

ZONAGE	UA	UB	UC
DESTINATION	Village & hameaux	Urbanisation dense Mixité urbaine	Densité moyenne
EMPRISE AU SOL		20 %	5 %
HAUTEUR	Similaire à l'existant		
VÉGÉTALISATION		50 %	85 %

**ZONAGE & RÉGLEMENT**

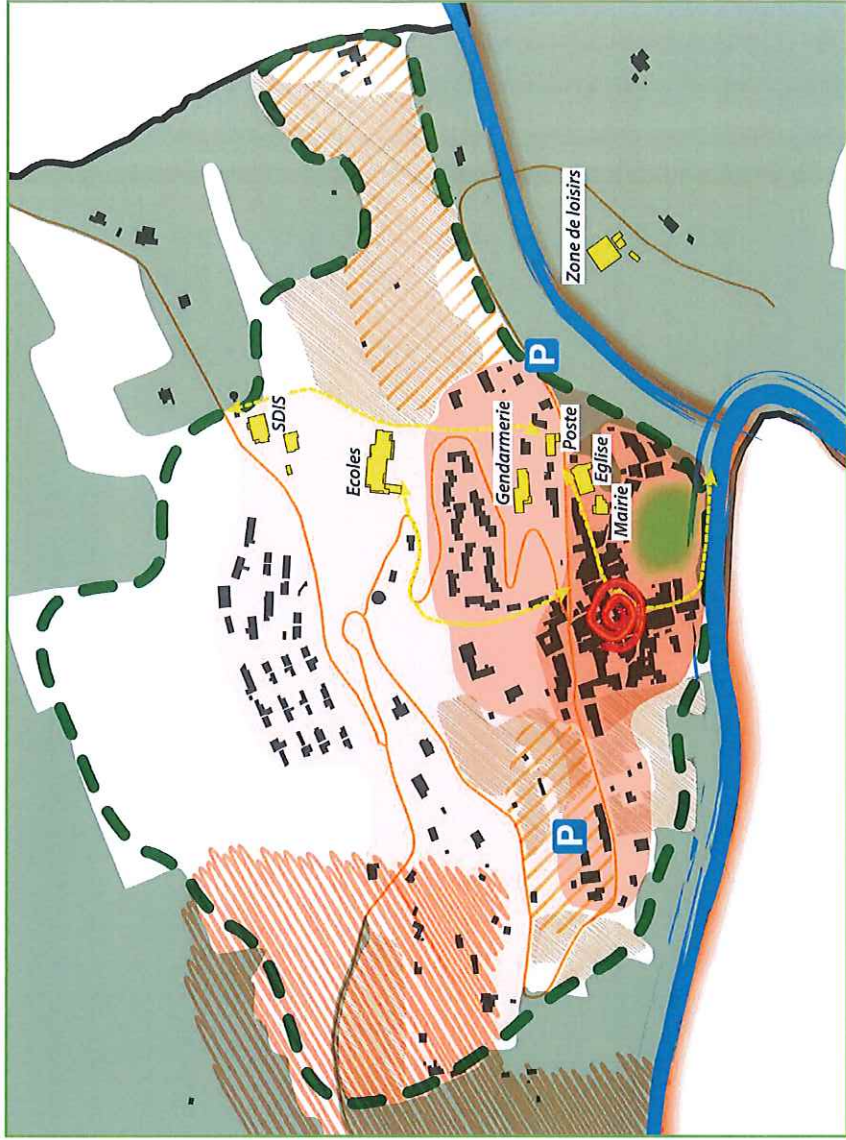
**Création d'une OAP sur le village et ses abords :**

**Renforcement la centralité et l'attractivité du village :**

- Conserver le caractère patrimonial du vieux village
  - Densifier les poches d'habitat en continuité du village
  - Développer les équipements publics et de loisirs
- Améliorer les conditions d'accessibilité :**
- Aménager des espaces de stationnement en entrée de village
  - Développer les liaisons douces, notamment entre les équipements structurants (écoles, mairie, pôles de loisirs,...) le centre ancien, les lotissements,...)

