COMMUNE DE SAINTE ANASTASIE SUR ISSOLE

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

RÉUNION DE CONCERTATION DU 22 JUIN 2022

Cabinet XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Le PLU de Sainte Anastasie a été approuvé le 12 novembre 2014.

Le 16 décembre 2021 le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de révision dite allégée du PLU afin :

- de permettre la mise en œuvre du projet communal de construction d'une maison multi-fonctionnelle (destinée au développement du commerce de proximité et des services) sur une parcelle communale située au contact du parking des Ferrages, attenant au noyau villageois

- d'intégrer dans le PLU des éléments issus des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis l'approbation du PLU (loi LAAF d'octobre 2014, loi Macron d'août 2015).

Le champ procédural de cette révision allégée a été élargi par délibération du 2 juin 2022 en y incluant des adaptations réglementaires sur les secteurs d'habitat résidentiel de la commune.
Par ailleurs, une élaboration de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) étant en cours sur la commune, cette dernière a souhaité intégrer dans le zonage PLU les cartographies d'aléas d'inondation, ces dernières fournissant des informations plus précises que les cartographies de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) qui étaient intégrées dans le PLU de 2014/2017.

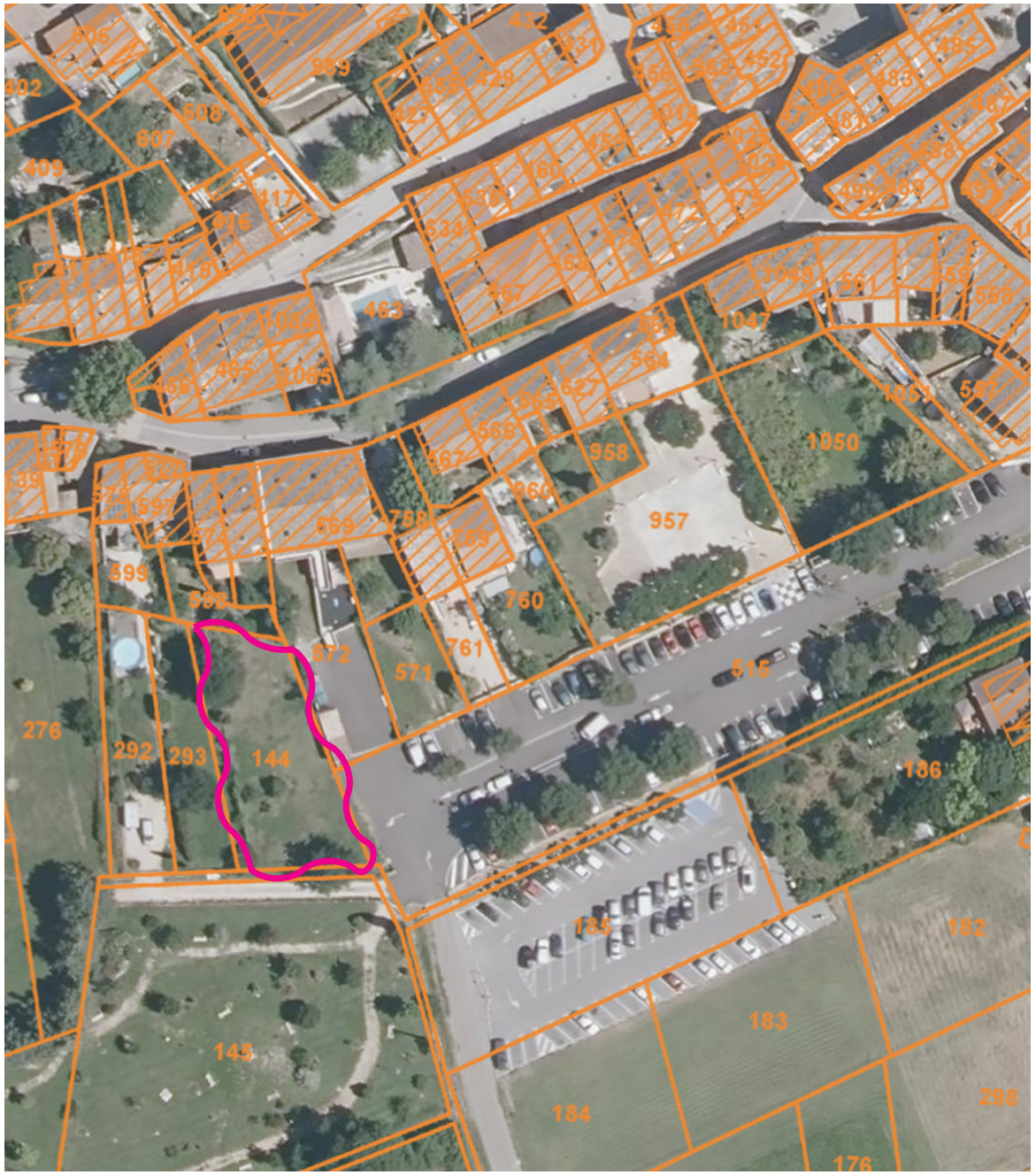
La procédure de révision dite allégée du PLU est codifiée aux articles L.153-34 et L.153-35 du Code de l'Urbanisme. Elle est notamment mise en œuvre pour des projets qui peuvent avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

Afin de conforter ses commerces et ses services, la commune souhaite édifier une maison multi-fonctionnelle au sein de laquelle pourraient s'installer diverses activités : boulangerie, supérette, professions médicales, etc...

Ce projet doit s'inscrire dans une proximité immédiate avec le village afin :
- de répondre aux besoins de personnes peu ou pas motorisées (seniors notamment)
- de fonctionner en synergie avec la polarité villageoise et de conforter/renforcer cette dernière
- d'éviter un positionnement excentré imposant le recours aux déplacements motorisés

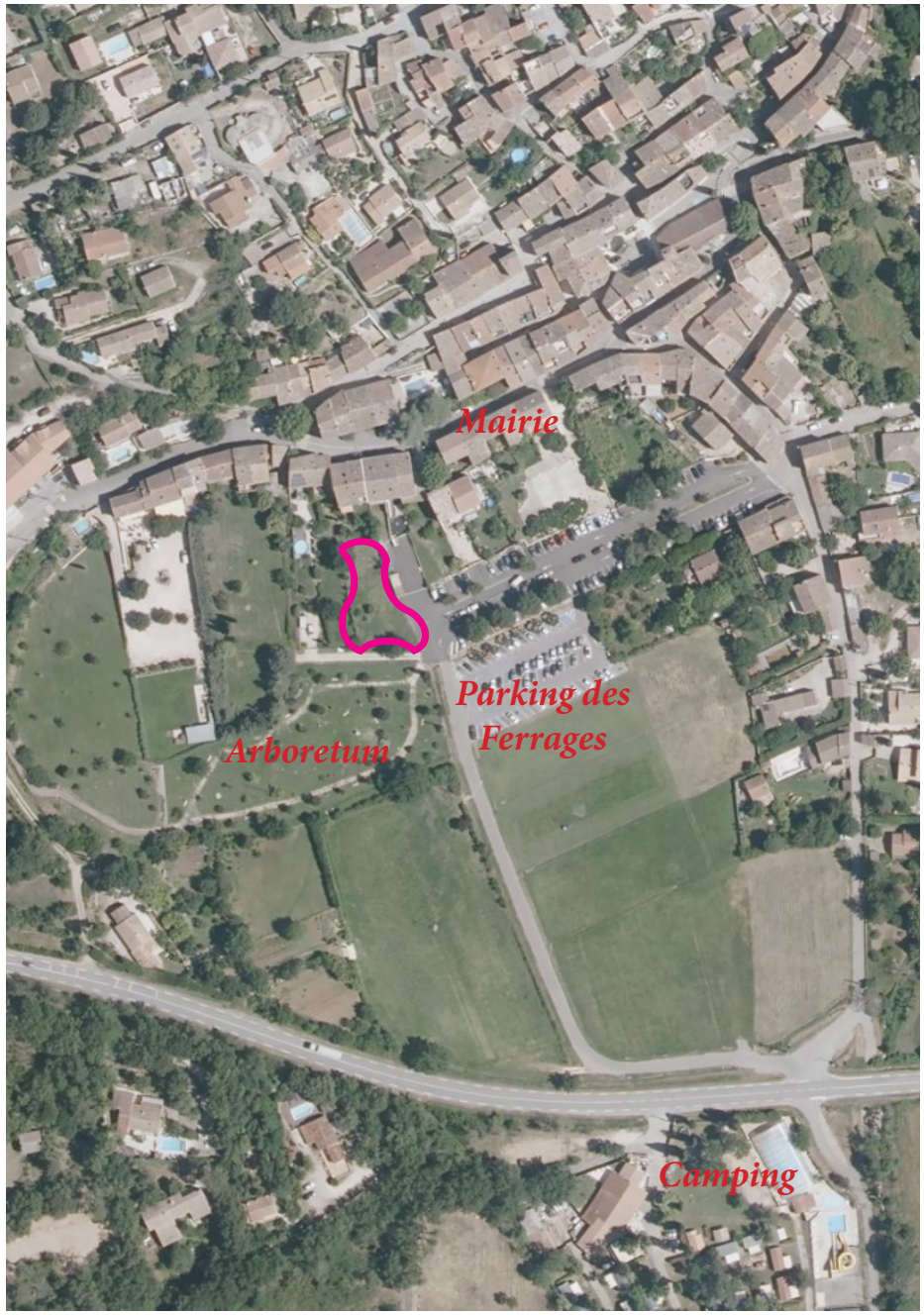
Le projet relevant d'une maîtrise d'ouvrage communale, il doit en outre être positionné sur un foncier maîtrisé par la commune.



Le choix de la commune pour ce projet s'est porté sur la parcelle C144.

