



COMMUNE DE SAINTE ANASTASIE SUR ISSOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 à L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-6 précise que les OAP «comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

L'article L.151-6-1 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'article L.151-6-2 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'article L.151-7 précise pour sa part que les OAP **peuvent** :

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de

transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.»

Le champ d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation est donc très large et vise à définir des conditions d'aménagement qualitatives sur les secteurs d'enjeux stratégiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, **dans une logique de compatibilité.**

Elles se composent de pièces manuscrites et graphiques et traduisent des ambitions concrètes et opérationnelles sur des secteurs présentant des enjeux particuliers.

La partie réglementaire du Code de l'Urbanisme distingue :

- les OAP dites sectorielles (article R.151-6) élaborées par quartier ou secteur et qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

- les OAP dites thématiques (article R.151-7) qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- les OAP dites d'aménagement (article R.151-8) réservées aux zones à urbaniser. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations d'aménagement et de programmation dites d'aménagement comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le PLU révisé de Sainte Anastasie sur Issole approuvé en 2014 avait défini quatre OAP :

- une OAP pour le projet d'aménagement dit Côte de Masséou
- une OAP pour le projet d'extension du camping
- une OAP pour le projet d'extension de la zone artisanale
- une OAP relative à l'intensification pavillonnaire.

Ces quatre OAP sont maintenues au travers de la modification n°1 du PLU mais l'OAP du camping est modifiée/actualisée. Les trois autres OAP ne connaissent pour leur part aucune évolution.



Table des matières

1) Le projet Côtes de Masseou	5
I. OBJECTIFS DU PROJET	6
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	6
III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE	7
IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	8
V. LE PROJET	9
2) Le projet d'extension du Camping	12
I. OBJECTIFS DU PROJET	13
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	13
III. L'OAP DU PLU DE 2014	14
IV. UNE NÉCESSAIRE REDÉFINITION DE L'OAP	15
V. LA NOUVELLE OAP	16
3) Le projet d'extension de la zone artisanale	18
I. OBJECTIFS DU PROJET	19
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	19
III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE	20
IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	20
V. PROJET	22
4) Le projet d'intensification pavillonnaire	25
I. OBJECTIF DU PROJET	26
II. PRÉSENTATION DES ESPACES RÉSIDENTIELS	27
III. LA DÉMARCHE BIMBY	29
IV. APPLICATION DE LA DÉMARCHE BIMBY SUR SAINTE-ANASTASIE	33



1) Le projet Côtes de Masseou



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 1) Le projet Côtes de Masseou

I. OBJECTIFS DU PROJET

Un projet pour répondre aux besoins d'une diversification de l'habitat

Consciente que le cadre de vie exceptionnel de la commune est à l'origine de son attractivité, la municipalité entend poursuivre le développement urbain du territoire de Sainte-Anastasie dans des conditions de préservation optimale du cadre naturel et paysager.

Face à une forte homogénéisation des typologies d'habitats autour du pavillon individuel excentré et aux difficultés que cela entraîne en termes de consommation d'espaces et d'étalement urbain, la commune a pour objectif de diversifier l'habitat afin de mettre en place un parcours résidentiel cohérent sur la commune.

Il s'agit également de répondre à la pénurie de logement locatif et de logement de petite taille et de taille moyenne, pour structurer l'offre résidentielle et ainsi permettre à toutes les générations et à toutes les catégories sociales de rester ou de venir s'installer sur le territoire.

La concrétisation de ces objectifs ne peut s'établir qu'à travers la réalisation d'une opération d'ensemble. C'est dans ce contexte que la réflexion d'un projet d'habitat intermédiaire a vu le jour sur le site des Côtes de Masseou.

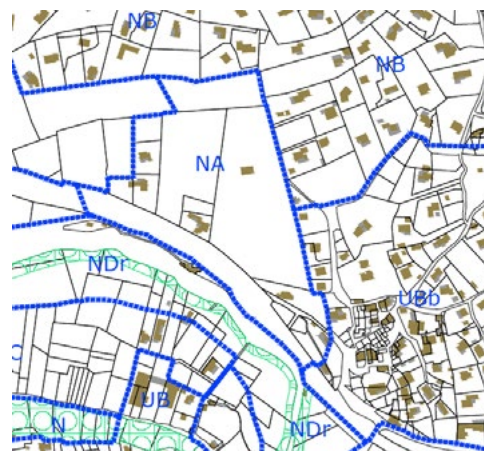
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Un projet initié au temps du POS

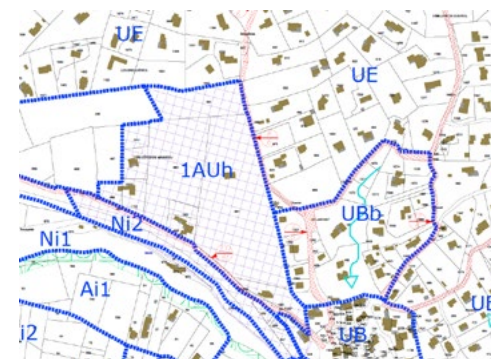
Le POS classait initialement les terrains d'assiette de l'opération en zone NA d'urbanisation future interdisant dans l'immédiat toute construction, dans l'objectif de la mise en place d'un projet d'aménagement futur cohérent.

Le Plan Local d'Urbanisme classe ce secteur en zone 1AUh et s'inscrit dans la poursuite de cette initiative en intégrant le projet sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette zone sera réglementée dans le cadre de projets d'aménagement globaux qui seront étudiés et définis au travers d'une procédure de modification du présent PLU.

Il ne s'agit donc pas de changement de destination de cette zone par le passage du POS au PLU, mais simplement le maintien et la concrétisation de son devenir.



POS



PLU



III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE

Le site des Côtes de Masseou se situe au Nord de l'Issole et sur la limite Est du quartier de Naple. Son périmètre recouvre une superficie de 3 hectares, constitué de tènements fonciers non bâti, entourés de maisons individuelles et de la future résidence senior du Gaou de Vie.

Ce site a été pré-senti pour la mise en œuvre d'un projet d'habitat pour plusieurs raisons :

- il est inscrit en zone d'urbanisation future au POS
- il est situé à proximité du village et des équipements : ce positionnement à proximité relative du centre, lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.
- il présente de bonnes caractéristiques (foncier disponible, nature des sols etc...),
- il s'inscrit dans la continuité et la complémentarité du projet initié par le POS sur le quartier de Gaou de Vie,
- il est implanté dans un environnement attractif.

Enfin, le projet implanté sur le secteur des Côtes de Masseou, actuellement en friche, a alors pour objectif d'amener une véritable réflexion d'aménagement à l'échelle du quartier, notamment en terme d'accessibilité et d'aménagement paysager.





IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

1. L'environnement naturel et les paysages

Un site implanté dans un environnement naturel ordinaire et non contraint par les risques

Le site se caractérise par la superficie de terrains libres de toute urbanisation disponibles, par une topographie marquée et par la présence de nombreuses restanques, murs de retenue en pierres sèches, sur sa partie Ouest. Ce secteur est principalement recouvert par une végétation de type maquis, parsemée de quelques oliviers.

Au Nord et à l'Est le site se trouve circonscrit par un quartier résidentiel de type maisons individuelles situées au milieu de grandes parcelles arborées. Cinq habitations sont présentes sur la zone Est, également de grandes dimensions. La végétation abondante les rend peu visibles et protégées. En termes d'infrastructures routière, cet espace, dit Côtes de Masséou, est entouré de voies de communication, et bénéficie donc d'une bonne desserte : le chemin des Bréguières à l'Est et le chemin du Gaou de Vie au Sud.

Cet environnement très anthropisé n'est donc pas véritablement attractif pour la faune et la flore, seules les espèces dites « ordinaires » adaptées au milieu sont susceptibles d'habiter la zone. La ligne de chemin de fer située entre le site de projet et les berges de l'Issole (en contrebas du site) apparaît également comme un obstacle difficilement franchissable pour une grande majorité des espèces.

Enfin, on signalera que ce secteur n'est soumis à aucun risque.





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 1) Le projet Côtes de Masseou

V. LE PROJET

Le futur quartier Côtes de Masséou viendra compléter l'offre en habitat de Sainte-Anastasie sur Issole, par une complémentarité entre habitat collectif et individuel.

Une perméabilité vers les quartiers voisins existants devra être assurée, notamment vers le centre du village.

1. Principe de dessertes

En termes de desserte, le projet n'implique pas de gros travaux d'infrastructures de voiries puisqu'il utilise dans la mesure du possible, les axes existants. Cette exploitation des voies existantes limite l'impact du projet sur le paysage et les sols.

La voie de communication principale se situe au Sud du secteur et se raccroche au quartier existant par l'intermédiaire du chemin du Vallon de Guérol, qui se prolonge ensuite en tant que chemin des Bréguières. Dans la perspective d'un recalibrage de ces voies deux emplacements réservés ont été instaurés par la commune:

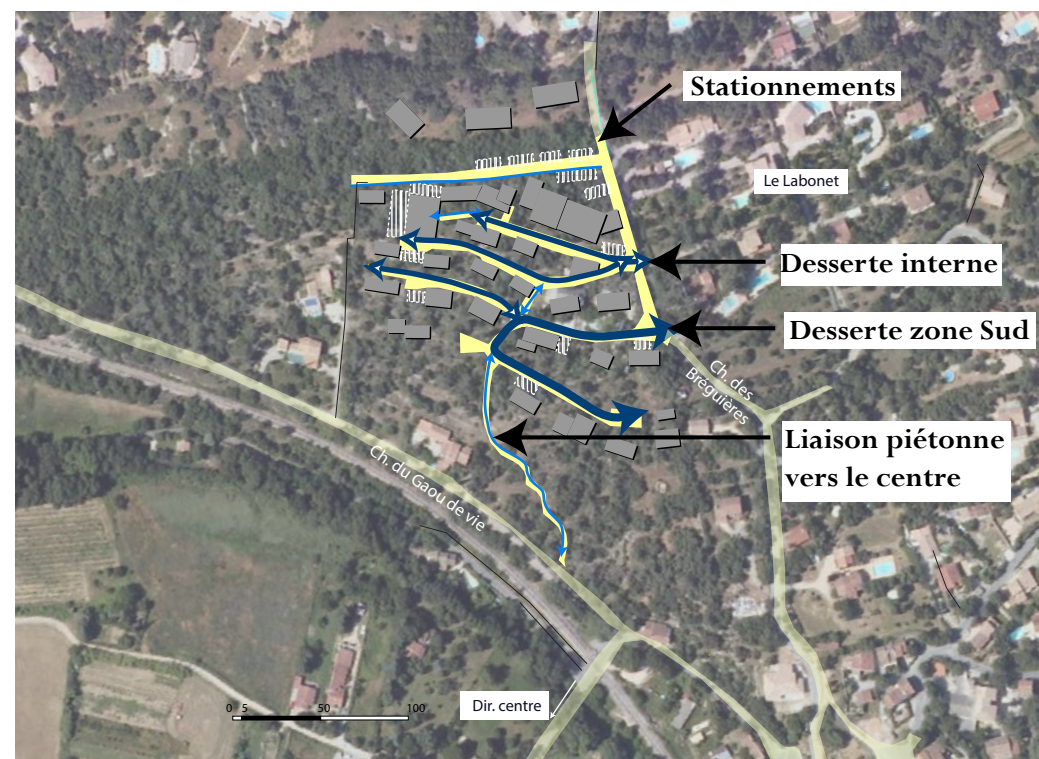
- l'ER n°7 aménagement du chemin de Vallon de Guérol
- l'ER n°8 aménagement du chemin des Bréguières

Il est à noter que ces aménagements sont impératifs à mettre en oeuvre et subordonnent l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Depuis ce chemin se détacheront trois autres voies secondaires qui assureront la desserte interne au quartier. Ces dessertes à créer seront implantées préférentiellement dans le sens des courbes de niveau limitant ainsi les mouvements de sol et la réalisation de talus et murs de soutènement.