**Prendre en compte le paysage et l'environnement :**

- Assurer la préservation du socle du village
- Maintenir les espaces boisés et préserver les terrains en restanques de tout développement de l'urbanisation
- Prendre en compte les aléas et risques naturels dans les futurs aménagements



**Le village et ses abords, une centralité à renforcer :**

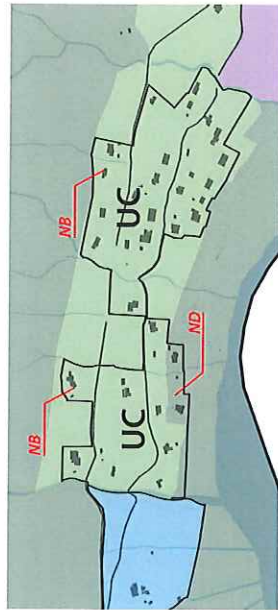
- Conserver le caractère architectural et la typicité du vieux village
- Redéfinir les limites urbaines du village et de ses abords & Densifier les poches d'habitat
- Valoriser les entrées de ville
- Permettre le développement des équipements publics
- Des limites à la constructibilité : Prendre en compte les aléas et risques naturels - Mouvements de terrain, inondations, etc. -

**P**

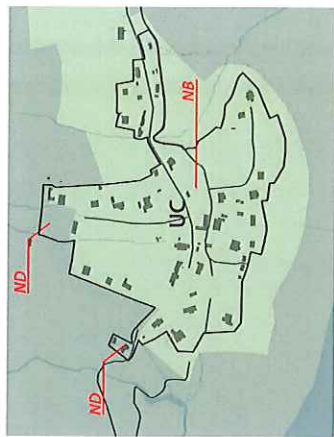
- Aménager des espaces de stationnement
- Développer les liaisons douces, entre les différents équipements notamment
- Assurer la préservation du socle du village
- Protéger l'écrin végétal entourant le village
- Préserver les terrains en restanques

• Reclassement des zones NB :

- Les secteurs les moins construits, en discontinuité et/ ou à dominante naturelle → classement en *N ou A*
- Les secteurs d'habitat diffus, avec un niveau d'équipement moyen → classement en *UC*



CHABAUDA



Le RANC

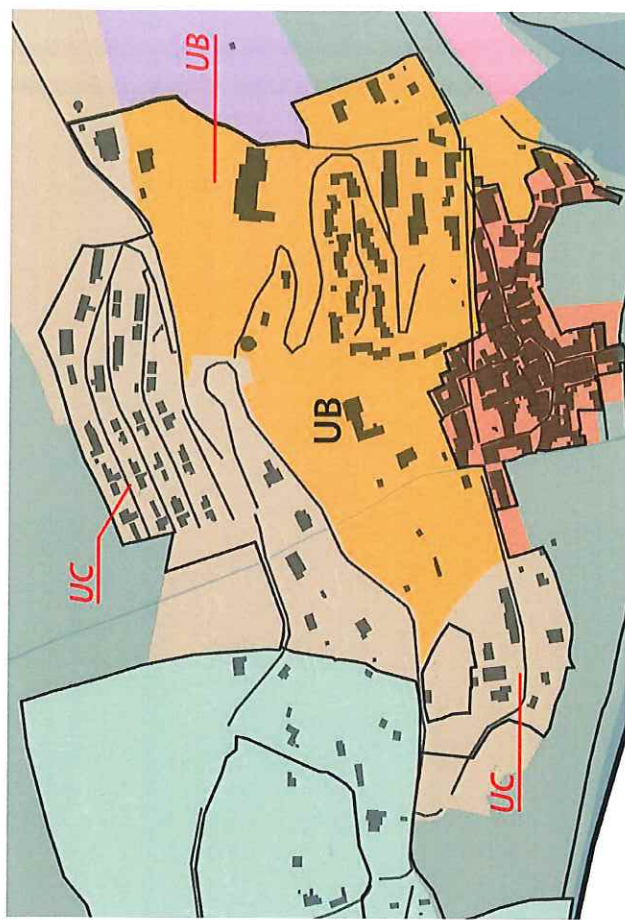
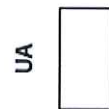
Libellé de la zone du POS