Ce terrain offre en effet les avantages suivants :

- il se situe au contact immédiat du noyau villageois, à moins de 100 mètres de la mairie
- il se situe au contact immédiat du parking des Ferrages, vaste parc public de stationnement d'une capacité de plus de cent places
- il se situe au contact immédiat de l'arboretum
- il se situe à moins de 200 mètres du camping de la Vidaresse situé au Sud de la RD 15
- il est de maîtrise foncière communale et n'est soumis à aucun risque
- il couvre une superficie de 730 m2, suffisante pour recevoir le projet
- il s'inscrit dans un environnement déjà largement artificialisé et anthropisé (parc de stationnement, espaces de jardins).



La parcelle C144 présente une forme rectangulaire orientée Nord-Sud, avec une longueur de 40 mètres et une largeur de 18 mètres.

Elle est bordée :
- au Nord par un espace de jardin privatif
- à l'Est par des espaces goudronnés de parc de stationnement et voies de circulation du parc de stationnement des Ferrages.
- à l'Ouest par deux parcelles de jardins privatifs (parcelles 292 et 293)
- au Sud par une voie privée desservant les jardins des parcelles 292 et 293 et au-delà par l'arboretum communal.

1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

A

C

B

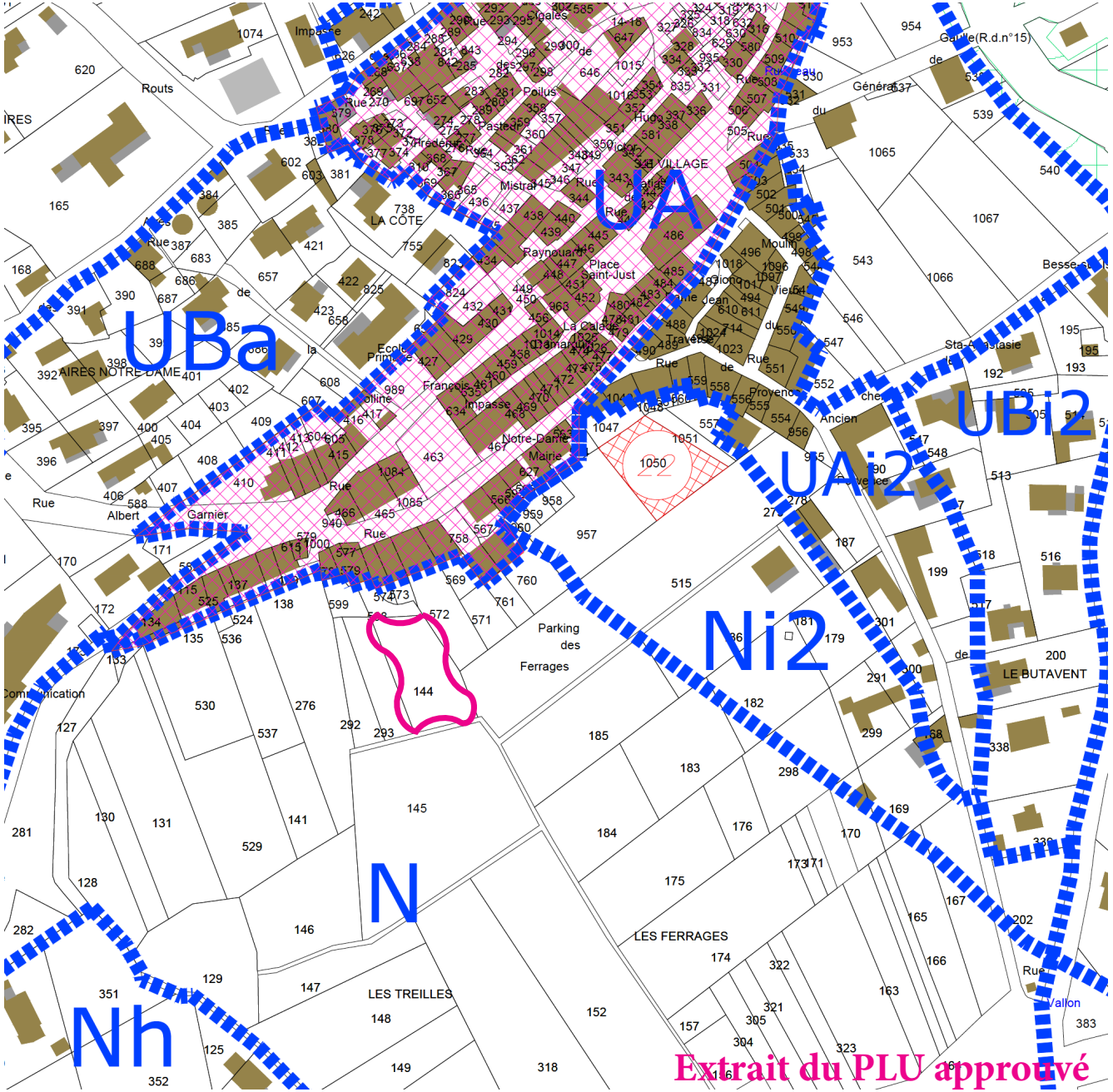
D

1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

Le projet de maison multi-fonctionnelle propose un bâtiment en «L», orienté Nord-Sud, et permettant de développer une surface utile de plus de 400 m2 permettant l'installation d'une boulangerie, d'une épicerie, de locaux de professionnels de santé, etc..., le tout dans un seul et même bâtiment ouvert sur la partie Nord-Ouest du secteur des Ferrages. Le projet prévoit également un traitement des espaces publics visant à achever le traitement global du secteur des Ferrages. Pour préserver les perspectives paysagères sur la silhouette du village, le bâtiment projeté propose une implantation de plain-pied.

Le projet de maison multi-fonctionnelle est toutefois contrarié par les dispositions du PLU approuvé car ce dernier a classé la parcelle C144 - comme du reste toutes les parcelles du parking des Ferrages de la place sous la mairie (parcelle 957) - en zone naturelle N dont les dispositions réglementaires n'autorisent pas un tel projet.

Il apparaît donc opportun de faire évoluer le PLU.
Dans ce cadre, il est proposé de créer sur les parcelles communales du piémont de village et aménagées par des équipements et des espaces publics un zonage spécifique dévolu aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).



La nouvelle zone créée est représentée sur l'extrait de PLU ci-contre. Identifiée zone UF, elle vient recouvrir :

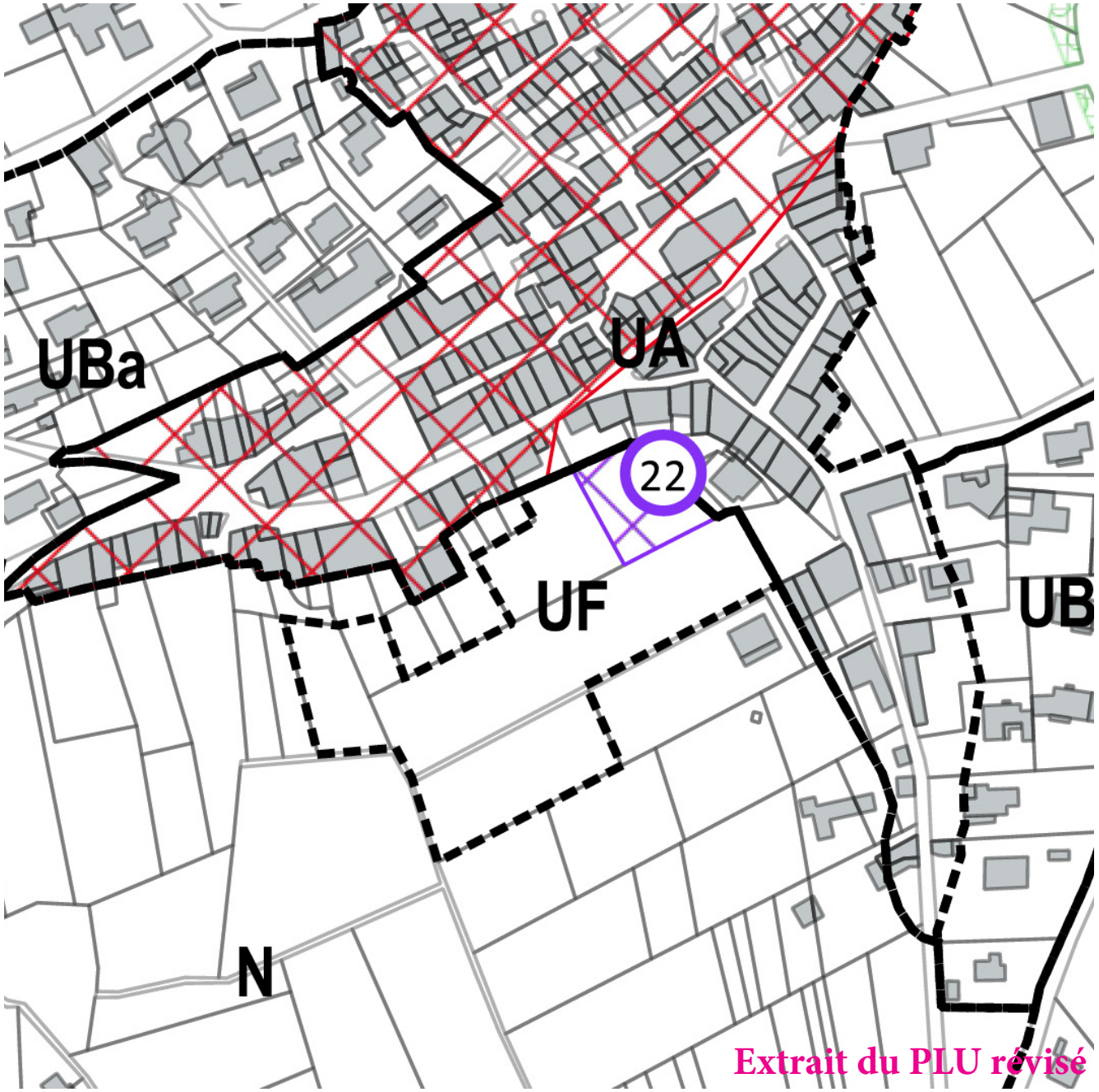
- les deux parcelles du parking des Ferrages (parcelles 515 et 185)