Des places de stationnements seront aménagées le long de la voirie interne, sous forme de poches.

Des liaisons douces entre les différents étages du quartier, ainsi que vers le centre seront mis en place afin de proposer une offre de déplacement alternative à la voiture.





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 1) Le projet Côtes de Masseou

2. Principes d'organisation et de répartition des formes urbaines

Le parti d'aménagement retenu pour le site des Côtes de Masseou vise à assurer une intégration optimale à la fois dans l'environnement urbain existant et dans le grand paysage.

Ainsi, une densité relativement modérée est privilégiée même si elle reste supérieure à celle observée sur les quartiers du Labonet ou des Bréguières et ce, ceci par soucis d'optimisation du foncier disponible.

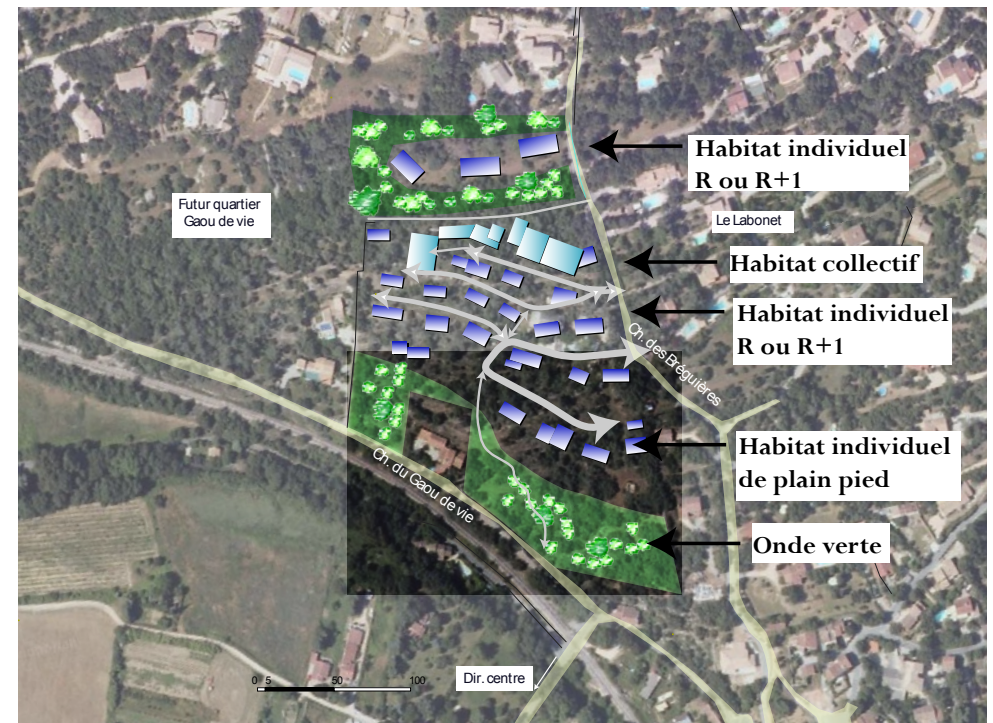
De plus, la commune, dans une optique de maîtrise de la croissance démographique de la commune envisage l'accueil sur le site d'une soixantaine de logements soit une centaine de nouveaux habitants.

L'aménagement du site est pensé dans un respect des formes organiques du terrain naturel, épousant ainsi la forme des restanques et organisant le bâti en strates :

- Une « onde verte » au Sud, maintient une bande naturelle dans la partie basse du terrain proche de l'Issole, afin de renforcer la protection des milieux d'intérêts écologiques formés par la rivière et ses ripisylves mais également afin d'anticiper, voire de réduire les nuisances sonores et visuelles potentiellement induites par la proximité de la ligne de chemin de fer et de la route.
- Un second niveau accueille des villas de plain pied : ce choix a été établi afin de préserver les cônes de vues depuis le haut du site,
- Un troisième niveau comprend un tissu d'habitations individuelles plus dense de plain pied ou d'un étage ;
- Enfin, la partie centrale du quartier sera occupée par deux bâtiments collectifs de hauteurs variant de deux à trois niveaux. L'implantation de ces bâtiments, qui s'intègre à la pente sur cette zone se justifie par leur hauteur, qui ne perturbe pas les axes de vues depuis le haut du site.

- La portion la plus élevée ne comptera que quelques habitations individuelles afin de créer une connexion progressive avec le tissu urbain du quartier avoisinant.

La prise en compte des cônes de vues et des percées visuelles à l'échelle de l'ensemble des strates doit permettre une organisation plus valorisante et plus respectueuse du paysage communal dans son ensemble, créant également un cadre de vie plus attractif pour les futurs habitants.





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. Principes architecturaux :

L'urbanisation des Côtes de Masséou devra conserver les habitudes de constructions de type provençal très présentes dans le cœur du village, par le respect des principes suivants :

- Des volumes simples ;
- Des toitures faites de tuiles de type canal ;
- Des enduits traditionnels ;
- Des ouvertures étroites et hautes ;
- Une implantation des constructions en cohérence avec le terrain naturel ;

4. Programme de logements:

Le programme a été réfléchi de façon à ce que l'opération réponde d'une part aux besoins de la population en terme de logements pour assurer une optimisation du foncier et d'autre part s'intègre harmonieusement dans l'environnement.

Le quartier des Côtes de Masséou comptera environ 24 maisons individuelles et deux collectifs, représentant quelques 35 logements.

Au total, le quartier devrait accueillir près d'une soixantaine de logements, soit une densité de 20 logements à l'hectare, relativement mesurée .

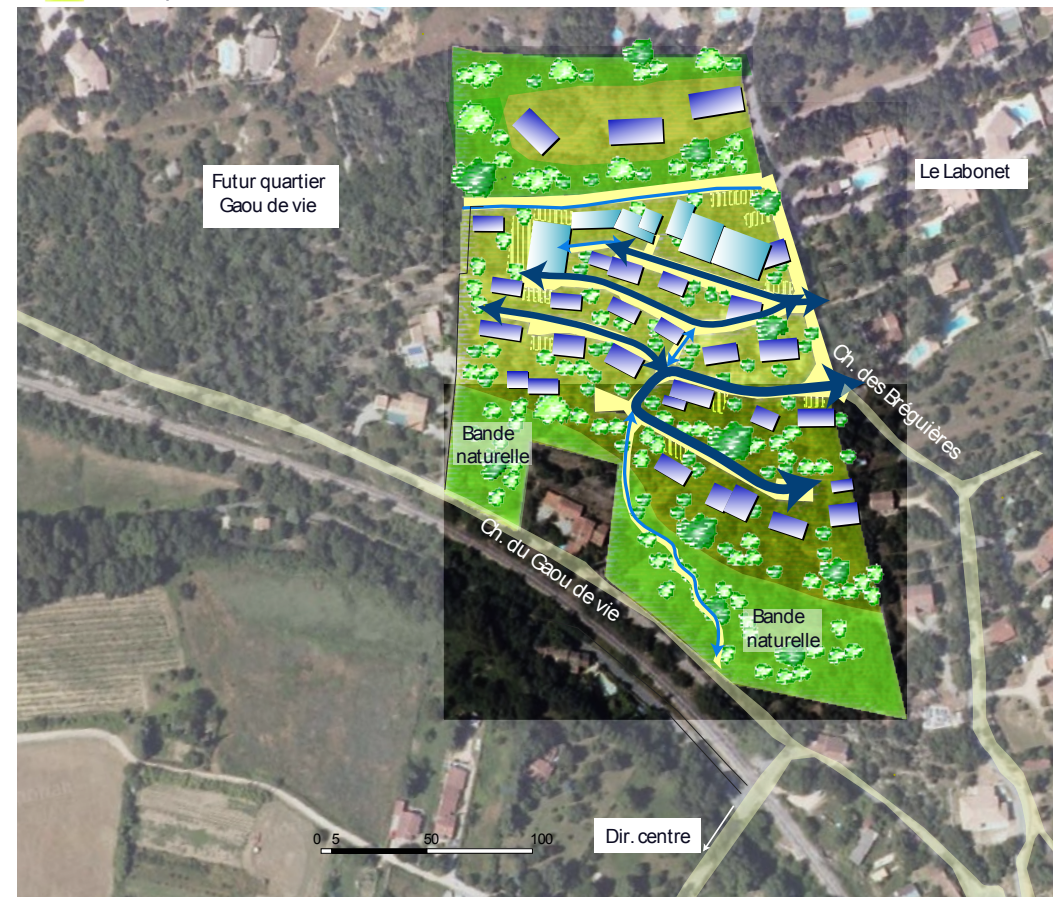
Le programme de construction met en œuvre une mixité de l'offre, avec notamment des logements locatifs sociaux.

Pour favoriser cette diversité, le PLU, met en place sur ce secteur une servitude de mixité sociale et impose que 10% de la capacité totale d'habitat soit affectée au logement locatif social.