- Zones UA, UB, UC
- Zone UE
- Zone UZ
- Zones NA
- Zone NB
- Zone NC
- Zone ND



Libellé de zone du PLU

- UA
- Limite de zone PLU

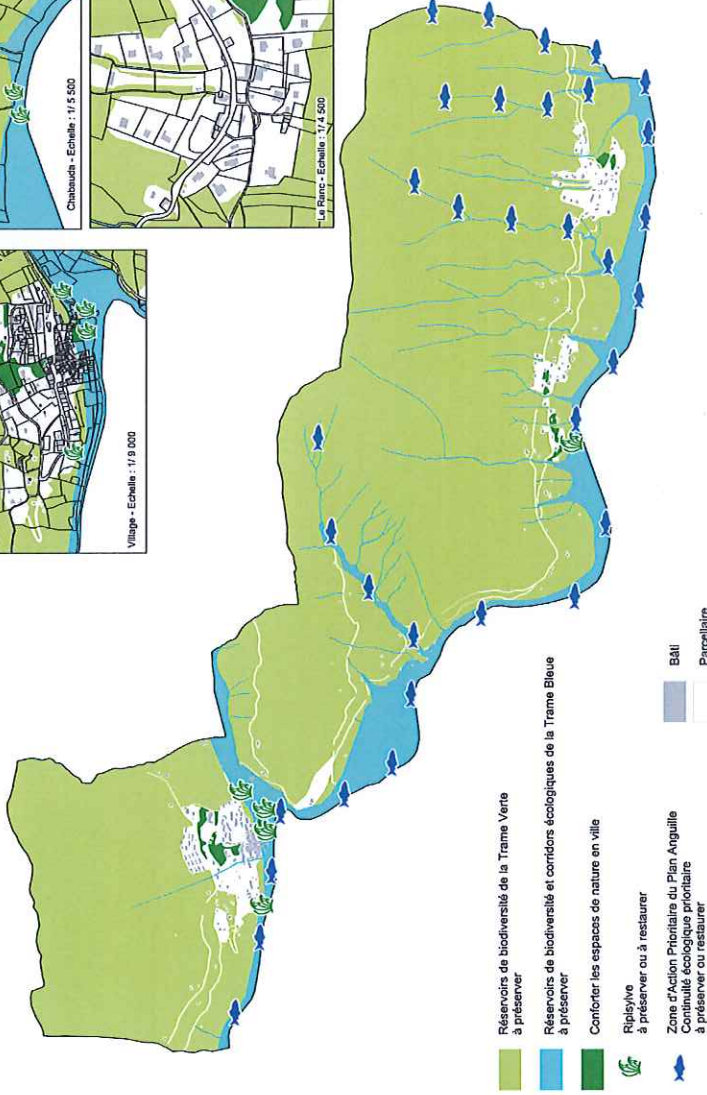


**AXE 2**

**PROTÉGER ET METTRE EN  
VALEUR LES ESPACES NATURELS,  
AGRICLES ET FORESTIERS**

- Préserver et protéger les espaces naturels
- Préserver les espaces agricoles
- Assurer les continuités naturelles et écologiques

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Trame Verte et Bleue  
et espaces de nature en ville



- Réservoirs de biodiversité de la Trame Verte à préserver
- Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Bleue à préserver
- Conforter les espaces de nature en ville
- Ripolyve à préserver ou à restaurer
- Zone d'Action Prioritaire du Plan Anguille Continuité écologique prioritaire à préserver ou restaurer
- Bâti
- Parcelle