- la parcelle de la place publique du parvis de la mairie (parcelle 957)

- la parcelle 1050 qui fait l'objet d'un emplacement réservé (numéroté 22) pour l'aménagement d'un espace public

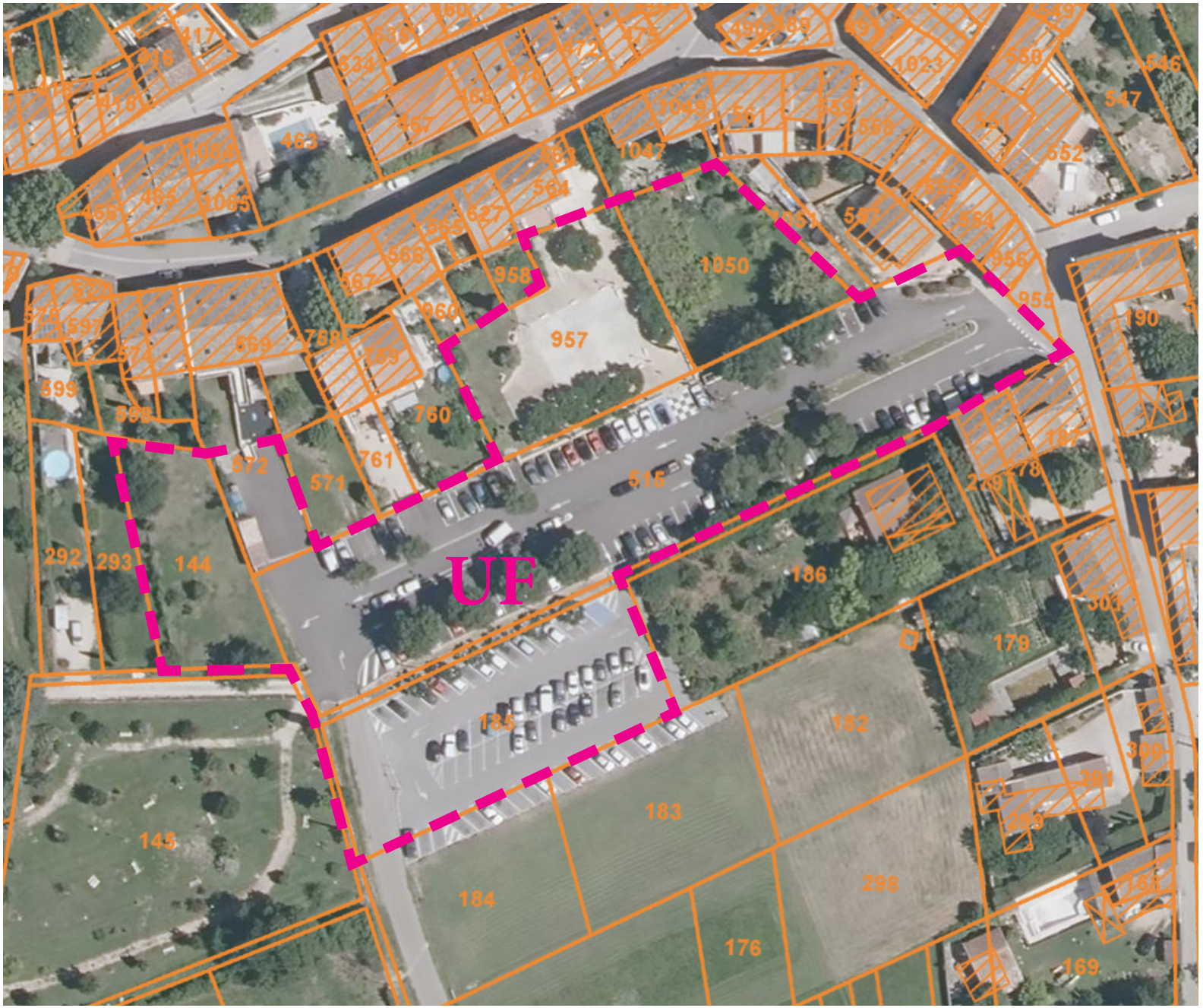
- la partie de la parcelle 572 aménagée en parking

- la parcelle 144 destinée au projet de maison multi-fonctionnelle.



Extrait du PLU révisé

1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

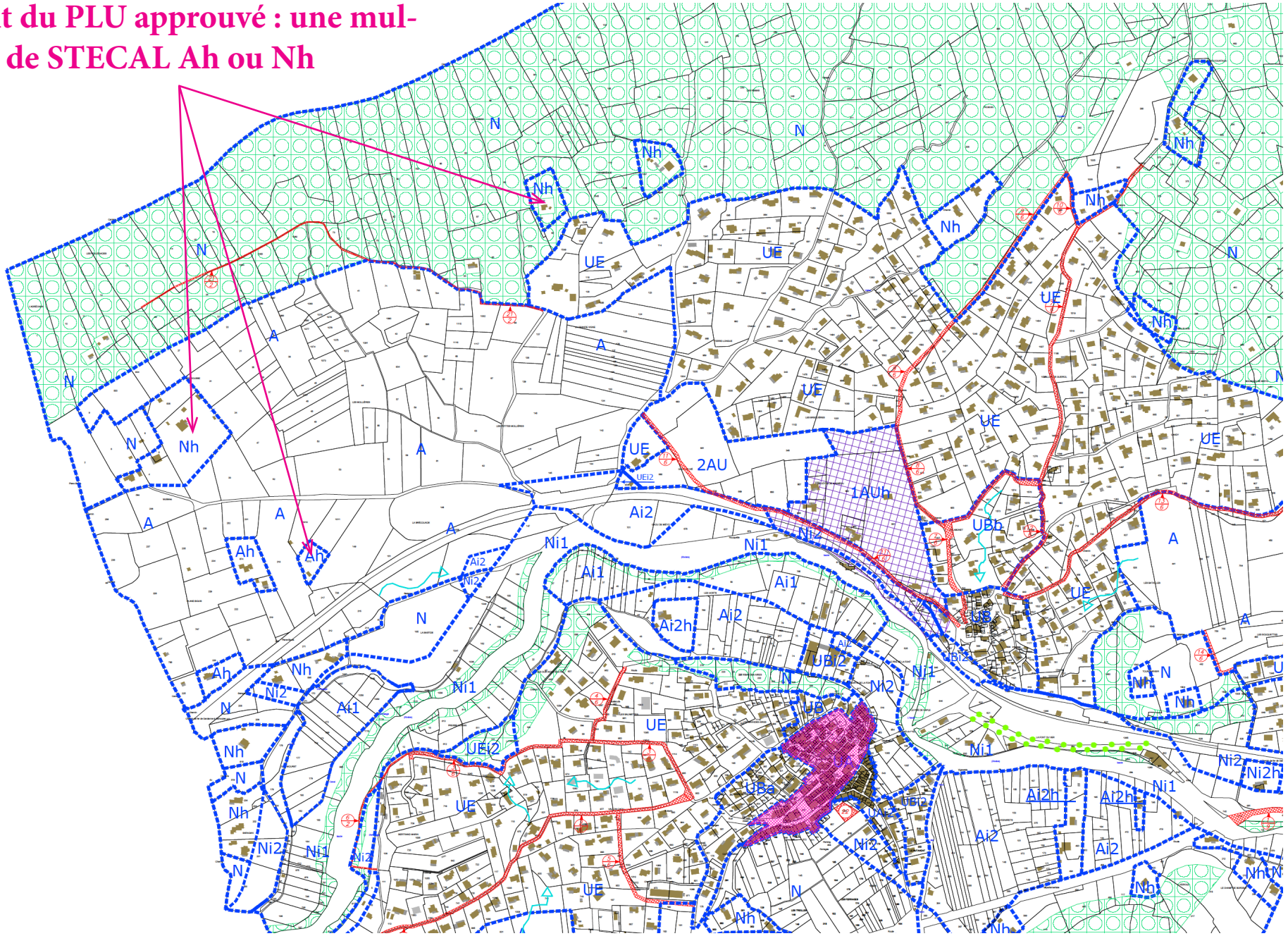


L'élaboration du PLU de la commune de Sainte Anastasie sur Issole avait été mise en œuvre en août 2009 et le projet de PLU avait été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 29 octobre 2013.
A cette période, les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme ne permettaient pas de définir un régime réglementaire pour l'extension des constructions d'habitations légalement existantes au sein des zones agricoles ou naturelles.
Cette situation avait conduit la commune à procéder à la création, au sein des zones agricoles et naturelles, de nombreux périmètres de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) identifiés Ah ou Nh et délimités autour des constructions existantes en zones agricoles et/ou naturelles, et ce afin de permettre leur extension.

Ainsi en zone agricole, le règlement précisait :
«Dans la zone agricole des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités en application de l'article L123-1-5 titre II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ils sont identifiés par le zonage Ah.»

De même en zone naturelle, le règlement précisait :
«Dans la zone N des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités en application du L123-1-5 titre II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ils sont identifiés par le zonage Nh.»

Extrait du PLU approuvé : une multitude de STECAL Ah ou Nh



En corollaire de cette identification, le règlement d'urbanisme prévoyait :

«Dans les secteurs Ah et Nh seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :
- l'extension des constructions à usage d'habitation légalement existantes et de leurs annexes, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et que la surface de plancher totale (extension comprise) n'excède pas 250 m2.
- les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation»

La définition et l'identification de ces STECAL avaient conduit à une forme de «pastillage» du zonage, avec une multiplication de périmètres spécifiques au sein des zones agricoles et/ou naturelles.