OAP COTES DE MASSEOU

- ➡ Principe de maillage viaire structurant
- ➡ Principe de maillage viaire secondaire
- Principe de maillage doux
- 🅐 Principe de stationnements

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Bande naturelle non urbanisée





2) Le projet d'extension du Camping



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 2) Le projet d'extension du Camping

I. OBJECTIFS DU PROJET

Sainte-Anastasia est une commune qui s'inscrit dans une croissance démographique mesurée. Elle n'a pas vocation à se développer économiquement de façon trop importante, bénéficiant directement des bassins économiques de Rocbaron, Garéoult et à plus grande échelle de Toulon et Brignoles.

Cependant, afin de conforter/diversifier son attractivité et pour répondre aux besoins de ses habitants, il est aujourd'hui nécessaire de redynamiser la vie locale. Cette redynamisation passe notamment par un renforcement de l'offre touristique et de loisir sur le territoire.

La zone 1AUt de Jausseran constitue la continuité ouest du secteur des campings existants (camping de la Vidaresse et camping des Pins Parasols).

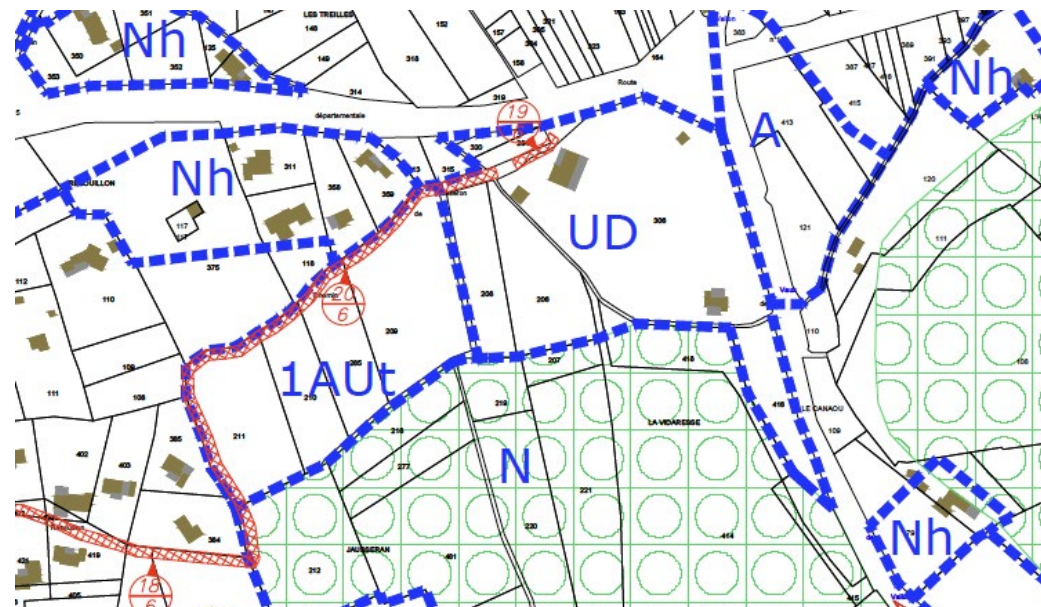
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 (extrait ci-contre) avait classé le secteur du camping de la Vidaresse et du camping des Pins Parasols en zone UD, zone spécifiquement et exclusivement dévolue à l'accueil de constructions touristiques et d'hébergement de plein air.

Les quatre parcelles attenantes à l'Ouest avaient pour leur part été classées en zone à urbaniser 1AUt, zone à urbaniser dans le futur et dans une destination de développement de l'hébergement touristique.

Le PLU de 2014 avait en outre :

- défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble du périmètre couvert par les zones UD et 1AUt
- subordonné l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt à une procédure de modification du PLU.





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 2) Le projet d'extension du Camping

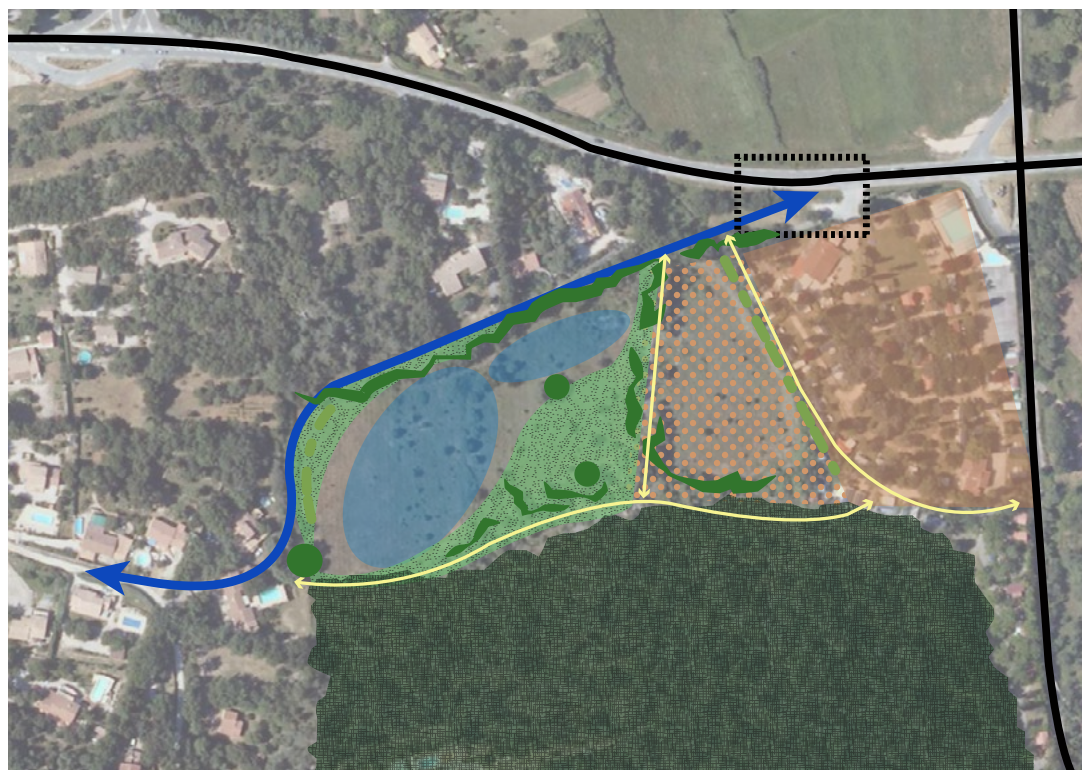
III. L'OAP DU PLU DE 2014

L'OAP du PLU de 2014 est reproduite ci-dessous. Elle avait défini des principes d'aménagements, des principes d'accessibilité et des principes d'aménagements paysagers.

Les principes d'aménagement identifiaient le site du camping existant en 2014 (camping de la Vidaresse) à l'Est, le secteur potentiel à vocation d'extension du camping au centre (sur un terrain classé en zone UD et sur lequel a été créé le camping des Pins Parasols), et un site de développement d'équipements et d'hébergements touristiques à l'Ouest (sur les quatre terrains classés en zone 1AUt).

Les principes d'accessibilité identifiaient les voies de communication existantes structurant l'ensemble du quartier (route départementale 15 et chemin des Vaux), l'aménagement d'une intersection et d'accès groupés/sécurisés (aménagements aujourd'hui réalisés avec en plus la création de parkings), l'aménagement d'une voie de desserte prolongeant le chemin de Jausseran vers l'Ouest pour rejoindre le chemin de Rebouillon (voie également inscrite en emplacement réservé n°20 d'une largeur de 6 mètres dans le zonage réglementaire du PLU), et l'aménagement de liaisons douces.

Les principes d'aménagements paysagers identifiaient des zones tampons d'aménagement paysager (notamment entre la zone UD à l'Est et la partie Est de la zone 1AUt), des principes de maintien de haies et de boisements existants, des principes de plantation de haies d'arbres en alignement, et le maintien d'une protection d'Espace Boisé Classé sur les espaces au Sud du secteur (Espaces Boisés Classés existants sur le plan du zonage réglementaire).



Principes d'aménagements:

-  Site du camping existant
-  Secteur potentiel à vocation d'extension du camping
-  Site de développement d'équipements et d'hébergements touristiques

Principes d'accessibilité:

-  Voies de communication existantes structurant l'ensemble du quartier
-  Aménagement d'une intersection et d'accès groupés et sécurisés
-  Aménagement de voies de dessertes mutualisées permettant de desservir le camping, le complexe touristique et le quartier d'habitat
-  Aménagement de liaisons douces piétonnes et cyclables

Principes d'aménagements paysager:

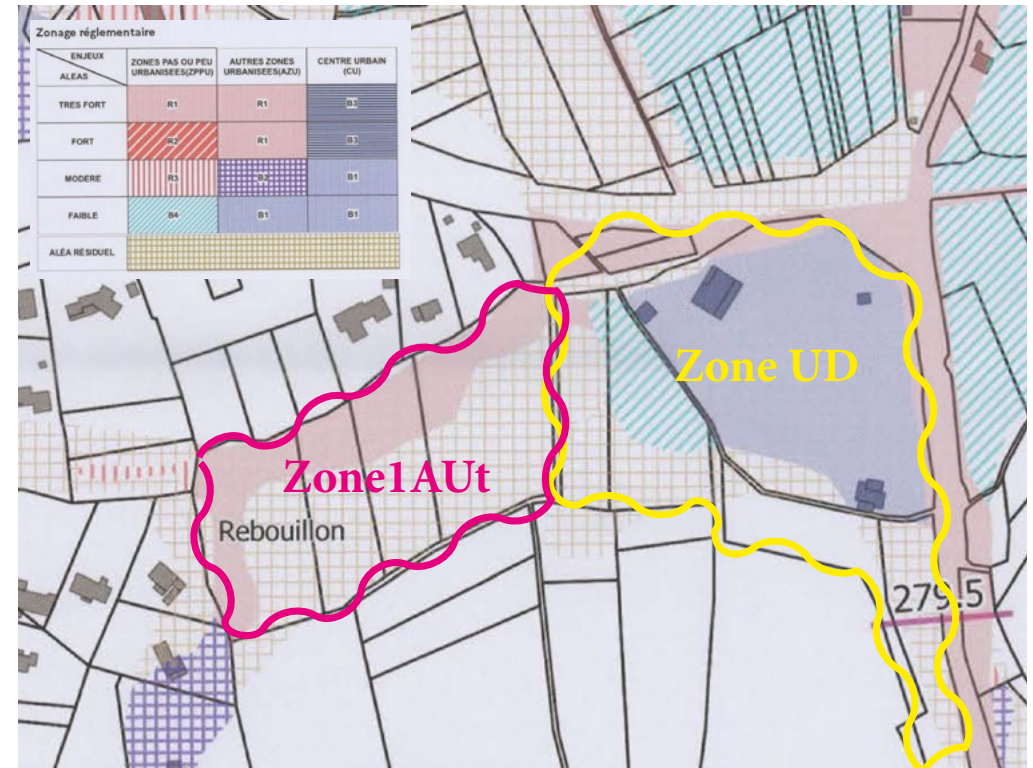
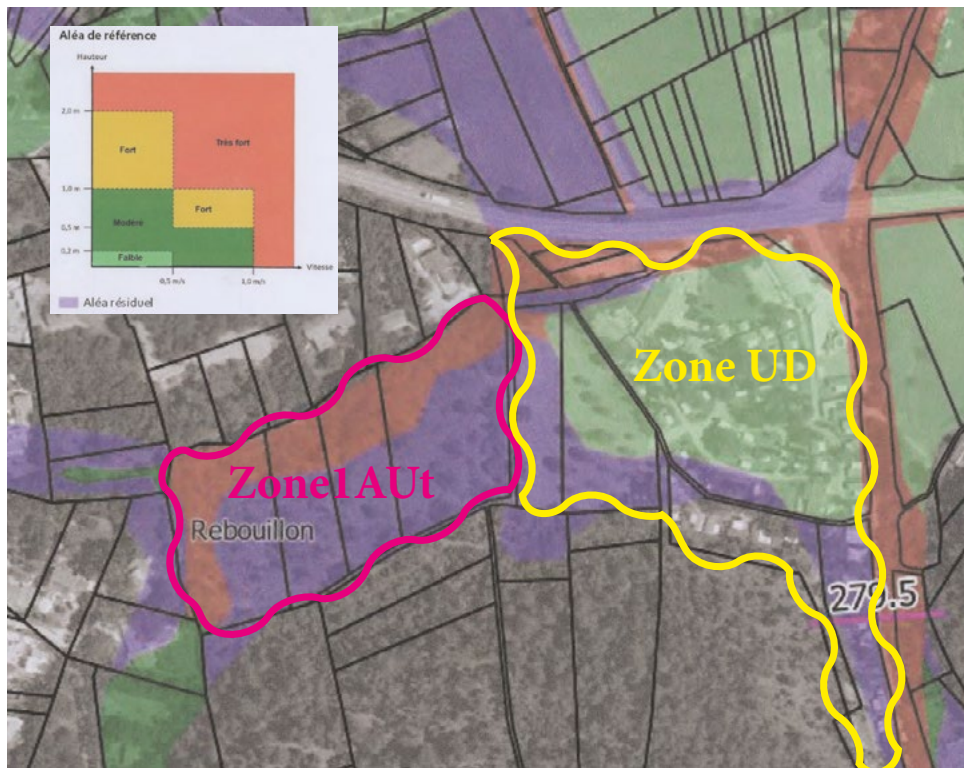
-  Zone tampon, aménagement d'un espace paysager de qualité, support de liaisons douces internes
-  Principe de maintien des haies et boisements existants dans le but d'en conserver la biodiversité
-  Principe de plantation de haies et d'arbres en alignement dans l'objectif de recréer des écrans végétaux et des perspectives structurantes
-  Maintien d'une protection EBC sur les espaces boisés remarquables qui participent à l'embellissement du paysage de la zone



IV. UNE NÉCESSAIRE REDÉFINITION DE L'OAP

L'OAP du PLU de 2014 doit aujourd'hui être reconsidérée et redéfinie du fait :

- de l'aménagement du camping des Pins Parasols qui a finalisé l'aménagement de l'ensemble de la zone UD, ne laissant plus aucune possibilité de développement touristique hors aménagement de la zone 1AUt
- de l'approbation en septembre 2023 du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui a identifié un risque fort sur les franges Nord et Ouest de la zone 1AUt, sur des secteurs prévus dans l'OAP de 2014 pour l'implantation d'équipements et d'hébergements touristiques non compatibles avec un risque d'inondation fort
- de la volonté de la commune de n'envisager dans un premier temps un renforcement du développement touristique que sur une partie du périmètre de la zone 1AUt (parcelle OC 209 en partie Est de la zone 1AUt).





V. LA NOUVELLE OAP

L'OAP pour le projet d'extension de camping a donc été redéfinie et un nouveau schéma d'aménagement vient se substituer au précédent.

Ce schéma d'aménagement est présenté planche ci-après et définit les principes d'aménagement suivants :

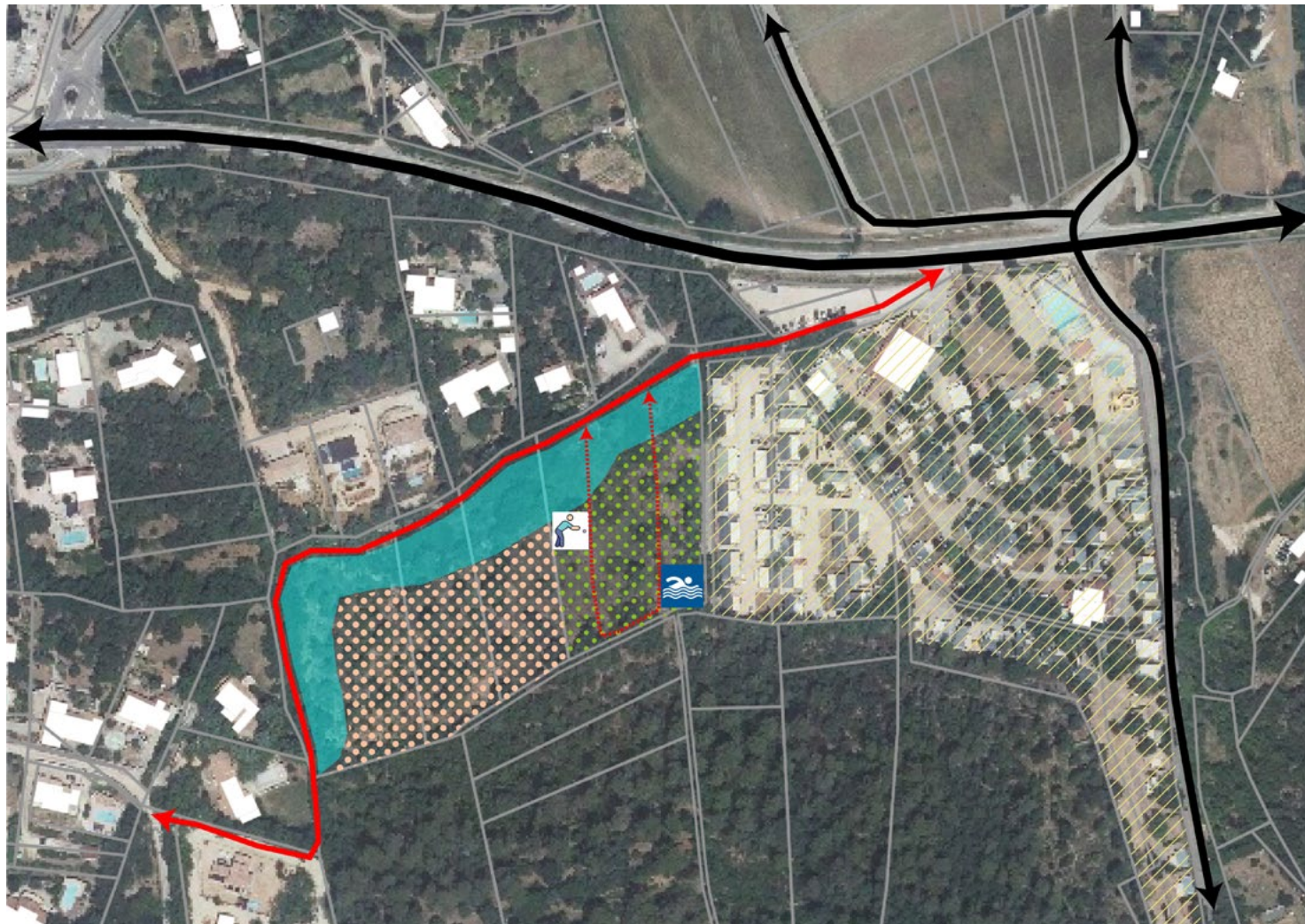
- la partie Est du secteur est identifiée comme un secteur de campings existants, correspondant aux périmètres du camping de la Vidaresse et des Pins Parasols
- la partie centrale du secteur correspondant à la parcelle OC 209 est identifiée comme un secteur d'extension de camping, pouvant accueillir une extension immédiate
- la partie Ouest du secteur est identifiée comme un secteur d'extension future de camping. Une future évolution de l'OAP viendra encadrer les aménagements à réaliser sur cette partie Ouest du périmètre.
- la zone de risque fort d'inondation est reportée sur l'OAP et est définie comme une zone non urbanisable. Sur ces terrains potentiellement inondables les prescriptions réglementaires du PPRI s'imposent.
- le principe d'aménagement d'une voie de liaison entre le chemin de Jausseran et le chemin de Rebouillon (emplacement réservé n°20 du PLU) est maintenu.
- la desserte du secteur d'extension de camping est programmée par une voie interne connectée au chemin de Jausseran prolongé
- sur le secteur d'extension de camping, un espace est réservé pour l'aménagement d'un terrain de pétanque et un espace est réservé pour l'aménagement d'une piscine

Outre ces principes d'aménagement définis sur le schéma d'aménagement de l'OAP, le projet devra :

- être raccordé aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées
- faire l'objet d'une protection incendie respectant les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de camping



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 2) Le projet d'extension du Camping



Principes d'aménagements :

-  Secteur de camping existant : camping de la Vidresse et des Pins Parasols
-  Secteur d'extension de camping
-  Secteur d'extension future de camping
-  Zone inondable non urbanisable
-  Aménagement d'un terrain de pétanque
-  Aménagement d'une piscine
-  Voiries structurantes existantes
-  Voiries structurantes à créer
-  Voirie de desserte interne de l'extension de camping



3) Le projet d'extension de la zone artisanale



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 3) Le projet d'extension de la zone artisanale

I. OBJECTIFS DU PROJET

La zone UC à vocation artisanale est actuellement composée d'un ensemble de commerces et d'équipements publics, positionné le long de la départementale.

Or seule la partie en bordure de départementale a été bâtie et exploitée. L'espace sud est actuellement occupé par des parcelles cultivées (grandes cultures ou vignes).