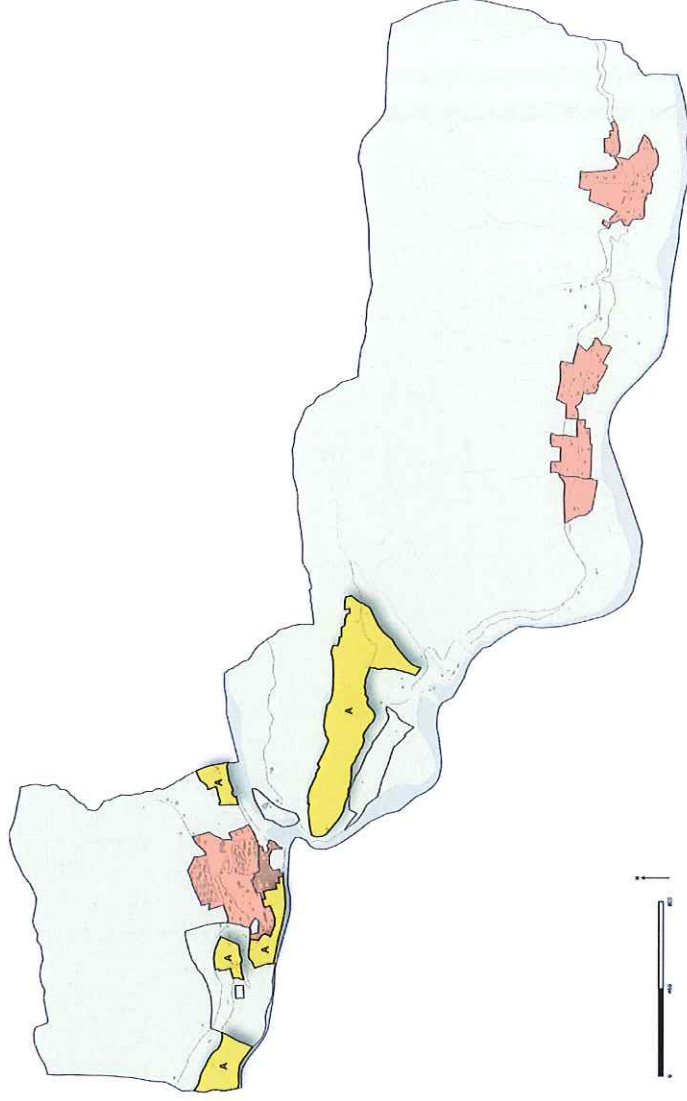
- Préserver, maintenir et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Limiter l'imperméabilisation des sols et les coupures écologiques
- Préserver la continuité des voies de déplacements pour la faune et la flore
- Favoriser la perméabilité des clôtures
- Favoriser la perméabilité du tissu urbain et garantir la qualité espaces urbains et du bâti

### AXE 2

#### PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS, AGRICLES ET FORESTIERS

- Préserver et protéger les espaces naturels
- Préserver les espaces agricoles
- Assurer les continuités naturelles et écologiques

- Les zones agricoles représentent environ 5% du territoire (environ 30,2 ha),
- Progression de + 60% (environ + 12 ha) par rapport au POS
- Objectif PADD : Préserver, maintenir et restaurer les zones agricoles
- Plusieurs fonction : potentiel agronomique, valeur paysagère et valeur économique



### AXE 3

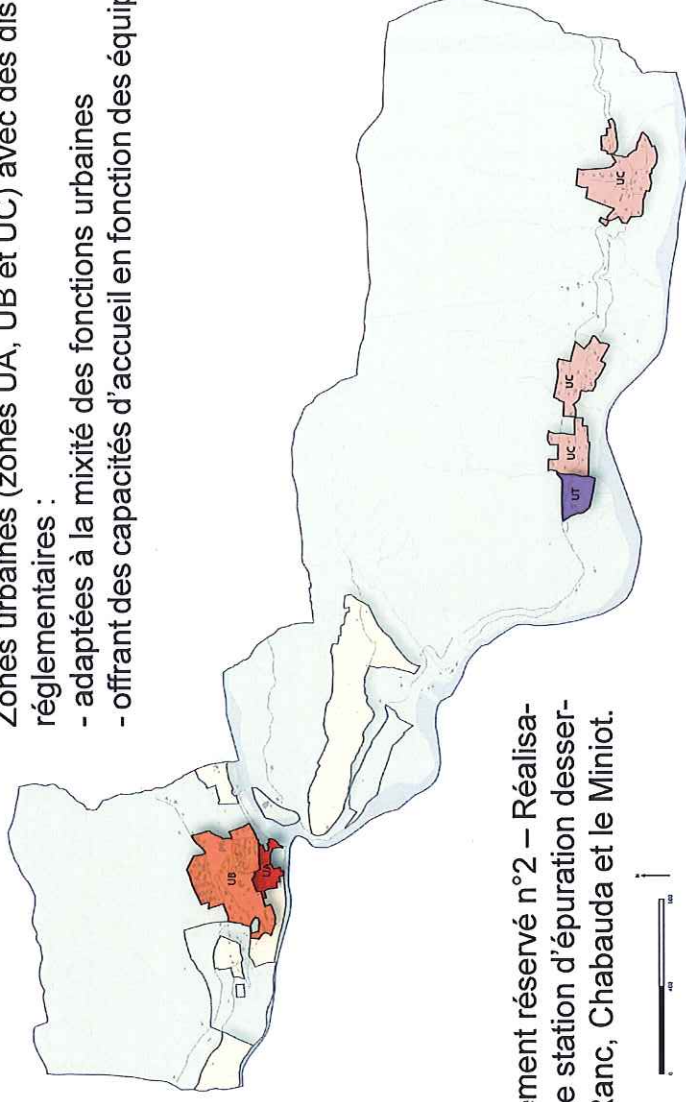
#### PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