Le régime réglementaire relatif aux extensions des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles a été clarifié par la loi ALUR de mars 2014, par la loi LAAF d'octobre 2014 et par la loi Macron d'août 2015 qui ont permis de définir les dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme qui précisent désormais que :

«Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de den-

sité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

Ce régime législatif et réglementaire ayant été défini après l'arrêt ou a fortiori après l'approbation du PLU, il n'avait toutefois pas pu être intégré car cela aurait remis en cause l'économie du document et le zonage Ah/Nh a perduré dans le temps.

La présente révision allégée offre l'occasion de redéfinir ce régime réglementaire et de faire pleinement application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- l'ensemble des périmètres de zones A ou N assortis d'un indice «h» sont supprimés du zonage du PLU et sont reclassés soit en zone agricole A pour les secteurs Ah, soit en zone naturelle N pour les secteurs Nh. Cette évolution dont un extrait est présenté planche ci-après permet de grandement simplifier le zonage du PLU.
- les articles A2 et N2 du règlement d'urbanisme sont complétés par un nouveau paragraphe venant réglementer les régimes d'extensions.

Ces paragraphes précisent :

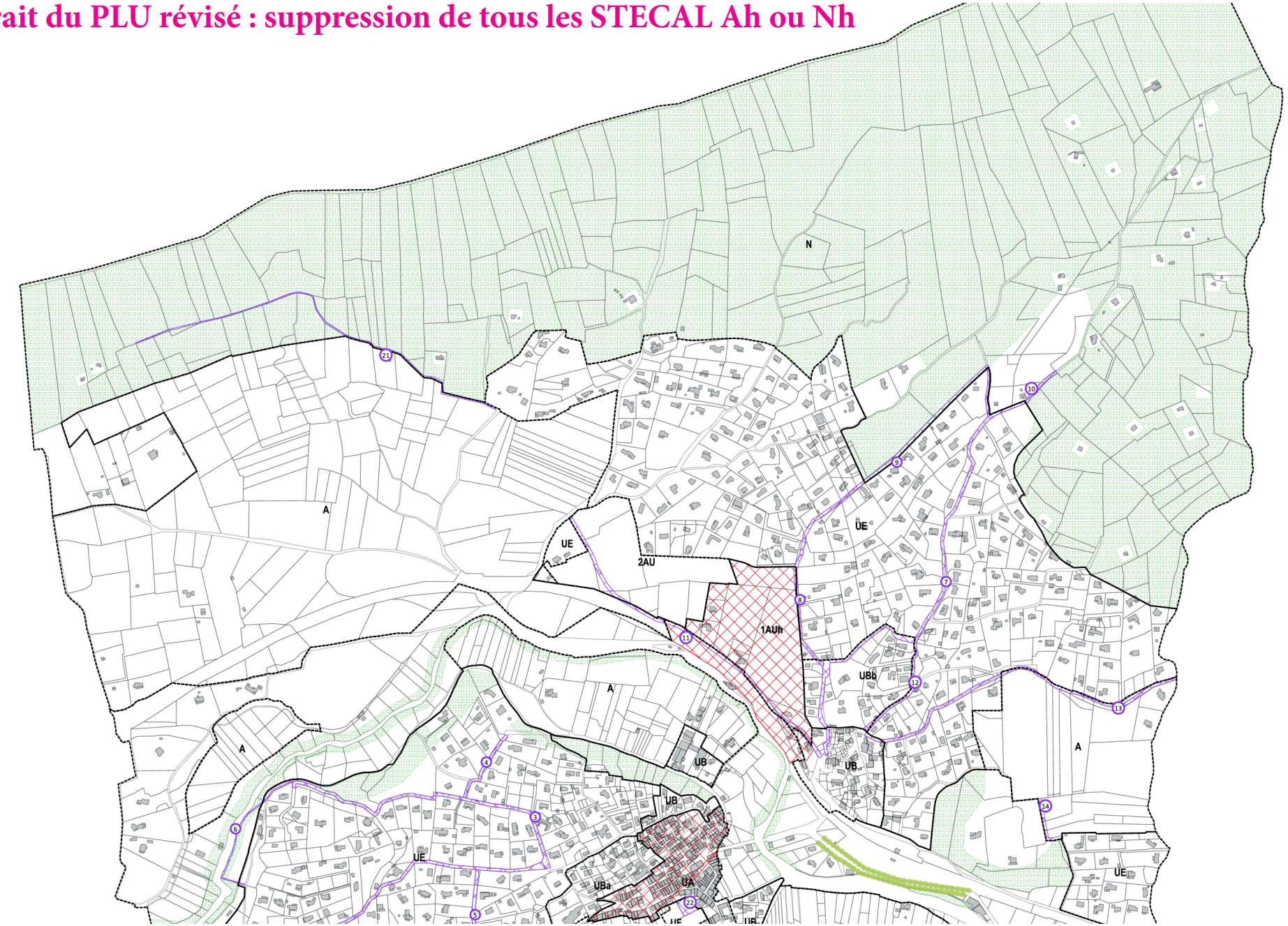
«L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m2 et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m2 de surface de plancher, extension

comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m2 d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.»
Cette nouvelle rédaction vient se substituer aux anciennes dispositions réglementaires applicables au sein des périmètres de STECAL Ah ou Nh. On notera qu'elles ne modifient qu'à la marge les possibilités d'extension puisque le principe d'une extension de 30% avec un plafond de 250 m2 de surface de plancher est maintenu, mais que sont désormais précisés :
- le plafond de 50m2 de surface de plancher pré-existante pour pouvoir justifier d'une extension
- une limitation de l'emprise au sol des annexes
- une règle définissant les conditions d'implantation des annexes (dans un rayon de 30 mètres)
- une règle de hauteur des annexes (limitées à 3,5 mètres).

Ce nouveau corps de règles, établi en application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme reconduit donc à l'identique les possibilités d'extension telles qu'elles avaient été définies dans le PLU de 2014 mais vient aussi clarifier les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions.

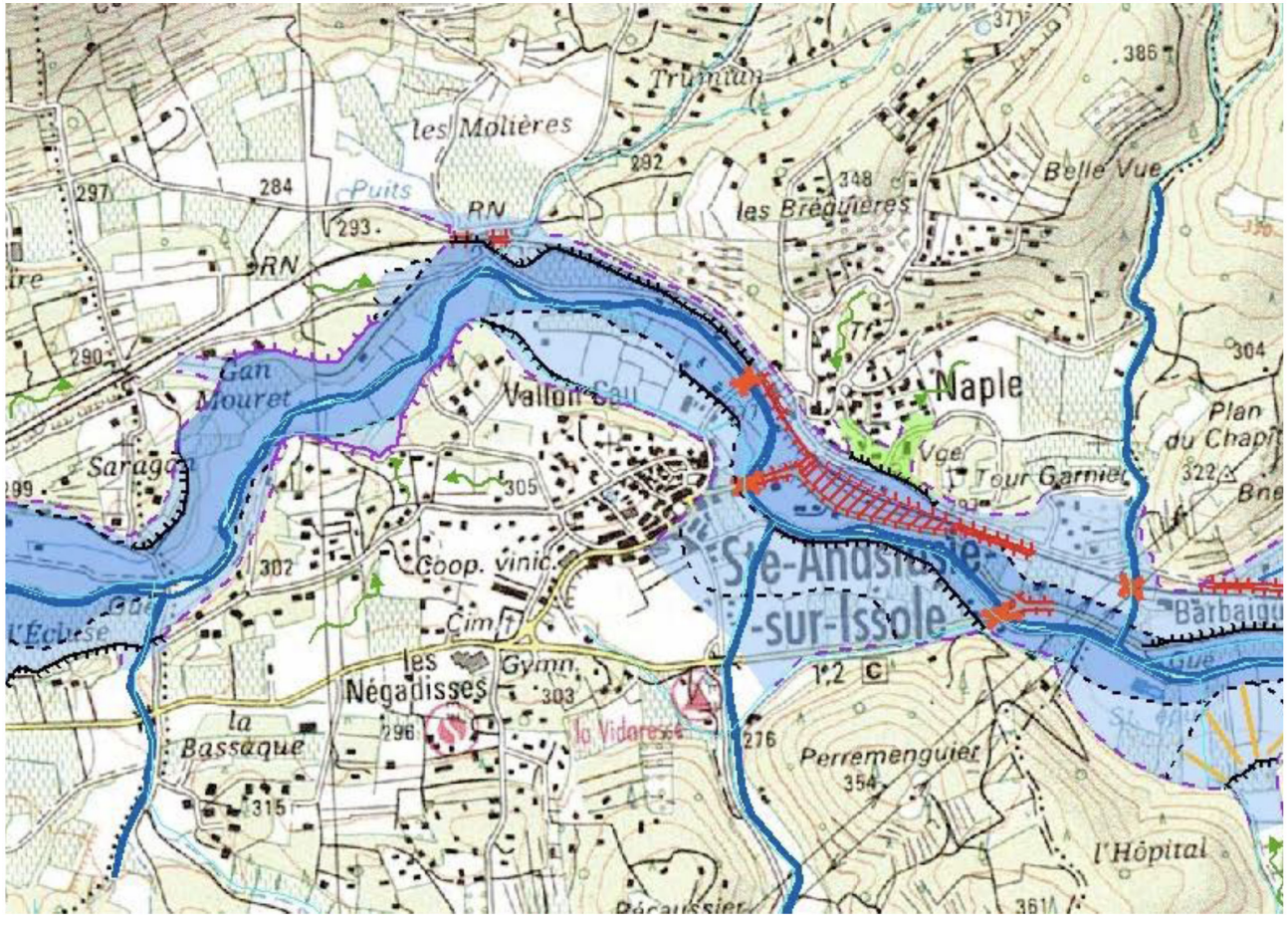
Extrait du PLU révisé : suppression de tous les STECAL Ah ou Nh

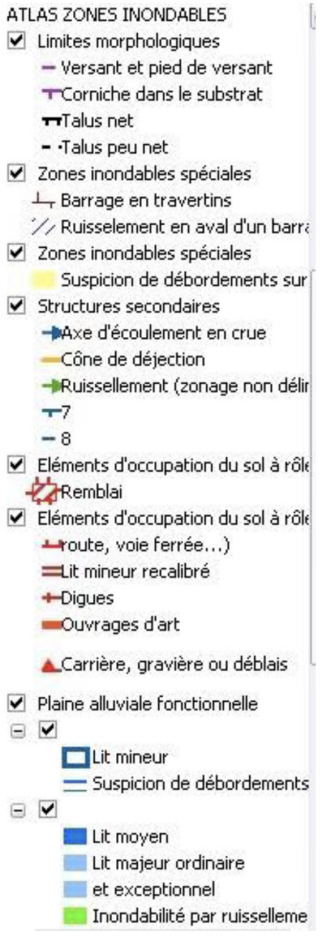


3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Lors de l'élaboration du PLU le risque inondation était mal connu et les seules informations disponibles en la matière résultaient de la cartographie de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Var qui n'avait pas de portée réglementaire et qui ne permettait pas ni de connaître avec précision le degré de risque (risque faible, moyen, fort, etc...), ni donc de définir des prescriptions réglementaires pour prendre en compte ces risques.