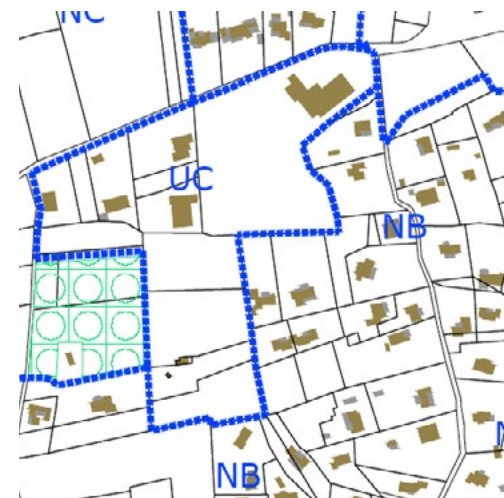
Le projet communal opte pour l'ouverture à l'urbanisation retardée de cette portion sud, classée 1AUe au PLU, afin de répondre à deux objectifs concernant ce secteur :

- D'une part à la volonté de conserver la possibilité d'extension de la zone artisanale : la zone artisanale des Négadisses est l'unique bassin d'emplois sur la commune et participe d'une dynamique endogène que l'équipe municipale souhaite conforter ;
- D'autre part au souhait du contrôle du devenir de la zone artisanale. La commune n'ayant à ce jour aucune demande d'extension, ni de projet pour cette partie Sud, elle souhaite contraindre son ouverture à l'urbanisation par voie de modification.

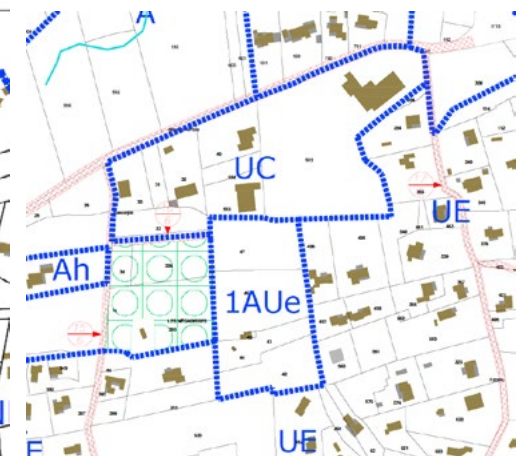
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

À l'heure actuelle, la zone 1AUe ne dispose pas de réglementation au sein du PLU, la présente OAP définit simplement les premiers axes de réflexion concernant son futur aménagement.

En effet, ce secteur d'environ 1,4 hectares est destiné à l'extension de la zone artisanale et de services existante. Dans l'attente de la définition d'un projet, l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains sera subordonnée à la définition d'un projet d'ensemble, en cohérence avec les constructions d'ores et déjà existantes, le long de la départementale.



POS



PLU



III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE

La zone à urbaniser 1AUe des Négadisses constitue l'ancienne portion sud de la zone UC du POS. La zone englobe plusieurs terrains cultivés et est circonscrite au Sud et à l'Est par le quartier résidentiel des Négadisses, au Nord par la zone artisanale UC et à l'ouest par la zone agricole de la Bassaque.

La localisation de ce site est relativement stratégique car il s'agit d'un espace de dent creuse au sein du quartier des Négadisses situé à proximité directe de la zone d'activité, de commerce et de loisir de la commune, cette parcelle marque ainsi un espace de lien entre ces différents secteurs et propose donc un profil intéressant pour la mise en place d'un projet d'ensemble.

IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

Concernant l'environnement et le paysage, le secteur ne bénéficie pas de périmètre de protection particulier, cet espace majoritairement couvert par des parcelles viticoles, ne présente pas non plus de masses végétales significatives. Des boisements de qualités sont cependant présents à l'extérieur du périmètre du site, boisements qui devront être pris en compte lors de l'élaboration du projet d'aménagement.

Il s'agit d'un secteur où l'implantation humaine reste malgré tout très présente, puisqu'il est entouré d'une zone résidentielle et d'axes de communication importants. Cet environnement très anthropisé n'est donc pas véritablement attractif pour la faune et la flore, seules les espèces dites « ordinaires » adaptées au milieu urbain sont susceptibles d'habiter la zone. Le secteur ne dispose donc pas d'enjeux naturels et paysagers majeurs.



Localisation du site



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 3) Le projet d'extension de la zone artisanale

La zone d'activités existante et le projet d'extension se localisent sur des terrains classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).



Localisation zone d'activités et projet extension par rapport au périmètre AOC



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 3) Le projet d'extension de la zone artisanale

V. PROJET

La zone 1AUe des Négadisses est destinée à l'extension de la zone artisanale et de services existante.

1. Principes de desserte

En termes de desserte, le projet implique des travaux d'infrastructures et de voiries, car malgré la proximité de la RD15, le site reste difficilement accessible depuis le chemin de La Bassaque et des Négadisses.

Son aménagement implique le renforcement de la desserte et la création de nouvelles voies selon un axe Nord-Sud et Est-Ouest.

Aussi, afin d'assurer une meilleure desserte du site des emplacements réservés ont été positionnés dans l'objectif de la création de voie nouvelles et d'un recalibrage des chemins existants. Il s'agit des ER n°15 aménagement du Chemin de la Bassaque et ER n°16 création du chemin des Négadisses.

D'autre part, dans l'hypothèse d'une augmentation de la fréquentation du site, le réaménagement d'une intersection plus sécurisée au niveau de la RD15 semble nécessaire.

Un maillage de cheminements doux permettra ensuite de relier le site aux quartiers résidentiels situés de part et d'autre du site.



Principes d'accessibilité:

-  Voies de communication existantes structurant l'ensemble du quartier
-  Aménagement d'un accès groupé et sécurisé
-  Aménagement de voies de dessertes mutualisées permettant de desservir la zone de commerce et service ainsi que la zone d'activité future
-  Aménagement de liaisons douces piétonnes et cyclables



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 3) Le projet d'extension de la zone artisanale

2. Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble de ce secteur vise à assurer une intégration paysagère optimale au sein de l'environnement urbain existant.

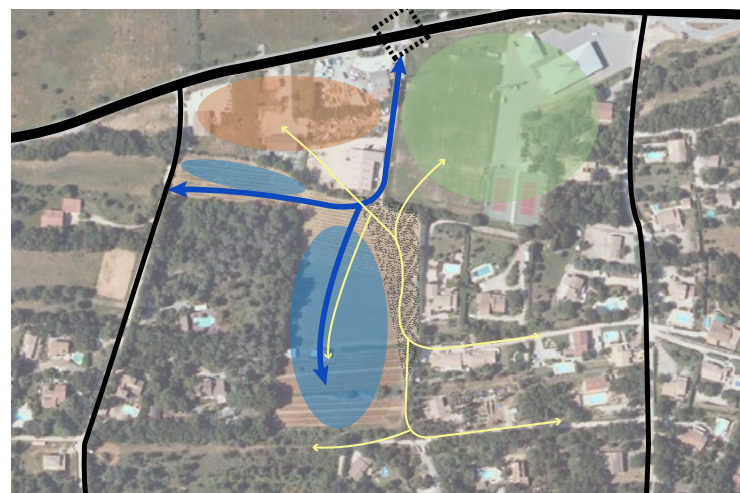
Ainsi en matière de programmation, la future extension de la zone artisanale UC pourra venir se positionner sur l'ensemble de la zone 1AUe, le projet devra cependant faire l'objet d'études plus poussées concernant l'environnement et le paysage afin de proposer un espace ludique en lien avec les quartiers résidentiels, la zone de commerces et services ainsi que les équipements sportifs déjà présents sur le secteur. Il s'agit en quelque sorte de définir un réel espace de centralité sur ce secteur.

3. Principes d'aménagement paysager

Les aménagements paysagers quant-à eux viseront, la réduction des nuisances visuelles et sonores, ainsi que les covisibilités entre la zone résidentielle et le site d'activités artisanales.

L'OAP propose l'aménagement d'un espace paysager de qualité à l'Est du secteur afin de réduire les perméabilités visuelles entre la zone d'activité et le quartier des Négadisses. Cet espace pourra également accueillir des cheminements doux piétons et cyclables afin de renforcer les liens entre les différents secteurs.

La présence végétale étant relativement réduite sur ce secteur, les masses boisées intéressantes ainsi que les haies présentes sur le site de projet devront être maintenues dans la mesure du possible. D'autre part afin de renforcer la trame verte et de qualifier le paysage du site, la plantation de haies, d'alignements et l'aménagement de noues végétalisées le long des voies de communications pourront être envisagés. Le projet pourra également réglementer le coefficient d'imperméabilisation du sol dans l'objectif de maintenir et de renforcer la végétalisation de l'espace aménagé.



Principes d'aménagements:

-  Zone d'équipements sportifs
-  Zone de commerce et services (équipement médical, services et commerces de proximités etc.)
-  Emplacement de la future zone d'activité