- Diversifier l'offre en logements.
- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments.

- Répondre aux besoins en permettant la réalisation de projets de logements diversifiés.
- Proposer des logements pour actifs et des logements locatifs conventionnés, dans le village et ses alentours au travers, notamment, de la requalification du parc privé.
- Répondre aux besoins d'hébergement des personnes âgées.
- Emplacement réservé pour la réalisation d'hébergement pour personnes âgées.

Zones urbaines (zones UA, UB et UC) avec des dispositions réglementaires :

- adaptées à la mixité des fonctions urbaines
- offrant des capacités d'accueil en fonction des équipements.



Emplacement réservé n°2 – Réalisation d'une station d'épuration desservant le Ranc, Chabauda et le Miniot.



### AXE 4

#### AMÉLIORER L'ENSEMBLE DES MOYENS DE COMMUNICATION POUR RENDRE LE TERRITOIRE PLUS ACCESSIBLE

- Prendre en compte la problématique des déplacements.
- Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement.

- Création d'emplacements réservés pour permettre l'élargissement et/ou l'aménagement de voiries et de sentiers pédestres
- Aménagements de voirie pour assurer la sécurité et répondre à la densification projetée de certains secteurs (quartiers de Chabauda et du Ranc)
- Dispositions réglementaires spécifiques à l'article 12 du règlement du PLU en faveur de la réalisation de places de stationnement pour les véhicules et les deux roues, dans le cadre de toute opération d'aménagement nouvelle.

Emplacement réservé n°1 – Création d'une aire de retournement au quartier Chabauda.

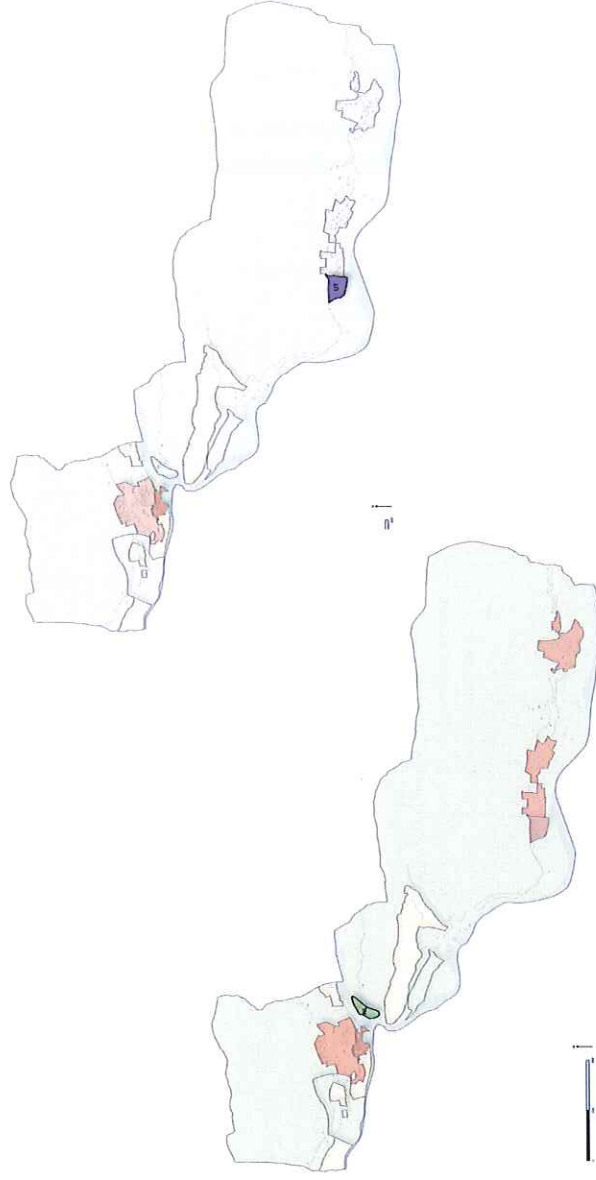
Emplacements réservés n°3 et n°4 - Création d'une voie de desserte desservant Chabauda et le Ranc.

- Adaptation des dispositions des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones : commerces et services, activités artisanales, touristiques voire agricoles
- Zone spécifique pour les activités touristiques (zone UT) : accueil touristique et camping des Fines Roches et les zones à vocation de loisirs (zones NL - stade Saint-Jean)

### AXE 5

#### DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

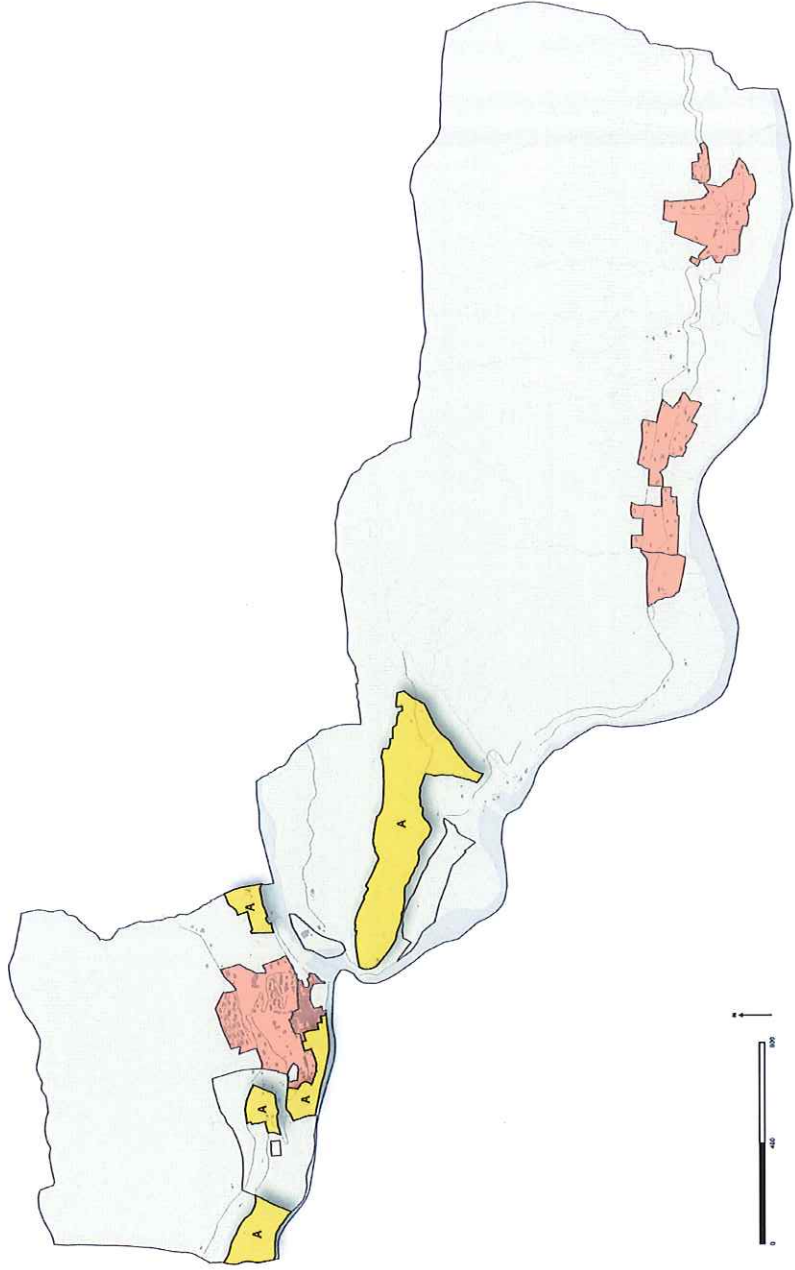
- Conforter la centralité et l'attractivité du village, moteur du dynamisme social et économique roquérois : consolider l'offre en commerces et services
- Faciliter l'installation de nouveaux entrepreneurs ainsi que de nouveaux agriculteurs sur la commune
- Soutenir l'artisanat local
- Valoriser les potentialités touristiques



- Classement en zone agricole et règles adaptées :

→ seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

- Classement en zone agricole et règles adaptées :  
→ seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

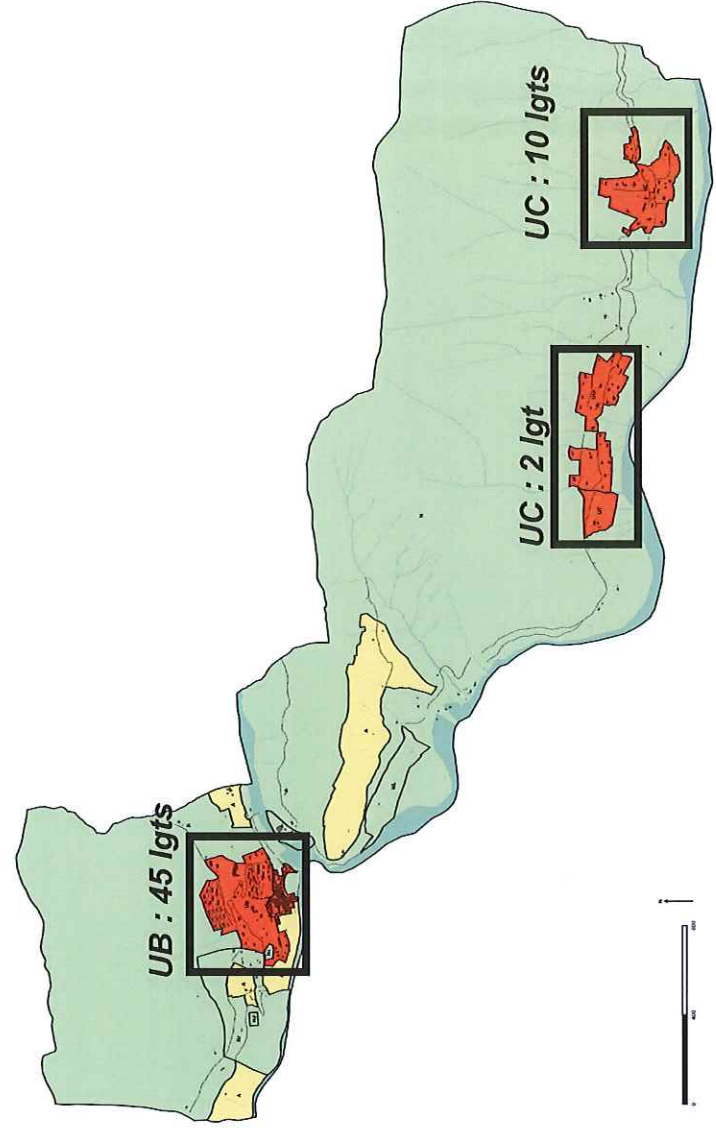


- Réduction de l'emprise urbaine de près de 50 % et augmentation des zones naturelles et agricoles.
- Identification des dents creuses – environ 3,8 hectares – pour permettre la création, d'ici 2025 :
  - . environ 57 logements pour accueillir environ 122 habitants.

### AXE 6

**FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

- Réponse aux besoins pour 2025.
- Réduction des limites urbaines.
- Densification de certains secteurs.



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

ZONES URBAINES (U)	24 ha
ZONES D'HABITAT DIFFUS (NB)	33 ha
TOTAL ZONE CONSTRUCTIBLE	57 ha
ZONES D'URBANISATION FUTURE (NA)	16 ha
ZONES AGRICOLES (NC)	19 ha
ZONES NATURELLES (ND)	542 ha

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

ZONES URBAINES	33,5 ha
ZONES AGRICOLES	30 ha
ZONES NATURELLES	570 ha

- ↑ **Réduction des zones constructibles de + 23,5 ha**
- ↑ **Augmentation des zones naturelles de + 28 ha**
- ↑ **Augmentation des zones agricoles de + 11 ha**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PHASE 3

### ZONAGE & RÈGLEMENT

— PRÉ-ARRÊT —



**RÉUNION PPA**

— Le 23 juin 2016 —