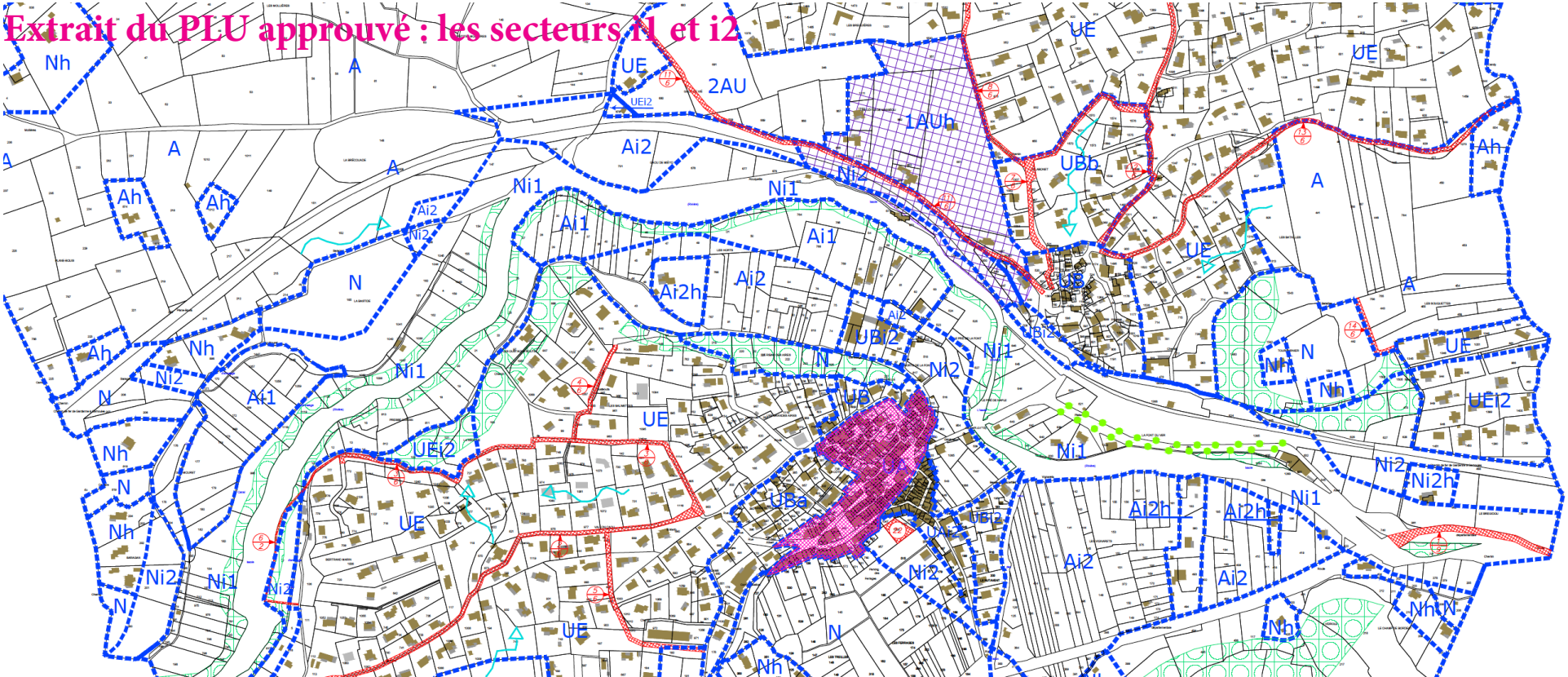
Les seules informations qui pouvaient être tirées de cette cartographie étaient la délimitation du lit mineur, du lit moyen et du lit majeur de l'Issole, et les zones soumises à une inondabilité par ruissellement.





Le PLU avait intégré cette cartographie de l'AZI en affublant l'ensemble des secteurs se trouvant dans son périmètre par un indice «i1» s'ils étaient localisés dans le lit mineur ou moyen de l'Issole et par un indice «i2» s'ils étaient localisés dans le lit majeur ordinaire.
Il en résultait de multiples zonages : zones Ni1, Ni2, Ai1, Ai2, UBi2, UEi2, etc...
Sur ces différents secteurs, le règlement du PLU approuvé faisait application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme en précisant que les projets pouvaient y être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils étaient de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations..

Extrait du PLU approuvé : les secteurs i1 et i2

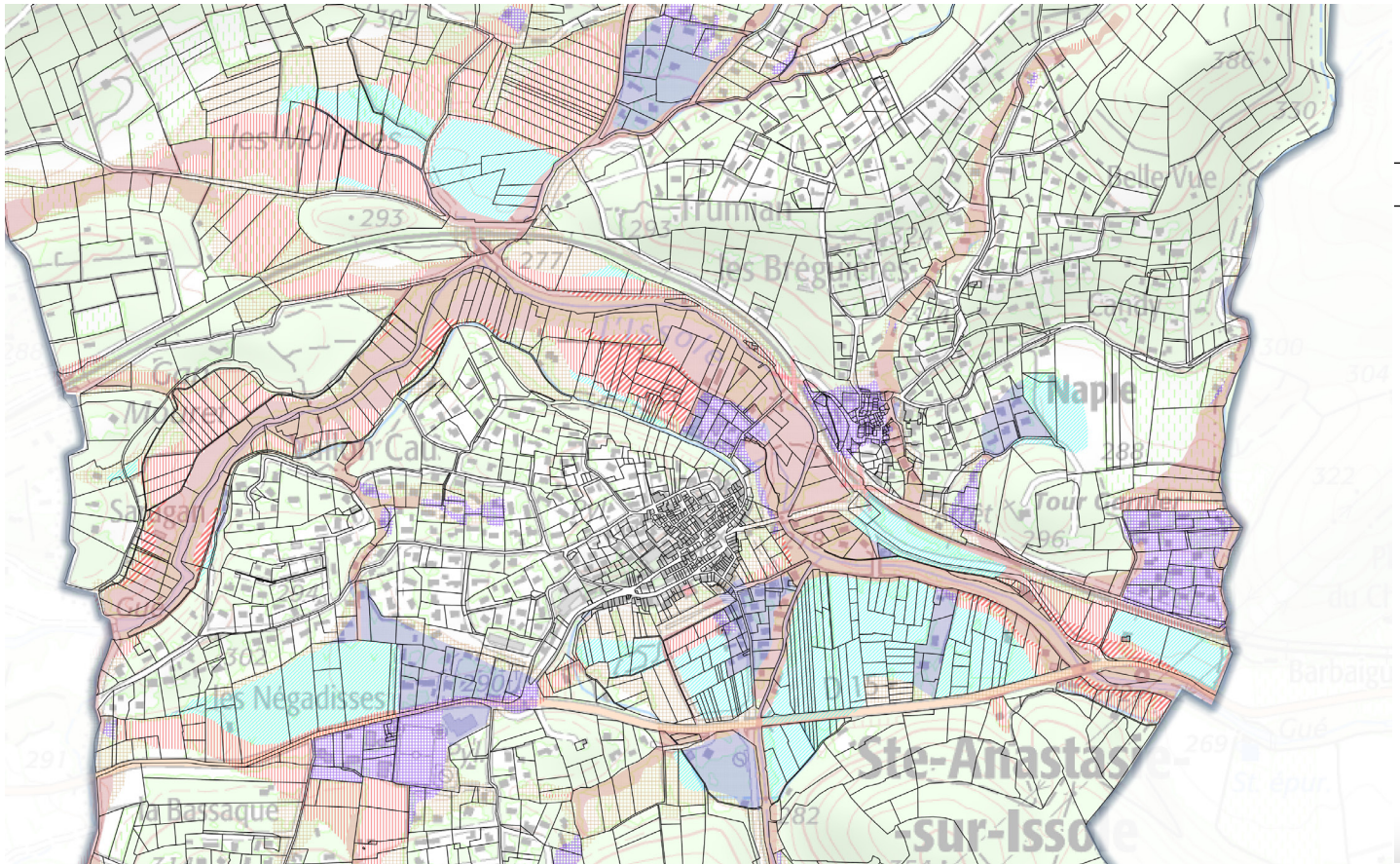


3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Depuis 2017, une démarche d'élaboration d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est en cours sur l'ensemble des communes du bassin versant de l'Issole.

Cette démarche repose sur de nombreuses études préalables qui permettent de mieux connaître la nature et surtout l'intensité potentielle du risque avec des aléas définis notamment en fonction de la hauteur et de la vitesse potentielles des écoulements.

Il en résulte des aléas identifiés en fonction des enjeux et qui sont distingués en fonction de leur intensité (risque très fort, fort, modéré, faible ou résiduel).