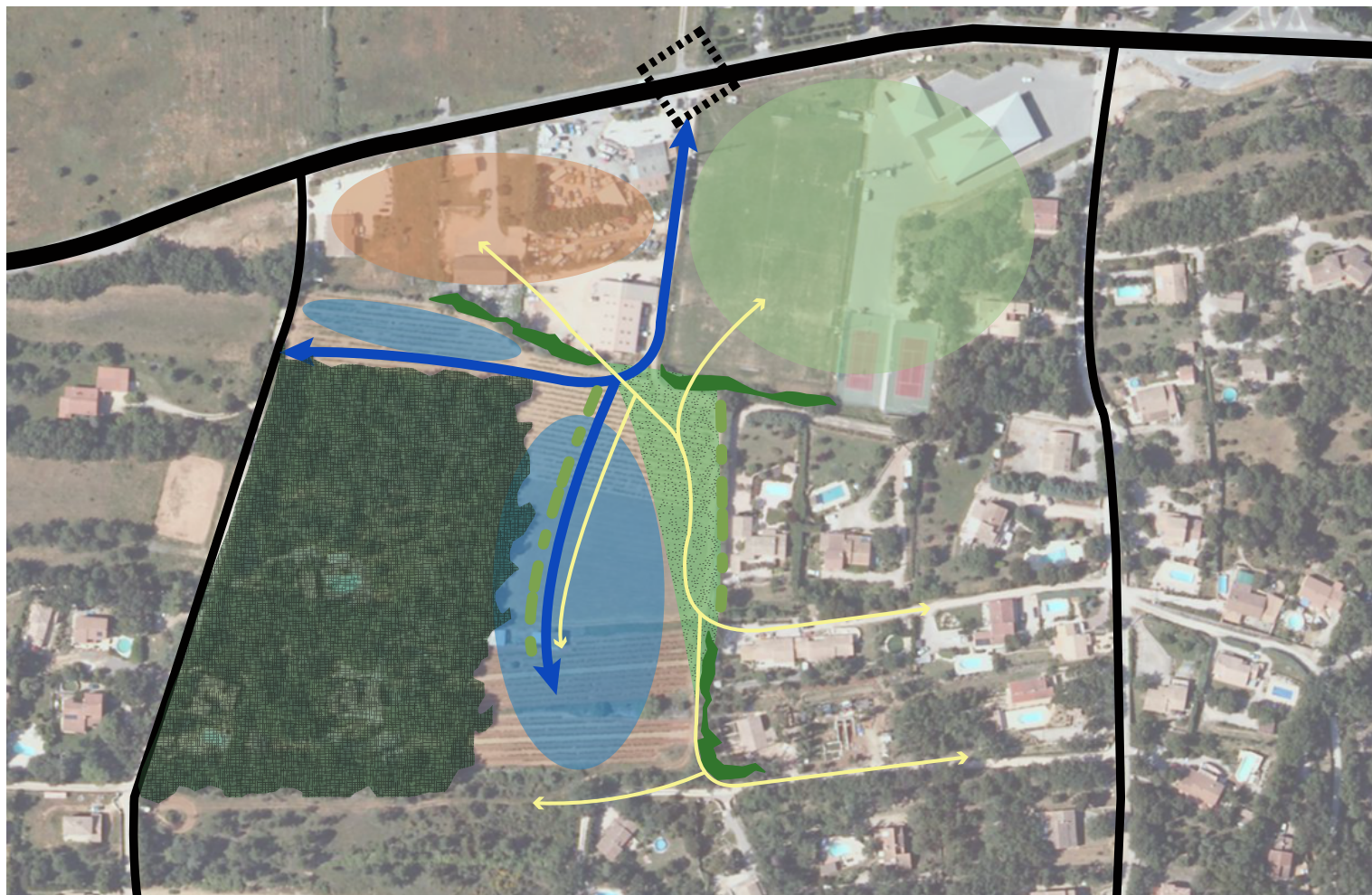


Principes d'aménagements paysager:

-  Zone tampon, aménagement d'un espace paysager de qualité, support de liaisons douces entre la zone d'activité, la zone de commerce et le quartier d'habitat
-  Principe de maintien des haies et boisements existants dans le but d'en conserver la biodiversité
-  Principe de plantation de haies et d'arbres en alignement dans l'objectif de recréer des écrans végétaux et des perspectives structurantes
-  Maintien d'une protection EBC sur les espaces boisés remarquables qui participent à l'embellissement du paysage de la zone



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 3) Le projet d'extension de la zone artisanale



Principes d'aménagements:

-  Zone d'équipements sportifs
-  Zone de commerce et services (équipement médical, services et commerces de proximités etc.)
-  Emplacement de la future zone d'activité

Principes d'accessibilité:

-  Voies de communication existantes structurant l'ensemble du quartier
-  Aménagement d'un accès groupé et sécurisé
-  Aménagement de voies de dessertes mutualisées permettant de desservir la zone de commerce et service ainsi que la zone d'activité future
-  Aménagement de liaisons douces piétonnes et cyclables

Principes d'aménagements paysager:

-  Zone tampon, aménagement d'un espace paysager de qualité, support de liaisons douces entre la zone d'activité, la zone de commerce et le quartier d'habitat
-  Principe de maintien des haies et boisements existants dans le but d'en conserver la biodiversité
-  Principe de plantation de haies et d'arbres en alignement dans l'objectif de recréer des écrans végétaux et des perspectives structurantes
-  Maintien d'une protection EBC sur les espaces boisés remarquables qui participent à l'embellissement du paysage de la zone



4) Le projet d'intensification pavillonnaire



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. OBJECTIF DU PROJET

La politique de la municipalité concernant l'aménagement de son territoire est de limiter l'étalement urbain afin de conserver le patrimoine naturel et agricole remarquable mais aussi pour préserver un cadre de vie de qualité qui fait la renommée de Sainte-Anastasie.

Consciente de son rôle et de sa fonction de commune résidentielle, la collectivité souhaite répondre aux nouveaux besoins en logements dus à une évolution structurelle de la population et auxquels elle est aujourd'hui confrontée.

Au vue de la saturation des principales zones urbaines et le peu de perspectives de mutabilité qu'elles offrent, l'exploitation des espaces d'habitats pavillonnaires présente une piste de réflexion intéressante puisque ces zones disposent d'un potentiel foncier non négligeable, notamment au niveau des tènements foncier de bons nombre de propriétés.

Cette présente Orientation d'Aménagement et de Programmation met alors en avant un processus innovant de réflexion urbaine qui affiche une certaine politique d'aménagement, un «mode de faire» pour assurer un développement urbain cohérent et en adéquation avec la demande en logement et les caractéristiques des zones pavillonnaires. Elle s'apparente à une démarche novatrice qui a su démontrer ses qualités : la démarche BIMBY.



II. PRÉSENTATION DES ESPACES RÉSIDENTIELS : UN POTENTIEL D'ÉVOLUTION INTÉRESSANT

1. Localisation et caractéristiques des espaces résidentiels

Les espaces résidentiels encerclent le village sur une superficie de 114 ha soit 10,6% du territoire communal et 3/4 des zones urbaines.

Ils constituent la limite urbaine de la commune.

Ils concernent les quartiers :

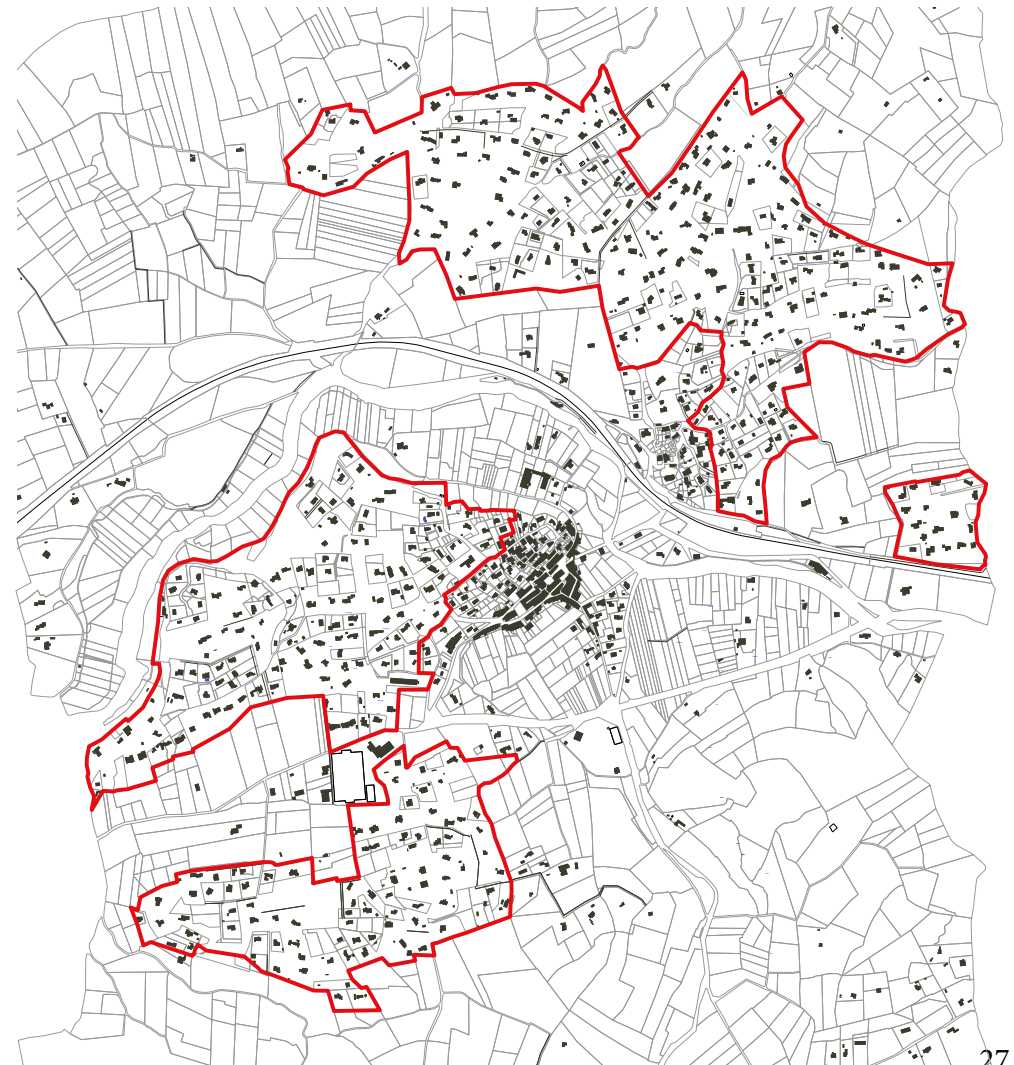
- des Négadisses situé au sud-ouest de la commune,
- de Vallon Caou au nord de la commune,
- des Souquettes à l'est de la commune,
- une partie du quartier de Naple à l'ouest du village,
- de Saint-Quinis au nord de la commune

Ces sites sont des secteurs où se réunissent plusieurs critères :

- un foncier mobilisable important
- un système d'assainissement individuel,
- une desserte automobile existante,
-

Ces zones résidentielles sont composées d'un tissu urbain lâche où viennent s'implanter, généralement en milieu de parcelles, des maisons pavillonnaires en R / R+1 de gabarits et superficies diverses et variés (entre 120 et 200m² en moyenne). Elles témoignent des premières extensions en dehors de l'enceinte villageoise.

Ces quartiers sont complémentaires aux autres secteurs et représentent de ce fait une grande variété de typologies et de morphologies qui participe à la richesse de la commune et qui permet une mixité dans les usages et les fonctions. Selon l'étude établie en phase diagnostic, une optimisation du foncier sur cette zone permettrait la création de 187 logements au maximum.





2. Les perspectives d'évolution

Les zones résidentielles, même si elles ne sont pas vouées à subir des changements importants, représentent cependant un potentiel d'évolution non négligeable au regard de la politique d'aménagement de la commune et de ses perspectives de développement.

L'ambition de la collectivité est aujourd'hui de limiter l'étalement urbain, de protéger le patrimoine naturel et agricole mais aussi de répondre à l'évolution de la demande en logements.

Pour ce faire, le PLU interdit toute ouverture à l'urbanisation en zone naturelle et agricole. Le développement urbain doit donc se concentrer sur les secteurs urbanisés. Les zones urbaines UA, UB, UC UD et UE présentant peu de potentiel de mutabilité, les zones résidentielles sont donc les seules zones qui puissent permettre de développer une offre en logement.

Ces zones présentent des tènements fonciers suffisamment importants pour connaître des évolutions qui seraient l'occasion de développer un habitat en cohérence avec les besoins des habitants, et notamment :

- des personnes âgées : l'exploitation de ce créneau pourrait permettre la construction de logements au sein d'une même propriété familiale tout en préservant l'intimité de chaque membre de la famille et ainsi répondre à la problématique de la gestion des personnes dépendantes,
- des jeunes actifs : l'inflation immobilière est un frein pour les jeunes actifs qui souhaitent accéder à la propriété. Le processus permettrait ainsi de générer des logements au sein d'une même propriété à moindre coût et ce en préservant l'intimité de chacun.

Mais... :

- quels peuvent être les moyens à mettre en oeuvre pour inciter à ces mutations et ainsi développer un nouveau mode « d'habiter » correspondant aux besoins des habitants?,

- quels sont les outils dont dispose la collectivité pour garantir un développement cohérent, harmonieux et en phase avec les objectifs de préservation du territoire?

Ce mode de percevoir l'optimisation des zones d'habitats pavillonnaires présentant de grands tènements fonciers a fait l'objet d'un processus innovant déjà expérimenté sur d'autres collectivités, il est qualifié de « Démarche BIMBY ».

Il s'agirait ainsi d'appliquer cette démarche sur l'ensemble des zones résidentielles et ainsi d'accompagner leur mutation à travers cet outil.

La présente OAP s'est avérée intéressante pour inscrire ce procédé dans le PLU puisqu'elle permet d'une part d'expliquer comment va se traduire la démarche BIMBY sur les zones résidentielles. D'autre part, elle va aussi servir d'outil de communication pour que l'ensemble de la population Sainte-Anastasienne puisse comprendre et s'approprier la démarche.



III. LA DÉMARCHE BIMBY...

**... POUR UNE DENSIFICATION MAÎTRISÉE DES ESPACES D'HABITAT PAVILLONNAIRE,
... POUR UNE OFFRE À LA DEMANDE EN LOGEMENT**

1. Le concept

La question du devenir des espaces pavillonnaires est une thématique récurrente à l'échelle nationale et a fait naître plusieurs projets de recherche. L'un d'entre eux est la démarche BIMBY, soit «Build In My Back Yard (construire dans mon jardin)», qui vient en contradiction avec le NIMBY (Not In My Back Yard). Ce projet de recherche, sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche pour son appel à projet «Villes Durables», a pour objectif la définition d'une nouvelle production d'urbanité dans les quartiers résidentiels : l'intensification pavillonnaire. Cette démarche part du postulat qu'il appartient à l'habitant lui-même de mobiliser le foncier existant pour l'évolution des tissus pavillonnaires existants et pour le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.

Ainsi, BIMBY, au même titre que les ZAC, les éco-quartiers, les lotissements ou les opérations d'habitat individuel groupé représente un nouvel outil de développement urbain optimisant les tissus pavillonnaires existants.





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet d'intensification pavillonnaire

La démarche BIMBY s'appuie sur une mise en réseau d'acteurs – habitant, élus, professionnels de l'urbanisme et de la construction – qui ont tous un intérêt à cette nouvelle filière de renouvellement urbain.

Pour l'habitant, cette possibilité de renouvellement urbain présente des intérêts variés :

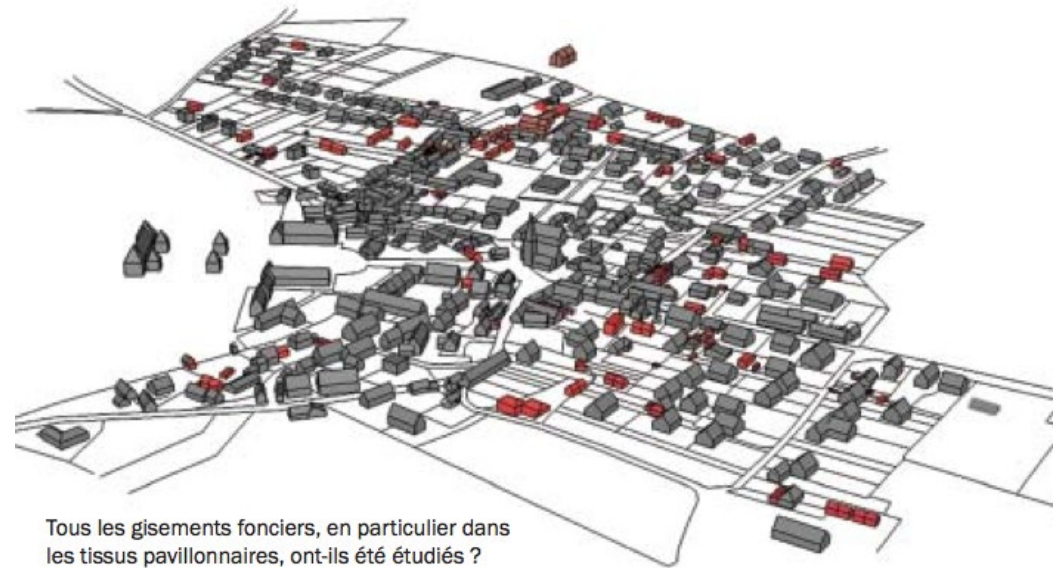
- la rentabilisation du bien foncier pour le financement de projets personnels (financement des études des enfants, des projets d'extension ou de construction d'une nouvelle maison) ;
- la réponse à des besoins évolutifs (départ des enfants, accueil d'une personne âgée dépendante, recherche d'indépendance de jeunes enfants, etc.) ;
- la possibilité d'une diversification des formes urbaines (création d'un logement, division parcellaire, extension du logement actuel).

Pour les élus, BIMBY s'inscrit dans une réflexion durable et d'intérêt général, à plusieurs points de vue :

- social : la réponse à un besoin de production de logements et de typologies d'habitat individuel ;
- urbain : la création de nouveaux logements sur des secteurs en grande partie urbanisés et l'optimisation de quartiers pourvus en réseaux et en équipements ;
- environnemental : la densification des quartiers résidentiels existants, promouvant une alternative à l'étalement urbain ;
- économique : la réalisation de projets correspondants aux attentes et aux possibilités des propriétaires, permettant la rentabilisation de leur bien.

Pour les professionnels, ce nouveau type de développement urbain peut générer une ingénierie nouvelle à la recherche d'innovation technique. La démarche BIMBY peut donc être à l'origine d'un nouveau gisement économique, où les professionnels de l'urbanisme et de la construction se placent sur un nouveau marché.

Tout l'enjeu de BIMBY réside donc dans une importante communication entre tous ces acteurs. Ce processus de construction urbaine doit être parfaitement compris et analysé par ces acteurs afin de canaliser le devenir de ces quartiers et de se prémunir d'un développement non maîtrisé.



Tous les gisements fonciers, en particulier dans les tissus pavillonnaires, ont-ils été étudiés ?

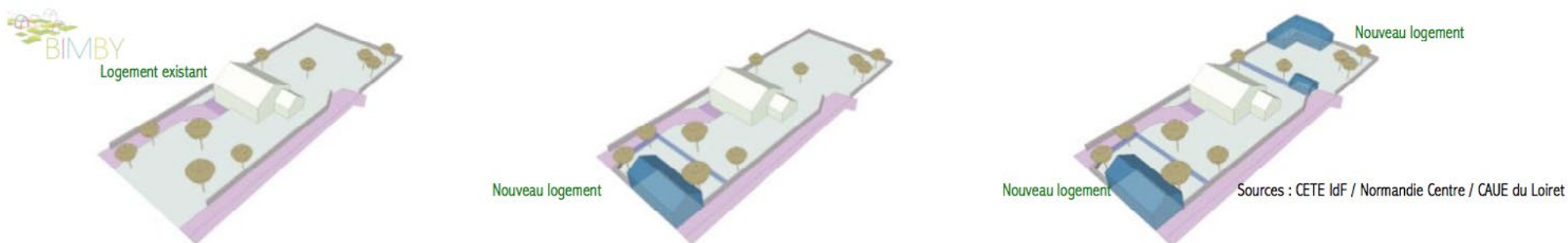


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet d'intensification pavillonnaire

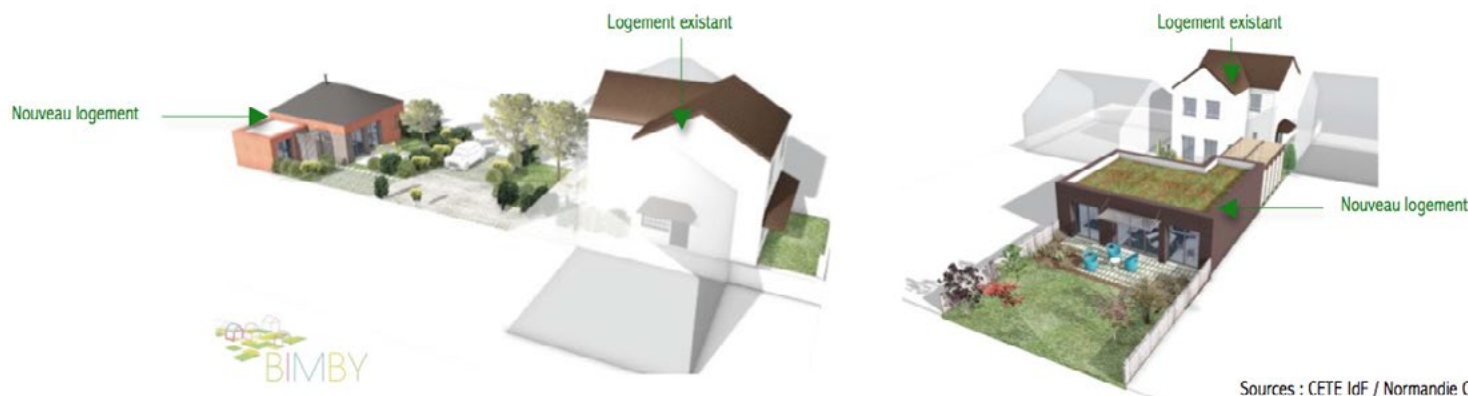
2. La traduction opérationnelle

Concrètement, la démarche BIMBY s'applique à l'échelle parcellaire et est modulable selon les aspirations individuelles. Ainsi, le quartier résidentiel constitué aujourd'hui d'un tissu de maisons individuelles, pourrait muter par l'extension des logements existants et la création de nouvelles constructions. La morphologie du quartier est soumise aux démarches aléatoires des habitants et à leurs souhaits.

Par exemple, la parcelle suivante est aujourd'hui occupée par un seul logement. Dans la démarche BIMBY, ce terrain pourrait accueillir un, voire deux nouveaux logements.



En outre, pour un même dessein (construction d'un nouveau logement), plusieurs scénarios sont envisageables. La parcelle suivante peut connaître deux évolutions différentes : l'une dans l'hypothèse d'une construction nouvelle en fond de parcelle, avec les jardins en milieu de parcelle ; l'autre dans l'hypothèse de l'implantation du nouveau logement tournant le dos à l'existant et fragmentant les espaces extérieurs.

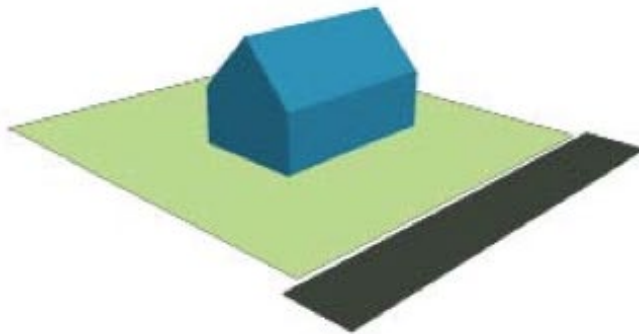




3. La traduction réglementaire

Ce type de construction urbaine est aujourd'hui handicapé par des documents d'urbanisme aux règlements contraignants, visant la limitation des projets de densification.

Dans l'optique d'une densification des quartiers pavillonnaires, une adaptation des règlements d'urbanisme est nécessaire. L'objectif étant de permettre des droits à construire plus importants, l'organisation d'une mixité des typologies urbaines et une action sur la morphologie parcellaire.



Dans le cas où l'on souhaite quand même construire deux logements sur une même parcelle...



Il est possible d'agrandir l'habitation existante...



et de la diviser en logements ensuite.



IV. APPLICATION DE LA DÉMARCHE BIMBY SUR SAINTE-ANASTASIE

La politique de développement urbain de la commune de Sainte-Anastasia est tournée vers une ambition forte qui est de limiter l'étalement urbain mais aussi de proposer une offre de logement adaptée à la fois quantitativement et qualitativement aux besoins de la population.

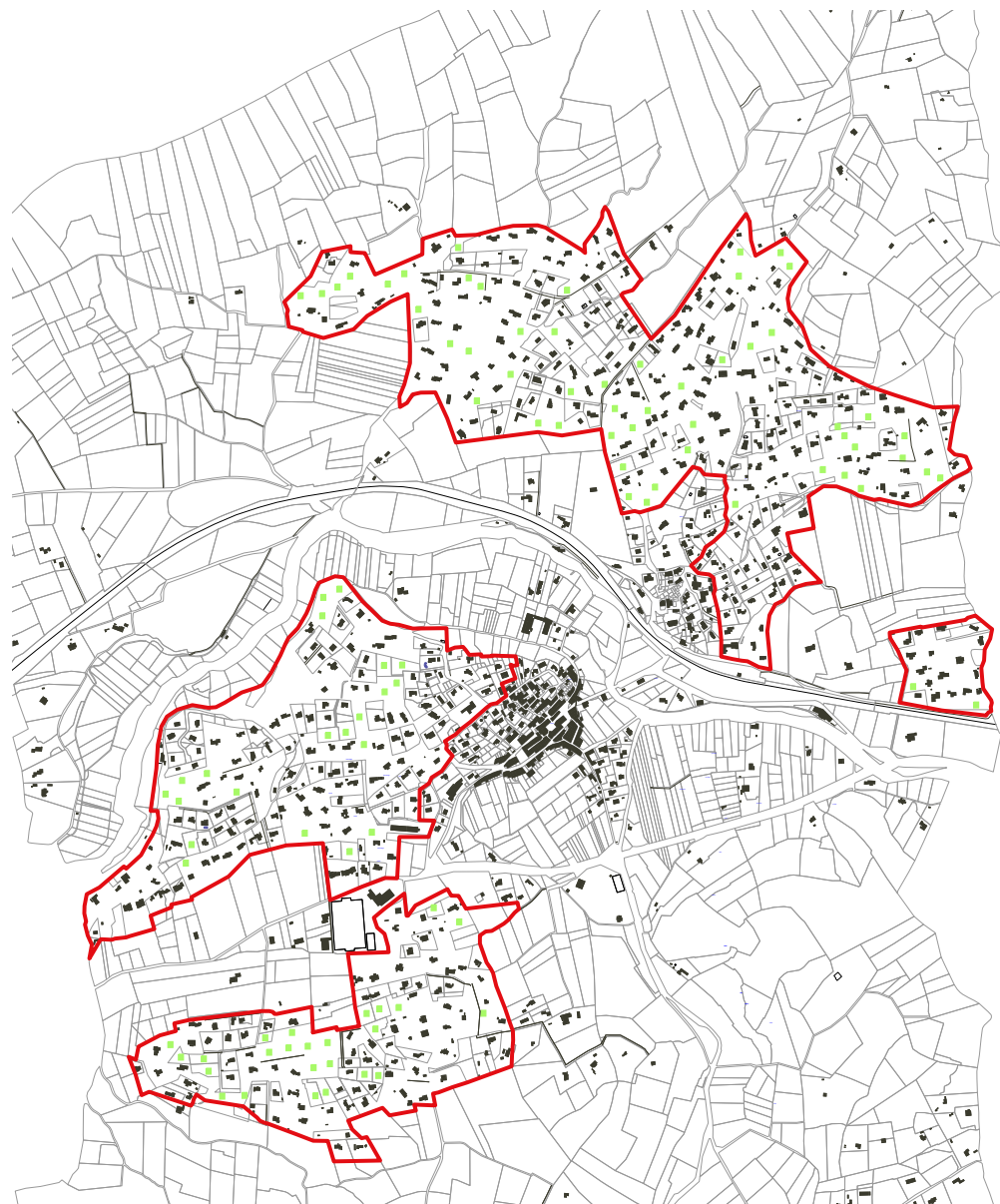
Les zones résidentielles constituent un des seuls secteurs encore mutable et donc potentiellement exploitable pour générer de l'habitat.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a pour but de définir la vocation de ces zones et de déterminer les conditions de leur devenir. Au regard de l'analyse de leurs formes urbaines, de leurs typologies et de leurs localisations, la démarche BIMBY pourrait de ce fait correspondre aux objectifs de développement communal.

1. Simulation du devenir des zones résidentielles

Cette cartographie, à titre indicatif n'est en aucun cas une information opposable, elle a vocation à illustrer l'évolution potentielle en cas d'application de la démarche BIMBY.

Il apparaît que tout en proposant un nombre non négligeable de nouveaux logements, le processus ne défigure pas l'organisation urbaine et ne vient finalement qu'exploiter des tissus urbains déjà constitués.





2. La réglementation des zones résidentielles

L'héritage réglementaire:

Les zones résidentielles étaient inscrites en zones NB au POS approuvé en 1987. Une réflexion a en effet été menée quant au reclassement de ces zones NB dans les PLU puisque la loi SRU impose leur suppression.

Le POS qualifie ces secteurs de zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle les constructions ont déjà été édifiées. Le règlement édicte une superficie minimale des terrains de 1 500 m² pour toute nouvelle construction.

Proposition de nouvelle réglementation dans une optique d'application de la démarche BIMBY :

La réglementation des zones résidentielles s'inscrit dans le prolongement de la démarche de type BIMBY. En effet, le règlement établi sur les secteurs résidentiels s'attache à ce que **soit mise en œuvre une densification maîtrisée de ces zones tout en laissant une large place à l'initiative individuelle.**

Situées sur des terrains non raccordés au réseau public d'assainissement, les anciennes zones NB de Sainte-Anastasie ne sont pas vouées à connaître des évolutions majeures. Malgré tout, le caractère bâti dominant sur le caractère naturel, la transformation en zone U apparaît être la solution la plus évidente.

Ces zones sont donc reclassées en zone urbaine UE. Il s'agit alors d'une zone résidentielle partiellement desservie par des équipements et où il n'est pas prévu de développer un processus de densification important.

Le PLU reconnaît à cette zone sa vocation résidentielle initiale et permet de consolider cet acquis en optant pour un développement mesuré de ces espaces, selon les prescriptions en matière d'assainissement.

Cette réglementation permet à la fois d'étendre les possibilités de divisions parcellaires à un plus grand nombre de propriétés mais aussi d'assurer un développement maîtrisé sur un tissu urbain de faible densité (et qui a vocation à le rester), au cœur d'un ensemble naturel.

Ainsi en terme réglementaire, les zones résidentielles du PLU intègrent les principes de densification BIMBY au travers de :

- la création d'une zone UE à vocation résidentielle,
- la suppression de la superficie minimale au niveau du règlement d'urbanisme,
- la suppression de l'ancien Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et une gestion de la densité urbaine par l'application combinée des règles de prospects, d'emprise au sol, et de coefficient d'espace libre (coefficient de biotope)



3. La démarche BIMBY sur Sainte-Anastasie : vers une optique de développement durable du territoire

La municipalité de Sainte-Anastasie, à la fois soucieuse d'assurer une réponse à la pénurie de logements qui tend à augmenter sur la commune, et engagée dans une politique de protection et de valorisation du cadre de vie voit dans les principes de la démarche BIMBY une perspective d'évolution maîtrisée et durable du territoire.

En effet, l'application du processus à travers le PLU permet de répondre, par l'instauration d'une politique innovante de densification maîtrisée, de diversification des typologies d'habitat et des modes de logements, aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles mais aussi de valorisation des tissus urbains existants et de lutte contre l'étalement urbain.

Cependant, afin que la mise en place de cette démarche soit efficace et réponde réellement aux besoins, cette ambition implique nécessairement :

- une définition de projets en cohérence avec le tissu urbain et la forme urbaine existante,
- une application d'un corps réglementaire souple permettant la démarche BIMBY,
- une communication de la part des élus et des professionnels sur la démarche BIMBY auprès des populations,
- un recours à une expertise urbaine, notamment au travers de l'accompagnement des habitants et futurs habitants de la part de professionnels aguerris comme le CAUE du Var par exemple.