PRÉFET DU VAR
Liberté Égalité Fraternité

PPRI de la vallée de l'Issole

Commune de Sainte-Anastasie-sur-Issole

2. Documents graphiques

CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

PROJET

Version produite à l'issue de la concertation du public et de la première phase d'association des partenaires

Légende

Zones réglementaires
- RR
- B1
- B2
- B3
- B4
- R1
- R2
- R3

Fond de carte cadastral

Fond de carte scan25 en transparence

ENJEUX / ALEAS	ZONES PAS OU PEU URBANISEES(ZPPU)	AUTRES ZONES URBANISEES(AZU)	CENTRE URBAIN (CU)
TRES FORT	R1	R1	B3
FORT	R2	R1	B3
MODERE	R3	B2	B1
FAIBLE	B4	B1	B1
RISQUE RESIDUEL			

septembre 2021
DDTM du Var

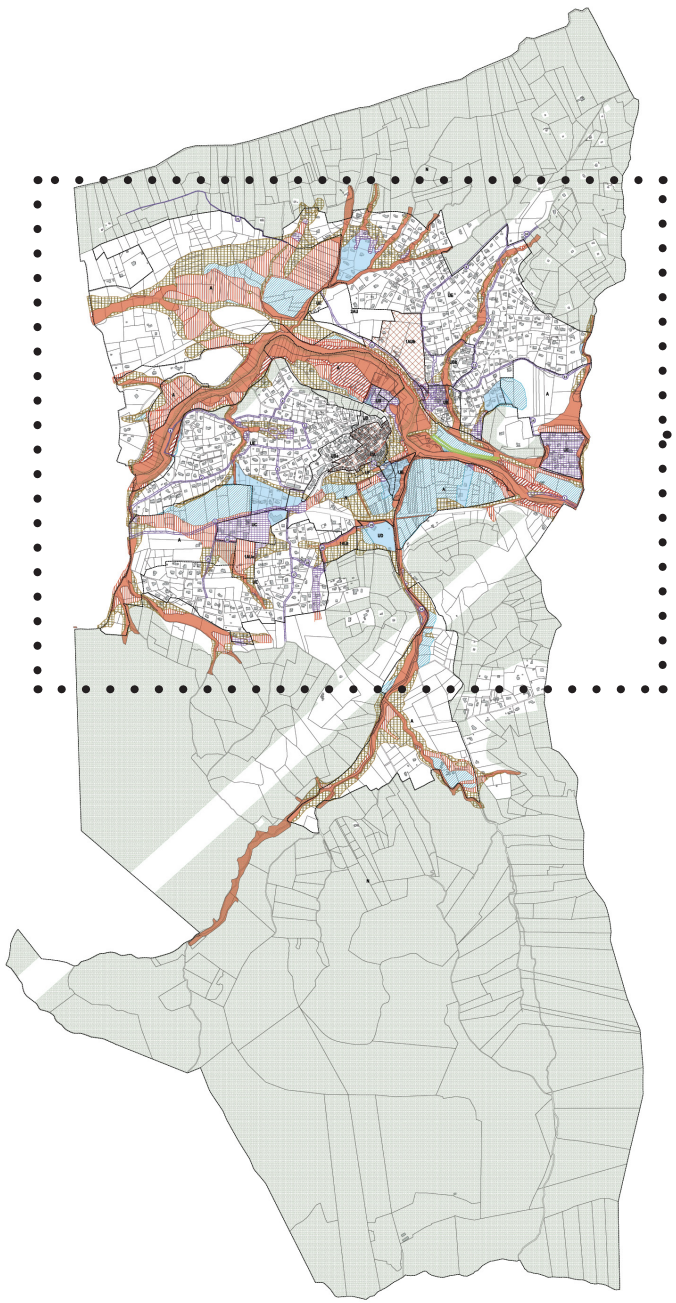
La commune appliquant le PPRI «par anticipation» il est apparu opportun, au travers de la présente procédure de révision allégée :

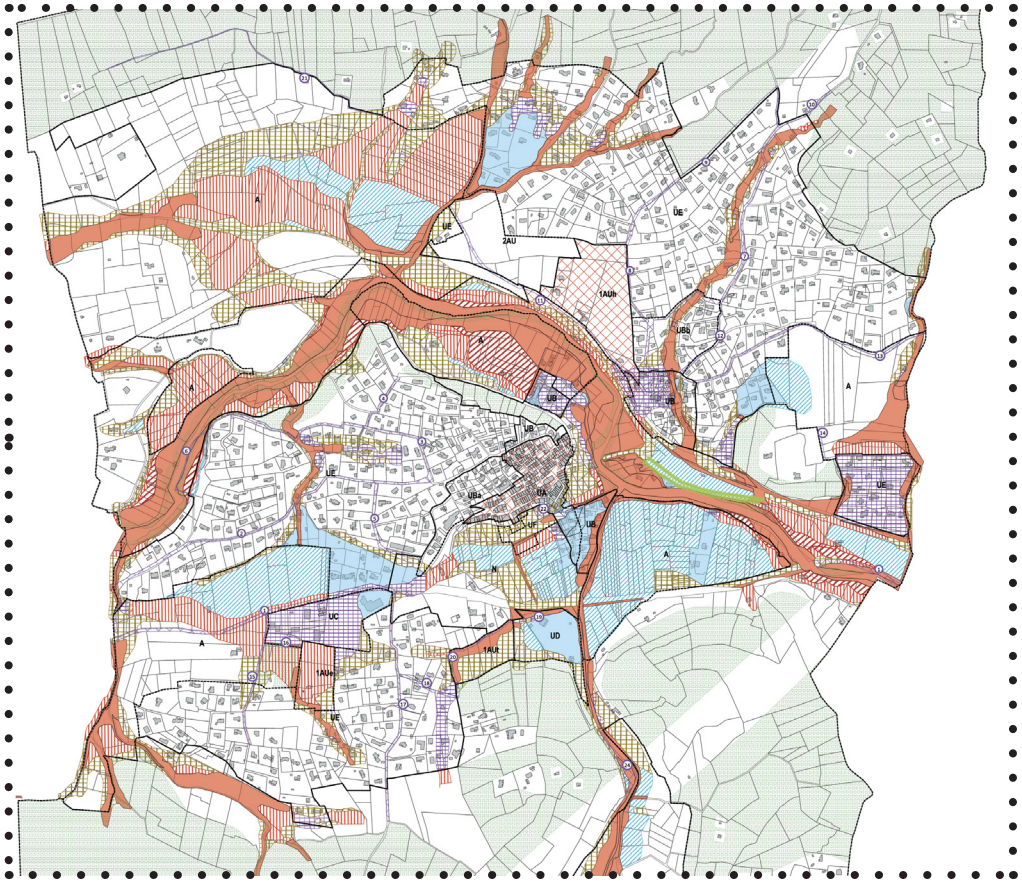
- de supprimer les dispositions réglementaires du PLU approuvé en matière d'identification du risque (transcription de la carte de l'AZI) par lma suppression des différents secteurs i1 et i2

- de supprimer les prescriptions réglementaires insuffisamment précises car reposant sur les seules dispositions de l'article R.111-2

- d'y substituer le projet de PPRI tant au niveau du zonage PLU par superposition zonage PLU/ zonage PPRI qu'au niveau des prescriptions réglementaires avec le rajout du projet de règlement PPRI aux annexes du règlement du PLU.

3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION





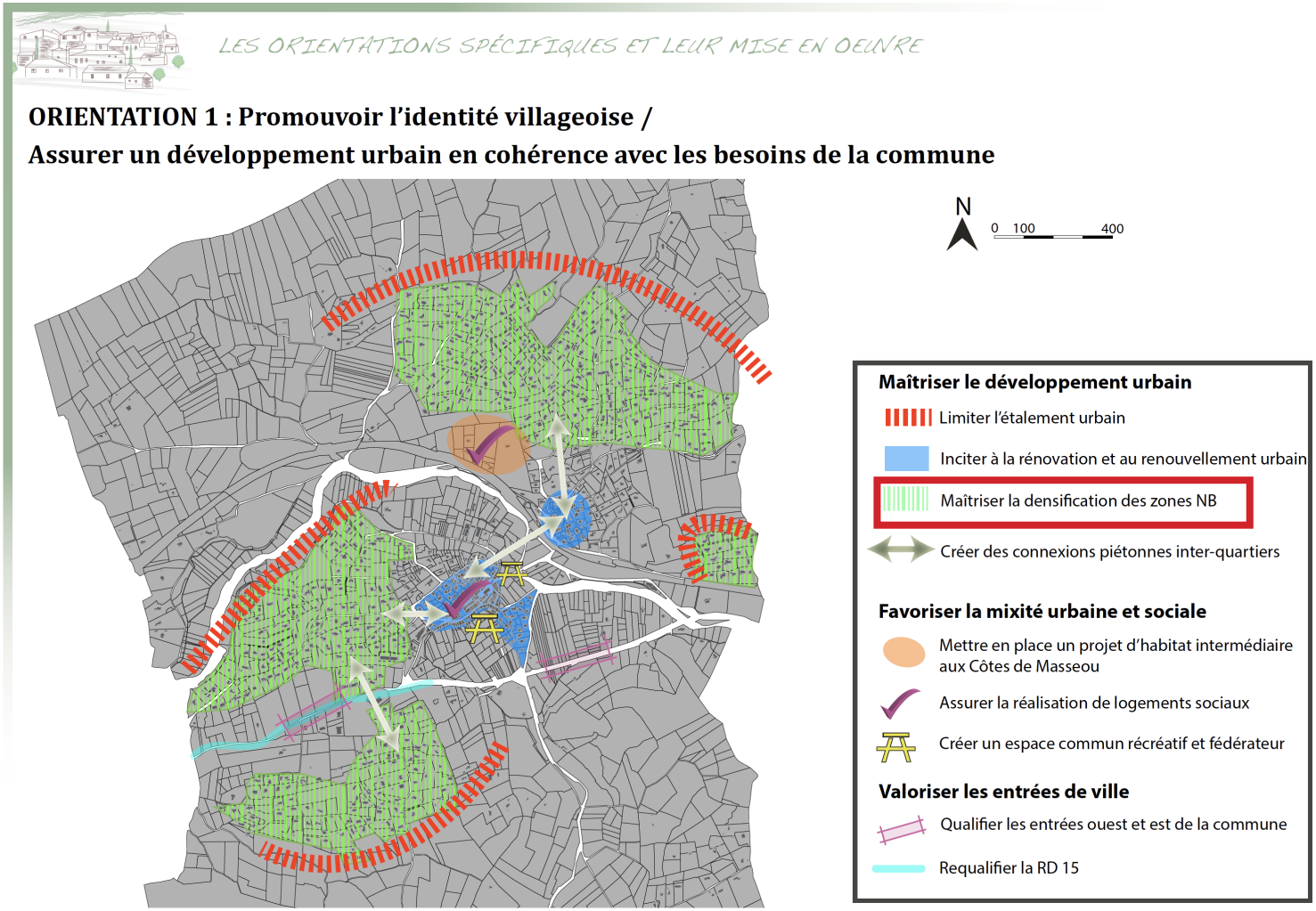
Cette superposition permet ainsi d'intégrer dans le PLU une prise en compte du risque inondation beaucoup plus précise que celle définie dans le PLU approuvé, et avec des prescriptions réglementaires adaptées aux différents niveaux d'aléas.

4. MAÎTRISE DU RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Le PLU approuvé en 2014 devait «gérer l'héritage» de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait ouvert à l'urbanisation de vastes secteurs (plus de cent hectares) sous forme de zones dites NB, zones insuffisamment équipées mais au sein desquelles une urbanisation résidentielle était autorisée sous forme d'habitat pavillonnaire de faible densité.

Ces zones étaient notamment encadrées par des règles de superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain et de Coefficient d'Occupation des Sols.

Le PLU de 2014 avait fixé au travers de son PADD un objectif de maîtrise de la densification de ces anciennes zones NB, reclassées en zones UE (cf extrait ci-dessous).



Cet objectif répondait à divers impératifs :
- maîtriser le rythme de développement démographique et urbain de la commune
- éviter une surdensification inadaptée à la trame viaire de la commune, en de nombreux endroits insuffisante pour supporter trop d'augmentations des flux de circulation
- préserver le cadre de vie des espaces résidentiels pavillonnaires
- éviter une artificialisation des sols corollaire de risques de ruissellement pluvial
- garantir un rythme de développement en adéquation avec la capacité des équipements communaux, notamment scolaires
- etc...

Il avait à cet effet fixé un corps de règle articulé sur :
- un coefficient d'emprise au sol de 15%
- un coefficient d'espaces libres de 70%
- une implantation des constructions à un minimum de 4 mètres des limites séparatives
- une hauteur limitée à 4 mètres avec la possibilité de monter à 7 mètres sur 30% de l'emprise de la construction
- une opposition aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme
- etc...

4. MAÎTRISE DU RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Huit ans après l'approbation du PLU, la commune observe que cet objectif de maîtrise de la densification pavillonnaire n'a été que partiellement atteint.

Si l'on observe le rythme de construction sur la commune on observe en effet :

- que la production de logements a eu une nette tendance à augmenter à partir de 2015 lorsque le PLU est devenu exécutoire. Ainsi, si était produits en moyenne 5,5 logements par an entre 2011 et 2014, les années 2015 à 2020 ont pour leur part connu une moyenne de production de plus de 17 logements par an, soit une multiplication par plus de 3 du rythme moyen.

- que cette production a en très grande majorité été faite sous forme de maisons individuelles (80% de la production).

PRODUCTION DE LOGEMENT DE 2011 A 2020 (SITADEL)					
Année	Individuel pur	Individuel Groupé	Logement Collectif	Résidence	Total
2011	2	0	0	0	2
2012	7	0	5	0	12
2013	2	0	0	0	2
2014	1	0	5	0	6
2015	14	5	0	0	19
2016	18	2	0	0	20
2017	20	4	0	0	24
2018	13	4	0	0	17
2019	12	0	0	0	12
2020	11	0	0	0	11
Total	100	15	10	0	125
Part relative	80%	12%	8%	0%	

Une analyse plus fine des permis de construire accordés sur la période 2015-2020 met en exergue le fait que l'essentiel de cette production de logements s'est opérée au sein de la zone UE, et notamment sous forme de nouvelles constructions édifiées sur des terrains déjà construits mais qui ont fait l'objet de divisions foncières.

Ces évolutions mettent clairement en évidence les incidences de la disparition de la règle de superficie minimale de 1500 m2 en vigueur jusqu'en 2014, avec une «libéralisation» des possibilités de construction et l'apparition de nouvelles dynamiques avec notamment l'émergence de maisons individuelles sur des terrains de plus en plus petits.

Si cette dynamique a des effets vertueux (moindre consommation d'espace, densification), son développement au sein des tissus résidentiels pavillonnaires de Sainte Anastasie sur Issole interroge légitimement la commune : capacité des équipements (viaires, scolaires, alimentation en eau potable) à supporter cette densification, risques de détérioration du cadre de vie résidentiel, risques de pollution des sols par une multiplication des dispositifs d'assainissement individuel, conflits de voisinage, artificialisation des sols et ruissellement pluvial, pérennité de l'habitat produit, etc...

Au-delà de la seule commune de Sainte Anastasie, c'est la dynamique générale de densification pavillonnaire qui interroge (cf exemple ci-dessous de densification pavillonnaire au sein d'une commune varoise).

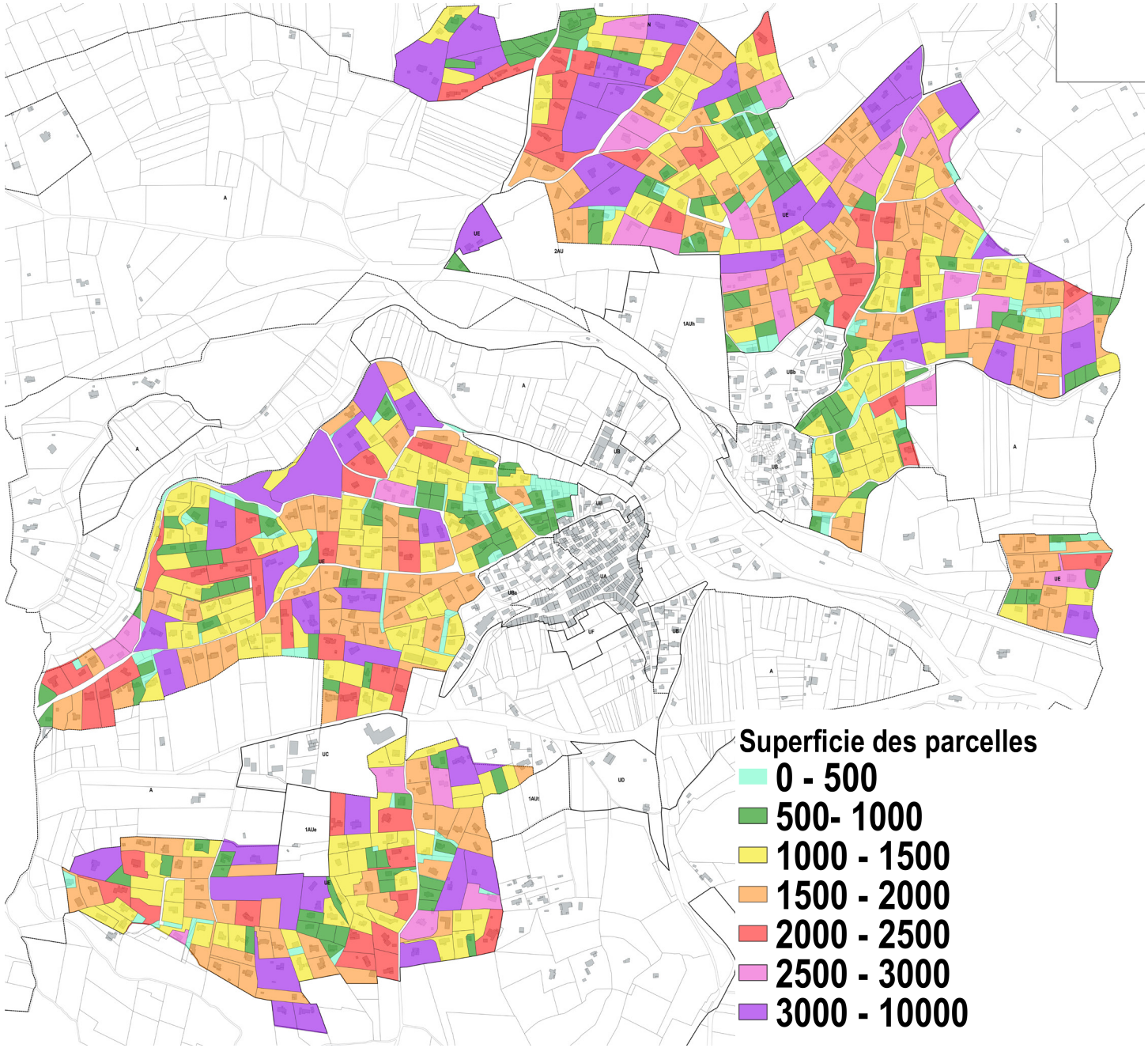
Cette interrogation se pose avec d'autant plus d'acuité que l'analyse de la trame parcellaire de ces espaces résidentiels met en évidence des potentialités de divisions très importantes.

En effet, au sein de la zone UE qui couvre un total de 110,8 hectares :

- les terrains inférieurs à 500 m2 ne couvrent que 3,7 ha, soit 3,3% de la superficie de la zone

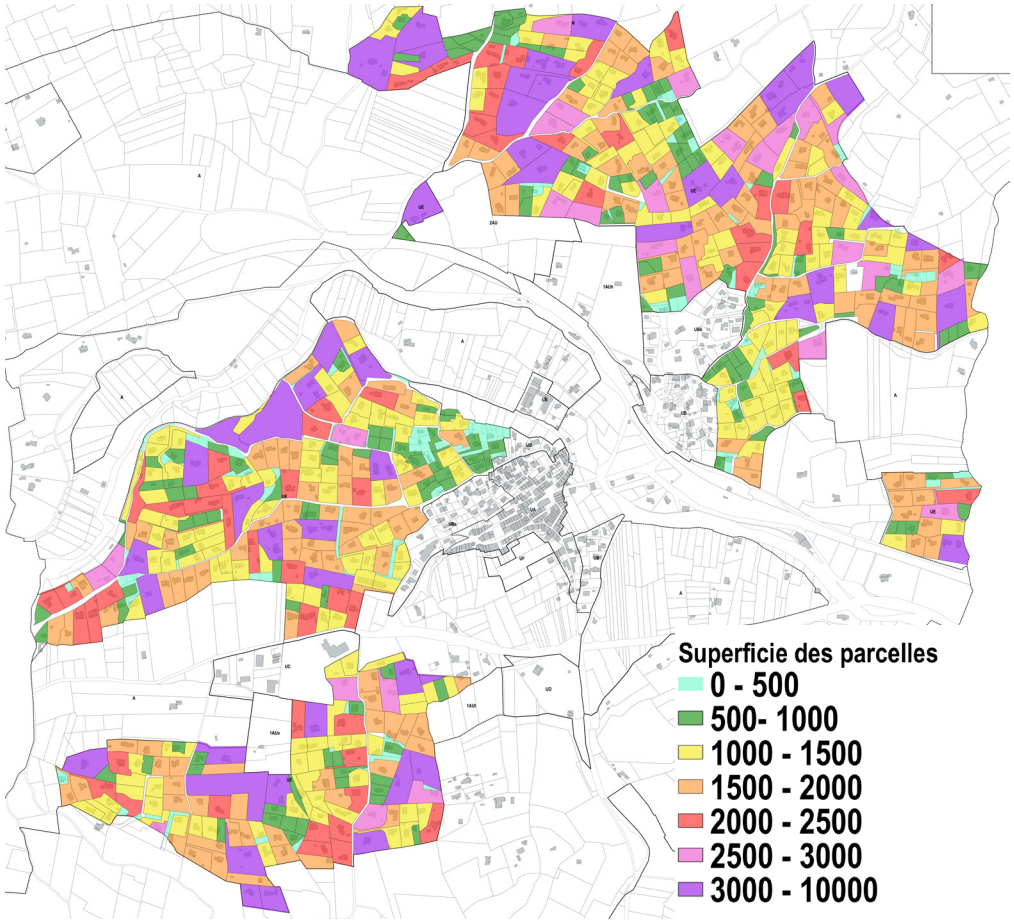
- les terrains d'une surface comprise entre 500 et 1000 m2 couvrent 11,2 ha, soit 10,1% de la superficie de la zone

- les terrains d'une surface comprise entre 1000 et 1500 m2 couvrent 25,1 ha,



soit 22,6% de la superficie de la zone
- les terrains d'une surface comprise entre 1500 et 2000 m2 couvrent 27,3 ha, soit 24,6% de la superficie de la zone
- les terrains d'une surface comprise entre 2000 et 2500 m2 couvrent 13 ha, soit 11,8% de la superficie de la zone
- les terrains d'une surface comprise entre 2500 et 3000 m2 couvrent 7,9 ha, soit 7,2% de la superficie de la zone
- les terrains supérieurs à 3000 m2 couvrent 22,6 ha, soit 20,4% de la superficie de la zone.

Plus de 60% de la superficie des zones UE correspond donc à des terrains d'une superficie supérieure à 1500 m2, terrains présentant des potentialités de division importantes au regard des règles de densité du PLU approuvé. .
A contrario, moins de 15% de la superficie des zones UE correspond à des terrains d'une superficie inférieure à 1000 m2, terrains que l'on peut supposer comme non mutables au regard des règles de densité du PLU approuvé.



4. MAÎTRISE DU RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

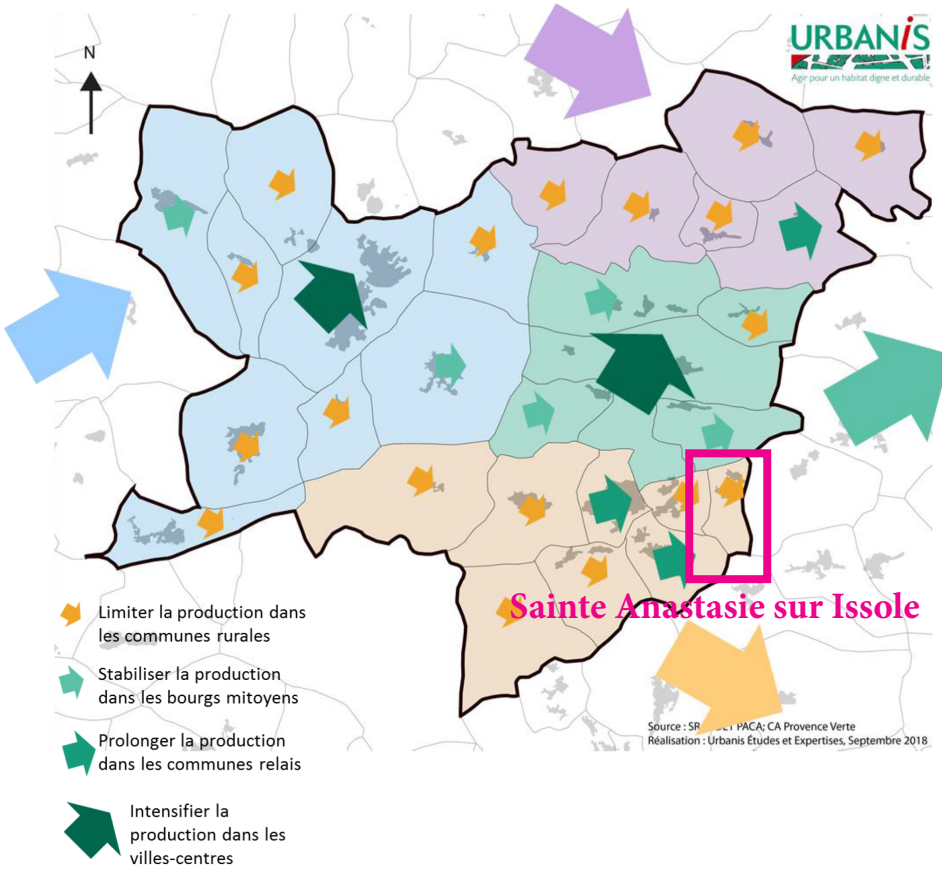
La question de la production de logements sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole doit également être analysée sous le prisme de la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte approuvé en juillet 2020, c'est à dire postérieurement à l'approbation du PLU.

Ce document fixe en effet pour la commune (cf ci-contre) :

- un objectif général de limitation de la production de logements, la commune de Sainte Anastasie sur Issole étant caractérisée et hiérarchisée comme une commune rurale

- un objectif quantitatif de production de logements de 5 unités par an, à mettre en perspective avec la production moyenne de plus de 17 logements par an sur la période 2015-2020)

La production des dernières années ayant été sensiblement supérieure à cet objectif PLH, la question de la compatibilité du PLU avec le PLH doit donc être traitée.



Objectifs de production par commune : Aire d'Issoles

Commune	Typologie	Population (2016)	Logements livrés entre 2005-2010	Logements livrés entre 2011-2016	Logements neufs projetés par les communes 2020-2025	Objectifs de production 2020-2025	Objectifs annualisés
Forcalqueiret	Communes rurales	2 871	198	190	0	150	25
Garéoult	Commune relais	5 349	190	112	65	200	33
Rocbaron	Commune relais	4 925	275	381	270	300	50
Mazaugues	Communes rurales	899	70	25	12	12	2
Méounes-lès-Montrieux	Communes rurales	2 165	57	93	0	50	8
Néoules	Communes rurales	2 692	167	142	72	100	17
La Roquebrussanne	Communes rurales	2 578	183	101	52	35	6
Sainte-Anastasie-sur-Issole	Communes rurales	1 922	99	52	0	30	5

Enfin, la question de la production de logements sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole doit également être analysée sous le prisme de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Verte Verdon dont la révision a été approuvée en janvier 2020. Ce SCOT fixe en effet, en compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un objectif de développement démographique de 0,6% par an, objectif revu à la baisse par rapport à celui de 2014 (1,6% de croissance annuelle).

Or, sur la commune de Sainte Anastasie, la variation annuelle moyenne de population a été, au regard des données INSEE :
- de + 0,2% sur la période 2008-2013 (1844 habitants en 2008 / 1862 habitants en 2013)
- de + 1,7% sur la période 2013-2018 (1862 habitants en 2013 / 2023 habitants en 2018)

Il résulte de ces diverses analyses que le rythme de production de logements observé sur les dernières années :
- ne répond pas aux objectifs du PADD du PLU 2014
- n'est pas compatible avec les dispositions des documents de rang supérieur que sont le PLH et le SCOT.

Dès lors, il apparaît nécessaire de redéfinir les dispositions réglementaires applicables au sein des zones UE, zones qui ont été le réceptacle de la majeure partie du développement urbain des dernières années et qui offrent des potentialités de mutation et de densification encore très importantes.

A cet effet, au travers de la présente révision allégée :

- le coefficient d'emprise au sol applicable en zone UE est réduit en passant de 15% à 10%

- en corollaire, le coefficient d'espaces libres est majoré en passant de 70% à 75%

Ces évolutions visent :

- à mieux maîtriser le rythme de développement démographique et urbain de la commune, dans le respect du principe d'équilibre fixé par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

- à assurer une compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur que sont le SCOT et le PLH, dans le respect des dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme

- à assurer une cohérence entre les dispositions réglementaires du PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans le respect des dispositions de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme