

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SAINTE ANASTASIE SUR ISSOLE

# RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par DCM du 12 novembre 2014 et du 6 septembre 2017

Révision allégée prescrite par DCM du 16/12/2021 et du 02/06/2022

Projet de révision allégée arrêté par DCM du 23/08/2022

Révision allégée approuvée par DCM du



*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*

## PRÉAMBULE

---

La commune de Sainte Anastasie sur Issole s'est dotée d'un PLU approuvé le 12 novembre 2014. Ce document a été confirmé par la délibération du 6 septembre 2017 suite à l'organisation d'une nouvelle enquête publique en application d'un jugement du Tribunal Administratif de Toulon sur la base des dispositions de l'article L.600-9 du Code de l'Urbanisme.

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.

Le projet de révision allégée a fait l'objet d'une concertation publique avec notamment :

- l'organisation d'une réunion publique de présentation tenue le 22 juin 2022
- la mise en ligne sur le site internet de la commune du projet

- la mise à disposition d'un registre pour recueillir les éventuelles observations du public.

Le projet de révision allégée a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 23 août 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision allégée a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 20 septembre 2022.

Le projet de révision allégée a été présenté à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 26 octobre 2022. La CDPENAF a rendu un avis favorable assorti de quatre réserves reprenant les termes d'observations déjà formulées par la Chambre d'Agriculture du Var au titre de l'examen conjoint.

Le projet de révision allégée a fait l'objet d'une enquête publique tenue du 31 octobre 2022 au 30 novembre 2022. Au terme de cette enquête publique le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet le 21 décembre 2022.

## 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

Du fait de sa population relativement limitée (2023 habitants lors du dernier recensement 2018) et de sa proximité avec des pôles urbains et commerciaux plus importants et attractifs (Rocbaron à moins de 15 minutes, Brignoles à 20 minutes), la commune de Sainte Anastasie ne dispose que d'un nombre limité de commerces et de services qui se limitent pour l'essentiel aux commerces de proximité du centre villageois (petite supérette, bar, tabac) et aux activités présentes dans la petite zone d'activités économiques des Négadisses en bordure de la RD 15 (garage automobile, agence immobilière, etc...).

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, localisée sur l'extrait ci-contre et page ci-après par un sinusoire rosé.

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



## 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

- 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 Vidarresse 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 m<sup>2</sup>, suffisante pour recevoir le projet
- il s'inscrit dans un environnement déjà largement artificialisé et anthropisé (parc de stationnement, espaces de jardins).

Les planches ci-après permettent de mieux apprécier les caractéristiques et l'environnement de ce terrain.



## 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

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. Est également présent en limite Est un petit local faisant office de dépôt de livres.
- 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.

Comme cela est perceptible sur les différentes vues (B, C et D notamment), le terrain se situe en contrebas de la silhouette villageoise à la forme urbaine dense et compacte.



# 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE



# 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

Le projet de maison multi-fonctionnelle a fait l'objet d'un avant-projet sommaire présenté ci-dessous. Ce projet propose un bâtiment en «L», orienté Nord-Sud, et permettant de développer une surface utile de plus de 400 m<sup>2</sup> 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. A noter enfin que pour préserver les perspectives paysagères sur la silhouette du village, le bâtiment projeté propose une implantation de plain-pied.



# 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

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.

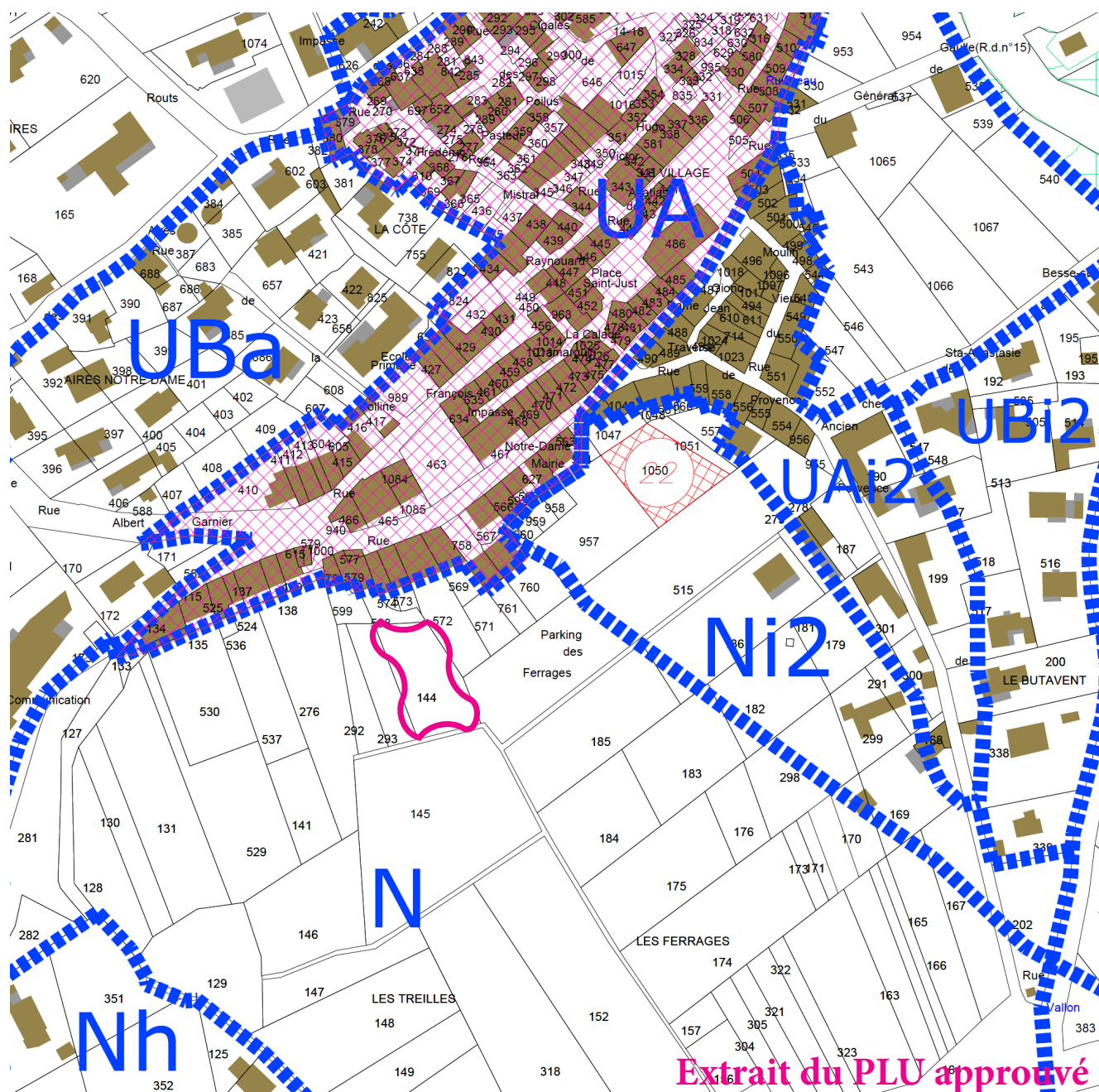
Dans ce cadre, il est proposé de créer sur les parcelles communales du piémont de village et aménagées par des équipements et des espaces publics un zonage spécifique dévolu aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont une typologie de construction à part entière identifiée par le Code de l'Urbanisme, tout comme les constructions à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'entrepôt, etc...

S'il n'existe pas de définition précise, un faisceau d'indices peut permettre de qualifier cette typologie de construction, comme :

- un investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier,
- une désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public,
- une ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine,...),
- une réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée, etc...

Ces constructions étaient par ailleurs directement visées



## 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

dans les dispositions générales du PLU approuvé qui en donnait une définition à son article 6.

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.

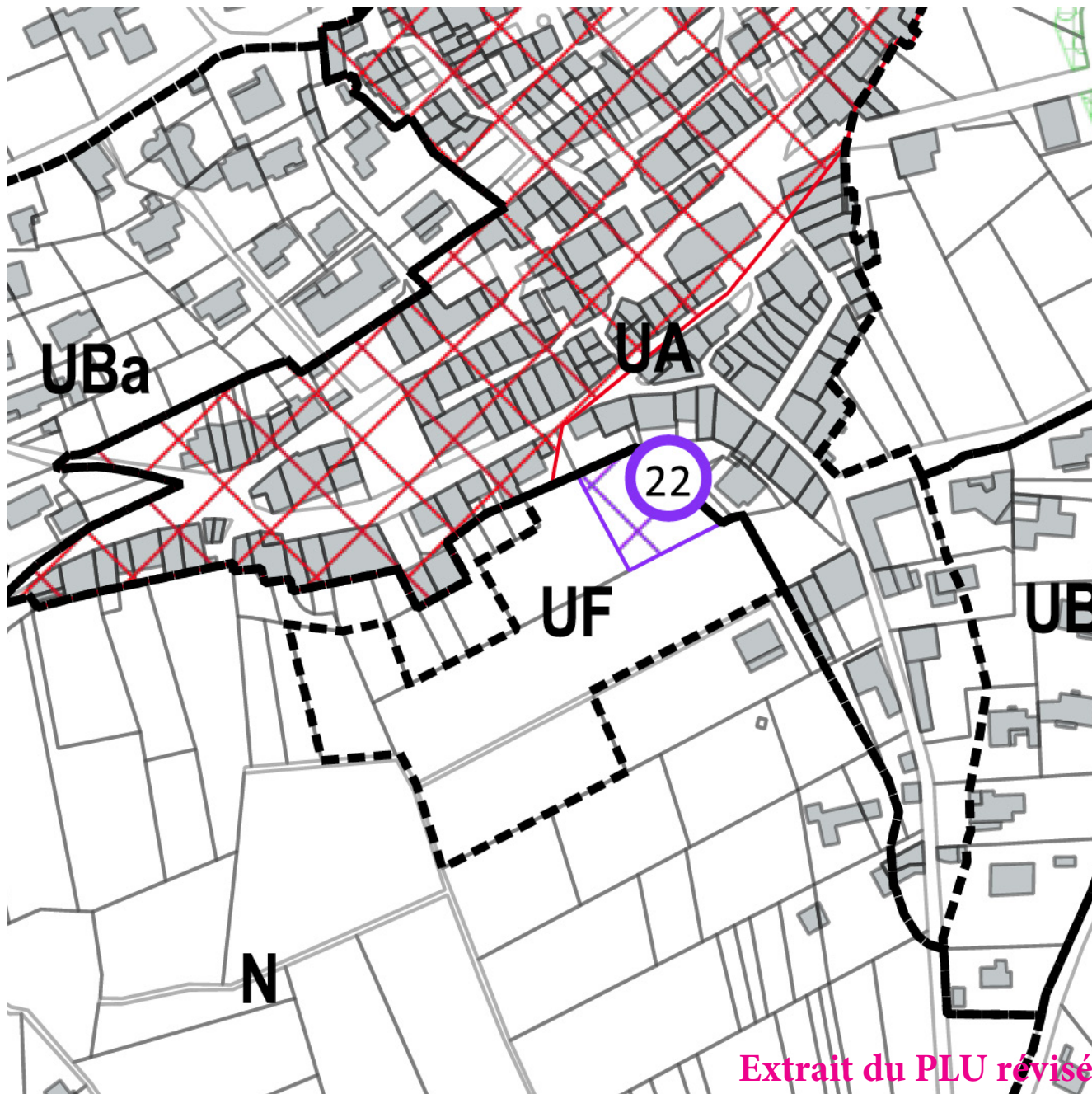
Cette nouvelle zone est représentée ci-contre et en photo aérienne page ci-après.

Elle vient entériner les aménagements publics d'ores et déjà existants (parking des Ferrages & parvis de la mairie) et les aménagements projetés (espace public sur l'emplacement réservé 22 et projet de maison multi-fonctionnelle).

Les principales dispositions réglementaires proposées pour cette nouvelle zone UF sont les suivantes :

1/ L'article UF 2 précise qu'y sont autorisées

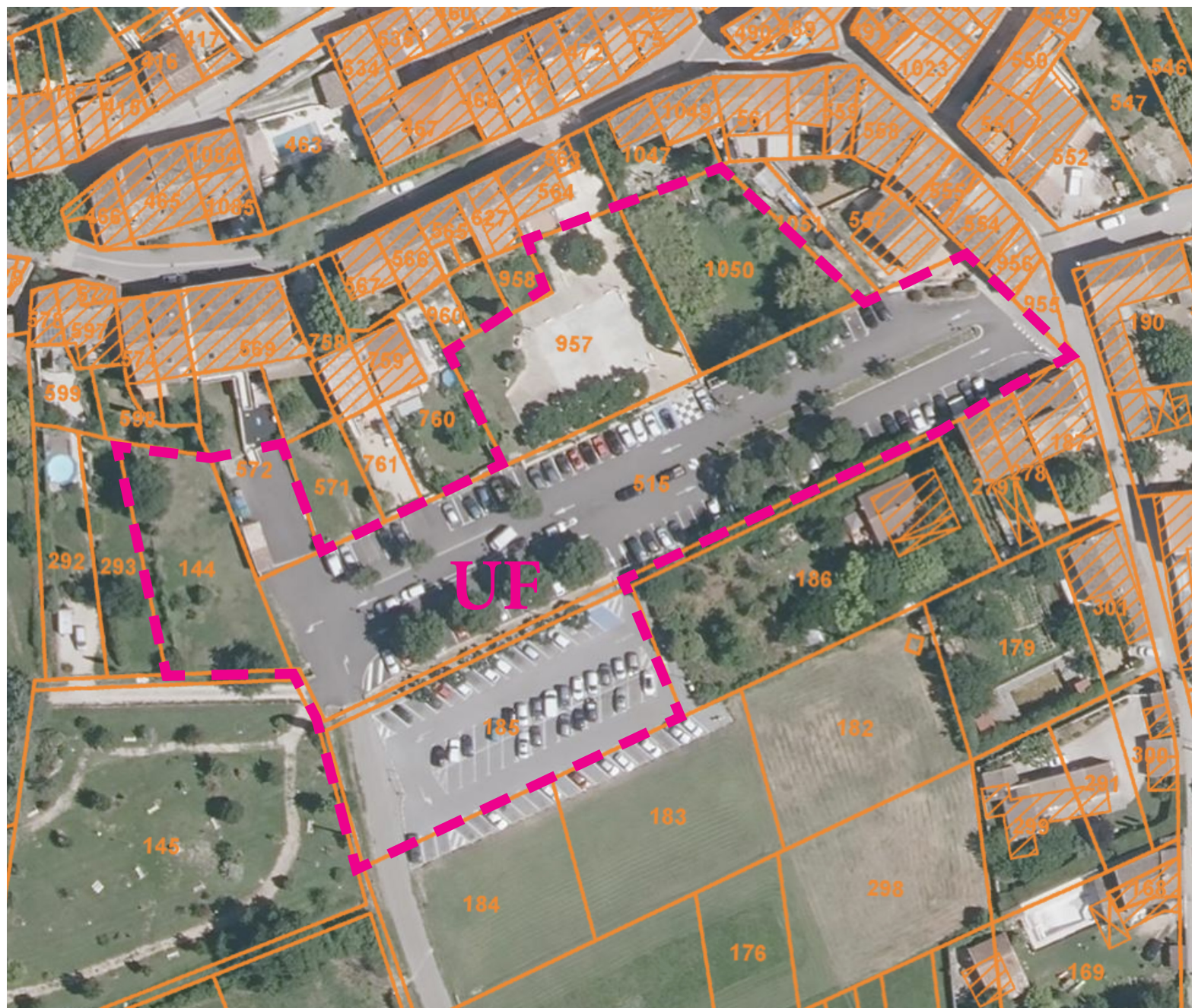
- les constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics



Extrait du PLU révisé

# 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

---



## 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE

---

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à la condition de s'inscrire dans un programme global de constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics

- les constructions destinées aux activités de services à la condition de s'inscrire dans un programme global de constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics

- les constructions destinées aux fonctions de bureau ou d'entrepôt à la condition de s'inscrire dans un programme global de constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics

Cet article vient autoriser les différentes destinations de construction prévues dans le projet de maison multi-fonctionnelle, tout en imposant la réalisation d'un programme global d'aménagement.

2/ Les articles UF5 à UF8 relatifs à l'implantation des constructions et à leur emprise au sol ne sont pas réglementés comme l'usage l'impose pour les équipements publics (régime dérogatoire des CINASPIC, déjà prévu par l'article 5 des dispositions générales du règlement du PLU approuvé).

3/ L'article UF9 relatif à la hauteur des constructions limite ces dernières à une hauteur de 5 mètres à l'égout du toit. Cette règle vient confirmer la volonté communale de préserver les perspectives paysagères sur la silhouette urbaine du village.

On notera qu'avec la création de cette zone UF spécifiquement dévolue aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), la révision allégée respecte pleinement les dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme puisque si elle a pour effet de réduire une zone naturelle, elle ne porte nullement atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU telles que précisées ci-après.

En effet, cette évolution :

- est en parfaite cohérence avec l'orientation 1 du PADD («Promouvoir l'identité villageoise / Assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune») qui prévoyait notamment de créer un espace commun récréatif et fédérateur sur le secteur de la Ferrages.

- est en parfaite cohérence avec l'orientation 2 du PADD («Dynamiser la vie locale») qui prévoyait notamment de développer les commerces et services de proximité au sein du village.

- est en parfaite cohérence avec l'orientation 3 du PADD («Valoriser un cadre de vie de qualité») qui prévoyait notamment de conserver les ouvertures visuelles et de valoriser les identités paysagères.

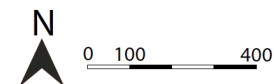
La révision allégée ne porte donc nullement atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mais vient même décliner ces dernières.

# 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE



LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES ET LEUR MISE EN ŒUVRE

## ORIENTATION 1 : Promouvoir l'identité villageoise / Assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune



### Maîtriser le développement urbain

- Limitation de l'étalement urbain (red dashed line)
- Inciter à la rénovation et au renouvellement urbain (blue square)
- Maîtriser la densification des zones NB (green hatched area)
- Créer des connexions piétonnes inter-quartiers (double-headed arrow)

### Favoriser la mixité urbaine et sociale

- Mettre en place un projet d'habitat intermédiaire aux Côtes de Masseou (orange circle)
- Assurer la réalisation de logements sociaux (purple checkmark)
- Créer un espace commun récréatif et fédérateur (yellow 'A' symbol)

### Valoriser les entrées de ville

- Qualifier les entrées ouest et est de la commune (pink dashed line)
- Requalifier la RD 15 (cyan line)

# 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE





LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES ET LEUR MISE EN ŒUVRE

## ORIENTATION 2 : Dynamiser la vie locale







0 100 400


### Reconquérir et pérenniser l'activité agricole

-  Pérenniser les zones agricoles existantes
-  Reconquête de parcelles cultivées

### Améliorer l'offre en équipements et commerces

-  Aménager et qualifier les bords de l'Issole en une promenade
-  Développer les commerces et les services de proximité au sein du village
-  Requalifier la ZA des Négadisses
-  Appuyer le développement touristique (hébergement de plein air)

### Favoriser une politique de déplacements doux

-  Créer des circuits de modes doux






# 1. LE PROJET COMMUNAL DE MAISON MULTI-FONCTIONNELLE





LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES ET LEUR MISE EN ŒUVRE

## ORIENTATION 3 : Valoriser un cadre de vie de qualité


### Préserver le milieu naturel et les paysages

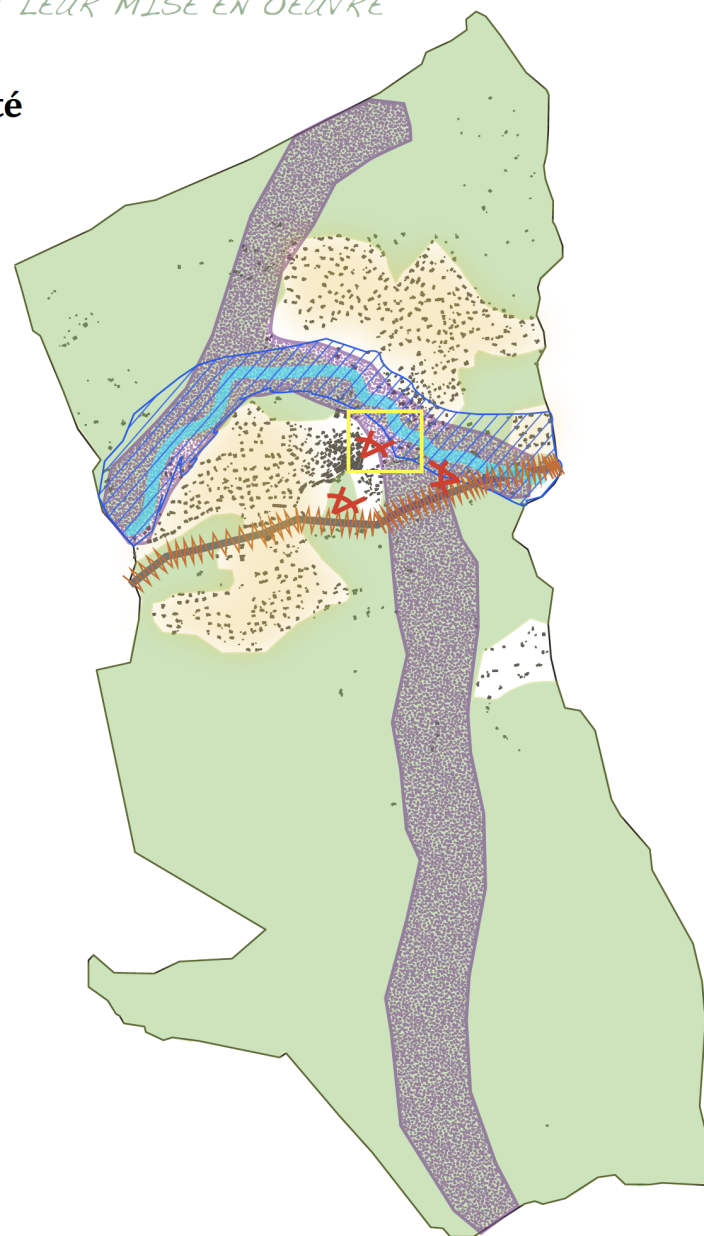
-  Préserver et mettre en valeur la trame verte
-  Préserver et mettre en valeur la trame bleue
-  Respecter les continuités écologiques
-  Protéger et valoriser l'ENS
-  Conserver les ouvertures visuelles  
Valoriser les identités paysagères

### Prévenir les risques et réduire les nuisances

-  Intégrer le risque inondation
-  Prévenir les nuisances aux abords de la RD 15

### Intégrer les principes du développement durable

-  Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables pour les constructions futures



## 2. INTÉGRATION DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES SURVENUES DEPUIS 2014

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.»*

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

1/ En zone agricole :

*«Dans le secteur Ah 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 m<sup>2</sup>.*

*- les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation»*

2/ En zone naturelle :

*«Dans le secteur 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 m<sup>2</sup>.*

*- 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.

L'extrait du PLU approuvé présenté page ci-après permet d'illustrer la multiplication de ces périmètres et le «pastillage» qui en avait résulté.

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 densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environ-*



## 2. INTÉGRATION DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES SURVENUES DEPUIS 2014

nement 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 condition que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 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. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée, que leur bassin soit limité à une emprise de 35 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées dans une bande de 20 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher est maintenu, mais que sont désormais précisés :

- le plafond de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pré-existante pour pouvoir justifier d'une extension

- une limitation de l'emprise au sol des annexes

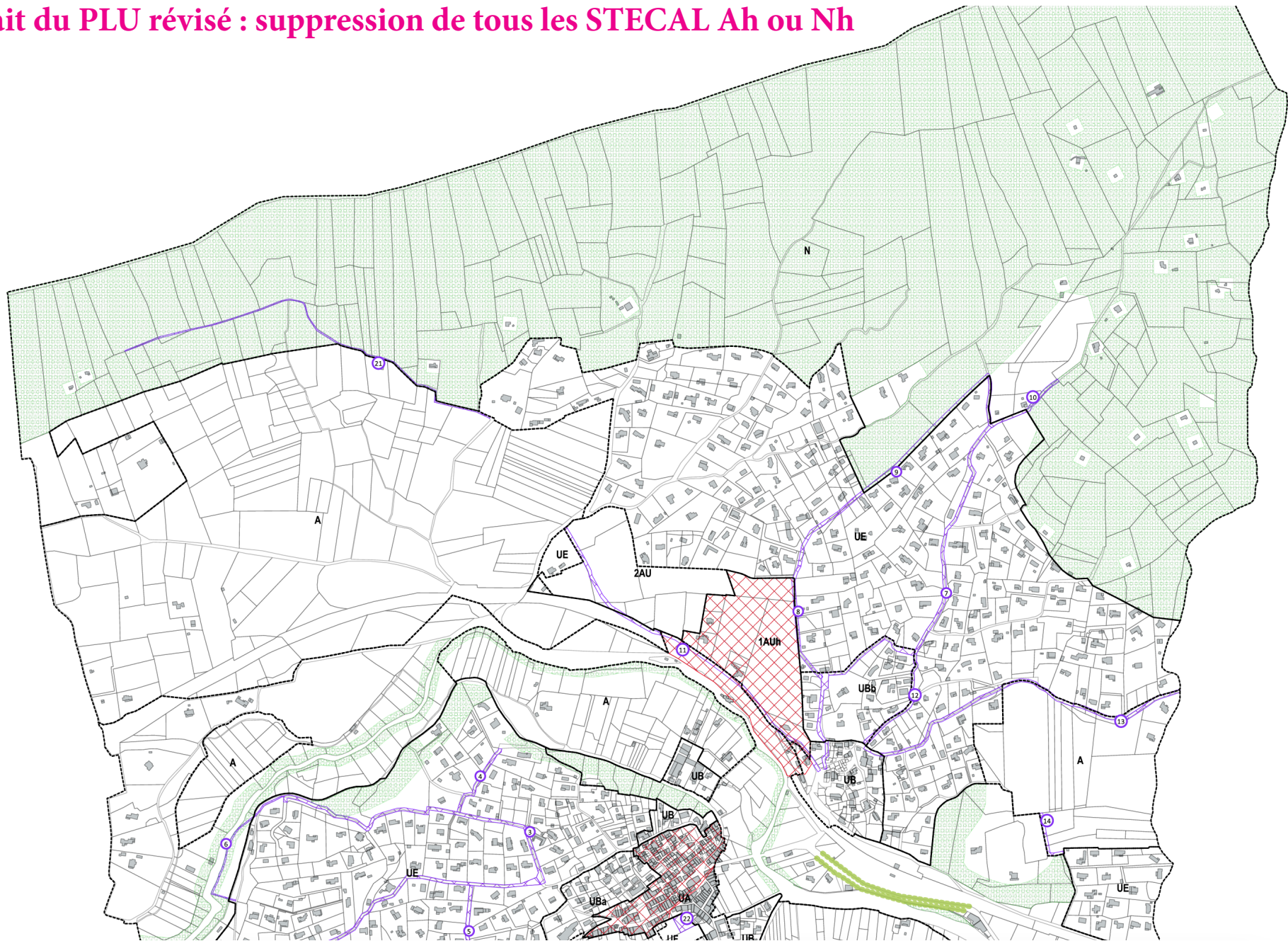
- une règle définissant les conditions d'implantation des annexes (dans un rayon de 20 mètres)

- 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.

## 2. INTÉGRATION DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES SURVENUES DEPUIS 2014

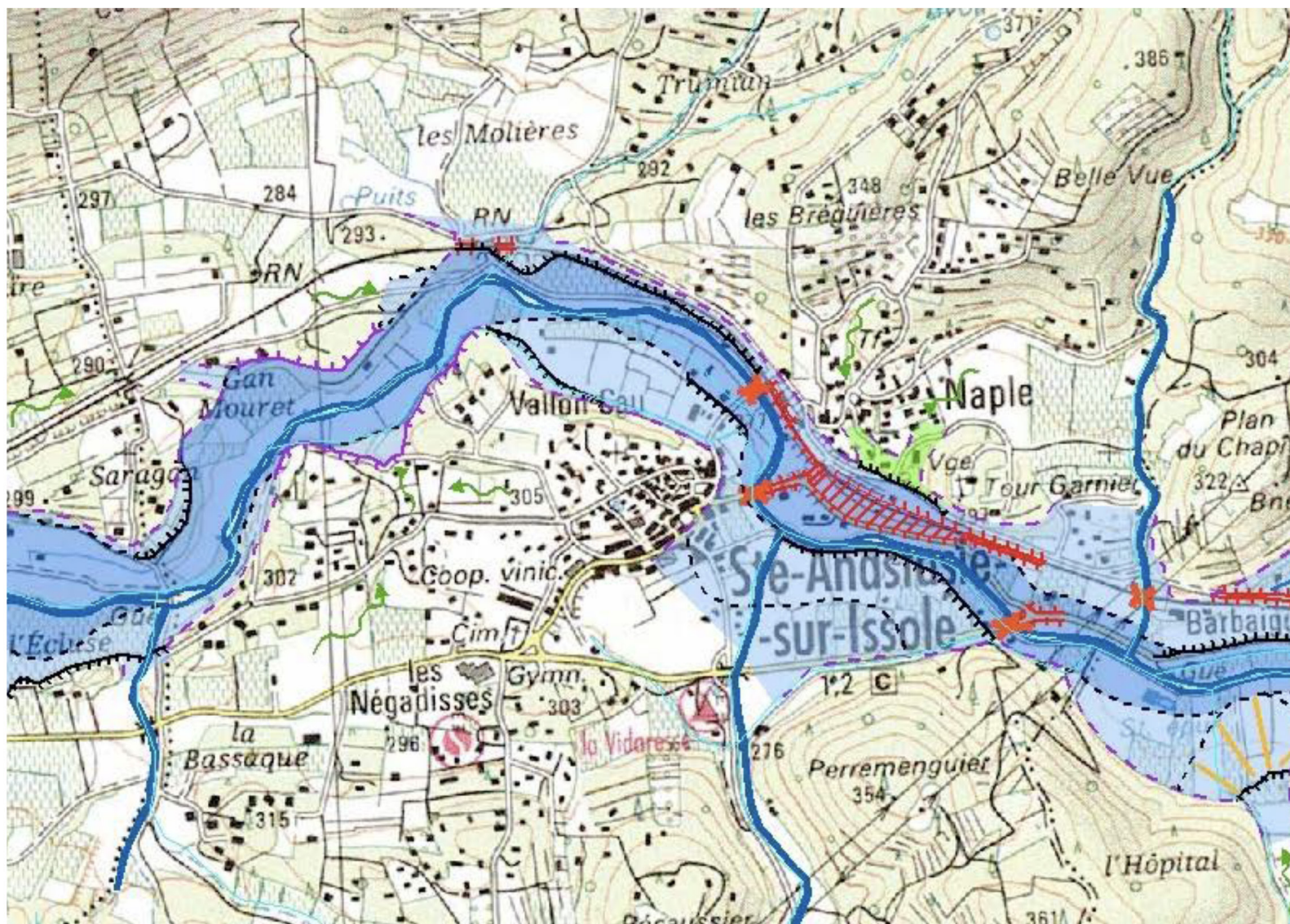
### Extrait du PLU révisé : suppression de tous les STECAL Ah ou Nh



### 3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Lors de l'élaboration du PLU de Sainte Anastasie sur Issole 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 (dont un extrait est présenté ci-dessous) 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.



- ATLAS ZONES INONDABLES**
- Limites morphologiques
    - Versant et pied de versant
    - Corniche dans le substrat
    - Talus net
    - Talus peu net
  - Zones inondables spéciales
    - Barrage en travertins
    - Ruissellement en aval d'un barrage
  - Zones inondables spéciales
    - Suspicion de débordements sur
  - Structures secondaires
    - Axe d'écoulement en crue
    - Cône de déjection
    - Ruissellement (zonage non délimité)
      - 7
      - 8
  - Eléments d'occupation du sol à rôle
    - Remblai
  - Eléments d'occupation du sol à rôle
    - route, voie ferrée...
    - Lit mineur recalibré
    - Digues
    - Ouvrages d'art
    - Carrière, gravière ou déblais
  - Plaine alluviale fonctionnelle
    - Lit mineur
    - Suspicion de débordements
    - Lit moyen
    - Lit majeur ordinaire et exceptionnel
    - Inondabilité par ruissellement

### 3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

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.

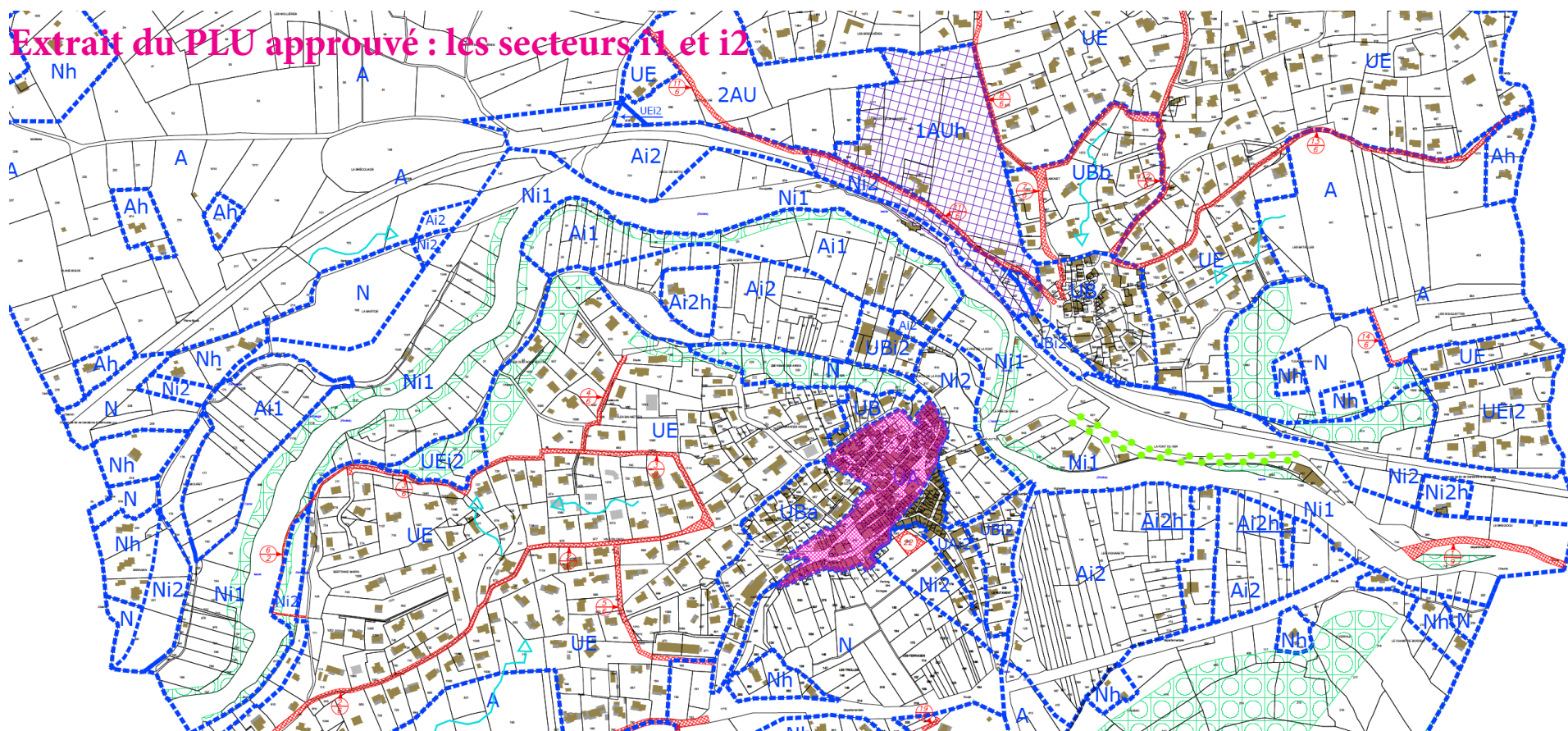
Il en résultait de multiples zonages comme cela est illustré sur l'extrait de PLU approuvé présenté ci-dessous : zones Ni1, Ni2, Ai1, Ai2, UBi2, UEi2, etc... Cette complexité était en outre amplifiée avec les secteurs de STECAL (cf chapitre 2), avec des secteurs Ai2h, Ni2h, etc....

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.

Ce principe était en outre complété en zones agricoles et naturelles par des occupations et utilisations du sol autorisées qui étaient différenciées entre les secteurs i1 de risque potentiellement le plus fort (lit mineur et lit moyen) et i2 de risque potentiellement plus modéré (lit majeur).

Ces prescriptions réglementaires n'étaient toutefois pas étayées par des données précises et justifiées (niveaux d'aléas en fonction de la hauteur et de la vitesse potentielle des écoulements).



### 3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

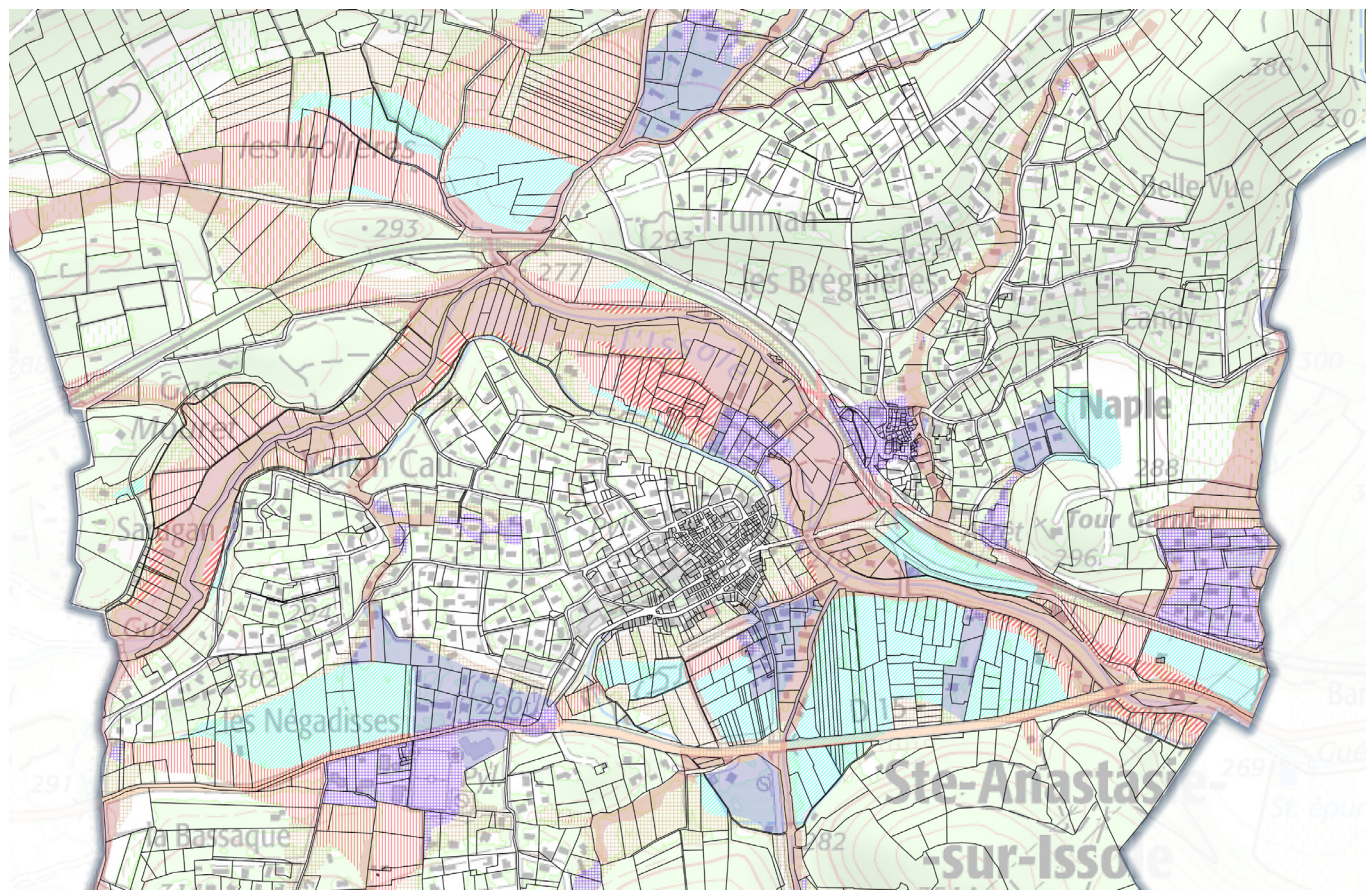
Depuis 2017, une démarche d'élaboration d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est en cours sur l'ensemble des communes du bassin versant de l'Issole, y compris donc sur la commune de Sainte Anastasie.

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).

Un extrait du projet de PPRI est présenté ci-dessous. La procédure est en cours mais a déjà fait l'objet d'une concertation avec le public et les Personnes Publiques Associées. Il doit encore faire l'objet d'une enquête publique avant son approbation

définitive. La commune l'appliquant «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 la 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.
- Le nouveau projet de zonage intégrant le projet de PPRI est reproduit planche ci-après.



PPRI de la vallée de l'Issole

Commune de Sainte-Anastasie-sur-Issole

2. Documents graphiques

## CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Légende

Zones réglementaires

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

Fond de carte cadastral

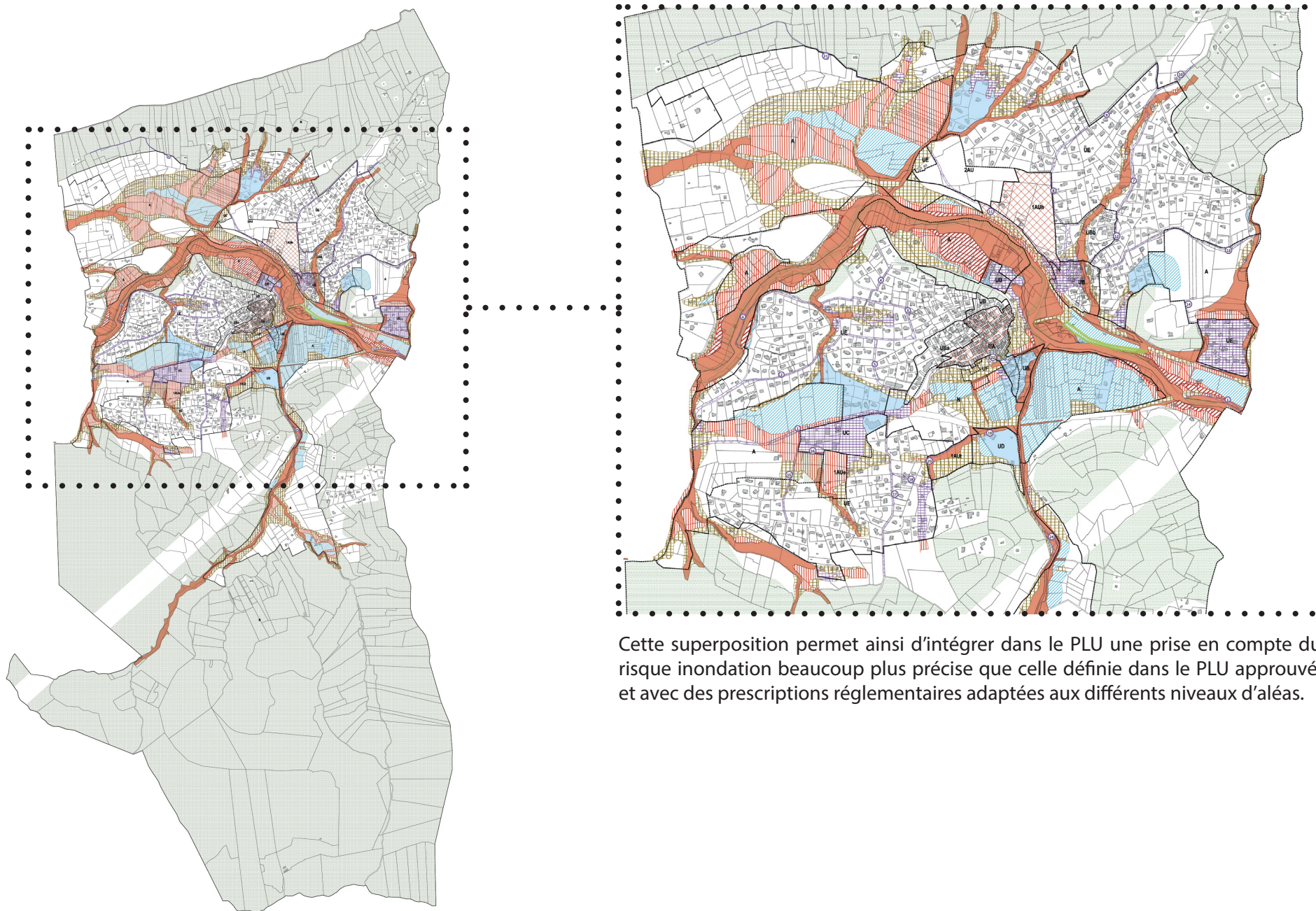
Fond de carte scan25 en transparence

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

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

### 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.

- une opposition aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme
- etc...

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-contre). 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 :

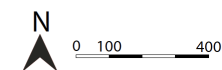
- un coefficient d'emprise au sol de 15%
- un coefficient d'espaces libres de 70%
- une implantation des constructions à un minimum de 4 mètres des limites séparatives
- une hauteur limitée à 4 mètres avec la possibilité de monter à 7 mètres sur 30% de l'emprise de la construction



LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES ET LEUR MISE EN ŒUVRE

### ORIENTATION 1 : Promouvoir l'identité villageoise /

#### Assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune



#### Maîtriser le développement urbain

- Limites urbaines (rouge) : Limiter l'étalement urbain
- Renouvellement urbain (bleu) : Inciter à la rénovation et au renouvellement urbain
- Zones NB (vert) : Maîtriser la densification des zones NB
- Connexions piétonnes (double flèche) : Créer des connexions piétonnes inter-quartiers

#### Favoriser la mixité urbaine et sociale

- Projet d'habitat intermédiaire (orange) : Mettre en place un projet d'habitat intermédiaire aux Côtes de Masseou
- Logements sociaux (coche) : Assurer la réalisation de logements sociaux
- Espaces communs (A) : Créer un espace commun récréatif et fédérateur

#### Valoriser les entrées de ville

- Entrées de ville (rose) : Qualifier les entrées ouest et est de la commune
- RD 15 (cyan) : Requalifier la RD 15

## 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 à partir par exemple des données SITADEL (cf tableau ci-contre) on note 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 étaient 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).

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 m<sup>2</sup> 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-contre de densification pavillonnaire au sein d'une commune varoise).

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
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>125</b>
<b>Part relative</b>	<b>80%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	



## 4. MAÎTRISE DU RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

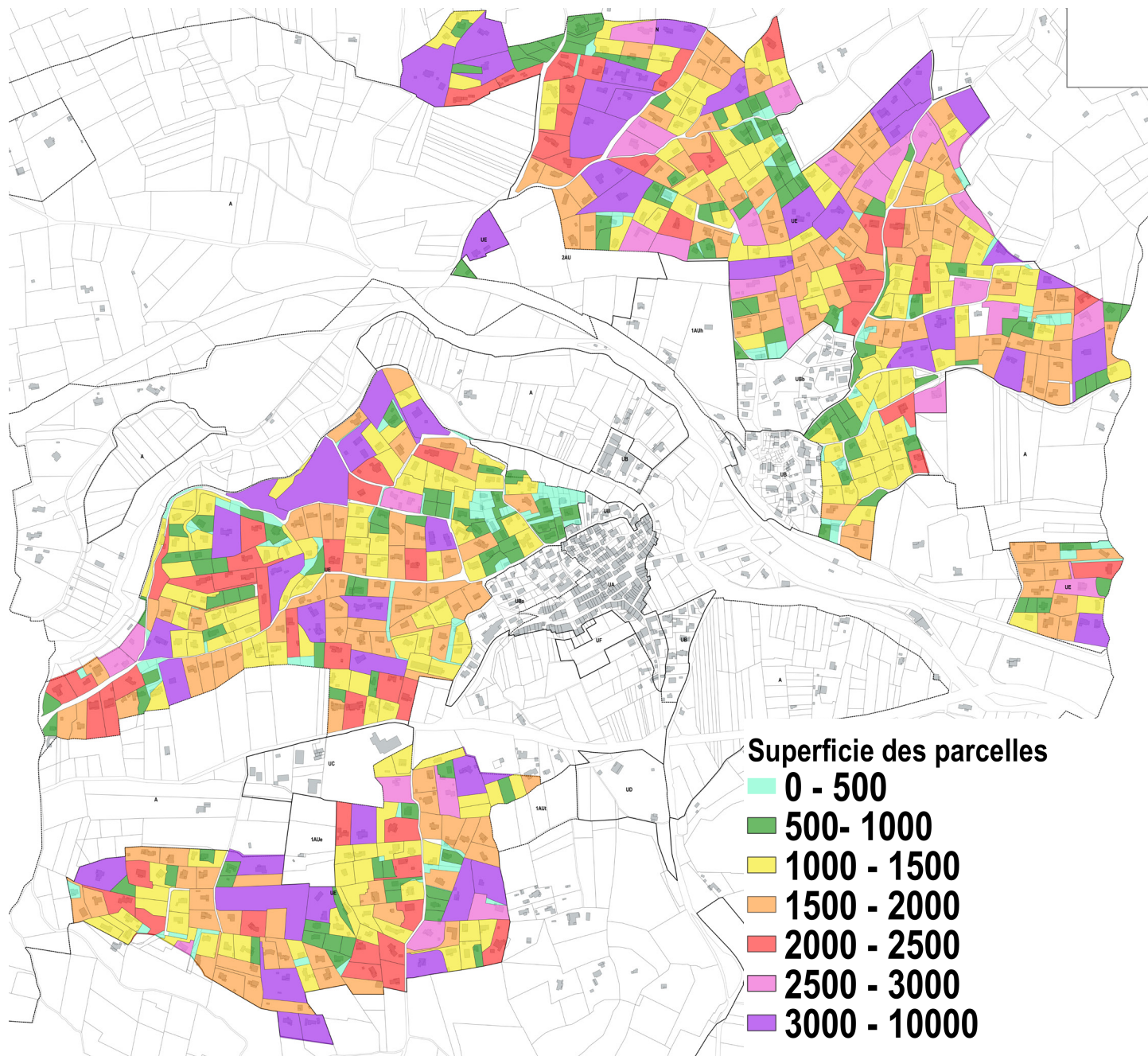
Cette interrogation se pose avec d'autant plus d'acuité que l'analyse de la trame parcellaire de ces espaces résidentiels met en évidence des potentialités de divisions très importantes.

En effet, au sein de la zone UE qui couvre un total de 110,8 hectares (cf ci-contre) :

- les terrains inférieurs à 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> couvrent 11,2 ha, soit 10,1% de la superficie de la zone
- les terrains d'une surface comprise entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup> couvrent 25,1 ha, soit 22,6% de la superficie de la zone
- les terrains d'une surface comprise entre 1500 et 2000 m<sup>2</sup> couvrent 27,3 ha, soit 24,6% de la superficie de la zone
- les terrains d'une surface comprise entre 2000 et 2500 m<sup>2</sup> couvrent 13 ha, soit 11,8% de la superficie de la zone
- les terrains d'une surface comprise entre 2500 et 3000 m<sup>2</sup> couvrent 7,9 ha, soit 7,2% de la superficie de la zone
- les terrains supérieurs à 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

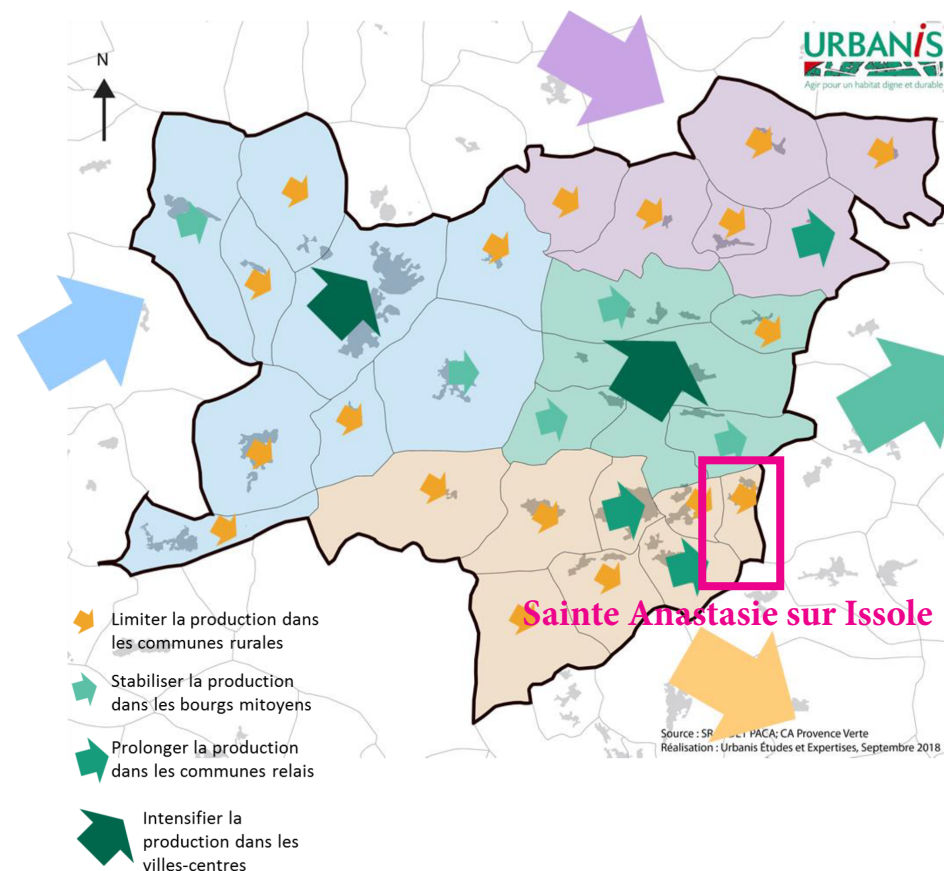
Enfin, la question de la production de logements sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole doit également être analysée sous le prisme de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Verte Verdon dont la révision a été approuvée en janvier 2020. Ce SCOT fixe en effet, 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.



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

## 4. MAÎTRISE DU RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

---

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



# COMMUNE DE SAINTE ANASTASIE SUR ISSOLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



*Xavier Guilbert, urbaniste conseil*  
*1540, route des Combes*  
*83210 Solliès Ville*  
*Tel/Fax : 04-94-35-25-21*  
*Mob : 06-80-22-78-38*  
*xgconseil@yahoo.fr*



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>8</b>
<b>I QU'EST CE QU'UN PLU ?</b>	<b>9</b>
1) Le rapport de présentation	10
2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	10
3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
4) Le règlement	11
5) les documents graphiques	11
<b>II LA PROCÉDURE DE MISE EN RÉVISION D'UN POS</b>	<b>12</b>
<b>III LE PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT</b>	<b>13</b>
1) Les règles fondamentales	13
2) Les compatibilités à respecter	13
3) Les servitudes d'utilité publique	13
4) Autres éléments	14
<b>IV LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES À PRENDRE EN COMPTE DANS L'ÉLABORATION DU PLU</b>	<b>18</b>
1) Plans de planification urbaine	18
2) Plans relatif à l'environnement	19
<b>V CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL</b>	<b>22</b>
1) Présentation générale	22
2) Dispositions réglementaires actuelles	24
3) Enjeux et problématiques du PLU	28



## SOMMAIRE

<b>PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>		<b>29</b>
<b>I</b>	<b>DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>30</b>
<b>II</b>	<b>DYNAMIQUES MIGRATOIRES</b>	<b>32</b>
<b>III</b>	<b>DYNAMIQUES SOCIALES</b>	<b>33</b>
<b>IV</b>	<b>DYNAMIQUES RELATIVES AU LOGEMENT</b>	<b>34</b>
<b>V</b>	<b>DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES</b>	<b>38</b>
<b>VI</b>	<b>DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES</b>	<b>39</b>
<b>VII</b>	<b>DYNAMIQUES PAR RAPPORT AU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL</b>	<b>40</b>
	1) La démographie	40
	2) Les dynamiques économiques	41
<b>VIII</b>	<b>FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	
	1) La hiérarchie des espaces viaires	42
	2) Les transports collectifs	42
	3) Le stationnement	42
	4) Les équipements publics	43
	5) Les commerces et services de proximité	43
	6) Analyse des quartiers urbains	44
<b>IX</b>	<b>DIAGNOSTIC AGRICOLE</b>	<b>84</b>
	1) Analyse statistique	84
	2) Analyse territoriale	85
	3) Analyse par rapport au Pays de la Provence Verte	87
	4) Analyse par rapport à la Communauté de Commune du Val d'Issole	88
<b>X</b>	<b>LES AMBITIONS DU PROJET DE PLU PAR RAPPORT AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>90</b>
	1) Le projet affiché par la Municipalité	90
	2) les projections démographiques et la production de logements	90
	3) Détermination des typologies d'habitat et des besoins en foncier	91
	4) les perspectives de développement territorial	92
	a) Le développement urbain	92
	b) Le développement de l'agriculture	92
	c) La préservation du patrimoine naturel	93



## SOMMAIRE

### **PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

94

<b>I</b>	<b>OCCUPATION DU TERRITOIRE</b>	<b>95</b>	<b>V</b>	<b>LA RESSOURCE EN EAU</b>	<b>118</b>
	1) Vue aérienne	95		1) La surveillance de la qualité des milieux aquatiques	118
	2) Les composantes du territoire	96		2) l'eau potable	118
				a) Production et distribution	118
				b) Qualité de l'eau	119
				c) Consommation domestique et industrielle	120
<b>II</b>	<b>MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>98</b>		3) Le réseau d'assainissement	121
	1) Sous sol et sol	98		a) L'assainissement non collectif	121
	2) Le relief et sa géomorphologie	99		b) L'assainissement collectif	122
	3) Hydrologie et réseau hydrographique	101		c) Le schéma directeur d'assainissement	123
	4) Climat	101		4) Les eaux pluviales	125
<b>III</b>	<b>ESPACE NATUREL ET BIODIVERSITÉ</b>	<b>102</b>	<b>VI</b>	<b>LES RISQUES</b>	<b>126</b>
	1) Trame verte et bleue	102		1) Les risques naturels	126
	a) A l'échelle du pays de la Provence Verte	102		2) Les risques technologiques	128
	b) A l'échelle du territoire de Sainte Anastasie	106	<b>VII</b>	<b>NUISANCES ET POLLUTION</b>	<b>129</b>
	2) La faune et la flore	109		1) Le bruit	129
	3) Natura 2000	110		2) Les nuisances visuelles : l'affichage publicitaire	130
	4) Protection des espaces naturels et des ZNIEFF	110		3) La pollution de l'air	130
				4) La pollution des sols	130
				5) La gestion des déchets	130
<b>IV</b>	<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	<b>112</b>	<b>VIII</b>	<b>SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>132</b>
	1) Le grand paysage	112	<b>IX</b>	<b>ÉVOLUTION PROBABLE EN L'ABSENCE DE PLU : LE SCÉNARIO « AU FIL DE L'EAU »</b>	<b>134</b>
	a) Le village et ses extensions	113			
	b) La plaine agricole	113	<b>X</b>	<b>CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU</b>	<b>135</b>
	c) L'Issole	114			
	d) Les massifs boisés	114			
	2) Le patrimoine bâti	116			
	a) Le patrimoine bâti et culturel	116			
	b) Les espaces publics	116			
	c) Les éléments paysagers en milieu urbain	117			



## SOMMAIRE

<b>PARTIE III : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN ET PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>		<b>149</b>
<b>I</b>	<b>LES INCIDENCES PAR THÉMATIQUES</b>	<b>150</b>
	1) La promotion de l'identité villageoise	150
	a) Le développement urbain	150
	b) Mixité urbaine et sociale	151
	c) Valorisation des entrées de ville	152
	2) Dynamiser la vie locale	152
	a) Pérennisation de l'activité agricole	152
	b) Offre en équipements et commerces	153
	c) Déplacements doux	154
	3) Valoriser un cadre de vie de qualité	154
	a) les milieux naturels	154
	b) Les risques et nuisances	155
	c) Le développement durable au quotidien	155
<b>II</b>	<b>LES INCIDENCES PAR SECTEURS</b>	<b>160</b>
	1) Les incidences sur le site 1 : Le village	160
	2) Les incidences sur le site 2 : Le quartier de Naples	161
	3) Les incidences sur le site 3 : Piémont Saint-Quinis	162
	4) Les incidences sur le site 4 : Les Souquettes	163
	5) Les incidences sur le site 5 : Vallon Caou	164
	6) Les incidences sur le site 6 : Les Négadisses-Jausseran	165
	7) Les incidences sur le site n°7 : Côtes de Masséou	166
	8) Les incidences sur le site n°8 : Gaou de vie	167
	9) Les incidences sur le site n°9 : Bon Jeu	168
	10) Les incidences sur le site n°10: Les Vignarets	169
<b>III</b>	<b>LES INCIDENCES GÉNÉRALES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>171</b>
	1) Incidences sur les milieux naturels et agricoles	171
	a) Incidences sur la trame verte	171
	b) Incidences sur la trame bleue	172
	c) Incidences sur les corridors écologiques	173
	2) Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	174
	a) Analyse de la consommation des espaces agricoles	174
	b) Analyse de la consommation des espaces naturels	177
	3) Incidences sur les paysages et le patrimoine	178
	4) Incidences sur les risques	179
	a) le risque inondation	179
	b) Le risque de ruissellement	180
	c) Le risque feu de forêt	180
	d) Les risques technologiques	180
	5) Incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores	181
	a) la gestion des déchets	181
	b) la qualité de l'air et les nuisances sonores liées aux déplacements	181
	6) Incidences sur les réseaux	182
	a) Le réseau d'eau potable	182
	b) le réseau d'assainissement	182
	b) la voirie	183
<b>IV</b>	<b>LES INCIDENCES NATURA 2000</b>	<b>184</b>



## SOMMAIRE

### **PARTIE VI : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES**

189

<b>I</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD</b>	<b>190</b>	<b>III</b>	<b>L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES</b>	<b>231</b>
	1) Justifications des choix par orientations générales retenues	190		1) Rappels préalables relatifs au passage de POS en PLU	231
	2) Justifications des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	193		2) Justification du zonage et règlement	232
	3) Justifications des choix par orientations spécifiques retenues et leur mise en oeuvre	195		a) Le reclassement en zone agricole	232
	4) Objectifs environnementaux au niveau international, communal et national	210		b) Le reclassement en zone naturelle	236
	5) Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle locale	215		c) Les ouvertures à l'urbanisation planifiées	240
				d) Le reclassement en zone de développement limité	242
				e) Le déclassement d'EBC	253
<b>II</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>220</b>		f) Les emplacements réservés	255
	1) Orientation d'Aménagement et de Programmation 1 Les Côtes de Masséou	220		g) Les servitudes de mixité sociale	257
	2) Orientation d'Aménagement et de programmation 2 Le Gaou de Vie	223		3) Les justifications du règlement	258
	3) Orientation d'Aménagement et de programmation 3 Vers une densification maîtrisée des zones d'habitat pavillonnaire	226		a) Les zones urbaines	258
	4) Orientation d'Aménagement et de Programmation Le projet d'extension du camping	227	<b>IV</b>	b) Les zones à urbaniser	265
	5) Orientation d'Aménagement et de Programmation Le projet d'extension de la zone artisanale	229		c) La zone agricole	269
				d) La zone naturelle et forestière	272
			<b>IV</b>	<b>L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU</b>	<b>275</b>
				1) Synthèse des évolutions par zones	275
				2) Les principales conclusions	285
			<b>V</b>	<b>RÈGLES ET ORIENTATIONS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE OU APPLIQUER</b>	<b>286</b>
				1) Le SCOT	286
				2) Le contrat de territoire de la Provence Verte	288
				3) La charte de Pays de la Provence Verte	290
				4) Le SDAGE	291
				5) Les préconisations du Département	292



## SOMMAIRE

<b><i>PARTIE V : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU</i></b>	<b>295</b>
<b><i>PARTIE VI : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</i></b>	<b>299</b>
<b><i>PARTIE VII : RÉSUMÉS NON TECHNIQUE</i></b>	<b>302</b>
<b>I RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>303</b>
<b>II RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>304</b>
1) Objet de l'évaluation environnementale	304
2) État initial de l'environnement	304
3) Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	306
<b>III RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLU</b>	<b>308</b>
1) Résumé des choix retenus pour établir le PADD	308
2) Résumé des choix retenus pour l'élaboration du zonage	308

# PRÉAMBULE



## PRÉAMBULE

### I QU'EST-CE QU'UN PLU?

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) en intégrant les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain « SRU » du 13 décembre 2000.

C'est un document stratégique, réglementaire et opérationnel de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il doit être conforme aux documents de planification supérieurs et notamment, en ce qui concerne le PLU de Sainte-Anastasie au SCOT de la Provence Verte, .

Le PLU s'impose aux programmes communaux

Le PLU de Sainte-Anastasie doit respecter sur le principe et dans le fond :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement « ENL » du 16 juillet 2006 ;
- Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dites « lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014

Dans l'esprit, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

- Un équilibre entre renouvellement, développement, restructuration, revitalisation et mise en valeur ;
- Une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale ;
- La préservation de l'environnement.

telles que détaillées à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

### Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions*



## PRÉAMBULE

Conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte obligatoirement 4 pièces :

### 1) Le rapport de présentation (art. L.123-1-2 et L.123-1-6)

Le rapport de présentation n'est pas un simple état des lieux, il :

- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- explique les choix retenus pour établir le PADD et le règlement ;
- explique les orientations d'aménagement et de programmation ;
- analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- justifie la consommation d'espace au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

### 2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (art. L.123-1-3)

Le PADD est non opposable mais il doit être cohérent avec le règlement :

- il définit les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### 3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L.123-1-4)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- remplacent les orientations d'aménagement qui étaient facultatives ;
- sont obligatoires ;
- sont opposables juridiquement ;
- sont fixées dans le respect des orientations définies par le PADD ;
- sont écrites ou graphiques.

Les orientations relatives à l'aménagement peuvent :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour :
  - mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ;
  - lutter contre l'insalubrité ;
  - permettre le renouvellement urbain ;
  - assurer le développement de la commune ;
- Elles peuvent également :
  - porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
  - comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
  - prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



## PRÉAMBULE

Les orientations relatives à l'habitat doivent définir les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Les orientations relatives aux transports et aux déplacements doivent :

- définir l'organisation des transports (personnes et marchandises), de la circulation et du stationnement.

#### 4) Le règlement (art. L.123-1-5 et L.123-1-12)

Les dispositions du nouvel article L.123-1 relatives au contenu du règlement sont reprises dans leur totalité et complétées pour répondre aux enjeux nouveaux du développement durable. Désormais le règlement peut (outre les dispositions existantes, qui restent inchangées) :

- Fixer les conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement ;
- Imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs qu'il détermine ;
- Imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation ;
- Délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles et forestières, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage ;
  - de préciser les conditions d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Fixer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques et les imposer aux constructions ainsi qu'aux installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à

l'urbanisation ;

- Fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent ;
- Comporter le document d'aménagement commercial.

Deviennent en principe inopposables les dispositions du règlement qui empêchent :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique (des exceptions sont prévues).

#### 5) Les documents graphiques

Chaque pièce du PLU peut comporter des documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement ont la même valeur juridique que le règlement. Les documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels ils s'appliquent.

*Précision juridique :*

*L'élaboration du PLU de la commune de Sainte Anastasie a été prescrite par délibération en date du 28 août 2009.*

*Le débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévu par les dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme a été tenu en date du 7 décembre 2012*

*En conséquence, le présent rapport de présentation est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-2 dans sa rédaction antérieure à celle introduite par la loi Alur du 24 mars 2014 (cf Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II)*



## PRÉAMBULE

### II LA PROCÉDURE DE MISE EN RÉVISION D'UN POS

La commune de Sainte-Anastasia a engagé par Délibération du Conseil Municipal du 28 août 2009, l'élaboration du PLU. Cette révision totale du POS est aussi l'occasion de mettre en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Provence Verte.

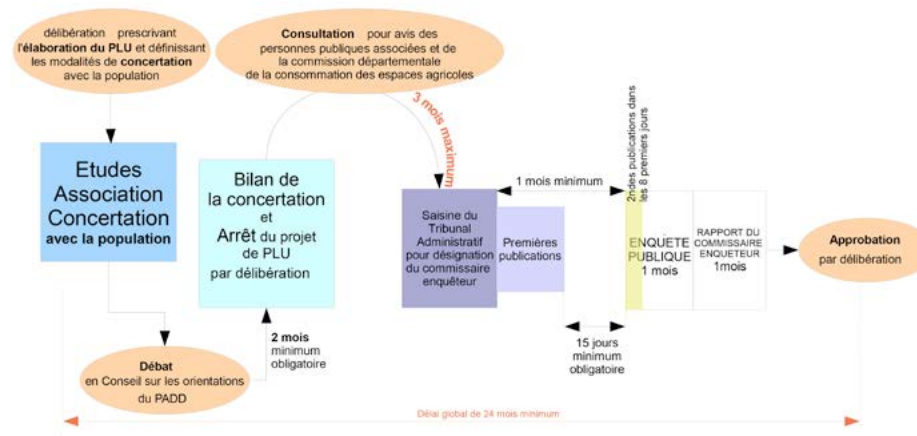
Le diagnostic et la définition des enjeux ont été finalisés fin 2011. Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal lors de sa séance du 7 décembre 2012. Le règlement et le zonage ont été mis au point au cours de l'année 2012-2013.

Le schéma ci-après synthétise la procédure d'élaboration des PLU :

La commune de Sainte-Anastasia a prescrit la mise en révision de son POS et l'élaboration du PLU afin de prendre en compte les évolutions apportées par les lois récentes (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et loi Grenelle notamment) et les objectifs généraux recherchés par la commune :

- Mettre en œuvre à l'échelle communale le SCOT de la Provence Verte,
- Protéger le cadre environnemental et les espaces urbains,
- Proposer des solutions pour répondre à la demande en logements et à l'évolution structurelle de la population,
- Développer l'activité agricole en cohérence avec les réalités du territoire,
- Organiser le développement du commerce, de l'artisanat et du tourisme,
- Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites,
- Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine. »

#### PROCEDURE d'élaboration ou de révision d'un Plan Local d'Urbanisme





## PRÉAMBULE

### III ÉLÉMENTS DE CADRAGE

#### 1. Le porter à connaissance de l'État

Par courrier daté du 21 décembre 2010, l'État a communiqué à la commune un « Porter à Connaissance » (PAC). Il expose les points suivants sur la commune de Sainte-Anastasie :

##### 1. Les règles fondamentales

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les documents d'urbanisme doivent être élaborés en vue d'un développement durable dont les principes de fond sont définis par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. »*

##### 2. Les compatibilités à respecter

« (...) le plan local d'urbanisme de la commune doit être compatible avec les dispositions des documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (dont le périmètre a été arrêté le 24 janvier 2003 et le syndicat mixte créé le 10 mars 2005) ;
- la charte du Pays approuvée par les quatre communautés de communes en juin 2004 ;
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2010-2015, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2009 (...) »

Aucun PLH ne concerne actuellement la commune de Sainte-Anastasie.

#### 3. Les servitudes d'utilité publique

Le PAC comprend en annexe « une liste et un plan répertoriant les servitudes d'utilité publique (...) qui doivent être annexées au dossier du plan local d'urbanisme. L'échelle de ce document de synthèse ne permettant pas une application fiable des servitudes aux autorisations d'occuper le sol, l'Etat suggère de procéder à leur report à l'échelle du PLU (...)».

Ces servitudes doivent être inscrites sur la liste et le plan des servitudes en annexe au PLU. Ces servitudes concernent plus particulièrement :

- Les lignes EDF haute tension,
- Les bois et forêt,
- Ouvrages hydrauliques et réseaux d'irrigation,
- Protection des captages d'eau,
- SNCF et RFF.



## PRÉAMBULE

### 4. Autres éléments

#### Les documents de gestion de l'eau

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales relatives à la gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE.

#### Les eaux pluviales

Le PLU devra inclure le zonage pour la maîtrise des eaux pluviales ou à défaut, mentionner les justifications techniques, économiques ou environnementales qui motivent l'absence de zonage.

#### Le traitement des eaux usées

La commune doit établir un schéma directeur d'assainissement délimitant notamment les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel.

#### La préservation de la ressource en eau

*Directive cadre sur l'eau* : dans l'attente du plan de gestion qui impose l'atteinte du bon état des masses d'eau à l'horizon 2015, la carte départementale d'objectifs de qualité approuvée par arrêté préfectoral du 24 avril 1985 reste la référence.

*Alimentation en eau potable* : le PLU doit présenter les conditions d'alimentation en eau de la commune : ressources, distribution et consommation.

#### L'élimination des déchets

Le cas échéant, le PLU doit prévoir des zones de réservation foncière dé-

diées à la gestion des déchets, centres de compostage, ou encore installation de stockages de déchets inertes (ISDI), afin de répondre à une forte demande et éviter les dépôts sauvages ou inadaptés.

#### La réduction des nuisances sonores

Le plan local d'urbanisme constitue un outil de prévention permettant de prendre en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipement de loisirs.

#### Les entrées de ville

« La volonté de prendre en compte les paysages, la qualité de l'urbanisme et de l'architecture, la sécurité, les nuisances sonores est traduite dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme par l'interdiction de construire, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande (...) de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grand circulation. Ces interdictions ne sont pas applicables dès lors que le PLU aura défini des règles particulières relatives aux entrées de ville sur les points concernés.

#### Les voies bruyantes

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports (...).

#### La prise en compte de l'habitat

Le SCoT de la Provence Verte a défini des orientations qui visent à maîtriser la production de logements, freiner la construction de résidences secondaires, favoriser les résidences principales (...).

L'article 64 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (...) précise que les communes (...) doivent (...) permettre la réalisation de logements locatifs. L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit assurer



## PRÉAMBULE

la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Plusieurs lois peuvent faciliter (...) la mise en œuvre de ces dispositions :

- La loi engagement national pour le logement du 16 juillet 2006 permet de réserver des emplacements en vue de la réalisation (...) de programmes de logements (...);
- La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés du 17 février 2009 présente des mesures de nature à faciliter la construction ;
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (...) permet de délimiter (...) des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale (...) et des secteurs dans lesquels (...) un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- La loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, qui offre la possibilité (...) de déterminer des secteurs dans les zones urbaines du PLU, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Elle permet également (...) de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration du volume constructible (...).

### La thématique transports, accessibilité

**Accessibilité PMR** : le PLU devra permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,

**Transports, mobilité** : La commune de Sainte-Anastasia ne présente pas d'enjeux majeurs en matière de déplacement interne.

### La thématique agricole

Une réflexion devra être menée sur les dispositifs de gestion et de réglementations à mettre en œuvre afin d'assurer la préservation et la pérennisation de ces espaces agricoles, voir leur reconquête pour les terrains actuellement en friche.

### La prise en compte des risques

Les risques doivent faire l'objet d'études détaillées spécifiques permettant la délimitation de zones de risques et des aléas les concernant, de nature à définir une réglementation spécifique dans le PLU. Le document doit ainsi prendre en compte le DDRM Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, document où le Préfet consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs des départements.

#### *Le risque feu de forêt:*

Le territoire communal est soumis au risque incendie de forêt, bien qu'aucun incident grave n'ait été recensé sur la commune, le risque est bien réel puisqu'un départ de feu est signalé par la base de donnée Prométhé en juin 2012. Aussi, dans l'ensemble des zones soumises à l'aléa feu de forêt, il paraît indispensable que soient définies les caractéristiques minimales de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique(...). Une largeur de chaussée circulaire de quatre mètres constitue le minimum admissible (...). (...) la problématique risque incendie de forêt doit se traduire par un refus de toute urbanisation nouvelle en espace boisé.

#### *Le risque mouvements de terrains:*

La commune est soumise à des risques naturels mouvements de terrains. L'attention est attirée sur les risques relatifs aux mouvements de terrains liés à l'existence d'argiles sur son territoire.



## PRÉAMBULE

### *Le risque inondation:*

Toute construction nouvelle doit être interdite à l'intérieur des zones soumises aux aléas les plus forts et toute opportunité doit être saisie pour réduire le nombre de constructions exposées.

### *Le risque transport de matière dangereuse:*

Le risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne ou par canalisation. Ce risque est généré par la ligne SNCF Carnoules-Gardanne et par la RD 15 en raison de l'approvisionnement en fuel de la station service située à l'extérieur du village.

### *Le risque sismique:*

La commune est classée en zone de sismicité modérée.

### La protection de l'environnement et du patrimoine

#### *L'environnement :*

La commune est concernée par :

- 1 zone à néphars de l'Issole à Forcalqueiret,
- 3 ZNIEFF terrestres de type II

#### *Les cours d'eau :*

En ce qui concerne les cours d'eau, il y a lieu de mettre en évidence des préconisations concernant l'entretien des lits et la protection des berges. De plus, un classement EBC des ripisylves est de nature à préserver les éléments écologiques qu'elles peuvent contenir et enrichir l'image paysagère dans laquelle elles s'insèrent.

#### *Forêt communale :*

Une superficie de 66ha en forêt communale relève du régime forestier. Toute occupation du domaine forestier est soumise à l'avis de l'ONF.

### *Paysages:*

La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 précise que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leurs évolutions.

### *Patrimoine historique:*

La commune de Sainte-Anastasia n'est concernée par aucune servitude au titre des monuments historiques ou sites.

### L'évaluation environnementale

Le Plan Local d'Urbanisme de Sainte Anastasia tient compte de la nouvelle réglementation en vigueur en intégrant la démarche d'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale des plans et programmes a pour objectif d'intégrer les préoccupations environnementales le plus en amont possible dans le processus d'élaboration de ces documents de façon à :

- repérer les impacts potentiels sur l'environnement à une phase où les mutations sont plus aisées à mettre en œuvre ;
- prendre en compte les enjeux environnementaux tout au long de la réflexion permettant d'aboutir au projet final.

Par son analyse critique des incidences probables du PLU au regard des enjeux environnementaux d'un territoire, l'évaluation environnementale contribue à la mise en œuvre de politiques de gestion durable des territoires, plus cohérentes entre elles et conciliant efficacité environnementale, sociale et économique.

L'évaluation environnementale est un processus réalisé à toutes les étapes du PLU – diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et zonage et règlement – mais est retranscrite en grande partie dans le rapport de présentation.



## PRÉAMBULE

Ainsi, l'article L 121-11 définit que :

« Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés à l'article précédent décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives.»

### Les paysages

Un atlas des paysages du Var a été établi en partenariat pas la direction départementale de l'Équipement et la DIREN en octobre 2007.

### Les paysages et les énergies nouvelles

L'article L.121-1 prévoit que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise des énergies et la production énergétique à partir de sources renouvelables. Le PLU devra également déterminer les conditions permettant d'assurer notamment « la préservation des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains (...).

Les zones d'implantation possibles de parcs solaires ou photovoltaïques tiendront compte de ces protections ainsi que celles résultant de la loi littoral(...). En outre le PLU peut identifier des éléments de paysage et délimiter des quartiers, ... dans lesquels ne s'applique pas l'interdiction de refuser notamment des dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble.



PRÉAMBULE

**III LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES À PRENDRE EN COMPTE DANS L'ÉLABORATION DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification présentant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune.

La portée de ce document est uniquement communale. Néanmoins, le PLU doit tenir compte des documents à l'échelle supra-communale ayant un impact direct ou indirect sur la commune.

L'article L 122-4 du Code de l'Environnement indique que l'évaluation environnementale doit montrer comment le projet s'articule avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes devant être pris en considération ou avec lesquels il doit être compatible.

1. Plans de planification urbaine

**• Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Provence Verte**

La commune de Sainte Anastasie fait partie du périmètre du SCOT du syndicat mixte de la Provence Verte.

Ce document, approuvé en janvier 2014, est destiné à constituer un outil de planification intercommunale. Il détermine les grandes orientations du Pays de la Provence Verte à horizon 2020.

Le projet de SCOT établit plusieurs grandes orientations thématiques telles que :

Habitat	Maîtriser la croissance démographique et ses impacts Densifier l'habitat pour stopper sa diffusion Maintenir la SAU communale existante à la date de validation du SCOT Doublement du pourcentage de logements sociaux et conventionnés à l'horizon 2020 et concourir à l'objectif de 15% de logements sociaux à l'échelle de la Provence Verte
Environnement	Maintenir la biodiversité et la valorisation des paysages Sécuriser l'approvisionnement en eau potable par la recherche préalable d'économies d'eau Renforcer et améliorer les performances en assainissement et en gestion des déchets Mettre en place une politique énergétique
Agriculture	Préserver le foncier agricole et l'étendre si possible Favoriser l'accès au foncier des agriculteurs Favoriser la diversité des activités et productions agricoles Renforcer la compétitivité de l'agriculture locale
Tourisme	Communiquer sur une image touristique forte Renforcer les atouts touristiques Favoriser l'implantation de nouveaux professionnels selon les choix politiques de développement touristique Qualifier les professionnels du tourisme
Economie	Conforter la filière du « tourisme vert » Privilégier l'implantation des nouvelles zones d'activités à proximité des grands axes de circulation et en dehors des espaces agricoles Trouver une meilleure adéquation entre offre et demande d'emploi Compléter l'offre commerciale dans le cadre du Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial (SDC)
Culture et patrimoine	Soutenir les structures professionnelles de création et de diffusion Installer un multiplex cinématographique Développer l'offre d'événementiels culturels Valorisation du patrimoine des centres anciens
Déplacement	Définir une armature urbaine d'axes prioritaires et y prioriser les aménagements Maîtriser la circulation automobile Préférer la localisation des commerces, services et activités dans les centres urbains Elaborer un schéma de déplacements doux Développer les transports en commun

Le SCOT s'impose au document d'urbanisme qui doit être compatible avec ses orientations.



## PRÉAMBULE

Les orientations du PLU sont compatibles avec les objectifs affichés par le SCOT.

### • Plan Local de l'Habitat

Il n'existe pas de Plan Local de l'Habitat couvrant le territoire de Sainte-Anastasié.

### 2. Plans relatifs à l'environnement

#### • Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Les objectifs du SDAGE répondent aux ambitions des directives européennes et du Grenelle de l'environnement et demandent un effort important. Il constitue l'outil de la politique de l'eau à l'échelle d'un bassin.

Il détermine les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, avec des objectifs fixés pour 2015.

Opposable aux collectivités, le SDAGE s'appuie sur huit orientations fondamentales :

- La prévention et les interventions à la source ;
- La concrétisation de la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- L'intégration des dimensions sociales et économiques ;
- La gestion locale de l'eau et la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- La lutte contre les pollutions ;
- La préservation des fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- L'objectif d'un équilibre quantitatif par le partage de la ressource en eau ;
- La gestion des risques inondation par la prise en compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

La commune de Sainte-Anastasié se situe dans le « territoire côtier est et littoral » du SDAGE, qui compte au total 20 sous bassins versants.

L'objectif d'atteinte du bon état des masses d'eaux superficielles sur le bassin de l'Issole est prévu pour la période 2021 -2027.

Parmi les mesures complémentaires à mettre en œuvre, le SDAGE identifie la lutte contre les pollutions diffuses, la restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques (morphologie, continuité, espèces et zones humides) et l'amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau.

Plus concrètement, ces mesures se traduisent par :

- Pollution domestique et industrielle hors substances dangereuses : la mise en place d'un traitement des rejets plus poussé ;
- Substances dangereuses hors pesticides : priorité est donnée aux conventions de raccordement, le contrôle des conventions de raccordement, l'actualisation des autorisations relatives aux ICPE, l'optimisation des processus de fabrication ;
- Pollution par les pesticides : la réduction des surfaces désherbées et l'utilisation de techniques alternatives au désherbage chimique en zone agricole, la sécurisation des différentes phases de manipulation des pesticides ;
- Dégradation morphologique : la réalisation d'un diagnostic du fonctionnement hydromorphologique du milieu et des altérations physiques et secteurs artificialisés ;
- Altération de la continuité biologique : la création ou l'aménagement de dispositifs de franchissement pour montaison et pour dévalaison, la définition d'une stratégie de restauration de la continuité piscicole ;
- Déséquilibre quantitatif : la mise en place de protocole de partage de l'eau; l'amélioration de la gestion des ouvrages de mobilisation et de transferts existants, la création d'ouvrage de substitution et la quantification des points de prélèvements.



## PRÉAMBULE

### • Schéma départemental des ressources et de l'alimentation en eau

Ce schéma a été élaboré en 2006 afin de garantir une alimentation en eau de qualité et quantité suffisante à l'horizon 2015.

Il s'articule autour de quatre objectifs :

- établir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015 ;
- dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource ;
- évaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie. ;
- donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

### • Plan départemental pour l'élimination des déchets ménagers et assimilés

L'article L 541-14 du Code de l'Environnement indique qu'un Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers et assimilés doit couvrir chaque département.

Ce plan comprend les mesures recommandées pour prévenir l'augmentation de la production des déchets ménagers, y compris les déchets d'emballages.

Le précédent plan départemental des déchets ménagers et assimilés du Var, approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 novembre 1988 a fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif de Nice en avril 2000.

Cette annulation a eu pour motif la non prise en compte des conséquences financières et économiques de son application notamment sur les budgets communaux.

La nouvelle élaboration, sous la conduite de la DDAF, a été menée à son terme en janvier 2004.

Le PDEDMA, opposable aux administrations, se caractérise par :

- La promotion de la réutilisation des déchets ;
- La définition d'un inventaire prospectif établi sur cinq à dix ans par catégorie de déchets ;

- La définition des proportions traitées à terme des cinq à dix ans, ainsi que les volumes valorisés par réemploi ou recyclage ;

- L'anticipation et l'estimation des regroupements recommandés pour la création d'équipements majeurs.

Le PLU de Sainte-Anastasie s'inscrit en compatibilité avec ce plan : aucun des orientations du PADD ou des prescriptions prévues dans les articles du règlement du PLU ne vient s'inscrire en contradiction avec ce plan.

### • Plan départemental pour la gestion des déchets BTP

Ce plan a été actualisé récemment et approuvé le 19 avril 2010.

Il répond à six grands objectifs :

- lutter contre les décharges sauvages qui sont illégales,
- mettre en place un réseau de traitement ainsi qu'un dispositif de financement, de façon équilibrée sur chaque territoire, entre recyclage, valorisation et stockage,
- réduire la production de déchets à la source,
- limiter la mise en décharge au profit du recyclage et de la valorisation des déchets,
- favoriser l'utilisation de matériaux recyclés dans les chantiers en créant des débouchés pérennes et en économisant les matériaux naturels,
- mieux impliquer les maîtres d'ouvrages publics dans l'élimination des déchets générés par la réalisation de leurs commandes.

Une charte pour la gestion des déchets du BTP dans le Var a été signée le 7 juin 2010 pour une politique volontariste dans le respect réglementaire de la gestion des déchets BTP.

Parmi les signataires figure le président du Syndicat Mixte de la Provence Verte.

### • Schéma départemental des carrières

Ce schéma, approuvé par le préfet le 22 novembre 2001, prévoit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département.

Il est composé de :

- L'inventaire des ressources ;
- Une analyse des besoins du département ;



## PRÉAMBULE

- Une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- Un examen de l'impact des carrières existantes ;
- Un inventaire des données environnementales ;
- Orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;
- Orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation

- l'amélioration de l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique ;
- la prise en compte des effets du changement climatique.

Le territoire de Sainte Anastasie ne compte aucune carrière.

### • Plan régional pour la qualité de l'air

Suite à la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996, la région PACA s'est dotée d'un plan pour la qualité de l'air. Le principal objectif est l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des pollutions atmosphériques. Ce plan, approuvé le 10 mai 2000, fixe des objectifs en matière :

- de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants ;
- d'information au public et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire ;
- de réduction des émissions polluantes d'origines humaines.

### • Plan climat énergie du Département du Var

La Loi portant Engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » a pour ambition la réduction des émissions de gaz à effet de serre et renforce les mesures d'économie d'énergie.

En ce sens, le Conseil général du Var réalise un Agenda 21, dont le volet « énergie » correspond au Plan climat du Var. Ce document est actuellement en cours d'élaboration.

Les objectifs sont cependant d'ores et déjà fixés :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle départementale ;
- l'amélioration de la qualité de l'air ;
- la valorisation des ressources locales et renouvelables ;



## IV CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

### 1. Présentation générale

La commune de Sainte-Anastasia-sur-Issole se situe dans le centre Var, dans la Vallée de l'Issole.

Elle fait partie du canton de la Roquebrussanne, qui regroupe les communes de Forcalqueiret, Garéoult, Mazaugues, Méounes-lès Montrieux, Néoules, Rocbaron, La Roquebrussanne et Sainte Anastasia.

Sainte Anastasia est limitrophe de Camps-la-Source, Besse-sur-Issole, Puget-Ville, Rocbaron et Forcalqueiret.

D'une superficie de 1 070 hectares, la commune couvre un espace en grande partie constitué d'espaces naturels et agricoles. Trois grandes unités géographiques se distinguent :

- Le cours d'eau de l'Issole, traversant la commune dans un axe ouest-est;
- La plaine agricole suivant l'Issole, avec un appendice vers le sud ;
- Des massifs boisés au nord (Mont Saint-Quinis) et au sud (Défens et Gaudissard).

Sainte-Anastasia se situe à 14 km de Brignoles, soit environ 15 min en voiture par la D43, et à 40 km de l'agglomération toulonnaise, soit à environ 40 min en voiture par la D43 puis l'autoroute A57.

Cette proximité à un grand pôle urbain rend le territoire saintanastisien attractif.



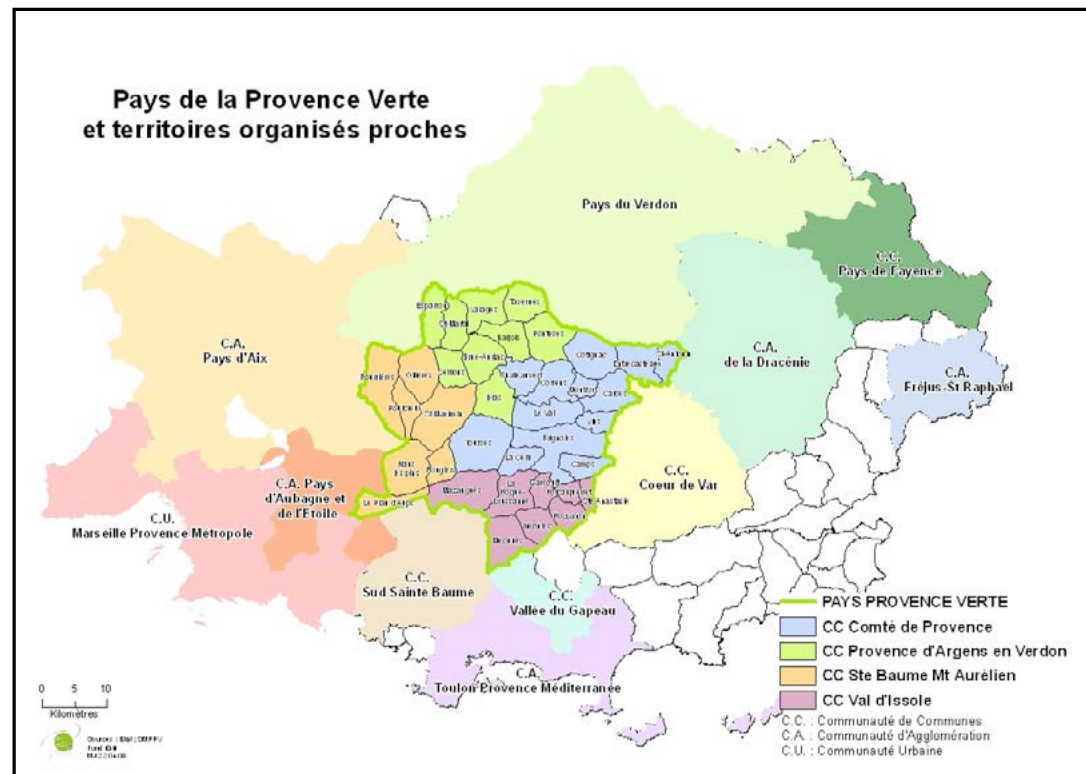


## PRÉAMBULE

D'un point de vue intercommunal, Sainte-Anastasie appartient à la Communauté de Communes du Val d'Issole (CCVI) comptant 7 autres communes: Mazaugues, Roquebrussanne, Garéoult, Forcalqueiret, Rocbaron, Néoules et Méounes-lès-Montrieux, avec 19 000 habitants.

La CCVI fait partie du Pays de la Provence Verte dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé en janvier 2014.

Le futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte-Anastasie devra être compatible avec le SCOT. Le Pays de la Provence Verte (syndicat mixte créé le 10 mars 2014) s'est doté d'une Charte, à laquelle le PLU devra également se conformer.





## PRÉAMBULE

### 2. Dispositions réglementaires actuelles

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 novembre 1987. Il a fait l'objet d'une révision générale en juillet 1992.

Le document n'a fait l'objet que d'une révision simplifiée approuvée en août 2008. Cette révision avait pour objet la création d'une résidence services seniors au quartier du Gaou de vie. Le principal changement de cette révision est la transformation de 4,3 hectares de zone NA en zone UE.

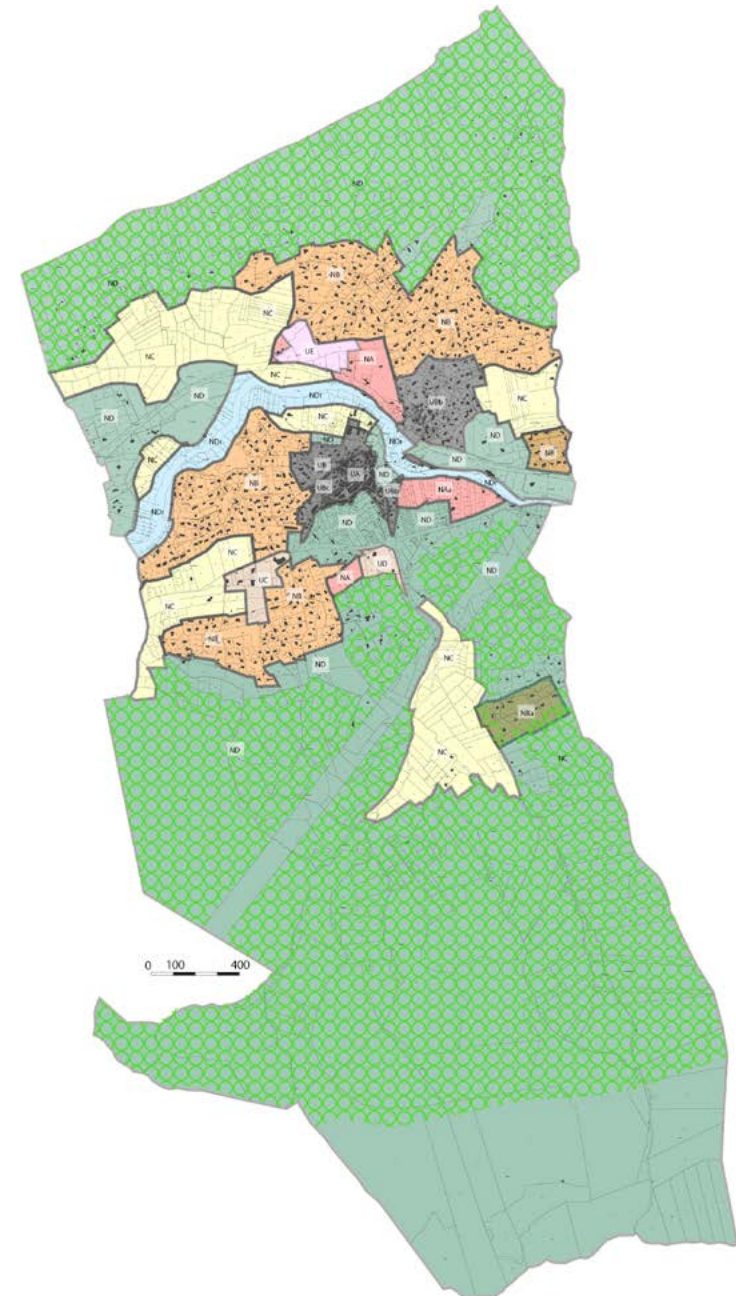
#### Cartographie du POS en vigueur (partie centrale de la commune)

L'analyse des capacités théoriques montre que le POS est aujourd'hui en grande partie consommé.

Le village et le quartier de Naple (classés en zones UA et UB) comportent quelques parcelles non bâties mais ne constituent pas le foyer de la future urbanisation de Sainte-Anastasié.

Le potentiel de développement futur de la commune réside :

- dans les actuelles zones à urbaniser NA. Situées dans trois secteurs différents (Côtes de Masséou, Vignarets et Jausseran), ces zones sont dépourvues d'urbanisation.
- dans un potentiel de densification des zones pavillonnaires NB





PRÉAMBULE

Un capacité théorique du POS actuel atteinte

CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE DU POS APPROUVE										
Zones du POS	Superficie des zones ha %		COS	Superficie minimale	Coefficient contrainte archi & urb	Coefficient vocation du bâti	Coefficient de cohabitation	Coefficient d'occupation des logements	Capacité théorique de logements	Capacité théorique de population
UA	3,5	0,32%	0,8	-	0,9	0,9	2,01	0,9	227	410
UB	20,9	1,91%	0,3	-	0,85	0,9	2,01	0,9	480	868
UC	4,7	0,43%	0,25	-	-	-	-	-	-	-
UD	2,2	0,20%	0,2	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>31,3</b>	<b>2,87%</b>							<b>706</b>	<b>1278</b>
NA	18,4	1,68%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total NA</b>	<b>18,4</b>	<b>1,68%</b>							<b>-</b>	<b>-</b>
NB	104,85	9,60%	-	1500	0,8	0,9	2,01	0,9	503	910
Nba	6,45	0,59%	-	2500	0,8	0,9	2,01	0,9	19	37
NC	95,4	8,74%	-	-	-	-	-	-	-	-
ND	835,6	76,52%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1092</b>	<b>100,00%</b>							<b>503</b>	<b>910</b>
<b>Total POS</b>	<b>1092</b>	<b>100,00%</b>								

CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE		
	LOGEMENTS	POPULATION
	<b>1210</b>	<b>2188</b>
dont RP*	882	1775
dont RS*	138	277
dont LV*	44	88
<b>Total</b>	<b>1064</b>	<b>2140</b>

La commune a 1775 habitants (recensement 2006) et 979 foyers fiscaux.

\*d'après données INSEE 2006

Le tableau ci-dessus met en évidence la saturation des capacités d'accueil théorique du POS approuvé. Le POS présente en effet une capacité d'accueil théorique de 1064 logements alors que la commune compte d'ores et déjà environ 900 logements, soit un delta entre réalité et capacité théorique minime. Cette saturation est également mise en exergue par le ralentissement très net et récent de nouveaux logements créés sur la commune au cours des dernières années.



## PRÉAMBULE

### Dispositions réglementaires des zones urbaines

**Zones UA** : la zone UA concerne l'ensemble du village. C'est une zone à usage d'habitation, de commerce ou de services. Elle se caractérise par un tissu urbain dense dont les règles sont les suivantes :

- Emprise au sol : autorisation de 100% pour la bande des 20 m de profondeur à partir de la voie; autorisation de 50% au delà de cette bande ;
- Hauteur maximale : 10 m ;
- COS : non règlementé.

**Zones UB** : la zone UB concerne la périphérie immédiate du village. C'est une zone à usage d'habitation, de commerce ou de services. Elle se caractérise par un tissu urbain semi-dense où l'emprise au sol est limitée à 50%. La hauteur maximale est de 7 m (3,5 m en UBa) et le COS est défini à 0,30.

**Zones UC** : la zone UC concerne le quartier des Négadisses. C'est une zone à usage d'activités où les règles d'urbanisme sont les suivantes :

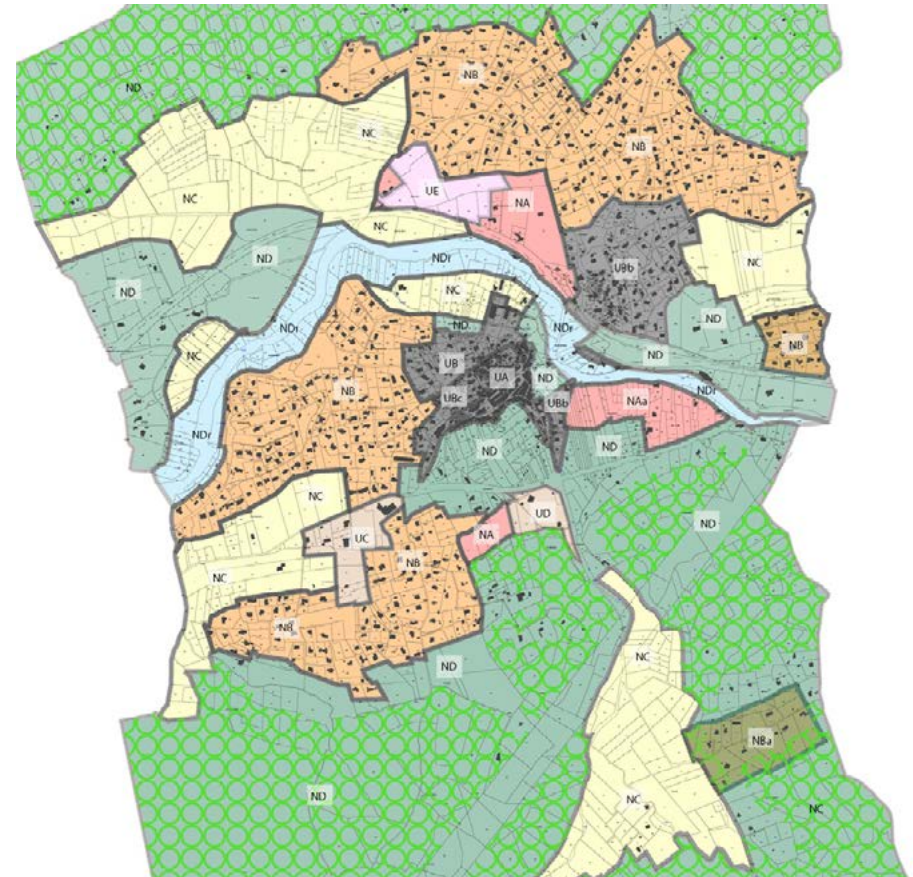
- Emprise au sol : autorisation de 50% ;
- Hauteur maximale : 7 m
- COS : non règlementé.

**Zones UD** : la zone UD concerne le quartier de la Vidresse où est implanté un camping. Elle a pour vocation d'être une zone touristique et de loisirs. Les principales règles d'urbanisme sont les suivantes :

- Emprise au sol : autorisation de 10% ;
- Hauteur maximale : 7 m (exceptés les équipements ou infrastructures techniques) ;
- COS : 0,20 pour les constructions hôtelières; 0,03 pour les campings.

**Zone UE** : la zone UE est destinée à l'accueil d'une résidence seniors au quartier du Gaou de vie.

- Emprise au sol : autorisation de 25% ;
- Hauteur maximale : 3,5 m pour 75% de l'emprise des bâtiments / 7 m sur 15% de l'emprise des bâtiments / 9 m sur 10% de l'emprise des bâtiments;
- COS : 0,27.





## PRÉAMBULE

**Zones NB** : la zone NB concerne les quartiers de Saint-Quinis, du Vallon Caou, et des Négadisses. C'est une zone urbanisée et desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées

- Emprise au sol : non réglementée
- Superficie minimale : 1500 m<sup>2</sup> et 2500 m<sup>2</sup> en NBa
- Hauteur maximale : 7 m
- COS : 0,15 en NB et 0,10 en NBa

**Zones NA** : la zone NA concerne le quartier de Jausseran, des Côtes de Masséou et des Vignarets. C'est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de service

- Emprise au sol : non réglementé
- Hauteur maximale : 7 m en NA, 3,5 m en NAa
- COS : non réglementé

### Dispositions réglementaires des zones agricoles

**Zones NC** : les zones NC concernent une grande partie de la commune et recouvrent les terrains qui font l'objet d'une protection en fonction de la valeur agronomique des sols. Elle est de fait strictement réservée à l'activité des sols.

- Emprise au sol : non réglementé
- Hauteur maximale : 7 m
- COS : non réglementé

### Dispositions réglementaires des zones naturelles

**Zones ND** : les zones ND concernent les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et des paysages.

La zone ND comprend un sous secteur ND<sub>r</sub>, correspondant aux risques d'inondation, principalement situé sur le périmètre du cours d'eau de l'Issole.

- Emprise au sol : non réglementé
- Hauteur maximale : 6 m
- COS : non réglementé



## PRÉAMBULE

### 3. Enjeux et problématiques du PLU

A l'instar de l'ensemble des communes du Val d'Issole, la commune de Sainte Anastasie est une commune rurale qui s'est transformée au cours des dernières décennies en commune périurbaine, en lien direct avec le desserrement de l'agglomération toulonnaise.

Après une croissance démographique importante dans les années 80 et 90, la commune observe aujourd'hui un rythme de croissance plus mesuré.

La période d'important développement démographique et urbain s'est traduite par une urbanisation sous la forme de poches résidentielles de densité faible ou moyenne. La disponibilité foncière et la qualité du cadre de vie ont attiré un public en recherche de grands espaces. En résulte un tissu pavillonnaire ou d'habitat diffus assez lâche.

Aujourd'hui, la commune s'organise autour d'une centralité qu'est le village et des quartiers résidentiels satellites.

**La commune, consciente de son attractivité résidentielle mais aussi des limites d'un développement périurbain difficilement maîtrisable (quantitativement et qualitativement) car lié à des facteurs exogènes, souhaite maintenir un rythme de croissance modéré.**

Pour mettre en oeuvre cette volonté, la démarche de PLU, engagée avec la mise en révision du POS approuvé en 1987, devra répondre aux objectifs suivants (cf article L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

**1. Trouver un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, et développement de l'espace rural, d'une part, et préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part.**

Dans cette perspective, le PLU devra :

- permettre d'augmenter la capacité d'accueil théorique de nouveaux logements réduite dans le POS actuel,
- définir les limites de l'urbanisation,
- freiner et maîtriser le développement de l'habitat diffus,
- renforcer l'attractivité des domaines viticoles et soutenir le secteur coopé-

ratif,

- diversifier les activités en milieu rural par le développement de l'accueil, l'hébergement et les activités de loisirs.

**2. Assurer la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.**

Dans cette perspective, le PLU devra :

- permettre la diversité des fonctions urbaines dans l'espace urbain du village à travers une mixité du logement, un maintien et un développement de l'activité commerciale et un renforcement des fonctions culturelles, sportives et sociales,
- développer le tourisme vert lié à l'activité agricole.

**3. Veiller à l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. Maîtriser les besoins en déplacement et la circulation automobile ; préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques majeurs, des pollutions et des nuisances.**

Dans cette perspective, le PLU devra :

- assurer la protection des espaces naturels et agricoles
- conserver la majorité des espaces boisés classés hormis pour les déclassements en zones agricoles,
- favoriser une politique de déplacement doux entre les différents secteurs urbanisés,
- assurer la prise en compte des risques.

# I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



## I. DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

### *Un ralentissement de la croissance démographique*

Le dernier recensement disponible fait état sur la commune de Saint Anastasie sur Issole d'une population de 1874 habitants.

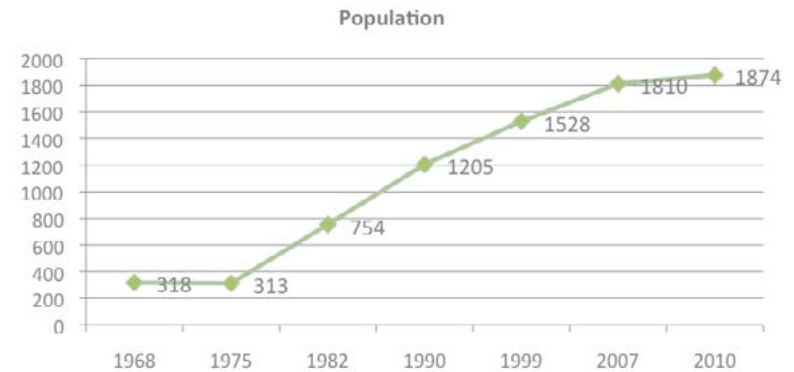
À l'instar des autres communes du Val d'Issole, la commune a connu une forte croissance démographique à partir de 1975. Cette tendance s'est clairement confirmée entre 1982 et 1999. L'essor démographique de la commune s'explique par la forte attractivité de son territoire (proximité de l'agglomération de Toulon, prix du foncier moins élevé, foncier disponible, aménagement progressif de la RD43....).

**À partir des années 2005-2007, l'accroissement démographique s'est sensiblement ralenti et la situation est aujourd'hui « stabilisée », principalement du fait de la « saturation » du POS (l'attractivité résidentielle de la commune reste pour sa part tout à fait intacte comme en témoigne le rythme de développement rapide de communes proches qui offrent encore des disponibilités foncières)**

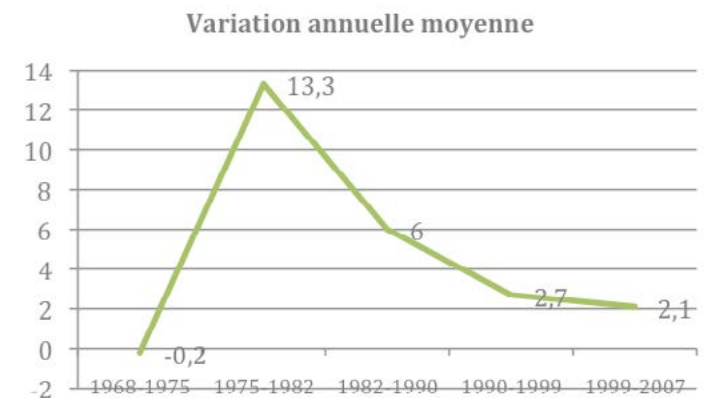
### *Une tendance au vieillissement de la population....*

L'analyse de l'évolution structurelle de la population communale fait apparaître un vieillissement progressif de la population du fait :

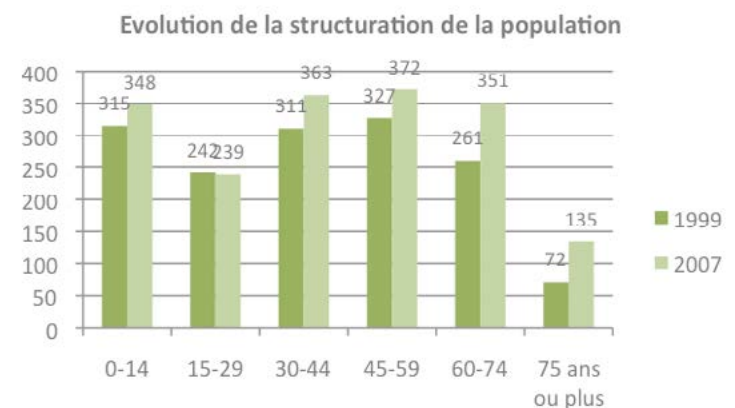
- du vieillissement des jeunes actifs venus s'installer sur la commune dans les années 80 et 90
- de la part croissante des populations de seniors
- de la diminution de la part des populations jeunes (en étroite corrélation avec le ralentissement démographique)



Source : INSEE



Source : INSEE



Source : INSEE



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

... mais une tendance au rééquilibrage des catégories de population

Des études sociétales à l'échelle nationale ont démontré que l'évolution démographique des différentes catégories de population (part des 0-30ans, part des 30-60ans et des + de 60ans) sur les quarante prochaines années tendrait à s'équilibrer. En effet, en 2050, chaque part représenterait environ 1/3 de la population.

Force est de constater que l'évolution de la population de la commune de Sainte-Anastasie a déjà amorcé cette tendance. Le tableau et le graphe ci-contre démontrent ainsi que chaque catégorie de population tend à se rapprocher des 30%.

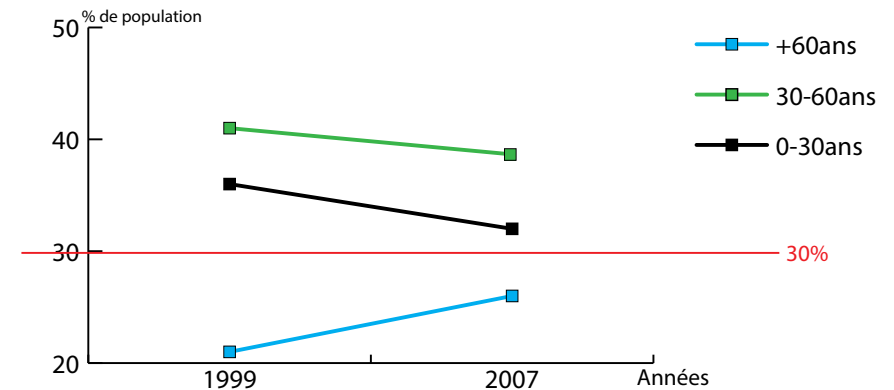
**Ce phénomène démographique induit alors une évolution de la demande et des besoins des habitants tant sur la question du logement (cf partie 5), que sur les infrastructures, les équipements et les services (cf partie 8b) qui se trouveront dès lors être inadaptés.**

Ainsi, le PLU devra répondre à **la problématique de l'adaptation du cadre de vie** à la demande et aux besoins d'une population qui évolue vers cet «équilibre».

	1999		2007	
<b>0-30ans</b>	557	36%	587	32%
<b>30-60ans</b>	638	41%	735	40%
<b>+60ans</b>	333	21%	486	26%
	<b>1528</b>		<b>1808</b>	

Source : INSEE

Evolution de la population par catégorie



Source : INSEE



## II. DYNAMIQUES MIGRATOIRES

*Une permanence des Saintanastasiens sur le lieu de résidence depuis plusieurs années*

Le solde migratoire a été élevé très élevé à l'origine du développement de la commune pendant les années 1980-1990, mais n'est plus aussi important aujourd'hui.

Une grande majorité des habitants de Sainte-Anastasiens sont installés depuis plus de 5 ans sur la commune (58%).

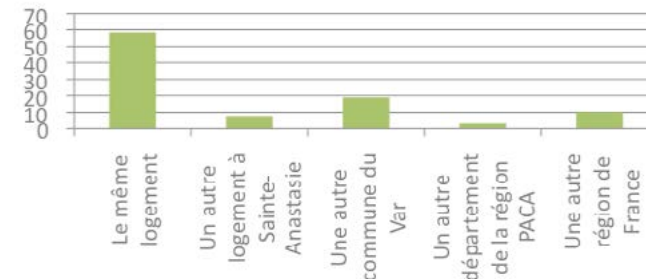
*Une évasion des actifs vers d'autres pôles d'emplois*

De part sa situation périurbaine la commune se caractérise par :

- une part limitée d'actifs travaillant sur la commune (20%, soit seulement un actif sur cinq)
- une importante évasion des actifs, 8 actifs sur dix travaillant en dehors de la commune.

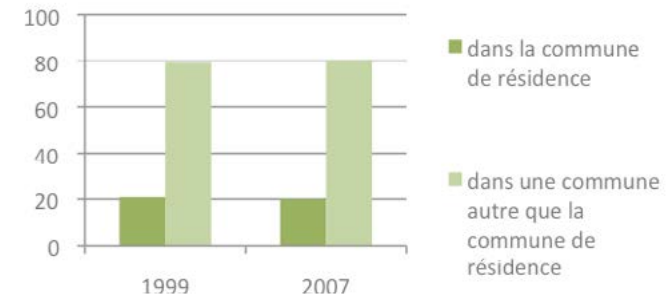
Ces actifs travaillent essentiellement sur les bassins d'emplois de l'agglomération toulonnaise et plus secondairement sur les bassins d'emplois de Brignoles et Rocbaron.

Lieu de résidence des Saintanastasiens 5 ans auparavant



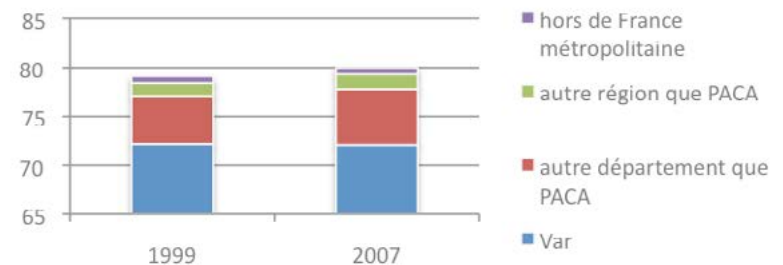
Source : INSEE

Lieu de travail des actifs occupés



Source : INSEE

Lieu de travail dans une commune autre que Saint-Anastasiens



Source : INSEE



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### III. DYNAMIQUES SOCIALES

#### *Une diminution de la taille des ménages*

Depuis les années 1990, la taille des ménages de Sainte-Anastasie diminue.

Alors qu'elle était à plus 3 personnes par ménages dans les années 80, elle était en 2007 de 2,5.

Ce phénomène, qui est à l'image de l'ensemble national évoque les changements sociétaux. **Les foyers français sont confrontés à l'accroissement de la décohabitation, plus précisément à la formation des familles monoparentales et à l'isolement des personnes âgées.**

Cependant, la taille moyenne des ménages de Sainte-Anastasie reste supérieure à la moyenne nationale en 2006 (2,3 personnes par ménage).

#### *Mutation du modèle de ménage avec davantage de ménages sans enfants*

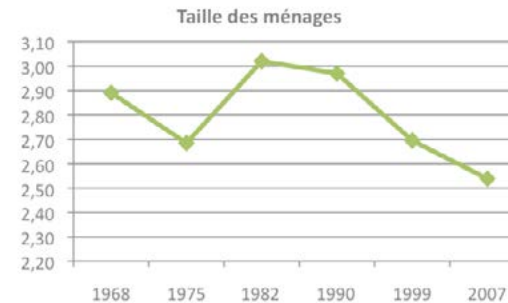
La composition des ménages suit l'évolution structurelle nationale.

On constate en effet en 2007 que :

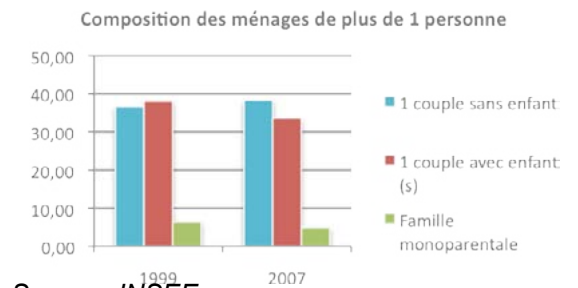
- près de 20% des ménages est constitué d'une personne seule et cette part a augmenté de près de 3 points depuis 1999 ;
- plus d'un tiers des ménages sont des couples sans enfants (39,26%), part ayant augmenté de 2 points.

**Les ménages sont donc en majorité constitué de personnes vivant seules ou en couple. Le modèle du couple avec enfant(s) n'est plus prédominant.**

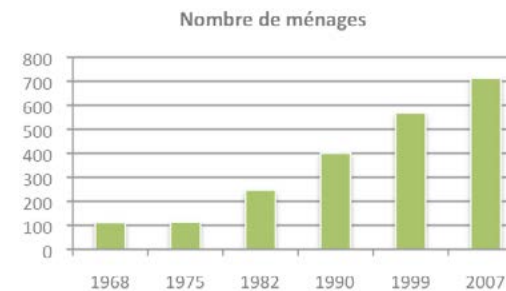
**Ce phénomène sociétal induit alors une évolution de la demande et des besoins des habitants notamment sur la question du logement. En effet, une augmentation du nombre de ménages et une modification de leur taille implique nécessairement une reconsidération du parc de logements.**



Source : INSEE



Source : INSEE



Source : INSEE

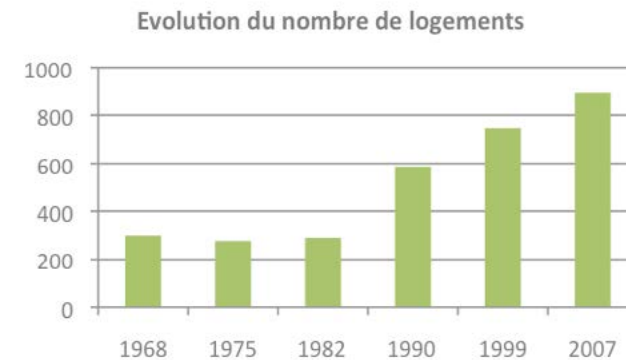


#### IV. DYNAMIQUES RELATIVES AU LOGEMENT

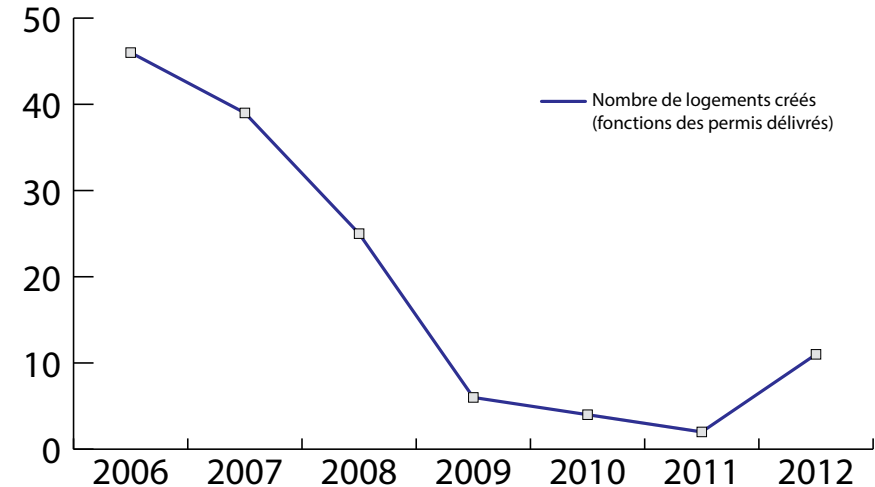
Alors que le parc de logements de la commune était relativement stable sur la période 1968-1982, on observe un rythme de production sensiblement plus soutenu au cours des années 80 et 90, en corollaire du développement démographique communal. Sur la période plus récente (1999-2007) le rythme de production de logements restait soutenu.

On observe en revanche une diminution très sensible dans la production de logements au cours des dernières années, avec une chute nette à partir de 2006 et une stabilisation à un rythme très faible sur les dernières années 2009-2011 (moins de cinq nouveaux logements par an sur la commune alors que le rythme «passé» de production de logements était d'environ 50 unités par an).

Si des facteurs économiques et structurels peuvent pour partie expliquer cette très forte baisse, les explications sont avant tout à chercher dans la saturation du POS d'ores et déjà évoquée : **les espaces ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui (et avec l'application des règles de densité du POS) consommés.**



Source : INSEE



Source : Service urbanisme de Sainte Anastasie sur Issole



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Un parc de logements caractéristique d'une commune périurbaine

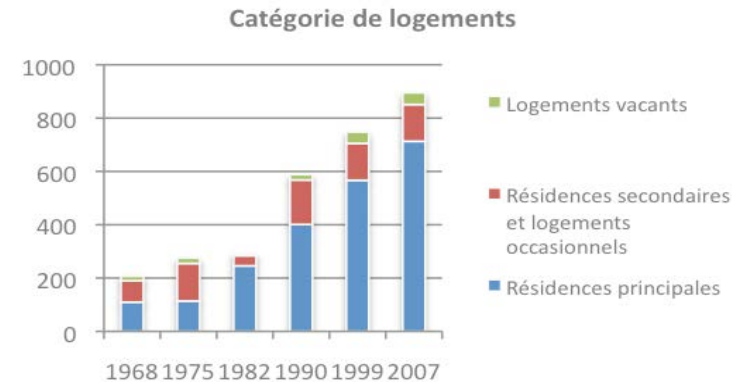
La structuration du parc de logements est tout à fait caractéristique des fonctions périurbaines de la commune avec notamment :

- une assez faible représentation des résidences secondaires (15,4% du parc de logements)
- une faible vacance (44 logements recensés comme vacants, soit moins de 5% du parc)
- une nette prédominance des résidences principales

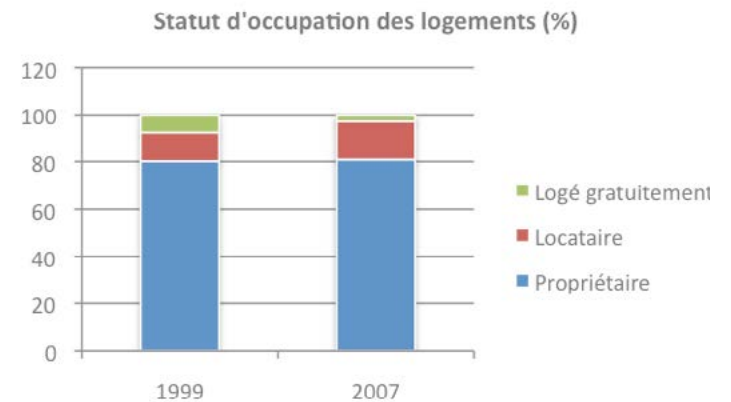
### Une très faible part du locatif dans la structuration du parc de logements

Egalement caractéristique des fonctions périurbaines de la commune, la part du logement locatif apparaît faible, avec seulement 16,2% des logements qui sont des logements locatifs. On observe en revanche une très nette prédominance des logements occupés en propriété, ces derniers représentant 80% du parc de logements.

Il faut en outre préciser, même si aucune statistique n'est disponible sur cette question que les logements locatifs se concentrent presque exclusivement au sein du village et sont tout à fait marginaux voire inexistant dans le parc résidentiel pavillonnaire.



Source : INSEE



Source : INSEE



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Une prédominance d'habitat individuel et de logements de grande taille

La typologie de logements est marquée par la très grande prédominance de la maison pavillonnaire de grande taille (une majorité de 4 pièces et plus) et la faible diversité du bâti.

Une légère hausse du nombre d'appartements a eu lieu entre 1999 et 2007 mais elle reste faible (9,7% en 2007). Ces derniers se concentrent principalement sur le village et sont issus de divisions verticales d'anciennes maisons de village.

Toujours caractéristique du fonctionnement périurbain de la commune, on observe un taux de motorisation en hausse constante, quasiment un ménage sur deux disposant aujourd'hui de deux voitures ou plus.

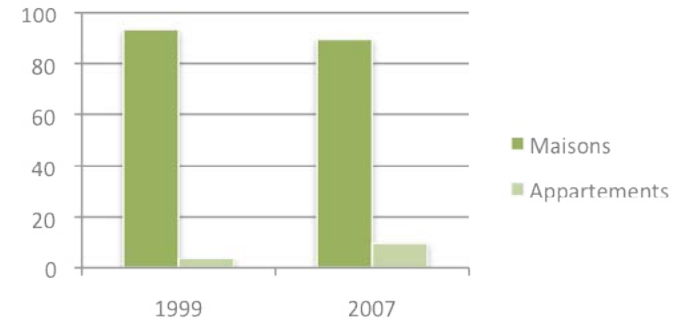
A noter également que plus de 83% des actifs ayant un emploi utilisent leur voiture particulière pour se rendre à leur travail, contre 1,3% seulement qui empruntent les transports collectifs.

### Une absence de logements à caractère social

La commune ne compte aucun logement social mais n'entre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain imposant un quota de logements sociaux.

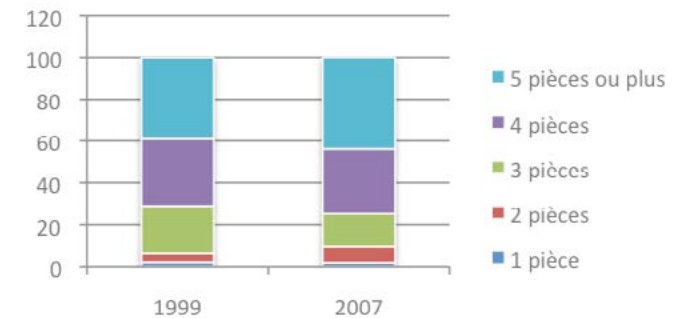
A noter toutefois que des efforts soutenus ont été accomplis par la municipalité dans le cadre des opérations mises en place sur la rénovation de l'ensemble des logements du village pour proposer une offre d'habitat intermédiaire à la maison pavillonnaire et sous le régime locatif.

Typologie de logements (%)



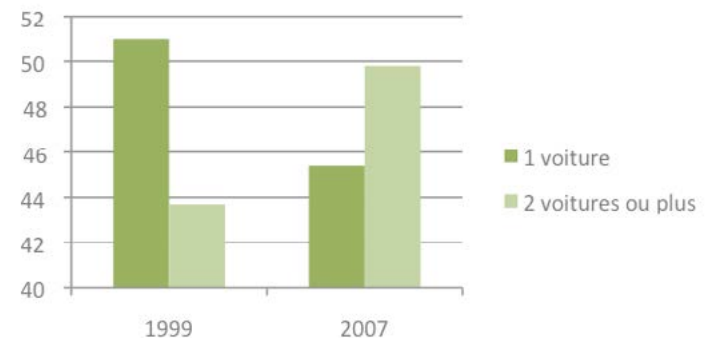
Source : INSEE

Nombre de pièces des résidences principales (%)



Source : INSEE

Equipement automobile



Source : INSEE



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'analyse de l'habitat sur la commune de Sainte-Anastasia, composé majoritairement de maisons individuelles de grande taille, nous démontre que **le parc de logements sera à court terme inadapté à l'évolution structurelle de la population ( cf partie 1 et 3).**

En effet, si la tendance actuelle se poursuit, le nombre de ménages composés d'une ou deux personnes devrait augmenter (phénomène du essentiellement à la décohabitation ou à l'isolement des personnes âgées) au détriment des familles nombreuses, amenant irréversiblement à l'ajustement des typologies de logement. **De ce fait, la demande s'orienterait alors vers des habitations de plus petite taille, en accession ou à la location.**

Il s'agit donc pour le **PLU de favoriser la création d'un nouveau type de logement (diversification des typologies de logements)**, qui réponde d'une part à la fois qualitativement et quantitativement aux besoins des habitants de Saint-Anastasia, et d'autre part, qui puisse aussi s'intégrer dans l'environnement local afin de préserver le cadre de vie remarquable de la commune.



## V. DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

### *Une population d'employés et de professions intermédiaires*

Sainte-Anastasie comptait 1 170 actifs occupés en 2007, soit près de 64,64% de la population totale.

Sa population est pour l'essentiel constituée d'employés et de professions intermédiaires. Les agriculteurs et les exploitants représentent une frange infime de la population et sont marqués par une diminution de leur nombre liée aux départs à la retraite.

La majorité des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, avec seulement 20% travaillant à Sainte-Anastasie.

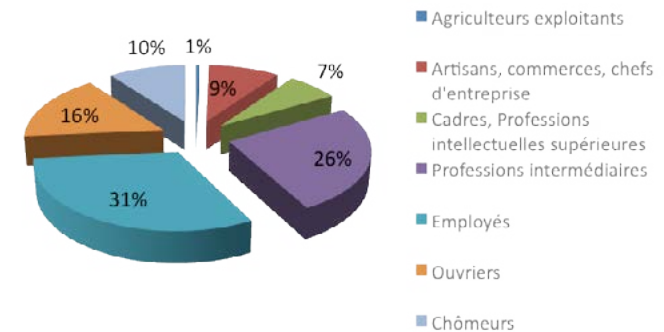
### *Une augmentation du nombre d'actifs occupés*

La part d'actifs, représentant environ 67% de la population totale, a augmenté entre 1999 et 2007 et celle des inactifs a légèrement diminué. Les inactifs sont à 31% des retraités ou préretraités et à 27% des élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés.

### *Une nette diminution du chômage*

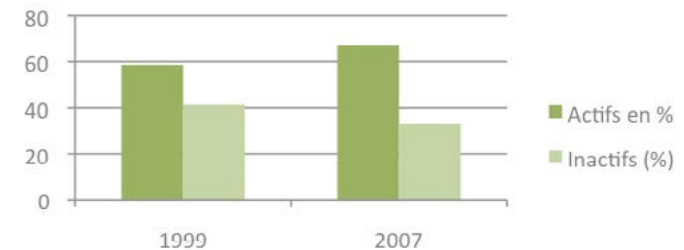
La part des actifs sans emploi est en nette diminution entre 1999 et 2007, avec moins de 10% de chômage sur le total des actifs.

Répartition des actifs par secteur d'activité



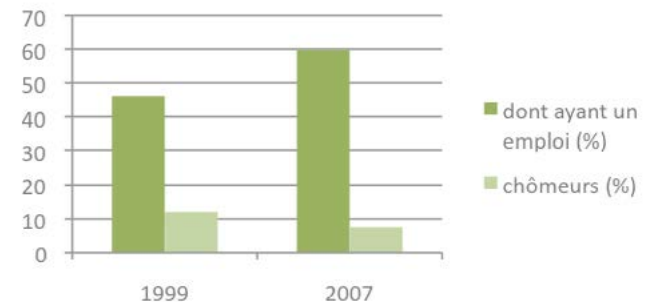
Source : INSEE

Evolution de la part des actifs entre 1999 et 2007



Source : INSEE

Actifs en 1999 et 2007



Source : INSEE



## VI. DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

### Une majorité d'établissements commerciaux

Au 1er janvier 2009, 22 entreprises étaient recensées sur le territoire communal.

Le secteur d'activité qui a créé le plus d'établissements en 2009 est celui du commerce, du transport et des services divers.

Actuellement, le secteur du commerce, du transport et des services divers est également le plus important. Le secteur de la construction est également dynamique avec 36% des établissements créés en 2009.

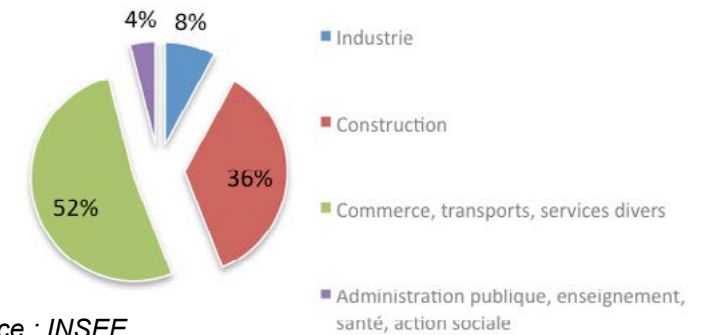
### Un tissu de petites entreprises dans la zone artisanale

L'essentiel des activités se concentrent dans le cœur du village et dans la zone artisanale des Négadisses. Le village compte les activités non nuisibles au voisinage et proposant un service de proximité. La zone artisanale accueille des activités demandant davantage d'espace et profite du passage de la RD15.

L'agriculture est un secteur qui n'est pas créateur de nouvelles structures, mais qui représente 14% des établissements de la commune.

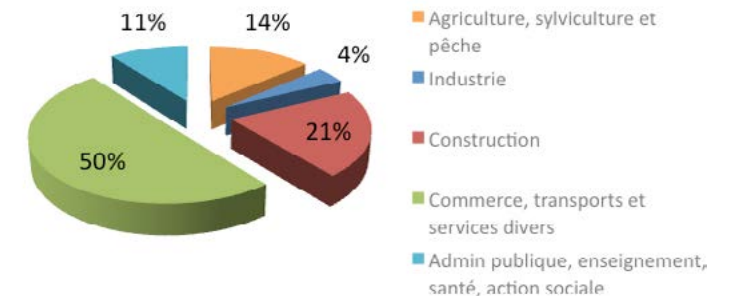
Les établissements de la commune sont pour la plupart de très petites ou petites entreprises.

Création d'établissements en 2009



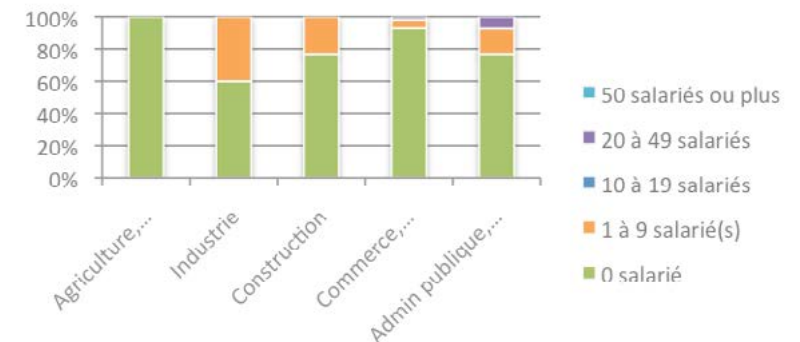
Source : INSEE

Répartition des établissements par secteur d'activité



Source : INSEE

Taille des établissements selon le secteur d'activité



Source : INSEE



## VII. DYNAMIQUES PAR RAPPORT AU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

### 1. La démographie

*Un développement similaire aux communes voisines*

Par rapport aux communes membres de la Communauté de Communes Val d'Issole, les caractéristiques démographiques de Sainte-Anastasie se situent dans la moyenne.

Toutes les communes de la CCVI sont marquées par une croissance démographique, notamment à partir du milieu des années quatre-vingt. **Garéoult, Rocbaron, Néoules et Forcalqueiret sont les communes au développement le plus important.**

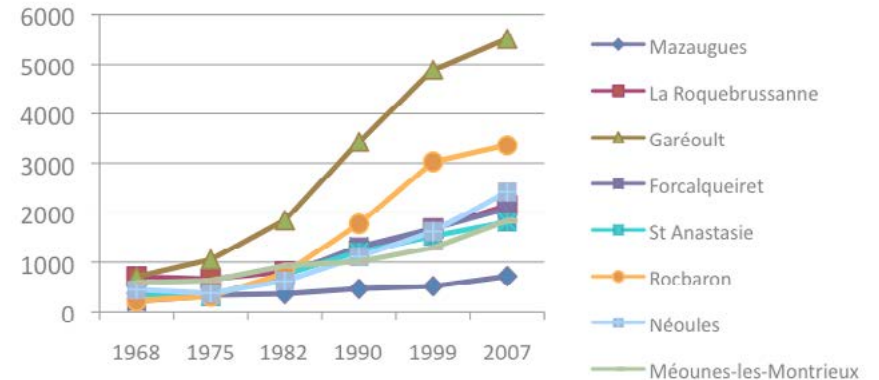
Sainte-Anastasie ne fait pas partie de cette catégorie, mais au plus fort de sa croissance démographique, la commune a enregistré un taux de variation de 6% entre 1982 et 1990.

*Une croissance démographique relativement mesurée en comparaison aux autres communes de la CCVI*

Les croissances soutenues et rapides pendant les années 80 de Garéoult et Rocbaron s'expliquent en partie par l'ouverture à l'urbanisation d'un foncier important, en corrélation avec la création d'un pôle d'activité.

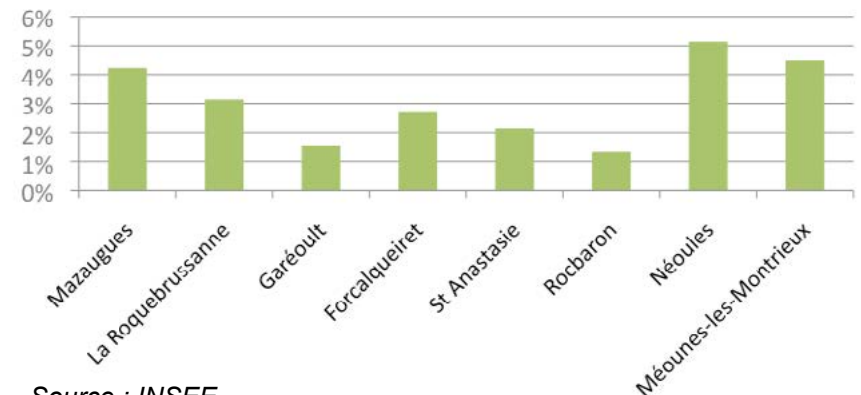
Sur la période 1999 et 2007, la tendance s'inverse. Les communes qui jusqu'alors montraient des développements mesurés voient leur population augmenter. C'est le cas par exemple des communes de Néoules, Méounes et Mazaugues.

Evolution de la population communautaire



Source : INSEE

Taux de variation annuel entre 1999 et 2007



Source : INSEE



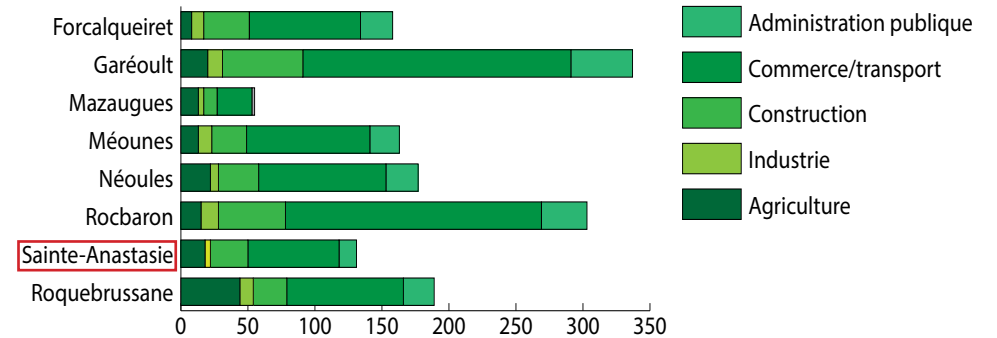
## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 2. Dynamiques économiques

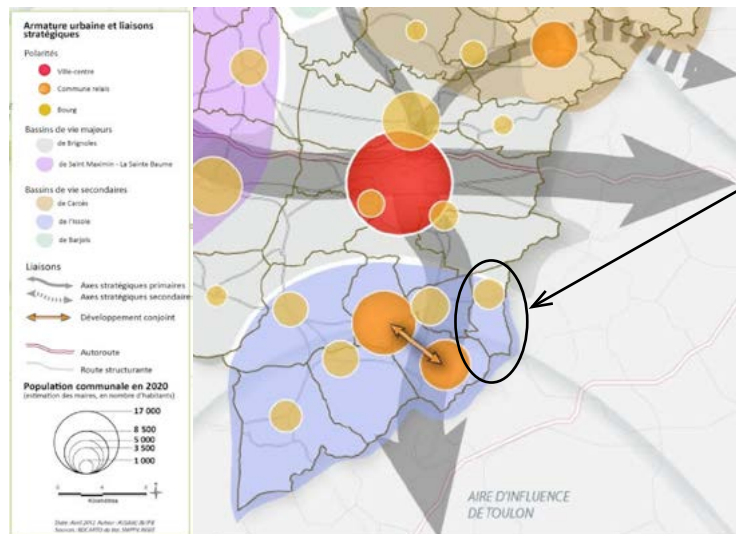
Sainte-Anastasie, au même titre que Mazaugues, Méounes et Néoules fait partie des communes dont l'activité économique est la plus faible à l'échelle de l'intercommunalité. **Sa vocation résidentielle lui confère effectivement un rôle de bourg et de centre de vie secondaire plutôt que de bassin économique.**

Seule une micro zone artisanale et quelques commerces de proximité sont implantés sur le territoire. **La commune est donc de ce fait dépendante économiquement des communes relais de Garéoult et de Rocbaron.**

**La fonction résidentielle de Sainte-Anastasie est donc complémentaire à la vocation économique des communes de Rocbaron et Garéoult.**

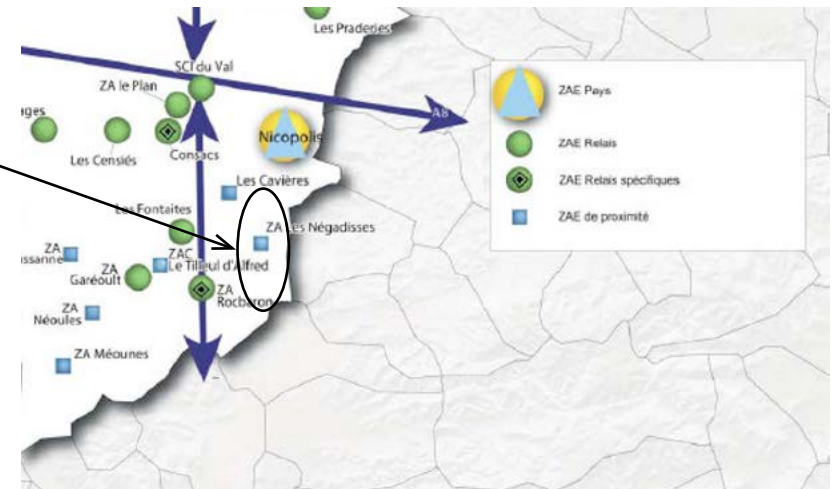


Source : INSEE



Source : SCOT de la Provence Verte

Sainte-Anastasie



Source : SCOT de la Provence Verte



## VIII. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### 1. La hiérarchie de l'espace viaire

Le territoire communal est structuré par plusieurs axes de communication.

**Les deux axes principaux sont la route départementale RD15 et la voie ferrée reliant Carnoules à Gardanne, tous deux orientés Est-Ouest.** Le flux automobile sur la RD15 est relativement important.

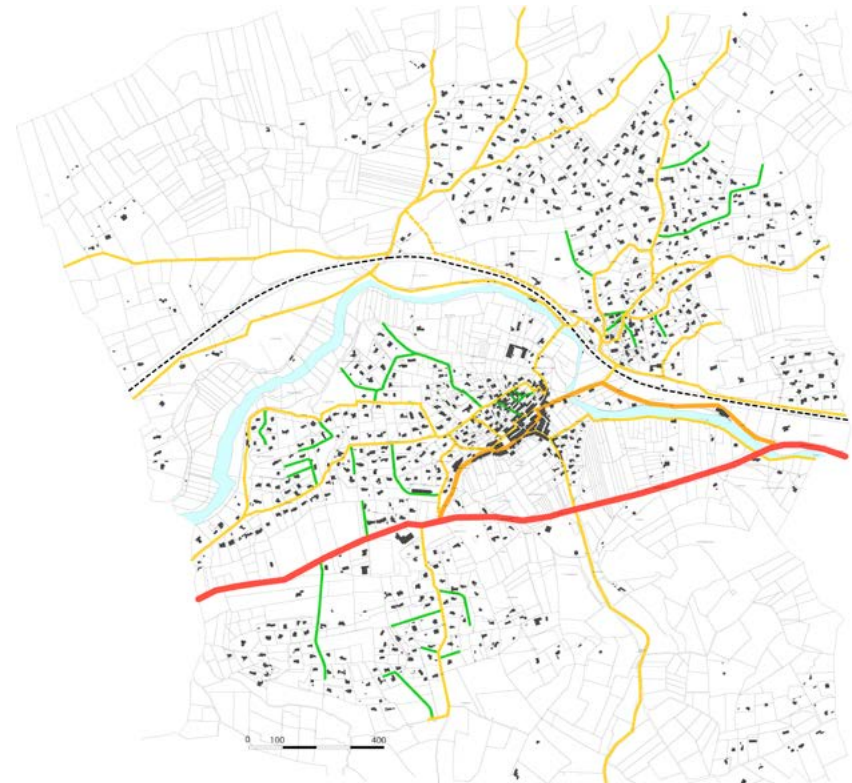
Un troisième axe, d'importance secondaire, draine le centre ancien : c'est successivement la Rue Notre Dame, puis Rue du Général de Gaulle et enfin l'Allée des Platanes. La fréquentation de cet axe est moins élevée, avec la desserte exclusive du centre ancien.

### 2. Les transports collectifs

La commune n'est desservie que par deux lignes départementales de transport collectif : la ligne VarLib n°4411 (Sainte Anastasie-Garéoult) et la ligne VarLib n°5401 (Gonfaron-Carnoules-Brignoles). A noter que ces deux lignes permettent d'accéder à la RD 43 (axe Cuers Brignoles) qui est elle empruntée par de nombreuses lignes VarLib permettant notamment l'accès à l'agglomération toulonnaise.

### 3. Le stationnement

Le stationnement est organisé au niveau du village (parking des Ferrages, au pied du village) et de la zone artisanale Les Négadisses, avec plus de 300 places.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 4. Les équipements publics

La commune dispose d'une école primaire et maternelle comptant 190 élèves environ, ainsi qu'un restaurant scolaire.

A proximité de la départementale RD15 et du secteur les Négadisses, se trouve un complexe sportif regroupant un terrain de foot et deux terrains de tennis. La salle des fêtes se trouve également dans ce secteur, qui comprend des terrains couverts sur une superficie de 700 m<sup>2</sup>.

La cave coopérative a récemment été transformée en salle d'expositions et de conférences.

Un arboretum propose une promenade ludique, à proximité du centre ancien.

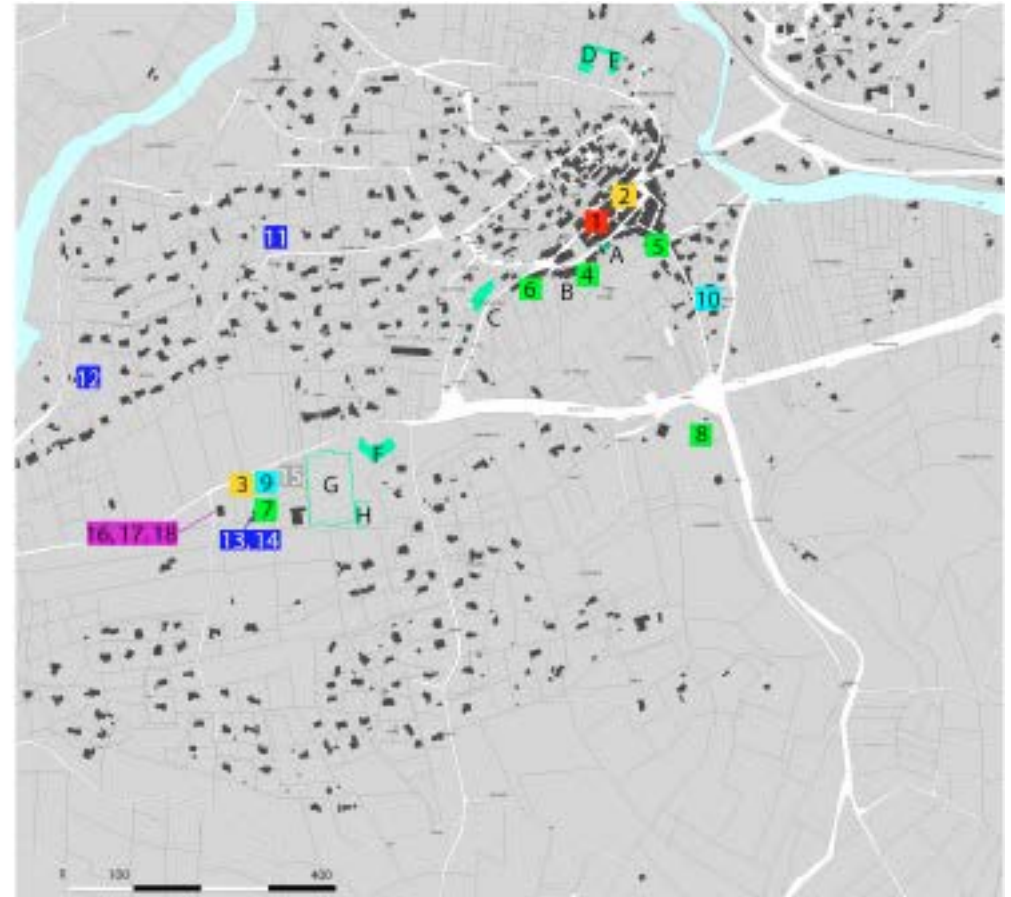
### 5. Les commerces et services de proximité

Sainte-Anastasie compte plusieurs commerces. À l'échelle de la commune, il s'agit essentiellement de commerces de proximité, avec une boulangerie et une petite supérette. On note la présence d'un producteur vendeur de produits maraîchers.

Les habitants de Sainte-Anastasie vont faire leurs courses plus importantes dans des centres urbains tels que Rocbaron, Brignoles, voire Toulon.

Pour les loisirs, la commune propose trois restaurants et un café, tous situés dans le village ancien, à l'exception de «L'imprévu» localisé dans la zone d'activités des Négadisses.

L'ensemble des services médicaux sont regroupés au Sud-Ouest de la commune à proximité de la départementale et du chemin la Bassaque.



- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ● Alimentation générale          | A – Mairie                              |
| ● Boulangerie pâtisserie         | B – Agence postale                      |
| ● Restauration/ Bar/ Hébergement | C – Salle d'exposition et de conférence |
| ● Salon de coiffure/ Esthétique  | D – Ecole maternelle                    |
| ● Services aux entreprises       | E – Ecole primaire                      |
| ● Corps médical                  | F – Salle polyvalente                   |
| ● Garage                         | G – Stade de foot                       |
|                                  | H – Tennis                              |

- |                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 1- Proxi                   | 10 – Isa colfadom                     |
| 2 – Boulangerie            | 11 – Arobe informatique               |
| 3 – Victorrino D'Autrefois | 12 – Actio Conseil Courtage           |
| 4 – Café des Amis          | 13 – Agence immobilière Ludo Grissole |
| 5 – Le Manjadou            | 14 – Verjade: jardin, paysage         |
| 6 – La Guinguette          | 15 – Renault Garage                   |
| 7 - L'imprévu              | 16 – Cabinet médical                  |
| 8 - Camping La Vidresse    | 17 – Infirmier/kinésithérapeute       |
| 9 – Eve coiffure           | 18 – Infirmier                        |

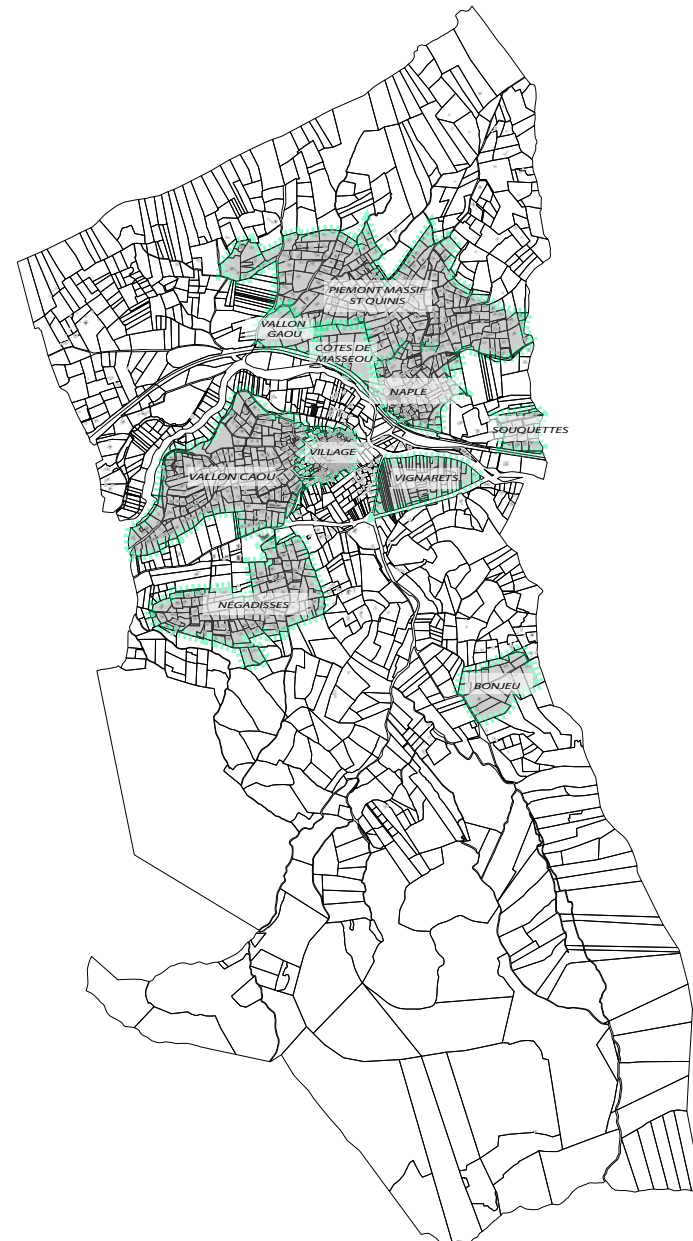


## 6. Analyse des quartiers urbains

L'analyse par quartiers<sup>1</sup> vise à déterminer la fonctionnalité de chacun et **leurs perspectives d'évolution au regard de leurs caractéristiques morphologiques, foncières et paysagères.**

Une analyse plus poussée de leur potentiel environnemental et écologique sera établie lors de l'étude de l'état initial de l'environnement afin de **confirmer ou d'infirmer les orientations d'évolution définies dans ce chapitre.**

Les résultats de cette étude combinés à l'analyse environnementale vont ainsi **servir de base à la réflexion du zonage pour déterminer les secteurs les plus à même à être développés** ou au contraire ceux qui devront faire l'objet d'une réglementation stricte en matière de protection.



<sup>1</sup> Les quartiers de référence sont les zones urbaines (Zone U ou NA) définies par le POS



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Site 1 : Le village

#### • Localisation et composition

Le village se situe au centre de la commune, perché sur un léger piémont, orienté sur un axe Est-Ouest. La commune est marquée par les changements de topographie, et les premières constructions du village ont profité de l'ensoleillement en s'installant en hauteur et en s'orientant vers le Sud.

Le village peut se décomposer en plusieurs entités :

- le centre ancien, dont les contours sont la rue des Aires au Nord, le début de la rue du Général de Gaulle à l'Est, le Cours au Sud et le début de la rue Albert Garnier à l'Ouest ;
- la deuxième couronne du village concerne la partie au Nord-Ouest de l'école primaire, dans le secteur dit Aires Notre Dame ;
- le centre élargi au Sud-Est est le secteur dit Le Butavent.

#### • Desserte et fonctionnement

La route départementale RD15 passe à 500 mètres du centre village et relie la commune de Besse-sur-Issole à la RD43.

La Rue de Provence et la rue Notre Dame sont les voies principales pour accéder au centre du village depuis la RD15. Elles traversent la plaine dans le sens Nord-Sud et permettent d'avoir la pleine perspective sur le village.

A l'intérieur du village, l'axe principal est successivement la rue Notre Dame puis la rue du Général de Gaulle. A l'extrémité Est, la Rue du Général de Gaulle permet la jonction avec le quartier dit de Naple.

Les autres voies d'accès permettent la desserte vers la deuxième couronne du village et le centre élargi : la rue des Oustaouts Routs pour la partie Nord et le secteur dit des Grandes Aires ; et la Rue de Provence pour le secteur Sud dit Le Butavent.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Morphologie urbaine et typologie architecturale

Le centre ancien est composé d'un tissu urbain dense (environ 42 logements/ha), avec une organisation typiquement provençale. L'habitat est de type maison en bande, en R+2 en général. Le tissu viaire s'organise en un réseau de petites ruelles étroites et sinueuses, s'ouvrant sur des placettes.

Le secteur Aires Notre Dame est limitrophe du cœur du centre ancien, pourtant les constructions sont discontinues et le tissu urbain plus lâche. Il s'agit de maisons individuelles sur des parcelles comprises entre 150 et 500 m<sup>2</sup>. La densité est d'environ 16 logements/ha.

Le secteur du Butavent est caractérisé par une typologie différente avec de grandes parcelles et des constructions en milieu de parcelles. Il est organisé autour de la Rue de Provence et du Chemin de Ste Anastasie à Besse-sur-Issole. La densité de ce secteur est d'environ 10 logements/ha.

De façon générale, le secteur du village est, par ses caractéristiques morphologiques, un tissu urbain peu mutable.

Par contre, il offre des perspectives de rénovation urbaine intéressantes puisque de nombreux logements vétustes pourraient être réaménagés afin de répondre à la demande en logements.

A ce titre, la commune a déjà entrepris la rénovation de la moitié du parc de logement sur le centre-bourg.

### • Environnement et paysage

Du fait de sa position surélevée, le village bénéficie d'une perspective de qualité sur la plaine de l'Issole et sur le bois communal du Défens.

A proximité du village, les bords de l'Issole sont classés par le Conseil Général comme Espace Naturel Sensible (ENS). A ce titre, a été aménagé un espace de promenade et de loisirs

Un arboretum est accessible depuis le village, situé en limite Sud, à l'Ouest du parking des Ferrages. Sur une superficie de presque 3000 m<sup>2</sup>, ce jardin est un espace public à valoriser. Actuellement en bout de parking et peu visible, les cheminements et signalisations pourraient à l'avenir, inviter à sa visite.



Rue Notre-Dame



Rue Albert Granier



Berges d'Issole





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

Comme principale centralité, le village regroupe l'essentiel des activités et des équipements :

- la mairie et l'agence postale communale ;
- les écoles maternelle et élémentaire (en limite Nord-est du village) ;
- une crèche ;
- une boulangerie ;
- trois restaurants et un bar ;
- un salon d'esthétique ;
- une épicerie
- un bureau de tabac

Au Sud-Ouest du secteur, la cave coopérative domine la plaine et représente un élément repère du quartier.

Le cœur du village compte également une église, sur la rue la Rue Notre-Dame.

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Le POS en vigueur distingue quatre types de zones dans ce secteur :

- la zone UA, affectée à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance pour le voisinage et où il s'agit essentiellement de constructions en ordre continu et denses et raccordées à l'assainissement collectif ;
- la zone UB, identique à la précédente à la différence des constructions établies en ordre discontinu et où le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,30 ;
- la zone UBa, où s'impose une règle de hauteur maximale des constructions à 3,5 m ;
- la zone UBb, où la densité des constructions est plus faible.

Cave coopérative



Eglise





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Au regard de caractéristiques morphologiques de son tissu urbain, le secteur du village présente peu de perspectives d'évolution. En effet, la zone est relativement dense et ne peut être urbanisée que par le comblement des dents creuses.

Il s'agit ainsi pour la zone du village de conforter l'existant.

ATOUS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation stratégique à proximité d'une voie de communication</li> <li>• Politique de rénovation urbaine entreprise par la municipalité</li> <li>• Pôle central regroupant l'essentiel des activités et équipements</li> <li>• Cadre paysager et naturel de qualité (ENS, tipisylve de l'Issole)</li> <li>• Patrimoine architectural ancien conservé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trame viaire intrinsèque au village étroite et laissant peu de place au stationnement</li> <li>• Tissu urbain peu mutable (peu de perspective de renouvellement urbain)</li> <li>• Offre commerciale limitée à une supérette</li> <li>• Espace naturel sensible peu valorisé</li> <li>• Arboretum peu mis en valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier l'offre des commerces de première nécessité</li> <li>• Valoriser le patrimoine naturel</li> <li>• Gérer et redéfinir les zones soumises au risque inondation sur les bords de l'Issole</li> </ul>

### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Comment conforter la dynamique du village à travers :
  - \* le développement de l'offre en logements ?
  - \* le développement et le regroupement des commerces et services de proximité ?
  - \* la valorisation du patrimoine naturel et urbain ?



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Site 2 : Naple

#### • Localisation et composition

Le quartier de Naple se situe sur la rive gauche de l'Issole, sur un terrain marqué par la topographie. Il constitue la transition entre la plaine et la zone de piémont du Massif de Saint-Quinis.

Deux entités se distinguent : une partie basse proche de l'Issole avec un habitat relativement dense et une partie haute caractérisée par la dissémination des habitations et une densité plus faible.

Le quartier est délimité au Nord par le Chemin du Vallon de Gueirol, à l'Est par les parcelles agricoles, à l'Ouest par des terrains boisés et au Sud par le Chemin des Rochers de Naple et le Chemin des Souquettes.

Au Sud du quartier se trouve un délaissé ferroviaire d'environ 1 ha, entre le Chemin des Souquettes et l'Allée des Platanes. Ces terrains, actuelle propriété du Réseau Ferré de France (RFF), représentent un emplacement stratégique, pouvant faire office de « rotule » entre le noyau du centre urbain et le quartier de Naple, sous la forme d'un espace public central.

#### • Desserte et fonctionnement

Ce quartier est séparé du village par l'Issole et est donc à proximité de la RD15, en passant par la Place de la Gare puis l'Allée des Platanes.

A l'intérieur du quartier, les voies sont structurées sur un axe Nord-sud reliant la partie haute à la basse, avec notamment le Chemin de Candy, le Chemin du Labonnet et celui des Bréguières. Des petites voies de desserte permettent l'accès aux propriétés reculées.

Des chemins et passerelles assurent une continuité piétonne entre le quartier de Naple et le village, mais sont peu empruntés. Cette continuité gagnerait à être signalée.

Actuellement, le site de l'emprise ferroviaire est utilisé comme lieu de festivités en été et comme terrains de pétanque. Le site abrite la gare, propriété communale, qui fonctionne pour le train touristique du Centre Var, ainsi que des locaux à vocation associative.



Chemin du Labonnet



Chemin des Souquettes





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • **Morphologie urbaine et typologie architecturale**

La partie basse du quartier de Naples est particulière de par son organisation. Le tissu parcellaire est assez complexe avec de nombreuses parcelles de petites tailles sur le côté Ouest. Les constructions sont généralement édifiées en limite de voie ou de limites séparatives. La trame viaire est composée de ruelles étroites et sinueuses, en fonction du relief. La densité est d'environ 13 logements/ha.

Dans la partie haute, les parcelles sont plus grandes avec l'installation des constructions en milieu de parcelles.

La typologie de logements est similaire entre la partie haute et la basse.

Sur l'ensemble du quartier, la densité est approximativement de 5 logements/ha.

Le tissu urbain, semi-dense, présente peu de perspectives de mutation étant donné que les parcelles sont soit de petites tailles ou bien inexploitable puisque des constructions y sont implantées en parties centrales.

Ainsi, le quartier de Naples est un secteur qui est amené à peu évoluer au regard de sa morphologie urbaine.

### • **Environnement et paysage**

Le quartier est installé sur une masse rocheuse et sur un plan incliné. La végétation, de type méditerranéen, est très présente. Les constructions, notamment sur la partie haute, sont souvent camouflées derrière la végétation. La perspective depuis le quartier vers le village, vers la plaine et le Massif du Défens est remarquable.



Impasse de Naples



Place de Naples





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

Il n'a pas été recensé d'équipements ou d'activités commerciales sur le quartier de Naple.

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

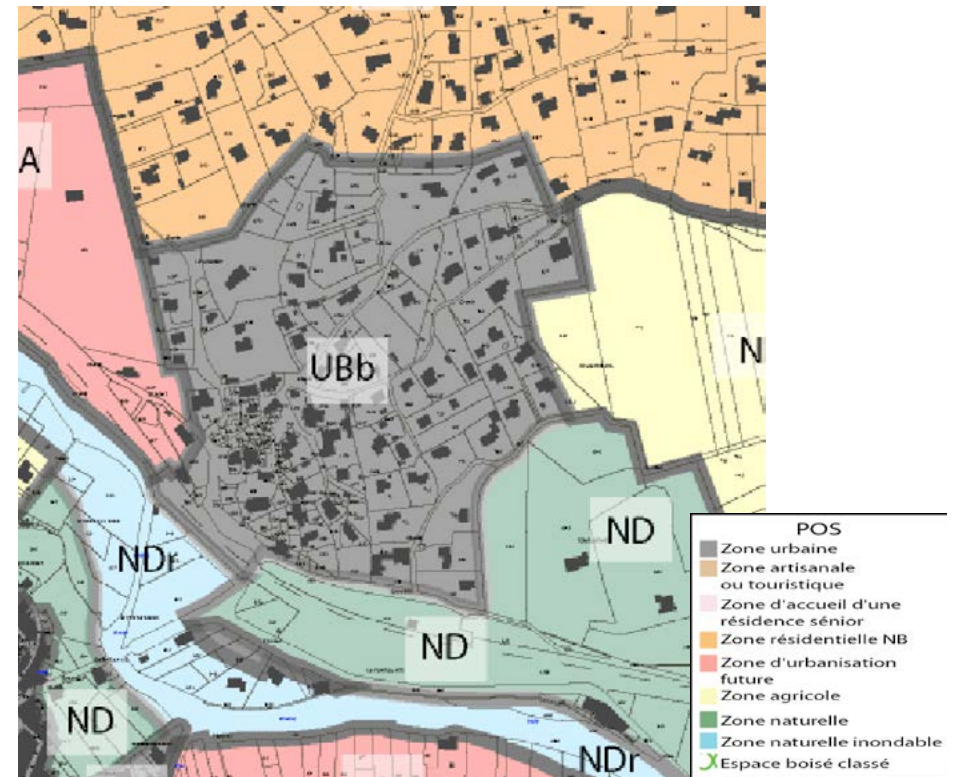
Le zonage inclut le quartier de Naple dans la zone UBb, qui est à vocation d'habitat, de services et d'activités et où la densité de constructions est faible.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m. Les constructions peuvent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Emprise ferroviaire



Place de la gare





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Au regard de caractéristiques morphologiques de son tissu urbain relativement dense, le secteur du Naple présente des perspectives d'évolution limitées dans le temps. En effet, seules une dizaine de parcelles sont encore vierges et pourraient être construites .

Il s'agit ainsi pour le quartier de Naple de conforter l'existant et d'accompagner son évolution.

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier en continuité avec le centre du village</li> <li>• Quartier semi-urbain (quartier desservi par l'ensemble des VRD et inscrit dans un patrimoine naturel marqué)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'équipements ou d'activités</li> <li>• Des voies de desserte à requalifier / des cheminements piétons à valoriser</li> <li>• Quartier présentant peu de perspectives d'évolution</li> <li>• Délaissé ferroviaire au Sud du quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en évidence les axes de modes doux vers le centre village</li> <li>• Valorisation de la friche SNCF et des activités liées (train touristique)</li> </ul>

### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Comment affirmer l'existence du quartier du Naple, à travers :
  - \* Ses conditions d'accessibilité,
  - \* La valorisation de l'environnement dans lequel il s'inscrit (et notamment des abords de l'Issole)
  - \* Les possibilités offertes aux habitants pour procéder à des aménagements de leurs propriétés



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Site 3 : Piémont du Massif Saint-Quinis

#### • Localisation et composition

Ce secteur se situe à la limite entre la plaine de l'Issole et le piémont. D'une superficie d'environ 46 ha, ce secteur est composé d'habitations diffuses au milieu d'une végétation de garrigue. Les contours sont naturels avec comme limite Nord les flancs du Massif de Saint-Quinis, à l'Ouest des espaces agricoles, au Sud des espaces boisés (ripisylve de l'Issole) et le quartier de Naple et à l'Est, la limite communale.



#### • Desserte et fonctionnement

La trame viaire est organisée en réseau de routes, souvent sinueuses orientées Sud-Sud, liant les bords d'Issole aux flancs du Massif de Saint-Quinis, n'offrant pas ou peu de connexions entre elles. La partie centrale du secteur n'est pas desservie par ces voies, mais par des dessertes dans la plupart des cas privées.

Cette partie de la commune est reculée et n'a pas de connexion directe avec le centre du village ni avec la RD15.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

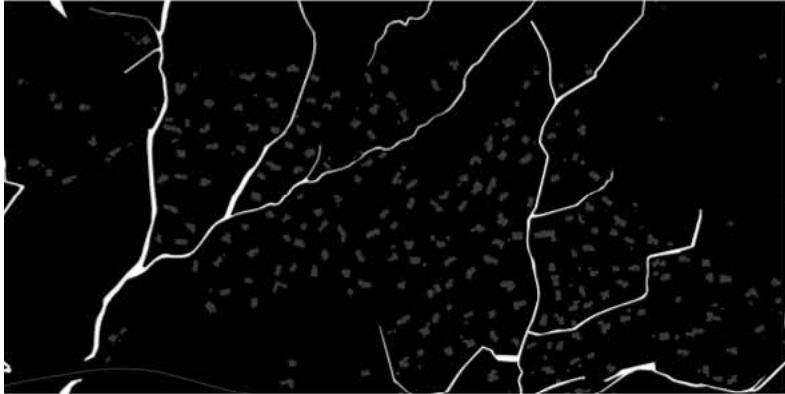
### • **Morphologie urbaine et typologie architecturale**

Il s'agit de grands tènements fonciers avec des constructions de taille moyenne voire grande, en milieu de parcelle. Pour la grande majorité, le secteur est composé de maisons individuelles construites dans les années 1980, sans valeur architecturale particulière. D'une manière générale, le traitement des façades et clôtures n'est pas qualitatif, sans recherche d'harmonie. La densité du secteur est d'environ 2,82 logements/ha.

Par la taille importante des parcelles et la faible densité du tissu urbain, le secteur résidentiel du quartier de Quinis présente certaines opportunités pour évoluer. En effet, les caractéristiques surfaciques de son tissu urbain lui confère un potentiel pour développer de l'habitat. De plus, les nombreux cheminements qui structurent le quartier peuvent servir de support à l'aménagement d'une desserte plus conséquente.

### • **Environnement et paysage**

Du fait de sa position en flanc de massif, le secteur bénéficie d'une perspective de qualité sur l'ensemble de la commune. Ce secteur étant en proximité immédiate avec le massif, le caractère naturel et de loisirs de randonnée est présent.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

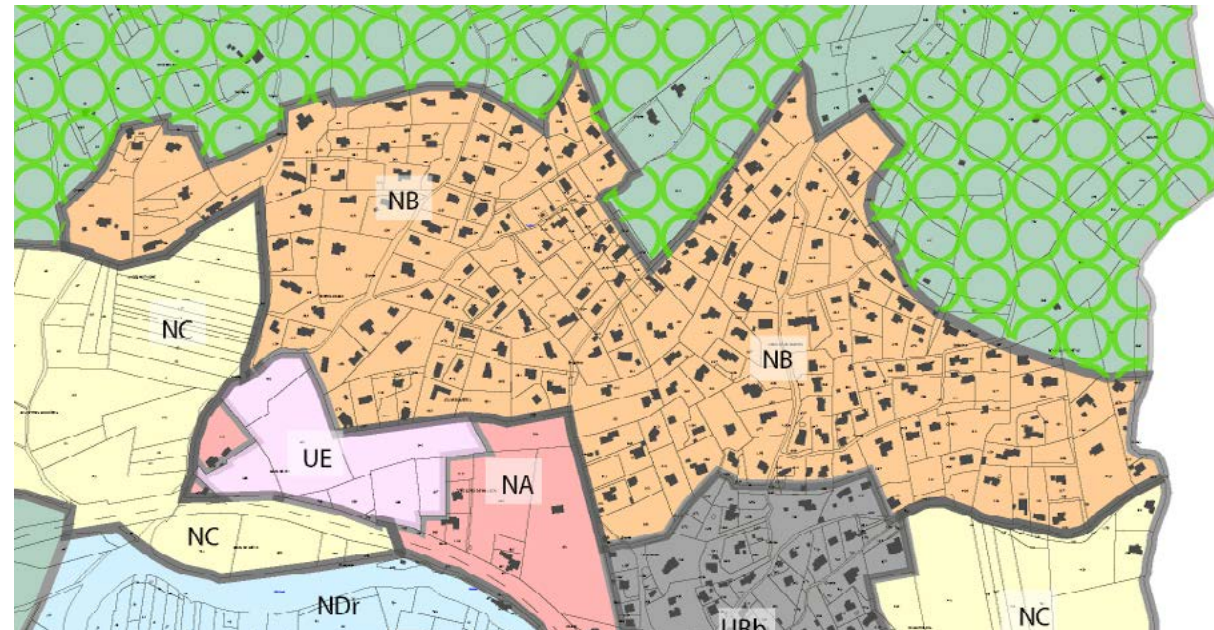
Aucun équipement ni activité n'ont été recensés dans le secteur du Massif de Saint-Quinis.

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Le zonage de ce secteur est de type NB, c'est-à-dire une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Dans cette zone, les constructions, en assainissement autonome, sont soumises à la règle de superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> par logement. Une hauteur de 7 m est autorisée, hormis pour les constructions inscrites en limite séparative (2,5 m).

POS	
	Zone urbaine
	Zone artisanale ou touristique
	Zone d'accueil d'une résidence sénior
	Zone résidentielle NB
	Zone d'urbanisation future
	Zone agricole
	Zone naturelle
	Zone naturelle inondable
	Espace boisé classé





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Le quartier Saint-Quinis, par les caractéristiques de son tissu urbain peu dense présente des perspectives d'évolution par le biais d'une démarche de renouvellement urbain sur le secteur.

De plus, il s'inscrit dans un environnement attractif recherché par les habitants et futurs habitants de Sainte-Anastasie. Il s'agit alors dans le cadre du PLU d'exploiter de manière raisonnée le potentiel du secteur.

ATOUS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Grands tènements fonciers présentant des perspectives d'évolution intéressantes</li><li>• Quartier inscrit dans un environnement attractif et présentant un cadre de vie agréable (en adéquation avec la demande existante sur la commune)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localisation excentrée du village</li><li>• Desserte relativement conséquente mais présentant des caractéristiques insuffisantes au regard de l'urbanisation du secteur</li><li>• Quartier non raccordé à l'assainissement collectif</li><li>• Le zonage limite la densification avec la règle de superficie minimale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir l'évolution du quartier</li><li>• Si une densification a lieu, définir des prescriptions réglementaires pour assurer son contrôle</li></ul>

#### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Comment utiliser le potentiel foncier du quartier de Saint-Quinis, à travers :
  - \* Une densification maîtrisée du tissu urbain?
  - \* La production de logements correspondant à la demande et aux besoins de la population?
  - \* La possibilité de laisser une marge de manœuvre importante à l'initiative individuelle?



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Site 4 : Les Souquettes

#### • Localisation et composition

Les Souquettes occupent l'extrémité Est du territoire communal, au Nord de l'Issole et de la voie ferrée. Ce quartier, composé d'un tissu d'habitat pavillonnaire couvre une superficie approximative de 3,3 hectares.

Il est bordé à l'Est et à l'Ouest par un environnement naturel, alors qu'au Nord et au Sud, les abords sont de caractère agricole, avec plusieurs grandes parcelles cultivées.



#### • Desserte et fonctionnement

La desserte du quartier s'organise par une voie en impasse dite chemin des Souquettes. Le quartier ne comptant qu'une quinzaine d'habitations, cette voie ne souffre pas de problématique d'encombrement.

Longeant la voie ferrée, le chemin des Souquettes relie le quartier à Naple, puis au village. Séparé par des espaces naturels ou agricoles, le quartier des Souquettes n'a pas de connexions avec le quartier du piémont de Saint-Quinis.

Le Plan d'Occupation des Sols actuel prévoit un emplacement réservé (ER n°14) afin d'aménager une voie de liaison entre le chemin des Souquettes et le chemin des Batailles. Cet aménagement permettrait de lier les quartiers du piémont Saint-Quinis et Souquettes et éviterait des détours par le quartier de Naple.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Morphologie urbaine et typologie architecturale

Le quartier des Souquettes est composé de constructions de type pavillonnaire. Prenant la forme d'un lotissement, ce regroupement d'habitations occupe un tissu pavillonnaire assez régulier et compact. En effet, il s'agit de parcelles de formes rectangulaires ou carrées, de tailles similaires à celles rencontrées dans les autres quartiers résidentiels (1 500 m<sup>2</sup> en moyenne).

Sur la représentation graphique, le chemin des Souquettes n'apparaît pas entièrement, soulignant l'importance limitée de cette voie.

La densité de ce quartier, à la frontière entre le lotissement et le quartier résidentiel présente peu de perspectives de mutabilité.



### • Environnement et paysage

Le quartier des Souquettes occupe l'étroit vallon circonscrit par deux buttes boisées :

- La Tour Garnier à l'Ouest : Il s'agit d'une colline culminant à 296 mètres d'altitude, recouverte d'un couvert boisé assez dense (dont une partie est identifiée comme Espace Boisé Classé au POS) et qui compte uniquement deux habitations.

- Le Plan du Chapitre : Située sur la commune de Besse-sur-Issole, cette butte prend naissance au lieu-dit de Barbaigue et propose un replat à son sommet à une hauteur de 322 mètres. De composante principalement naturelle et boisée, le Plan du Chapitre est parcouru par les deux lignes haute tension, dessinant deux tracés rectilignes déboisés.

Dans le vallon même, apparaissent des espaces cultivés, principalement des grandes cultures et des vignes.

Au milieu de cette richesse paysagère – avec une alternance d'entités naturelles et agricoles – les Souquettes se présentent comme un îlot dissocié du reste des espaces urbanisés. Cette situation demande une attention accrue quant au devenir de cet espace et l'interface entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

Le quartier des Souquettes est exclusivement résidentiel et ne comprend aucun équipement ou service.

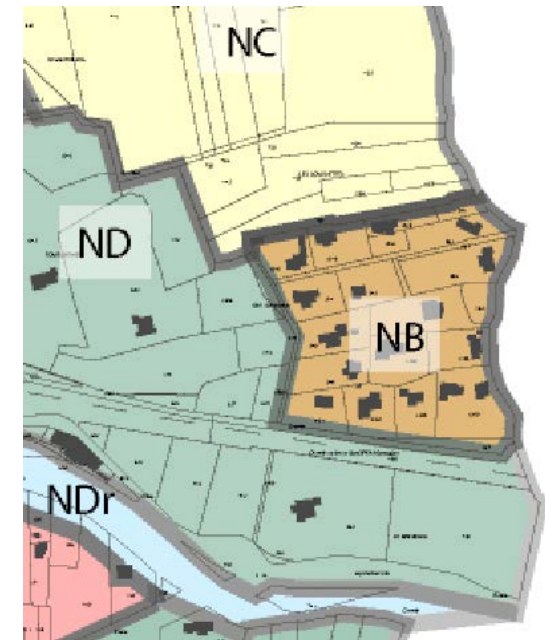
La localisation de ce secteur implique le passage obligatoire par le village, qui concentre l'essentiel des activités.

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Les Souquettes sont classées en zone NB dans le POS approuvé, soit une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Les constructions fonctionnent en assainissement individuel et sont soumises à la règle de superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> par logement. De plus, elles sont autorisées à une hauteur de 7 mètres, hormis les constructions en limite séparative (2,5 mètres).



POS	
	Zone urbaine
	Zone artisanale ou touristique
	Zone d'accueil d'une résidence sénior
	Zone résidentielle NB
	Zone d'urbanisation future
	Zone agricole
	Zone naturelle
	Zone naturelle inondable
	Espace boisé classé





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Synthèse

Le quartier des Souquettes présente peu de perspectives d'évolution. En effet, l'ensemble des parcelles est construit et la superficie des tenements fonciers laisse peu de possibilités pour procéder à des divisions foncières. Il s'agit cependant de conforter l'existence de ce quartier et de garantir certaines commodités aux habitants actuels.

ATOUS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Quartier en grande partie finalisé</li><li>• Richesse paysagère des abords</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quartier isolé caractérisé par l'absence de connexions directes ni avec Piémont Saint-Quinis, ni avec le village et une desserte de qualité moyenne</li><li>• Eloignement au village</li><li>• Quartier non raccordé à l'assainissement collectif</li><li>• Quartier présentant peu de perspectives d'évolution</li><li>• Absence de liaison piétonne avec le village</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir l'évolution du quartier</li><li>• Tenir compte de la richesse du milieu et du caractère abouti du quartier</li></ul>

#### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Comment conforter la fonction résidentielle du quartier?
- Comment assurer des conditions de vie optimales aux habitants du quartier, à travers notamment :
  - \* l'amélioration des conditions de desserte
  - \* la valorisation de l'environnement dans lequel s'inscrit le quartier



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Site 5 : Vallon Caou

#### • Localisation et composition

Le quartier Vallon Caou regroupe les secteurs de Bertrand Marin, de La Régone, de Vallon Caou, des Oustaous Routs et des Baumettes. Vallon Caou est adossé au côté Ouest du village et couvre une superficie de 29 ha. Il s'agit de l'extension du village opérée dans les années 1980.



#### • Desserte et fonctionnement

Ce quartier est bien drainé par les voies de communications avec comme axes principaux : le Chemin de Bertrand Marin traversant le quartier dans le sens Est/Ouest et reliant le quartier à la D15 et au village et le Chemin de Vallon Caou suivant le même tracé, mais plus au Nord. Les voies de desserte viennent compléter la trame viaire, mais sans proposer des connexions entre ces deux axes.

Rue des Aires





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Morphologie urbaine et typologie architecturale

Les parcelles du secteur Vallon Caou sont de tailles variables (autour des 2000 m<sup>2</sup> en moyenne) et avec des implantations en milieu de parcelle. Les constructions de taille moyenne voire grande, datant des années 1980 pour la plupart, ne présentent pas de qualité architecturale particulière. La densité du quartier est évaluée à 2,20 logements/ha, ce qui est très faible. Ces caractéristiques rendent le tissu urbain potentiellement mutable et exploitable pour la production de logements.



### • Environnement et paysage

Le quartier du Vallon Caou ne présente pas d'atouts paysagers ou naturels. Il s'agit d'un quartier résidentiel, sans espaces publics ni naturels. Il est cependant bordé par le cours de l'Issole qui présente un intérêt écologique et paysager intéressant.

Rue des Vendanges





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

Vallon Caou compte quatre activités professionnelles, deux dites de services aux entreprises : un magasin de vente et réparation informatique « Arobe informatique » ainsi qu'un assureur « Action Conseil Courtage ». Toutes deux sont situées du côté Ouest du quartier, sur le Chemin Bertrand Marin.

Deux autres structures de service tournées vers le soin aux animaux de compagnie : un salon de toilettage ainsi qu'un pensionnat pour chats.

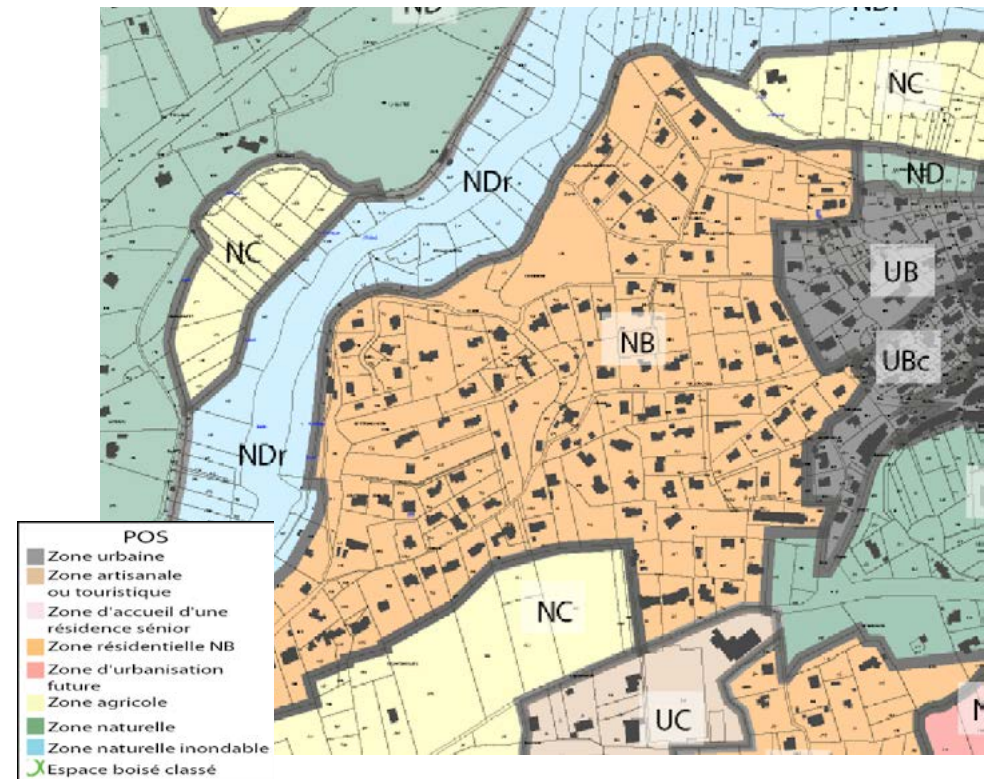
Mises à part cela, le quartier n'offre aucune autre activité, équipement ou services de proximité.

Rue des Vendanges



### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Vallon Caou est dans le POS en vigueur dans une zone NB, c'est-à-dire une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. De la même manière que dans le secteur Piémont du Massif Saint-Quinis, les constructions sont en assainissement autonome, sont soumises à la règle de superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> par logement et sont autorisées à une hauteur de 7 m, hormis les constructions en limite séparative (2,5 m).





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Le quartier de Vallon Caou, par les caractéristiques de son tissu urbain peu dense présente des perspectives d'évolution par le biais d'une démarche de renouvellement urbain sur le secteur.

De plus, il s'inscrit dans un environnement attractif recherché par les habitants et futurs habitants de Sainte-Anastasie. Il s'agit alors dans le cadre du PLU d'exploiter de manière raisonnée le potentiel du secteur.

ATOUS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Proximité immédiate avec le cœur de village</li><li>• Desserte par des voies transversales</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Manque de liaison piétonne avec le village</li><li>• Quartier non raccordé à l'assainissement collectif</li><li>• Zonage limitant la densification avec la règle de superficie minimale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir l'évolution du quartier</li><li>• Si densification a lieu, définir les prescriptions réglementaires pour assurer son contrôle</li></ul>

#### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Comment utiliser le potentiel foncier du quartier de Vallon Caou, à travers :
  - \* Une densification maîtrisée du tissu urbain?
  - \* La production de logements correspondant à la demande et aux besoins de la population?
  - \* La possibilité de laisser une marge de manœuvre importante à l'initiative individuelle?



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Site 6 : Les Négadisses/Jausseran

#### • **Localisation et composition**

Les Négadisses est composé d'un quartier résidentiel situé dans la plaine, au Sud de la RD15, d'une superficie de 30 ha environ, derrière la zone d'activités et le complexe sportif. Le quartier se délimite au Nord par la départementale 15 et le secteur d'équipements et la zone d'activités ; à l'Est et au Sud par des boisements et à l'Est par des terrains agricoles.

Il est ensuite composé de la zone d'activités des Négadisses.

Le quartier de Jausseran comprend la zone en friche située en limite Est du quartier résidentiel et le camping.

#### • **Desserte et fonctionnement**

Le quartier est desservi principalement par le Chemin des Fabres et de façon secondaire par le Chemin de la Bassaque, qui le relie à la RD15. Organisées sur un axe Est/Ouest, les voies de communication sont dans le sens Nord/Sud. Des petites voies de terre, généralement privées, viennent desservir les propriétés reculées. Bien que proche du centre du village, la D15 constitue une rupture physique et visuelle rendant le village lointain.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • **Morphologie urbaine et typologie architecturale**

Il s'agit d'un tissu urbain lâche, avec de l'habitat diffus majoritairement. Le quartier résidentiel comprend quelques parcelles de grande taille avec un maximum de 9494 m<sup>2</sup>, mais ce sont essentiellement des parcelles de dimension moyenne. La densité est faible avec 2,6 logements/ha.

Ces caractéristiques rendent le tissu urbain hétérogène du quartier des Negadisses potentiellement mutable et exploitable pour la production de logements.

La zone d'activité présente de grandes parcelles encore non bâties.



### • **Environnement et paysage**

Le secteur ne présente pas d'intérêt naturel ou paysager particulier. Il est cependant au pied du Défens, forêt communale.

Chemin Fabres





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

Les équipements (notamment un complexe sportif composé d'un stade de foot et terrains de tennis) et activités sont concentrés au sein de la zone d'activités des Négadisses.

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

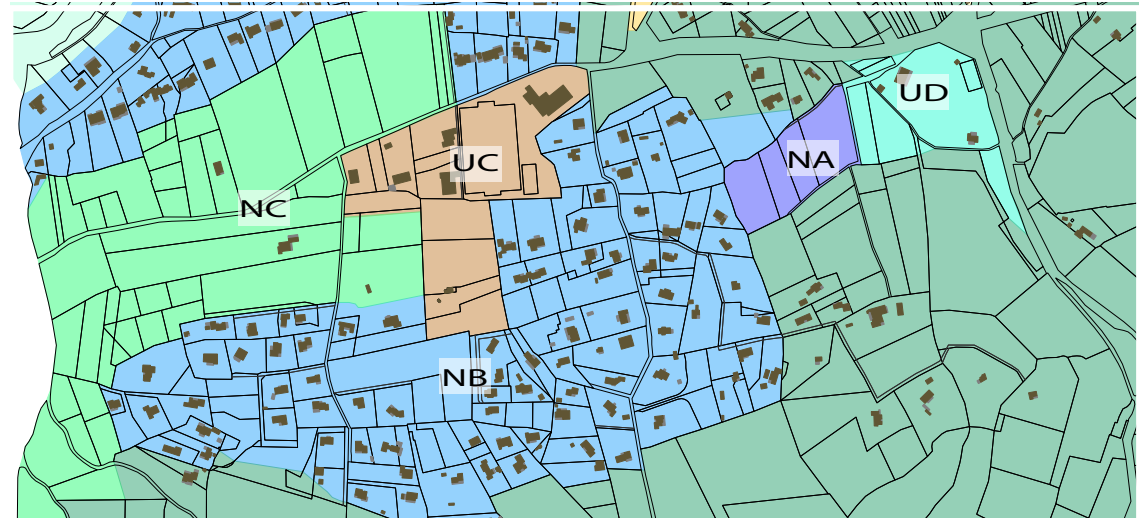
Une partie du secteur des Négadisses se trouve en zone NB, c'est-à-dire une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

De la même manière que dans les autres zones NB, les constructions sont en assainissement autonome, sont soumises à la règle de superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> par logement et sont autorisées à une hauteur de 7 m, hormis les constructions en limite séparative (2,5 m).

L'autre partie du secteur des Négadisses est classée en zone UC pour la zone d'activités.

Le secteur de Jausseran est classé en zone à urbaniser NA au POS. Le site couvre une superficie de 1,4 hectares et n'est pas urbanisé. Anciennement cultivé, les terrains sont aujourd'hui laissés en friche, avec des pins et des feuillus disséminés. Il s'inscrit dans la continuité du camping inscrit en zone UD.

Stade de foot





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Le quartier résidentiel des Négadisses/Jausseran, par les caractéristiques de son tissu urbain peu dense présente des perspectives d'évolution par le biais d'une démarche de renouvellement urbain sur le secteur.

De plus, il s'inscrit dans un environnement attractif recherché par les habitants et futurs habitants de Sainte-Anastasie. Il s'agit alors dans le cadre du PLU d'exploiter de manière raisonnée le potentiel du secteur.

La zone UC présente une superficie importante au regard des terrains réellement occupés par les bâtiments de la zone d'activités.

ATOUS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation stratégique proche de la RD15</li> <li>• Desserte par des voies transversales, orientées Nord/Sud</li> <li>• Existence de la zone d'activités des Négadisses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rupture avec le village constituée par la RD15</li> <li>• Absence de liaison piétonne avec le village</li> <li>• Quartier non raccordé à l'assainissement collectif</li> <li>• Zonage limitant la densification avec la règle de superficie minimale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir l'évolution du quartier résidentiel</li> <li>• Si densification a lieu, définir les prescriptions réglementaires pour assurer son contrôle</li> <li>• Assurer un aménagement cohérent de la zone d'activité en fonction d'un programme de développement ciblé</li> <li>• Définir la vocation de la zone NA</li> </ul>

#### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Comment utiliser le potentiel foncier du quartier résidentiel des Négadisses, à travers :
  - \* Une densification maîtrisée du tissu urbain?
  - \* La production de logements correspondant à la demande et aux besoins de la population?
  - \* La possibilité de laisser une marge de manœuvre importante à l'initiative individuelle?
- Comment assurer un développement maîtrisé de la zone d'activités des Négadisses?



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Site 7 : Côtes de Masseou

#### • **Localisation et composition**

Le secteur de Côtes de Masseou est situé au Nord de l'Issole et sur la limite Est du quartier de Naple et à une distance d'environ 600 mètres du centre village.

Cette localisation le rend attractif pour l'aménagement d'un nouveau quartier.

#### • **Desserte et fonctionnement**

Le site est entouré de voies de communication : le chemin des Bréguières à l'Est et le chemin des Côtes de Gaou de vie au Sud.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Morphologie urbaine et typologie architecturale

Au Nord et à l'Est du site, le bâti est de type maison individuelle, de gabarit important, au milieu de grandes parcelles. Cinq habitations sont présentes sur la zone Est, également de grandes dimensions. La végétation abondante les rend peu visibles et protégées.

Le site présente donc un potentiel foncier non négligeable pour développer une opération d'aménagement d'une certaine envergure.

### • Environnement et paysage

Le site se caractérise par une topographie marquée et par la présence de nombreuses restanques, murs de retenue en pierres sèches, sur la partie Ouest du site. La végétation de type maquis est très représentée, avec quelques oliviers disséminés.

L'environnement dans lequel le site des Côtes de Masseou s'insère et de ce fait très attractif.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

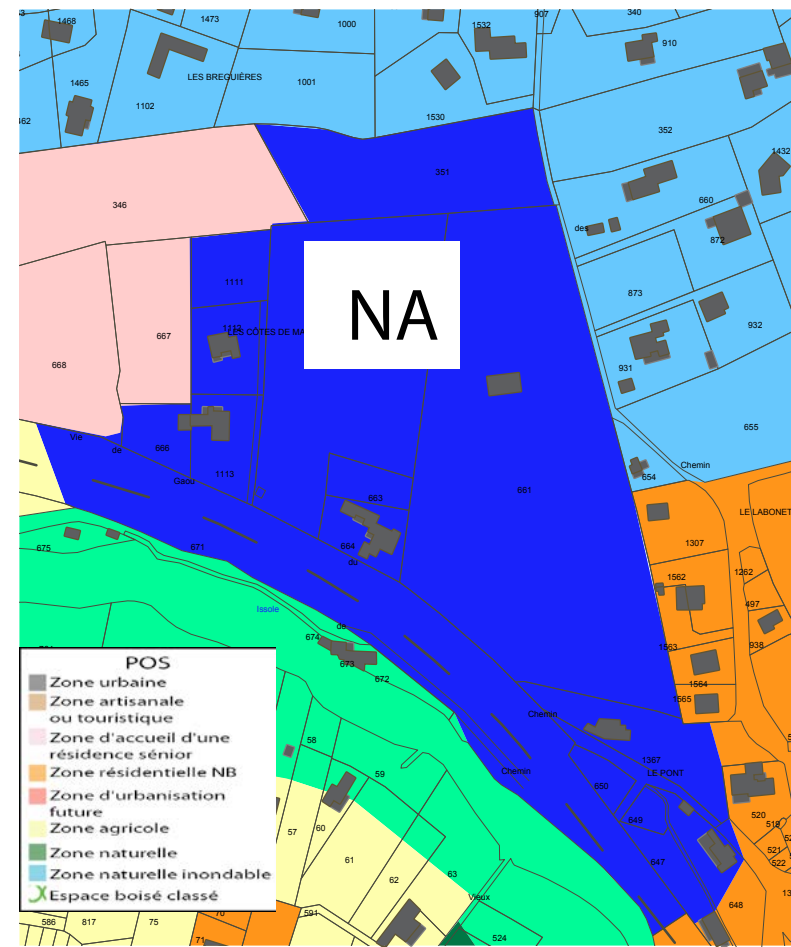
Le secteur ne compte pas d'équipements ni d'activités de service. Par contre, situé à proximité du village, il bénéficie directement de ceux qui y sont implantés.



### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Les Côtes de Masséou sont classées actuellement en zone NA. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services. Le classement en zone NA signifie que le projet du POS envisageait d'asseoir une opération d'aménagement, ou tout du moins une urbanisation du site.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Le quartier des Côtes de Masséou présente de réelles perspectives de développement urbain, qui plus est pour asseoir une opération d'aménagement globale.

En effet, d'une part, c'est un des seuls secteurs à présenter des caractéristiques foncières adaptées à la réalisation d'un tel projet (parcelles de superficie importante, site vierge de constructions, risques inexistant etc..).

De plus, sa situation géographique lui confère un atout indéniable pour développer un nouveau quartier et ce, selon les principes énoncés par les lois SRU et Grenelle II (desserte existante, à proximité du centre-bourg et des équipements existants, en continuité de l'urbanisation existante).

Enfin, le cadre naturel et paysager dans lequel il s'inscrit sera indéniablement source d'attractivité pour de nouveaux habitants.

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Localisation stratégique proche du village (proximité avec des équipements et des activités de services)</li><li>• Disponibilité foncière</li><li>• Zonage et règlement du POS qui envisageaient l'urbanisation du site.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rupture physique avec le village constituée par la voie ferrée et l'Issole</li><li>• Topographie marquée</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir l'évolution du secteur</li><li>• Utiliser et optimiser le potentiel foncier disponible</li></ul>

#### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Comment utiliser le potentiel foncier du quartier des Côtes de Masseou, à travers :
  - \* Une définition d'une forme et d'un fonctionnement urbain répondant aux contraintes du secteur ?
  - \* La production de logements correspondant à la demande et aux besoins de la population?



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

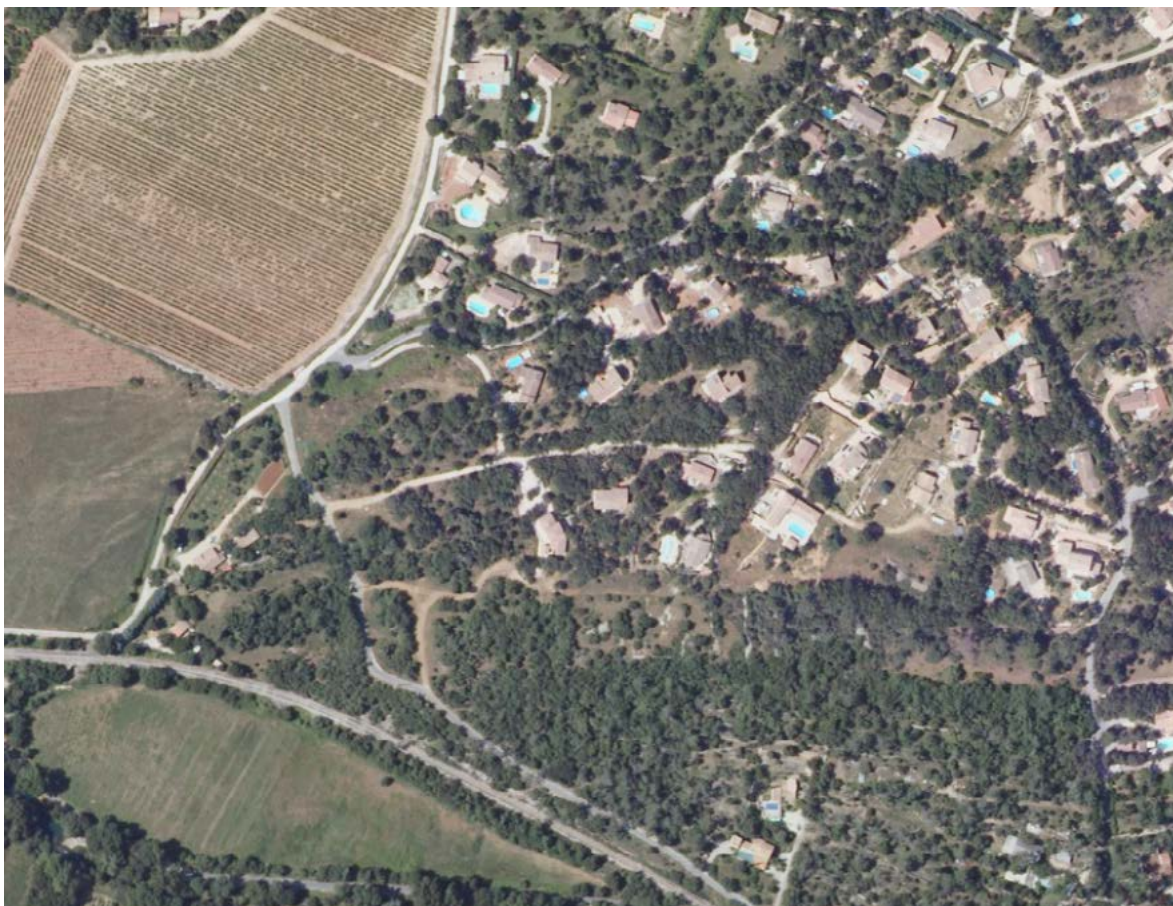
### Site 8 : Gaou de vie

#### • **Localisation et composition**

Le secteur du Gaou de Vie se situe dans le prolongement Ouest des Côtes de Masséou, au Nord du cours de l'Issole et du tracé ferroviaire. Ce secteur correspond à un versant exposé Sud, à dominante naturelle boisée.

#### • **Desserte et fonctionnement**

Le site du Gaou de Vie est desservi au Sud par le chemin du Gaou de Vie, chemin parallèle au tracé ferroviaire et qui le relie au village par la rue du Pont Vieux. Il est également bordé à l'Ouest par le chemin de la Grande Vigne, lui même connecté au chemin des Molières et au chemin de Sarra-gan.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

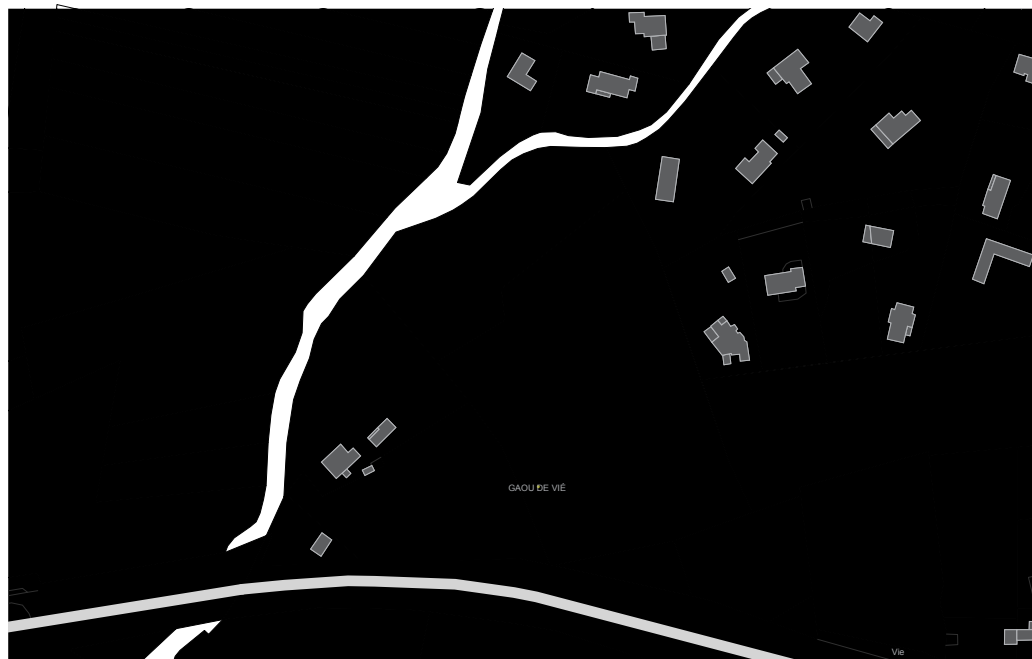
### • **Morphologie urbaine et typologie architecturale**

Le secteur est bordé au Nord de quartiers pavillonnaires caractérisés par un tissu urbain lâche.

L'habitat, généralement des résidences principales, est composé de maisons individuelles et de leurs jardins.

### • **Environnement et paysage**

Le site est inscrit dans une zone collinaire marquée et dominée par une strate arborescente de pins, de chênes et autre feuillus par endroits clairsemés qui ne présente pas un grand intérêt paysager, notamment dans sa partie Nord.





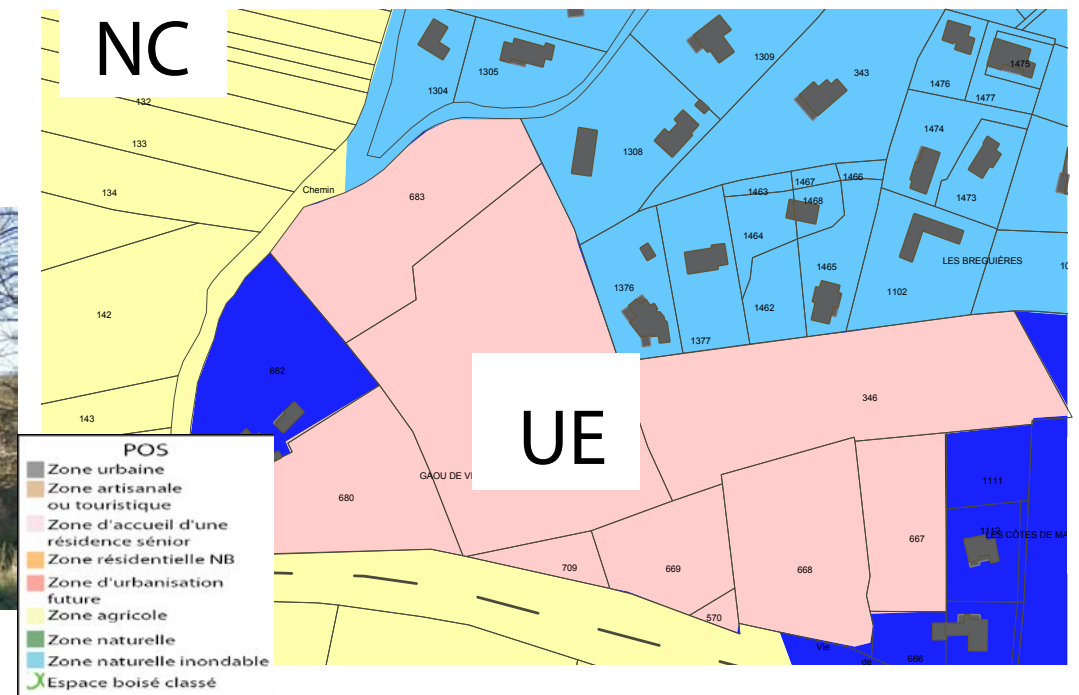
## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Equipements et activités

Le secteur ne compte pas d'équipements ni d'activités de service.  
Par contre, situé à proximité du village, il bénéficie directement de ceux qui y sont implantés.

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Le site du Gaou de Vie est dans une zone actuellement classée en zone UE, zone créée à l'occasion d'une révision simplifiée du POS approuvée en 2008 et spécifiquement dévolue à un projet de résidence seniors.  
Il s'agit d'une zone urbaine où seules les constructions et installations liées et nécessaires à la résidence seniors sont autorisées, avec des contraintes strictes, notamment en matière de hauteur des constructions.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Le secteur de Gaou de Vie a fait l'objet d'une réflexion quant à son aménagement dans le cadre de la révision simplifiée du POS approuvée en 2008. La collectivité souhaite reprendre les principes de l'opération lors de l'élaboration du PLU.

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Localisation stratégique proche du village (proximité avec des équipements et des activités de services)</li><li>• Desserte par des voies transversales, orientées est/ouest et nord/sud</li><li>• Zonage et règlement permettant la réalisation d'opération d'ensemble</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rupture physique avec le village constituée par la voie ferrée et l'Issole</li><li>• Topographie marquée</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reprendre le projet inscrit dans la révision simplifiée du POS,</li><li>• Utiliser et optimiser le potentiel foncier disponible</li></ul>



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 9. Bon jeu

#### • Localisation et composition

Le site est localisé dans la partie méridionale de la commune et à l'est de la plaine des Vaux. Bon Jeu est à 1,5 km du village et se trouve au milieu d'un cadre naturel. On y recense une vingtaine de constructions.

#### • Desserte et fonctionnement

Le site est mal desservi, seule une voie enclavée permet d'y accéder. L'ensemble de la zone est en assainissement individuel.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Morphologie urbaine et typologie architecturale

Couvrant une superficie de près de 7 hectares, ce site est composé d'habitat diffus sur de grandes superficies. Les maisons sont de type pavillonnaire et ne relèvent pas d'un intérêt architectural particulier.



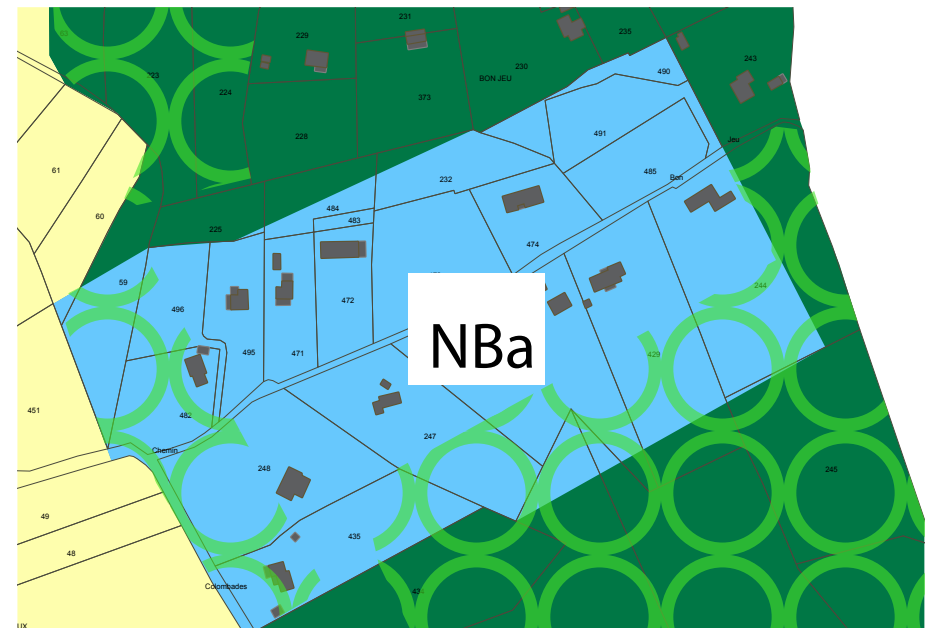
### • Environnement et paysage

Ce site n'est pas couvert par un périmètre de protection environnementale, mais est tout de même très sensible. Des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés par le POS approuvé constituent les limites Nord et Sud de Bon Jeu. Le site est véritablement semi-naturel, voire naturel, avec des constructions cachées par la pinède.

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Ce secteur se trouve en zone NBa, c'est-à-dire une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

De la même manière que dans les autres zones NB, les constructions sont en assainissement autonome, sont soumises à la règle de superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup> par logement et sont autorisées à une hauteur de 7 m, hormis les constructions en limite séparative (2,5 m).





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

Si le POS reconnaît le caractère semi-urbain du quartier, il s'agit cependant dans le cadre du PLU de composer avec les principales caractéristiques de la zone (inscrite dans un cadre naturel remarquable, excentrée des zones urbaines existantes, peu de desserte etc...) qui amènent irrémédiablement à une protection du secteur de toute urbanisation.

Cette disposition affiche une volonté de la part de la commune de proscrire le phénomène de mitage sur le territoire.

ATOUS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Site inscrit dans un environnement naturel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Site inscrit en discontinuité totale de l'urbanisation existante</li><li>• Absence de liaison fonctionnelle avec le village</li><li>• forte sensibilité environnementale du site</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Préserver le milieu naturel dominant du site,</li><li>• Eviter tout impact notable sur l'environnement (pollution des sols, artificialisation des sols, dénaturation des caractéristiques paysagères)</li></ul>

#### PROBLÉMATIQUE POSÉE :

- Comment assurer une protection optimale du milieu?



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 10. Les Vignarets

#### • Localisation et composition

Cet espace plan est situé en contrebas et à l'est du village, le long de la RD 15. Il est limité au nord par le cours de l'Issole et au sud par des espaces naturels et la RD 15.

#### • Desserte et fonctionnement

Le site est bordé sur toute sa longueur Sud par la départementale 15, au nord par le chemin des Vignarets et à l'ouest par la Rue de Provence.

Le réseau gravitaire d'assainissement passe le long du chemin des Vignarets. Le site est également bordé sur son flanc Sud, parallèlement à la RD 15, par un canal d'irrigation gravitaire (Association Syndicale d'Arrosants des Eaux de l'Issole)



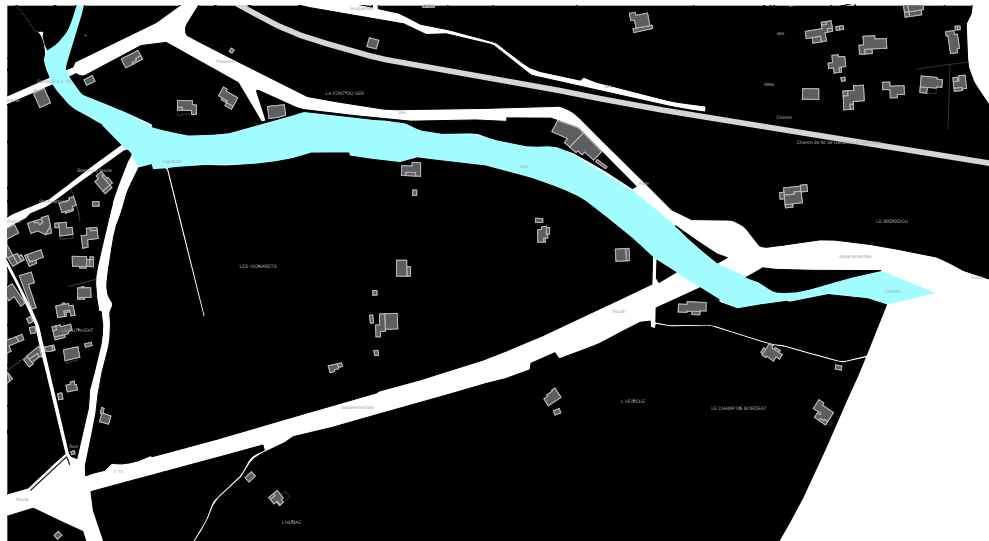


## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### • Morphologie urbaine et typologie architecturale

Le site couvre une superficie de près de 7 hectares sur lesquels on compte quatre habitations éparses. On y recense une majorité de parcelles en friches mais également quelques parcelles toujours cultivées (vigne).

A noter une structure parcellaire bien particulière (parcelles en lambeaux, longues et étroites) qui témoigne de l'ancienne fonction de maraîchage.



### • Environnement et paysage

Le secteur des Vignarets présente un paysage caractéristique de plaine alluviale avec de vastes espaces ouverts vers le cours de l'Issole et sa ripisylve au Nord. A noter également que sa position entre le tracé de la RD 15 et le village «perché» de Sainte Anastasie associée à ses caractéristiques d'espace agricole ouvert lui confère un rôle bien particulier dans la composition paysagère d'ensemble de ce secteur de la vallée de l'Issole

Ce site est identifié en tant que lit majeur ordinaire par l'Atlas des Zones Inondable (AZI) du Var. Il s'agit donc d'un secteur potentiellement soumis au risque inondation où l'activité agricole dispose de réelles potentialités pour son développement, tandis que l'urbanisation devra être plus sévèrement encadrée.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

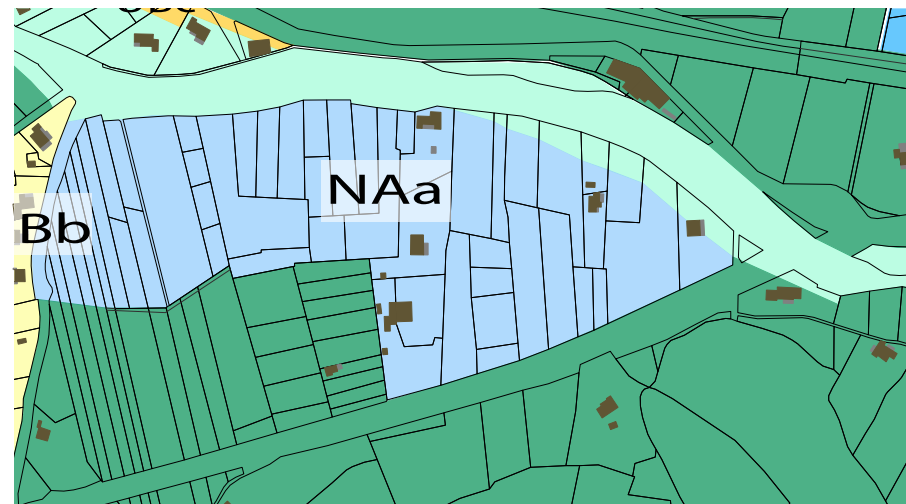
### • Equipements et activités

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement public (le réseau gravitaire d'assainissement passe le long du chemin des Vignarets).

### • Zonage – droits des sols – prescriptions

Ce secteur se trouve en zone NAa, c'est à dire une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services.

La hauteur des constructions y est limitée à 7 m.





## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Synthèse

A première vue, le site présente de bonnes conditions pour être urbanisé :

- pas de contraintes topographiques particulières
- une desserte optimale par la proximité avec la RD 15 et le raccordement aisé au réseau collectif d'assainissement.
- une situation géographique intéressante à proximité du centre-bourg et des équipements,
- un site inscrit en continuité de l'urbanisation existante...

Le potentiel agronomique de certaines parcelles et la présence du cours d'eau de l'Issole laisse cependant un doute quant à la cohérence d'un projet urbain sur le secteur des Vignarets.

L'analyse du potentiel agricole, de l'état initial de l'environnement (cf partie II) et notamment des risques permet de trancher la question.

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Site situé à proximité immédiate du village,</li><li>• Site raccordé au réseau gravitaire d'assainissement et très bien desservi</li><li>• Parcelles arables de bonne qualité (cf étude agricole ci-après)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Site potentiellement soumis au risque inondation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir la vocation du site</li></ul>

#### PROBLÉMATIQUES POSÉES :

- Quelle vocation attribuer au site?
- Faut-il privilégier un développement urbain en toute logique avec la proximité du village et la présence des infrastructures routières et d'assainissement ou bien privilégier la préservation de terres agricoles pour assurer sur ce site le développement de l'agriculture?



## IX. DIAGNOSTIC AGRICOLE

### 1. Analyse statistique

#### *Une nette diminution de l'activité agricole depuis 1988*

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) communale représentait en 2000 84 hectares, soit 7,8% de la superficie de la commune. **Ce chiffre était en nette diminution par rapport à 1988 où la SAU était de 126 hectares.** Sur la période plus récente (2000-2010) on note toutefois une augmentation de la SAU qui est passée à 94 hectares.

Le corollaire de cette diminution est celle du nombre d'exploitations avec le passage de 31 à 18 exploitations entre 1988 et 2000, et le passage de 18 à 11 exploitations de 2000 à 2010

#### *Une certaine stabilité des exploitations agricoles professionnelles*

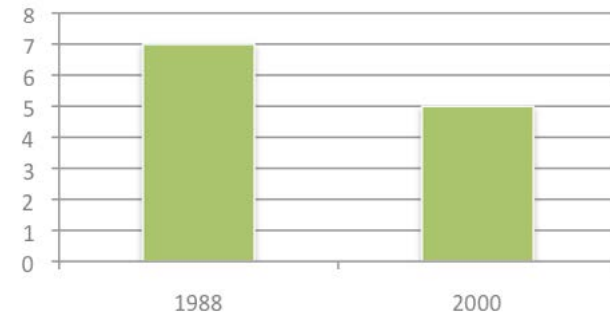
L'évolution entre 1988 et 2000 montre par ailleurs :

- une légère diminution des exploitations professionnelles, mais de moindre importance par rapport au nombre d'exploitations totales (passage de 7 à 5),
- une importante diminution du nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel) avec le passage de 21 à 9 (puis 10 lors du RGA de 2010,
- une diminution des surfaces labourables et fourragères,
- une augmentation des superficies de fermage.

Le ralentissement de l'activité agricole s'explique en partie par le vieillissement des exploitants.

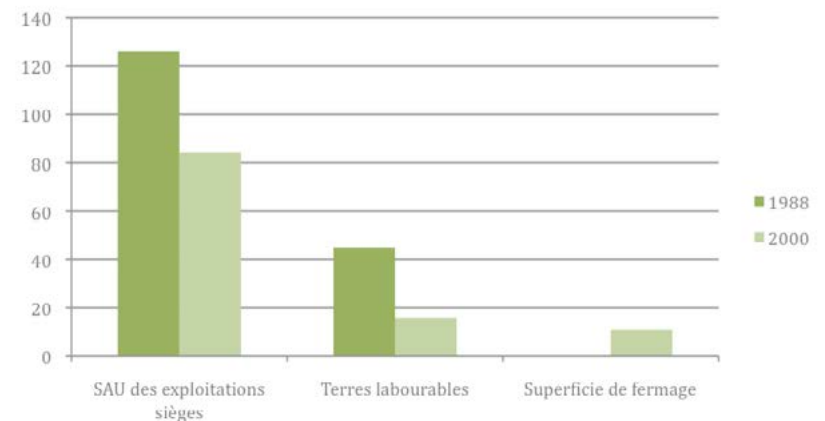
Toutefois, les exploitations restent aux mains des professionnels, avec une stagnation de la part des exploitations professionnelles entre 1988 et 2000.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles



Source : INSEE

Evolution des superficies agricoles



Source : INSEE



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 2. Analyse territoriale

#### *Un zonage de POS inadapté à la réalité*

Il ressort après analyse par photo aérienne, **que les zones agricoles du POS (zones NC) ne correspondent plus tout à fait aux parcelles agricoles effectivement cultivées.**

En effet, de nombreuses parcelles inscrites en zones agricoles sont en friches ou en jachères, notamment celles proches du cours d'eau de l'Issole, tandis que des parcelles hors zones NC s'avèrent être exploitées.

En particulier, la **zone des Vignarets** présentant de nombreuses parcelles cultivées et comprise en zone irrigable s'avère être une opportunité non négligeable pour développer une activité agricole.

#### *Une agriculture principalement tournée vers la viticulture*

Les zones NC situées au Nord-Ouest, à l'Est, ainsi que celles au Sud, sont majoritairement constituées de parcelles utilisées pour la culture de la vigne (82% des terres agricoles, d'après le recensement général de l'agriculture de 1970 à 2000)

L'activité agricole est par ailleurs principalement tournée sur des productions de haute qualité:

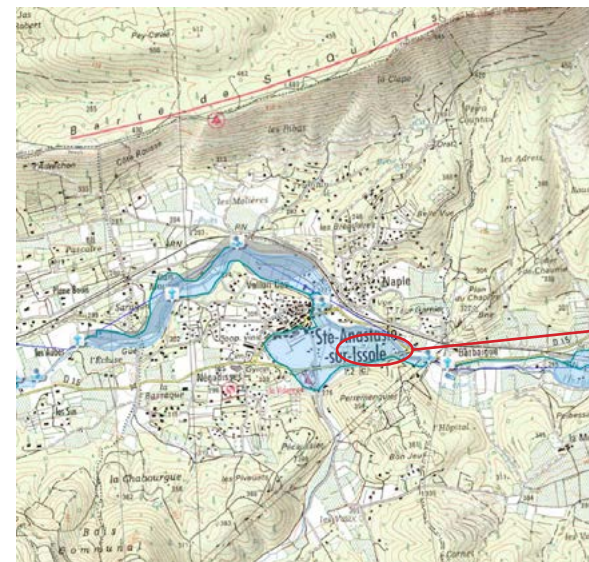
- La vigne et son aire AOC «Coteaux Varois de Provence»;
- L'oléiculture pouvant revendiquer l'appellations AOC « Huile de Provence»;
- Le maraîchage dans le quartier des Horts.

#### **Zone agricole « Les petites Mollières »**



Zonage du POS / terres cultivées

Les Vignarets

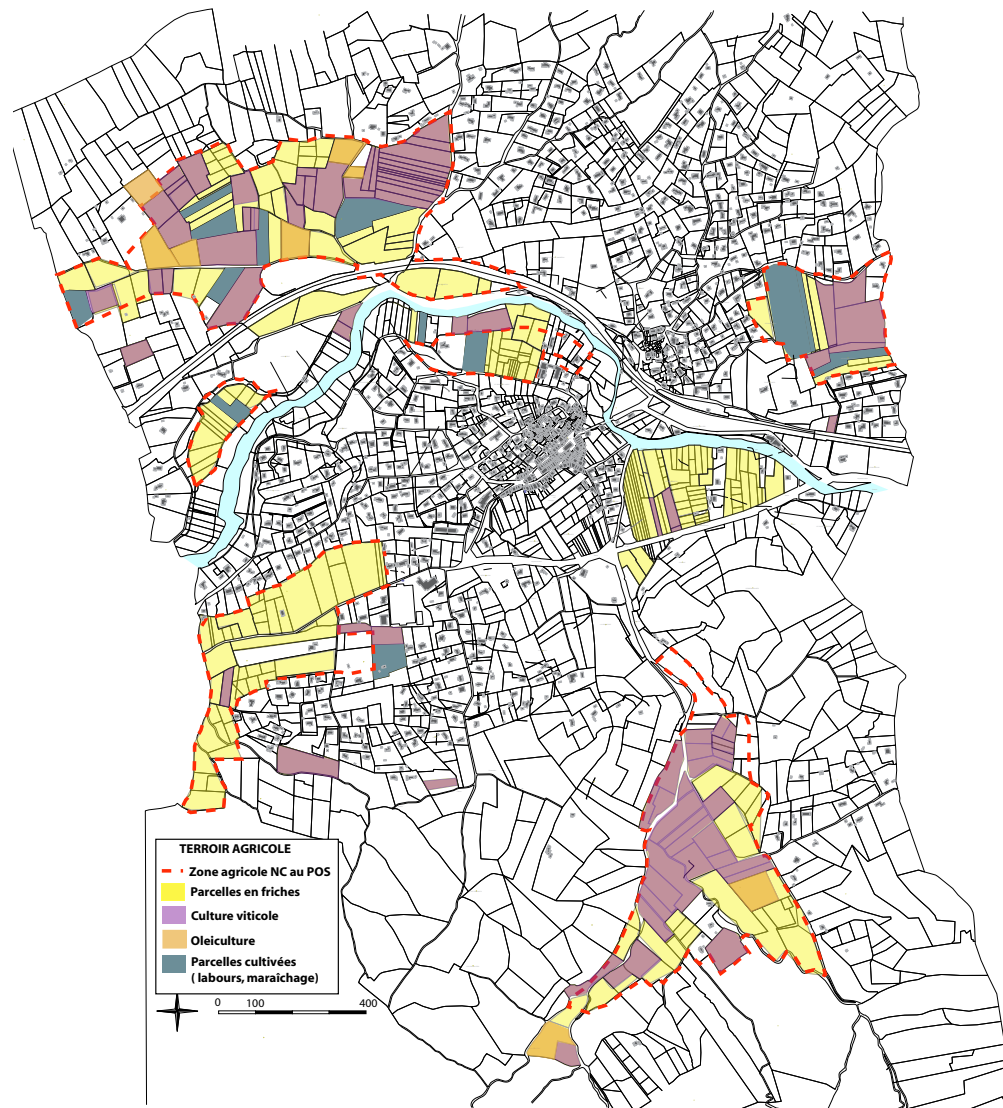


Les Vignarets

Les zones irrigables sur la commune de Sainte-Anastasio  
Source : CRIGE PACA



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Typologie des cultures



Zones AOC

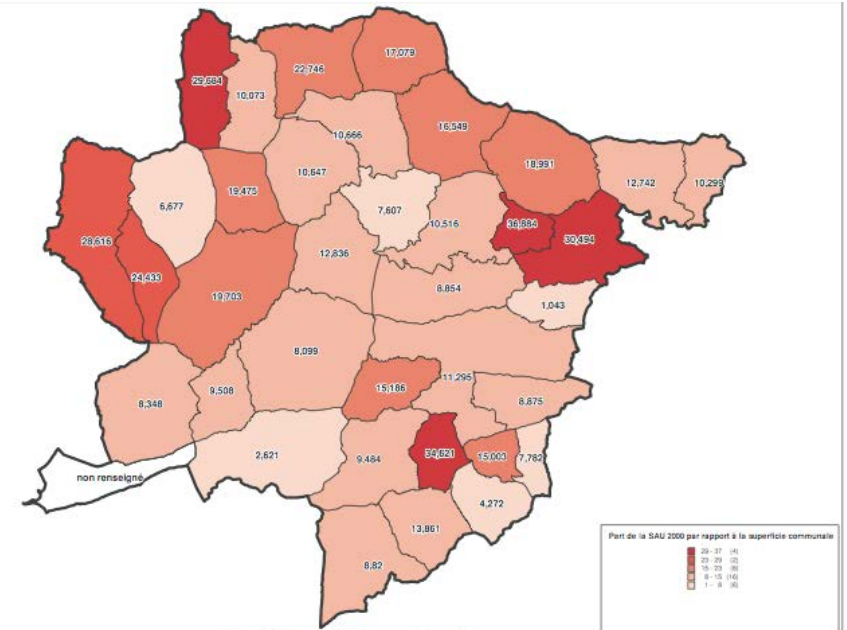


PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

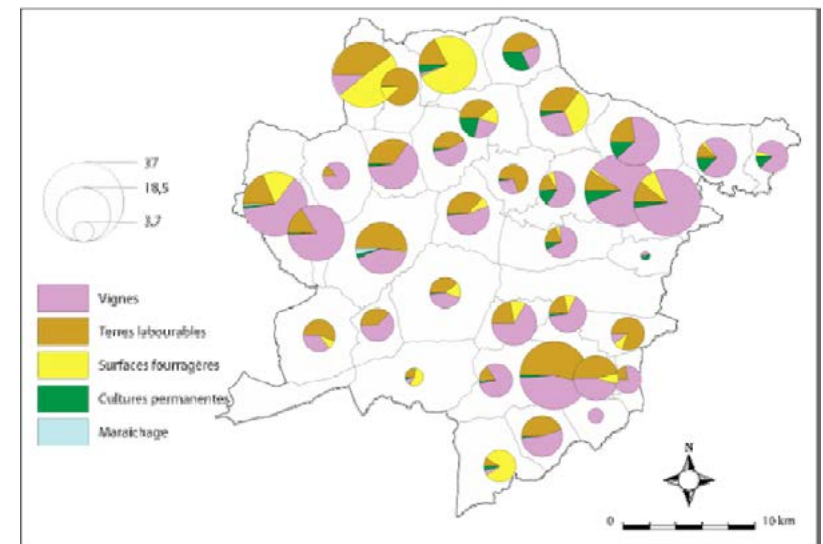
3. L'activité agricole de Sainte-Anastasie par rapport au Pays de la Provence Verte

Afin de maintenir l'activité agricole sur son territoire, le **SCOT de la Provence Verte affiche clairement une politique de protection et de développement des espaces agricoles sur chaque commune.**

Sainte-Anastasie fait partie des communes dont la part de SAU est la plus faible (7,782%) mais dont le potentiel viticole n'est pas négligeable.



Source : SCOT de la Provence Verte



Source : SCOT de la Provence Verte



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 4. L'activité agricole de Sainte-Anastasie par rapport à la Communauté de Communes du Val d'Issole

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Val d'Issole, l'agriculture occupe environ 3 000 hectares (chiffres de la Chambre d'Agriculture du Var).

Plusieurs actions ont été mises en place pour le maintien du dynamisme de l'activité agricole. L'une d'elles est la signature de conventions foncières avec la SAFER, dans la perspective d'acquisition et de gestion du foncier agricole : réorganisation foncière, politique de lutte contre les friches, etc.

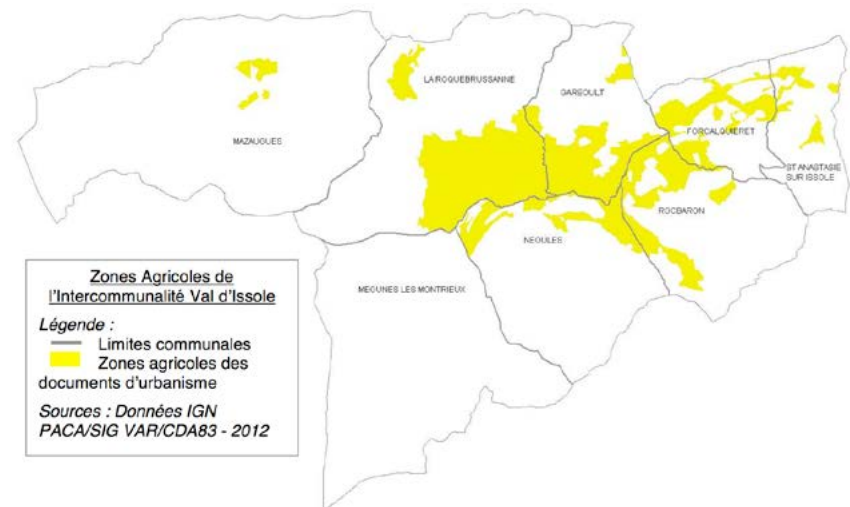
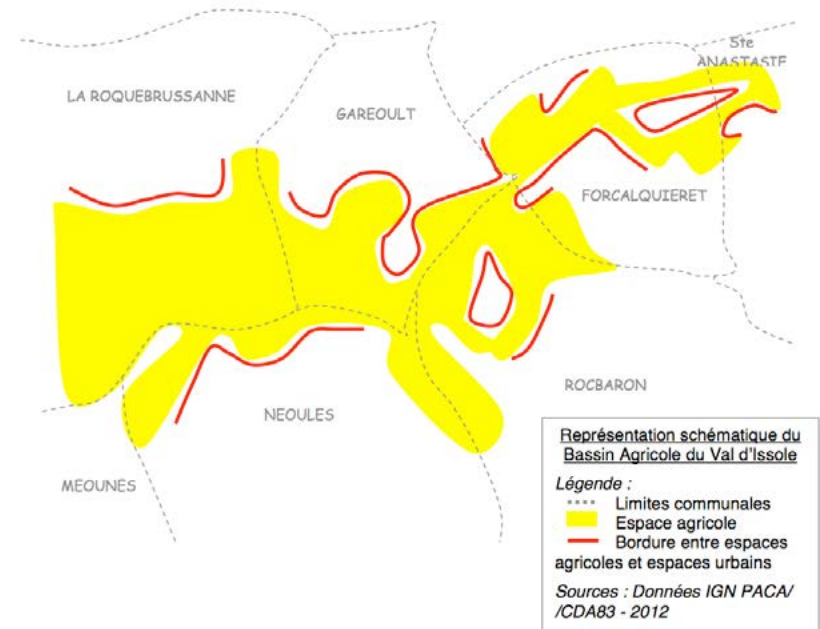
La cartographie ci-dessous illustre l'ensemble des zones agricoles de l'intercommunalité, hormis celles de Méounes faute de données (Source : Chambre d'Agriculture du Var).

L'essentiel du potentiel agricole de l'intercommunalité se trouve sur les communes de La Roquebrussanne et de Gaéroult.

Sainte-Anastasie constitue la frontière Est, avec des surfaces agricoles relativement limitées, en comparaison avec la plaine roquière.

Le bassin agricole du Val d'Issole est marqué par une grande unité agricole, majoritairement orienté en viticulture.

Tout l'enjeu de la politique agricole à l'échelle du SCOT de la Provence Verte, à l'échelle de l'intercommunalité et à l'échelle communale est donc tourné vers le maintien de ce foncier et de cette économie, **qui bien que minoritaire, constitue l'identité du territoire.**





PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

THÉMATIQUES	FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
<b>Démographie</b>	Rythme de croissance démographique aujourd'hui maîtrisé	Tendance au vieillissement de la population	Fixer les objectifs démographiques pour les années à venir  Tenir compte des nouveaux besoins dus à l'évolution structurelle de la population, (augmentation des personnes seules avec ou sans enfant et notamment des personnes âgées et des jeunes)
<b>Logement</b>	Réhabilitation d'une partie du parc de logements au sein du centre-bourg  Une fonction résidentielle assumée et complémentaire par rapport aux bassins économiques de Rocbaron et Garéoult	Monotype de logement  Absence de diversité typologique de l'habitat  Des logements inadaptés aux futurs besoins de la population,  Saturation des capacités d'urbanisation avec le POS actuel	Diversifier les typologies d'habitat pour répondre aux besoins évolutifs de la population (opérations alternatives à la maison individuelle, proposer des logements de petite taille)  Proposer des logements locatifs
<b>Economie</b>	Economie centrée sur les petites structures commerciales : adaptée à la vocation résidentielle de la commune	Evasion des actifs	Appuyer le commerce de proximité  Conforter le potentiel de développement touristique
<b>Fonctionnement urbain</b>	Rythme de développement urbain aujourd'hui maîtrisé	Importance du tissu pavillonnaire aujourd'hui figé dans sa forme  Fort taux de motorisation  Saturation des capacités d'urbanisation avec le POS actuel	Favoriser les opérations de densification maîtrisée au sein des quartiers pavillonnaires  Optimiser les dents creuses des tissus denses  Promouvoir l'utilisation des transports collectifs



## X LES AMBITIONS DU PROJET DE PLU PAR RAPPORT AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 1. Le projet affiché par la municipalité

Au regard des éléments mis en avant par le diagnostic territorial, la commune, consciente des enjeux de **préservation de son cadre de vie et de maintien des équilibres territoriaux**, affiche clairement ses ambitions de développement territorial, à savoir :

- un accroissement démographique et un développement urbain contenu et maîtrisé par soucis d'économie du foncier qui présente un réel potentiel, notamment pour l'agriculture et la valorisation du patrimoine naturel (comme il le sera démontré dans la partie état initial de l'environnement),
- le développement d'un environnement attractif pour tous les habitants,
- le confortement de la fonction résidentielle de la commune, stratégique et complémentaire au sein du bassin de vie de la Provence Verte.

### 2. Les projections démographiques et la production quantitative de logements

Au vu des ambitions de développement et des tendances démographiques actuelles, **la municipalité n'a pas vocation à projeter une augmentation importante de la population**. De ce fait, et selon le projet urbain défini, le scénario 2 a été retenu.

Le tableau de simulations démographiques ci-dessous a donc pour objectif d'identifier le nombre de logements à construire en fonction d'une part des perspectives de croissance démographique souhaitées par la municipalité mais aussi des perspectives de développement urbain du territoire.

	Population en 2010	Taux de croissance annuel	Population horizon 2025	Augmentation de population 2010-2025	Nombre de logements à construire sur 15 ans (2,5 personnes par logement)	Nombre de logements à construire par an (2,5 personnes par logement)
<b>Scénario 1 :</b> Un rythme de croissance soutenu	1874	2,50%	2714	840	336	22
<b>Scénario 2 :</b> Le maintien de la tendance actuelle	1874	2,00%	2522	648	259	17
<b>Scénario 3 :</b> Réduction du rythme de croissance	1874	1,0%	2176	302	121	8



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 3. Détermination des typologies d'habitat et des besoins en foncier

Dans l'hypothèse d'un développement mesuré, la commune va connaître un certain accroissement démographique. Ce constat amène plusieurs questionnements :

Où loger cette population dont les besoins sont sensiblement différents d'il y a quelques années ?

Quelle typologie de logements proposer ?

Comment concilier production de logement et nécessité d'économie de foncier ?

À l'étude des différentes possibilités d'offre en logements, il apparaît clairement que la diversification des typologies d'habitat permet à la fois une plus grande mixité de l'offre et une certaine économie foncière. En effet, le parc de logements actuel étant composé de maisons de village mitoyennes ou de maisons individuelles pavillonnaires, il offre d'une part peu de réponse aux besoins en logements et implique d'autre part une forte consommation de l'espace.

Il est ainsi apparu opportun d'envisager un rééquilibrage des typologies de logements en estimant une production de 60% de logements individuels, de 25% de logements collectifs (où des logements locatifs seront accessibles) et de 15% de logements intermédiaires (soit la variante 2).

	Nombre de logements à produire/an (2,5 personnes par logement)	Densité urbaine	Besoins en foncier par an (2,5 personnes par logement)	Besoins en foncier à horizon 2025 (2,5 personnes par logement)
<b>Variante 1 : poursuite de l'actuelle répartition dans la production de logements</b>				
90% individuel	16	8 logements/ha	1,94	29,2
0% collectif	0	50 logements/ha	0,00	0,0
10% intermédiaire	2	20 logements/ha	0,09	1,3
<b>TOTAL</b>				<b>30,5</b>
<b>Variante 2 : vers davantage de diversité urbaine</b>				
60% individuel	10	8 logements/ha	1,30	19,44
25% collectif	4	50 logements/ha	0,09	1,30
15% intermédiaire	3	20 logements/ha	0,13	1,94
<b>TOTAL</b>				<b>22,69</b>

Ce choix implique des besoins en foncier de l'ordre de 0,22 ha par an soit 22,29 ha à l'horizon 2025.

Par soucis d'économie de foncier et dans une optique de limitation de l'étalement urbain il apparaît que seules certaines zones seraient potentiellement exploitables pour produire une offre en logements.



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 4. Les perspectives de développement territorial

Au regard de l'ambition du projet de PLU qui est de limiter l'étalement urbain, d'économiser le foncier tout en assurant une offre de logements correspondant aux besoins de la population, seuls certains secteurs du territoire, par leurs caractéristiques foncières et morphologiques mais aussi par l'héritage du POS seraient susceptibles de pouvoir accueillir de nouvelles habitations.

#### a. Le développement urbain

##### *Le secteur du village : le comblement des dents creuses*

Comme le présente le diagnostic urbain effectué sur le village, **le secteur compose des dents creuses** qui peuvent potentiellement être constructibles pour générer de la production de logements. Le PLU a donc pour projet de permettre l'exploitation de ces réserves foncières. Pour cela, il va conforter le projet de POS qui initiait déjà le développement intrinsèque du village.

##### *Les secteurs des Côtes de Masseou / Gaou de Vie: un foncier disponible pour la réalisation d'opération d'ensemble*

Le secteur des **Côtes de Masseou est un site stratégique pour développer une nouvelle typologie d'habitat** et notamment de l'habitat collectif. En effet, il recèle d'une part un **potentiel foncier non négligeable** (18,4 ha) pour asseoir une opération d'aménagement d'ensemble de ce type et d'autre part c'est un des seuls sites à être en relation directe avec le village.

En outre, son urbanisation conforterait le projet édicté au POS (zone

d'urbanisation future).

Au même titre, le secteur de Gaou de Vie, qui, comme l'a démontré la révision simplifiée du POS, présente un potentiel intéressant pour développer un projet de résidence senior et devra être conforté dans le cadre du PLU.

##### *Les espaces résidentiels : vers l'expérimentation d'une démarche innovante de densification maîtrisée*

**Les espaces résidentiels, par les caractéristiques morphologiques de leur tissu urbain, sont potentiellement mutables** et présentent de ce fait certaines dispositions pour être densifiés.

La municipalité, consciente du potentiel de développement de ces zones souhaite entreprendre une réelle réflexion quant à leur aménagement.

Il s'agirait ainsi de se donner les moyens de tester un nouveau mode «de penser» et «de faire» qui permettrait à la fois de répondre à une certaine demande en logements et à une densification mesurée de ces espaces.

#### b. Le développement de l'agriculture

L'ambition municipale et la volonté politique affichée par le document d'urbanisme est clairement de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine agricole**.

Ainsi, le PLU s'attache à reconquérir les espaces cultivés afin de les sauvegarder et d'exploiter leur potentiel pour générer une activité économique tournée vers de l'agriculture et de l'agrotourisme.

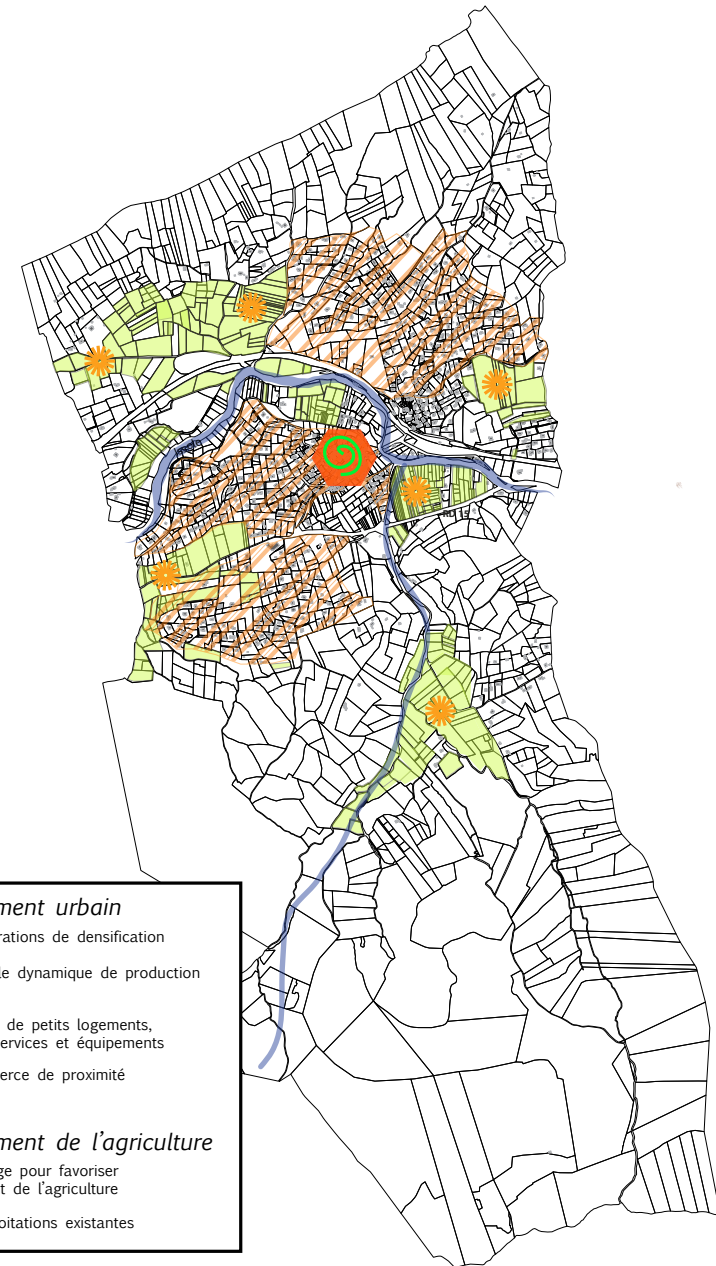
A ce titre, le **secteur des Vignarets** représente une potentialité intéressante de reconquête d'espaces agricoles.



## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### c. La préservation du patrimoine naturel

Un des grands axes du PLU est la préservation du patrimoine naturel. L'état initial de l'environnement qui analyse secteur par secteur les potentialités de protection et de valorisation du patrimoine naturel va permettre de cibler les sites à enjeux.



## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### I. OCCUPATION DU TERRITOIRE

#### 1. Vue aérienne

La lecture de la photo aérienne montre la **diversité des entités paysagères en présence**. L'occupation est variée, avec une prédominance des espaces naturels.

Un paysage très contrasté se dessine, entre une vallée constituée d'espaces agricoles et urbanisés et des reliefs boisés.

Les espaces urbanisés n'occupent que la partie centrale et nord de la commune, essentiellement sous la forme d'habitat moyennement dense. L'urbanisation s'organise autour d'un noyau ancien dense, mais reste circonscrite par les massifs au Nord et au Sud.

Le cours d'eau de l'Issole, traverse la commune d'Ouest en Est, entrecoupée par des corridors boisés.





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2. Les composantes du territoire

D'une superficie de 1 075 hectares, le territoire communal comprend trois grands types d'espaces : **naturels, agricoles et urbains.**

La majorité du territoire est occupé par des espaces naturels et agricoles. Il s'agit donc d'un contexte davantage rural qu'urbain. Les espaces naturels sont prédominants représentant près de 80% de la commune, contre moins de 9% d'espaces agricoles.

Cette répartition est semblable à celle retrouvée à l'échelle du Pays de la Provence Verte (72% d'espaces naturels, 20% d'espaces agricoles, contre 6% d'espaces urbains), **à la différence qu'à Sainte Anastasie, la part des espaces urbanisés est plus importante que celle des espaces agricoles.**

#### • **La plaine de l'Issole**

La commune de Sainte Anastasie **est structurée par la traversée du cours d'eau Issole.** Cette rivière est un affluent du Caramy, donc un sous-affluent de l'Argens. Elle prend sa source dans le massif de la Loube au Nord de la Roquebrussanne et se jette dans le Caramy, au Nord de Cabasse.

De part et d'autre du cours d'eau s'est formée la plaine agricole, constituée d'une partie plane au niveau de l'Issole (La Bassaque, Vignarets, Vallon Caou) et d'une autre portion plus vallonnée au nord (Mollières, Gan Mouret).

Evasée sur la partie Ouest de la commune, la plaine se rétrécit au niveau du village. Elle comprend un détachement au sud qui suit l'écoulement d'un affluent de l'Issole, la Vidresse. Cette plaine au Sud située aux Vaux est peu visible du reste de la commune du fait du resserrement entre les collines de Pécaussier et Perremenguier.

#### • **Les massifs boisés**

Trois grands massifs boisés recouvrent le territoire de la commune :

- Mont Saint-Quinis (636 mètres) ;
- Massif du Défens (507 mètres) ;
- Colline de Gaudissard (546 mètres) et Grande Tête (577 mètres).

Le Saint-Quinis arbore les caractéristiques d'une forteresse naturelle pour la commune de Sainte Anastasie. Il constitue la limite Nord communale et est marqué par un paysage calcaire en sa partie sommitale.

Le massif du Défens dessine l'entrée Ouest de la commune, au Sud de la RD15. Le sommet occupe en effet la limite Ouest communale et ses versants dessinent une forte pente jusqu'aux petites collines de La Chabourgue et les Priorats.

La partie méridionale de la commune est également formée d'un massif boisé dans un axe Est/Ouest. Ce massif constitue la frontière entre un paysage vallonné par les vallons de Goiran et de Masseu au Nord et un plateau au Sud au Petit Thèmes.

#### • **Le village et ses extensions**

Le noyau villageois est implanté dans la partie centrale de la plaine de l'Issole. Probablement dicté par des contraintes de sécurité et de protection des aléas d'inondation, l'urbanisation originelle s'est effectuée sur une butte.

La couronne périphérique est constituée d'un tissu urbain moins dense, mais qui conserve cette disposition en hauteur.

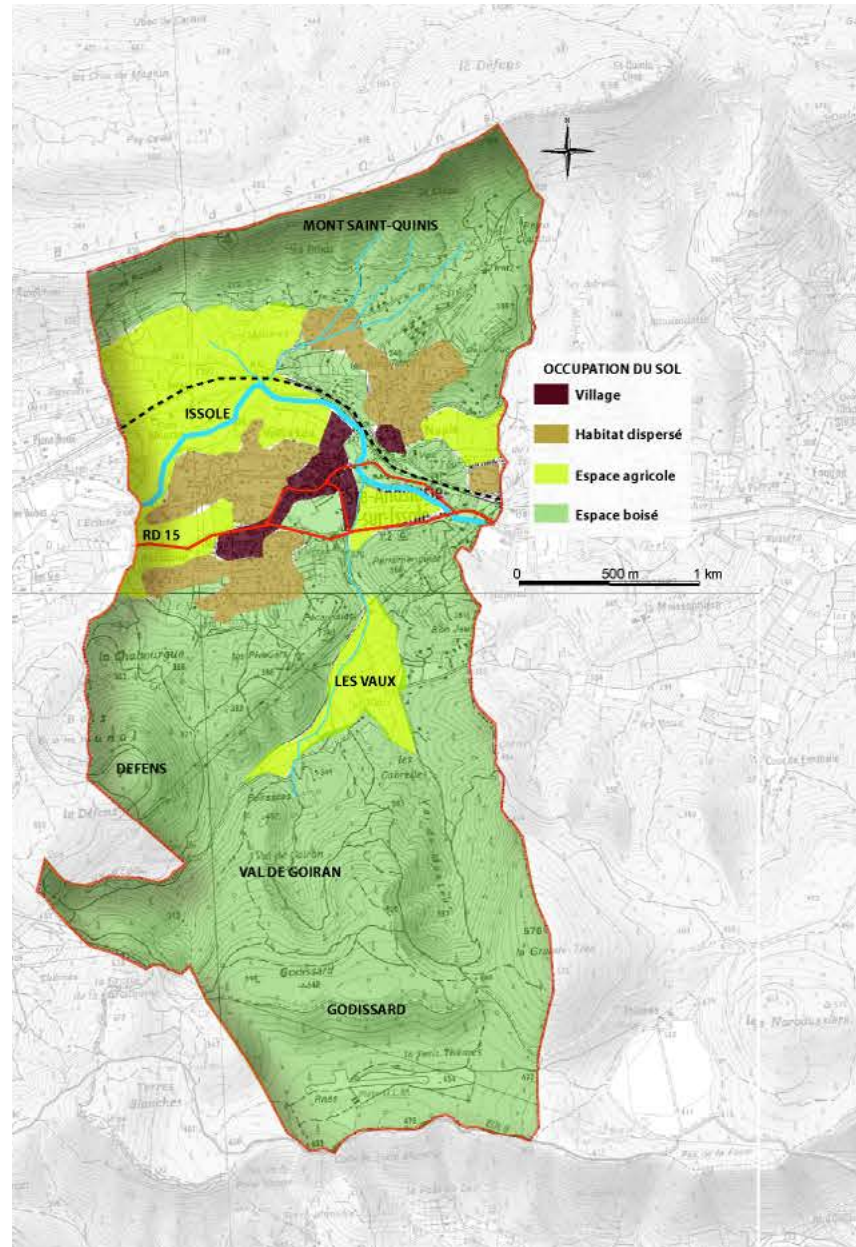
L'urbanisation plus récente s'est davantage caractérisée par une importante consommation foncière sur des secteurs plus excentrés du village. La majorité de ces quartiers se trouvent dans la plaine, excepté pour le quartier au Nord de l'Issole qui couvre les piémonts du Mont Saint-Quinis.

Une des particularités de Sainte Anastasie est un développement urbain non corollaire à la principale voie de communication. Hormis la zone artisanale des Négadisses, l'urbanisation s'est faite de façon éloignée par rapport à la RD15, pourtant principal axe de desserte de la commune. Le village et ses quartiers ne subissent donc pas les désagréments d'une fréquentation routière importante.

Les espaces de respiration et les secteurs agricoles ont été préservés du développement urbain en entrée de ville, offrant une perspective remarquable sur le village et le Saint-Quinis.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

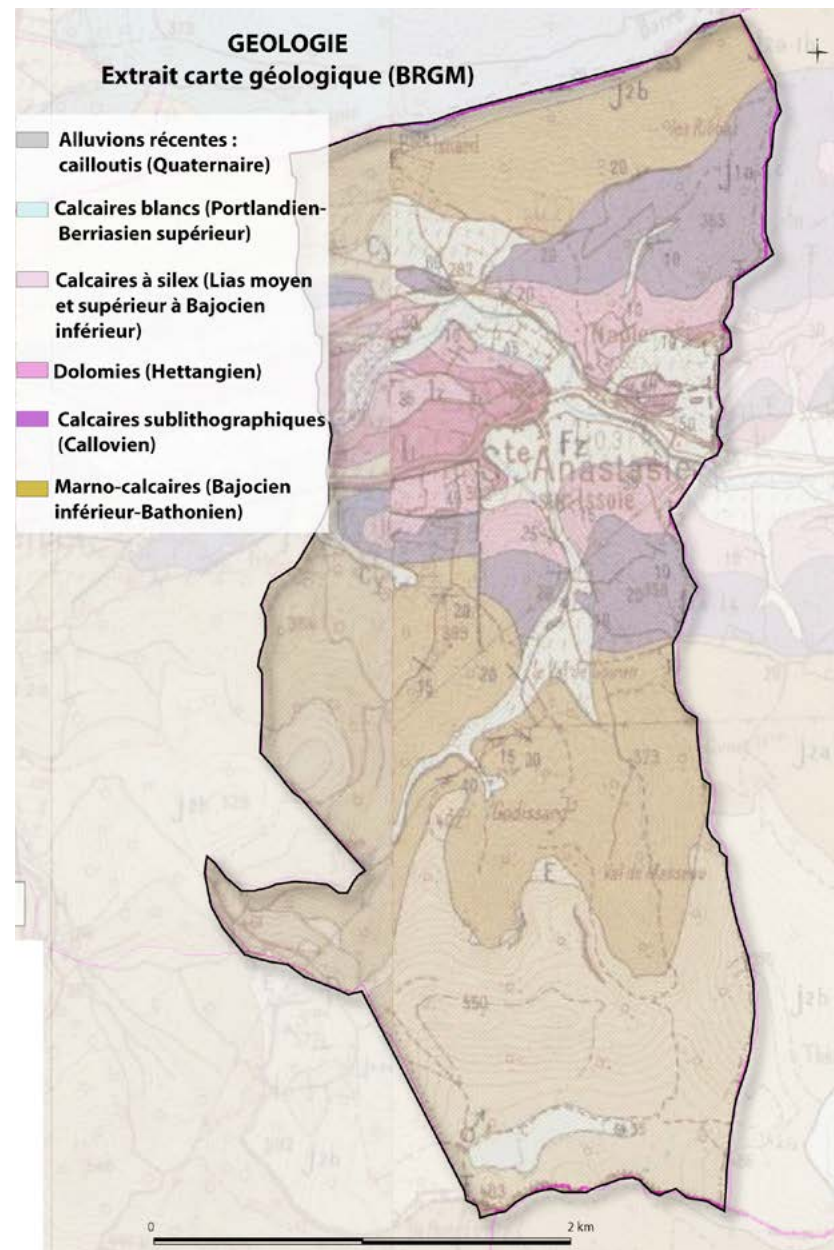
### II. MILIEU PHYSIQUE

#### 1. Sous-sol et sols

A l'échelle du Pays de la Provence Verte, le sol est composé d'une couverture sédimentaire d'âge secondaire à crétacé. En majorité d'époque jurassique, le sous-sol de la Provence verte est varié avec une prédominance de gypses, argiles et alluvions dans les plaines viticoles et de calcaires et dolomies pour les reliefs, permettant la production de granulats.

Sur le territoire communal, le sol est essentiellement constitué de calcaires. Il est géologiquement composé de différents événements avec notamment des traces de bathonien et bajocien (calcaires marneux); de bathonien inférieur; d'hettangien; d'alluvions anciennes; de bathonien supérieur (calcaire).

La commune ne possède par de site d'extraction.





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2. Le relief et la géomorphologie

Le territoire communal s'étend sur une superficie d'un peu plus de 1 070 ha et présente un relief marqué et fragmenté par les cours d'eau et la plaine.

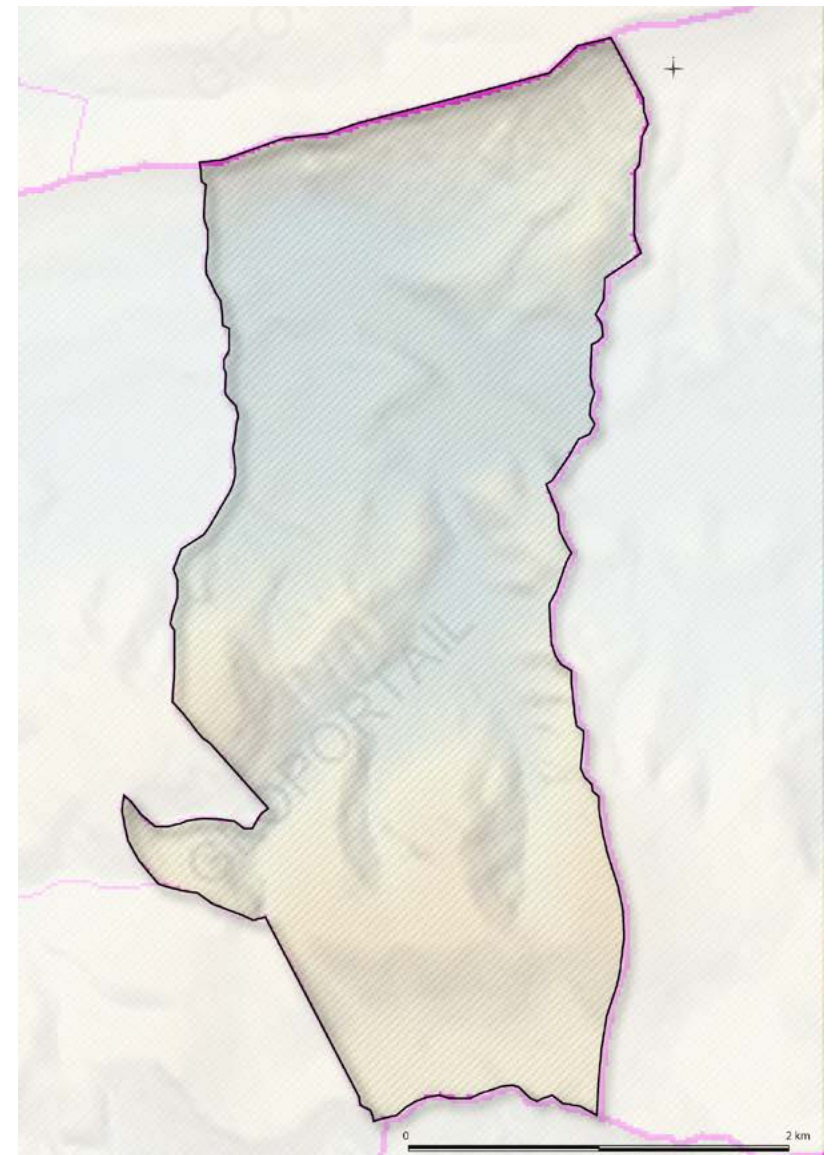
Le territoire est constitué de trois grandes entités géomorphologiques :

- les massifs de Saint-Quinis au Nord et de Thèmes au Sud ;
- un piémont à fortes pentes ;
- une plaine traversée par l'Issole.

Le Mont Saint-Quinis culmine à 636 mètres et son altitude varie entre 269 et 580 mètres. Cette barre rocheuse est orientée dans un axe Est-Ouest et offrant une nette opposition de versants.

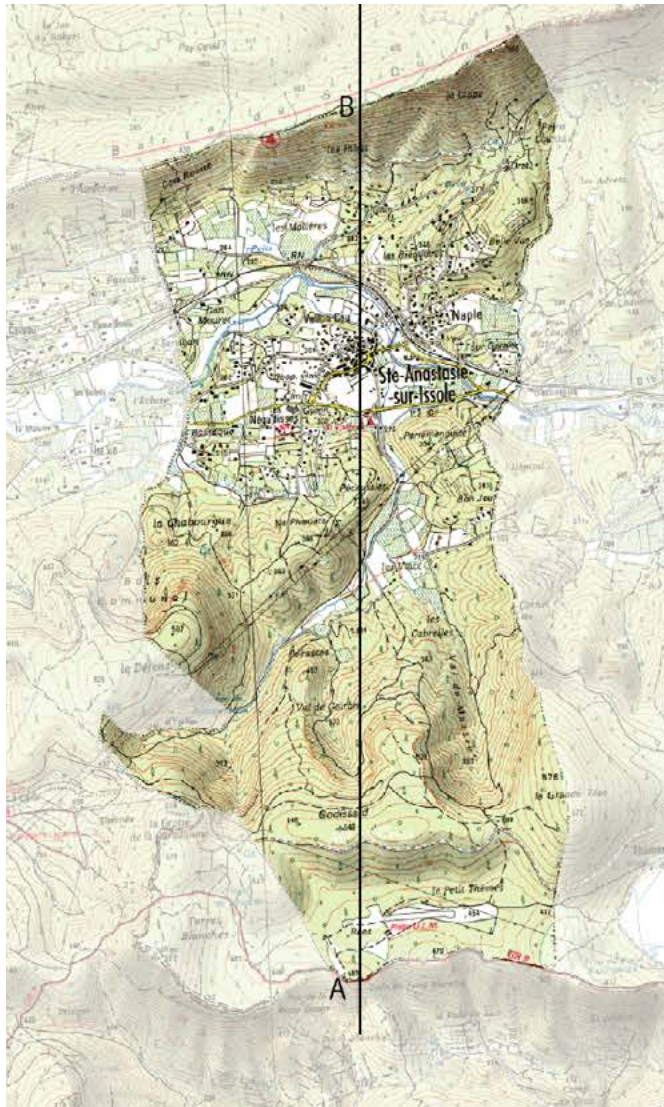
Le Sud se caractérise par de hautes altitudes (entre 466 et 450 mètres) avec une partie de plateau.

La partie centrale de la commune est composée d'une plaine, ponctuée de petites collines (Pécaussier, Les Brégières).



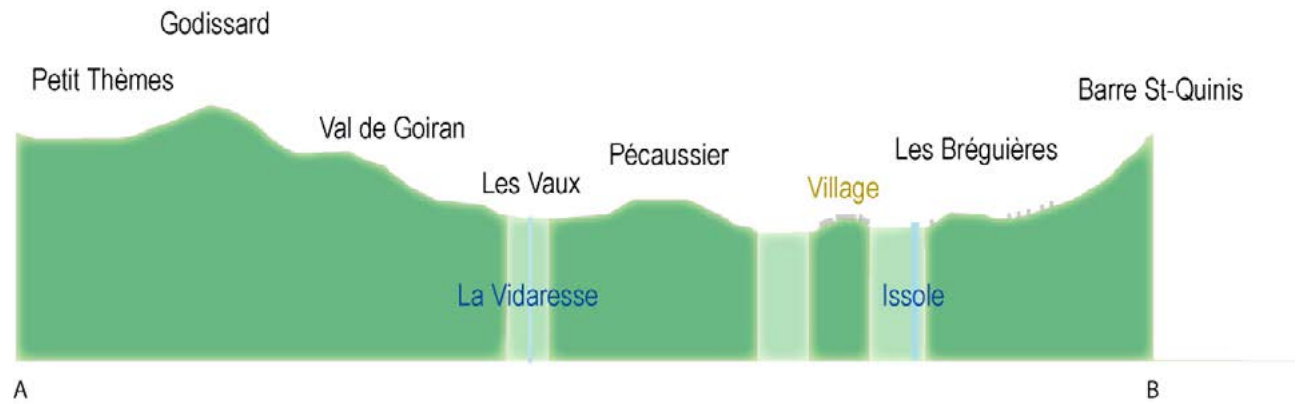


## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



### Coupe Sud-Nord de la commune

:





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3. Hydrologie et réseau hydrographique

Le réseau hydrographique s'articule principalement autour du cours d'eau Issole, traversant la commune dans le sens Ouest/Est dans sa partie centrale. Deux affluents de l'Issole dessinent des vallons dans le sens Nord/Sud : La Vidarresse au Sud et Trumian au Nord.

La nature géologique (calcaires et dolomites fissurés) des terrains composant les systèmes d'aquifères compte des nappes importantes. Des problèmes de pollution bactériologique et des problèmes de dureté à proximité du village ont été constatés.

**D'un point de vue de l'hydrologie, la commune ne signale pas d'assec du cours d'eau Issole pendant la période estivale, excepté dans la portion Ouest (amont) du Pont-Vieux.**

A ce jour, aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de contrats de rivière, de procédure agence de l'eau et de structure de gestion ne concernent le réseau de l'Issole.

**Ce réseau hydrographique peut être à l'origine d'inondation par expansion des crues et par ruissellement. Ce point sera abordé dans le chapitre des risques majeurs.**

### 4. Climat

Le climat rencontré sur le territoire communal est de type méditerranéen. L'ensoleillement est important, avec environ 2 700 h/ an, entraînant une température moyenne comprise entre 13 et 14°C.

A noter que ce climat connaît des variations par rapport au climat méditerranéen du fait de son éloignement au littoral. Ainsi, l'amplitude thermique peut être assez importante, à la manière d'un climat plus continental.

Une variation de température peut être observée sur la commune du fait du relief marqué, entre les massifs St-Quinis et du Défens et la plaine de l'Issole.

La commune est parcourue par le Mistral dans une direction Nord-Ouest et des vents d'Est et de Sud Est.

Selon les stations pluviométriques de La Roquebrussanne et de Méounes, la pluviométrie varie entre 800 et 900 mm/an.

Le climat local offre un cadre de vie de qualité pour ses habitants et peut constituer un attrait touristique.

Toutefois, il peut être à l'origine du risque incendie (des étés chauds en présence de vents forts) et du risque inondation (précipitations violentes).



### III. ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

#### 1. Trame verte et bleue

La loi Grenelle 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, avec lesquels ils devront être compatibles.

L'urbanisation s'effectue souvent sur les espaces agricoles et naturels qui composent globalement les milieux des réseaux écologiques, conduisant ainsi à une dégradation de la biodiversité par la fragmentation de l'espace, la rupture des corridors écologiques, l'isolement et la disparition des réservoirs de biodiversité.

La prise en compte des réseaux écologiques dans les opérations et les stratégies urbaines devient alors une nécessité pour préserver cette biodiversité. L'objectif de l'identification des trames vertes et bleues est donc de protéger et de remettre en état les continuités écologiques et ce, afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

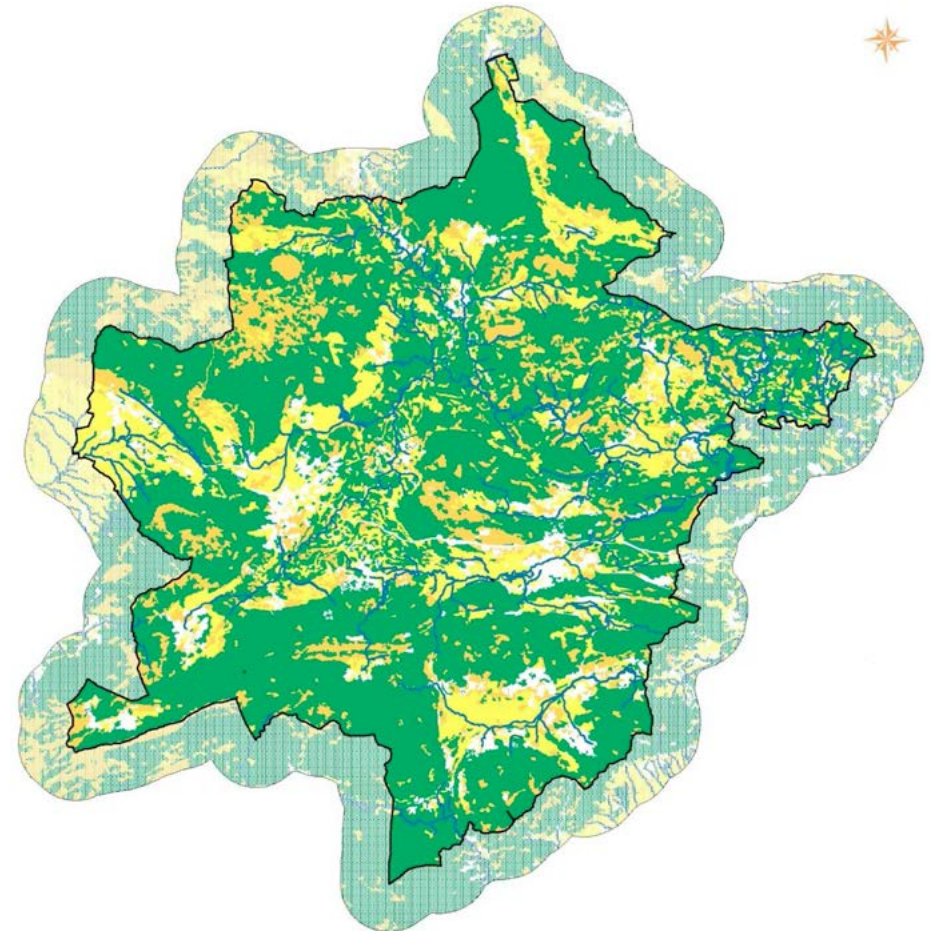
Une première analyse a été effectuée à l'échelle du Pays de la Provence Verte par le SCOT. Cette étude permet d'une part d'identifier le « potentiel nature » d'un territoire reconnu comme cohérent et d'autre part de définir les secteurs à enjeux afin que chaque commune puisse intégrer cette réflexion dans leur projet urbain.

##### a. A l'échelle du Pays de la Provence Verte : l'analyse du SCOT

*La Provence Verte : un territoire structuré par de nombreuses trames vertes et bleues*

Le SCOT établi à l'échelle de la Provence Verte identifie les différentes composantes des espaces naturels :

- de nombreux cours d'eau composent les trames bleues du territoire,
- les espaces boisés qui couvrent environ 75% du territoire confèrent un cadre naturel et vert et forment ainsi les trames vertes,
- les plaines aèrent l'espace.



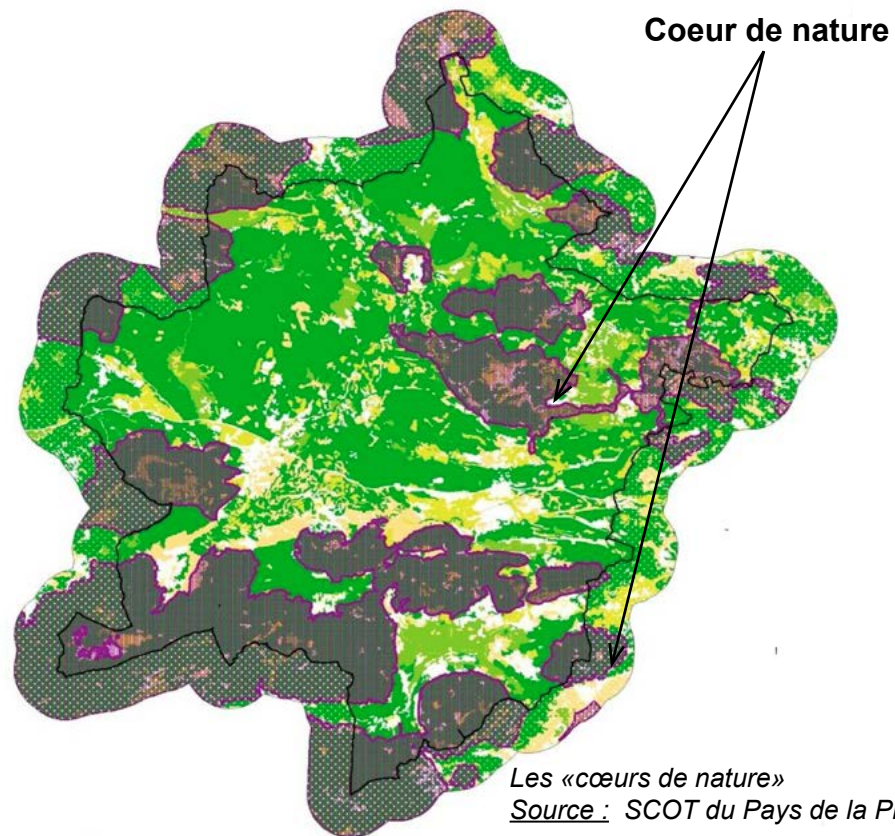
*Les trames vertes et bleues du Pays de la Provence Verte*  
Source : SCOT du Pays de la Provence Verte



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### *La Provence Verte : l'identification de véritables «réserves écologiques»*

Le SCOT met en exergue l'existence d'un ensemble de réservoirs de biodiversité ou «cœur de nature» qui présentent un biotope remarquable où vivent les espèces patrimoniales (Sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : généralement Natura 2000 ou ZNIEFF par exemple).





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

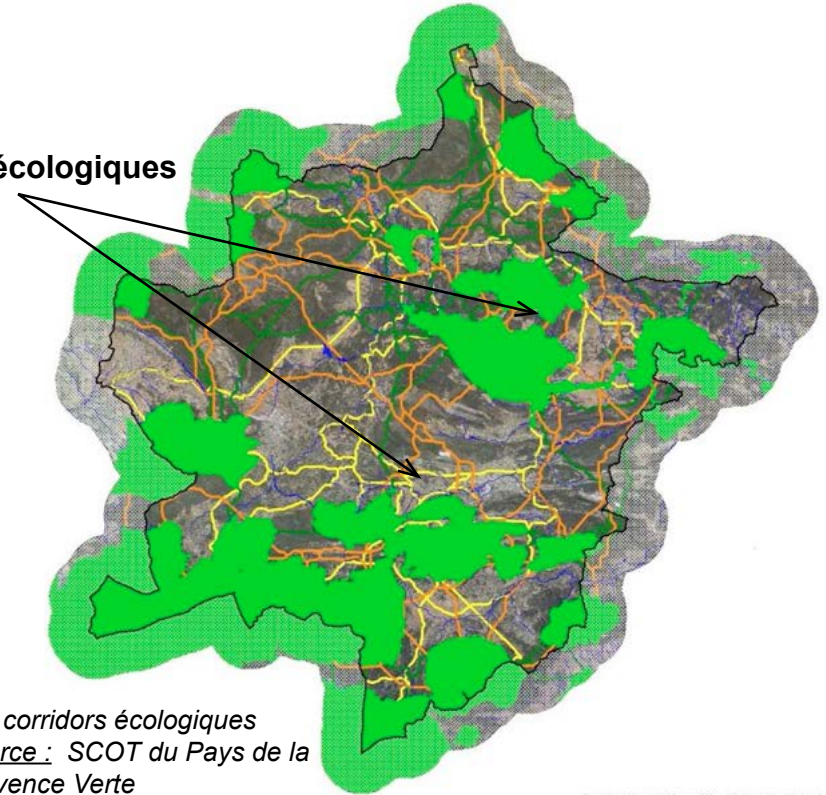
Les trames vertes et bleues qui structurent le territoire vont aussi jouer le rôle d'axes de communication biologiques (corridors écologiques), plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui vont relier les réservoirs de biodiversité.

Ils sont nécessaires à la biodiversité, à quelque échelle que ce soit. Ils peuvent avoir diverses fonctions vis-à-vis des espèces qui les utilisent :

- Conduire : Ils peuvent servir de simple couloir de dissémination des espèces animales, végétales ou fongiques,
- Habitat : Le corridor peut être un habitat ou un refuge où les espèces effectuent l'ensemble de leurs cycles biologiques,
- Filtre : Ce qui est favorable à une espèce ne le sera pas forcément pour d'autres. Un corridor peut conduire une espèce et en bloquer une autre (large cours d'eau par exemple),
- Source : Le corridor peut lui-même constituer un réservoir d'individus colonisateurs...
- Puits : ...ou à l'inverse, constituer pour certaines espèces un des espaces colonisé par une (des) population(s) source(s) à la périphérie des espaces sources ou de la matrice paysagère.

**Tout l'enjeu sera donc de chercher à maintenir et à préserver l'ensemble de ces trames vertes et bleues, de ces corridors écologiques, nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes.**

### Corridors écologiques



Les corridors écologiques  
Source : SCOT du Pays de la Provence Verte

Sources : Corine Land Cover, 2006 - Cartographie: BioTipe, 2



Le réseau écologique  
Source : SCOT du Pays de la Provence Verte

**Cœurs de nature** : Zones nodales, biodiversité maximale

**Zones d'extension** : Zones de développement des zones nodales

**Zones de liaison** : connexions entre les zones nodales = corridors



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

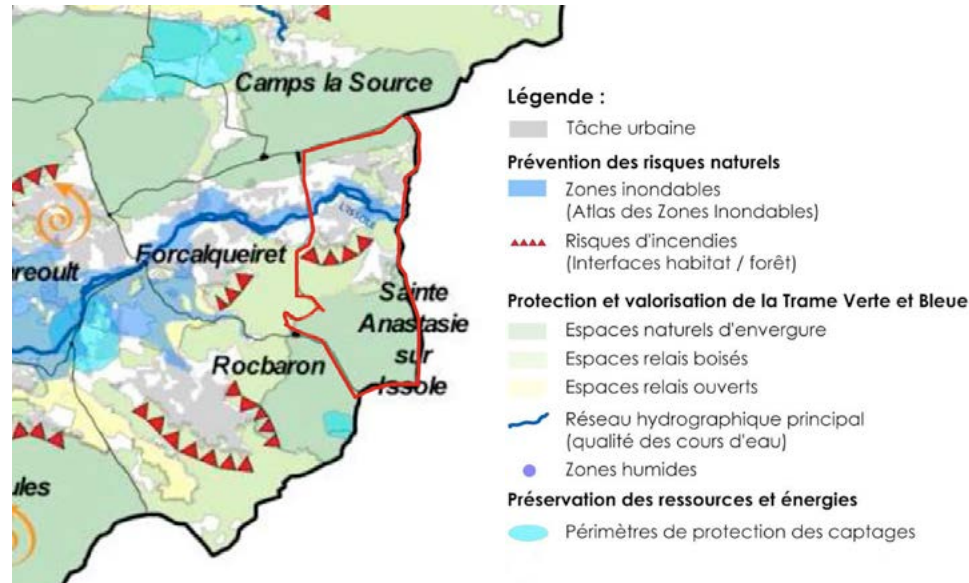
### L'analyse spécifique à Sainte-Anastasie

Le SCOT a identifié sur la commune de Sainte-Anastasie un «cœur de nature» localisé au Sud et au Nord du territoire.

Il définit ainsi des enjeux et des préconisations à respecter afin de conforter le maintien et la protection des trames bleues et vertes du territoire Saint-Anastasiens.

Ainsi :

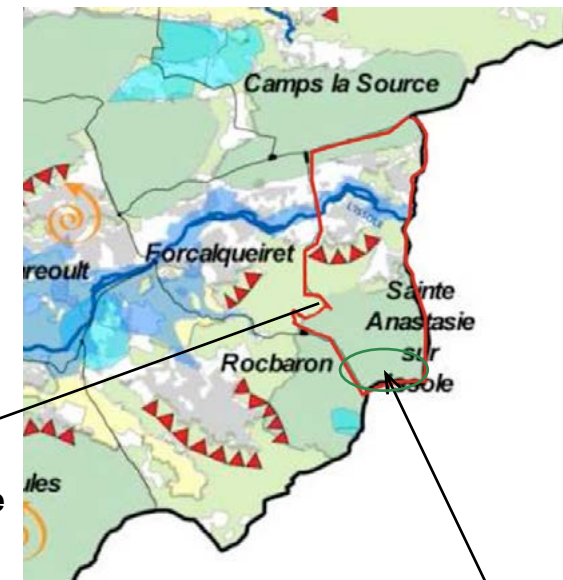
- les espaces boisés situés au Sud et au Nord du territoire et correspondant au «cœur de nature» doivent être protégés et valorisés,
- les espaces ouverts pourraient être exploités afin de développer des projets de production d'énergie renouvelable,
- le cours d'eau de l'Issole et les différents ruisseaux secondaires, trames bleues du territoire devront être préservés et entretenus afin d'appuyer leur rôle de corridors écologiques.



Synthèse des enjeux du SCOT du Pays de la Provence Verte

Source : SCOT du Pays de la Provence Verte

Commune de Sainte-Anastasie



Les «cœurs de nature»

Source : SCOT du Pays de la Provence Verte

«cœur de nature»



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### b. A l'échelle du territoire de Sainte-Anastasia

L'analyse de la trame verte et bleue, dans le cadre de l'évaluation environnementale de Sainte-Anastasia a été menée à partir de données bibliographiques (et notamment de l'étude SCOT), de visites de terrain et de la photographie aérienne.

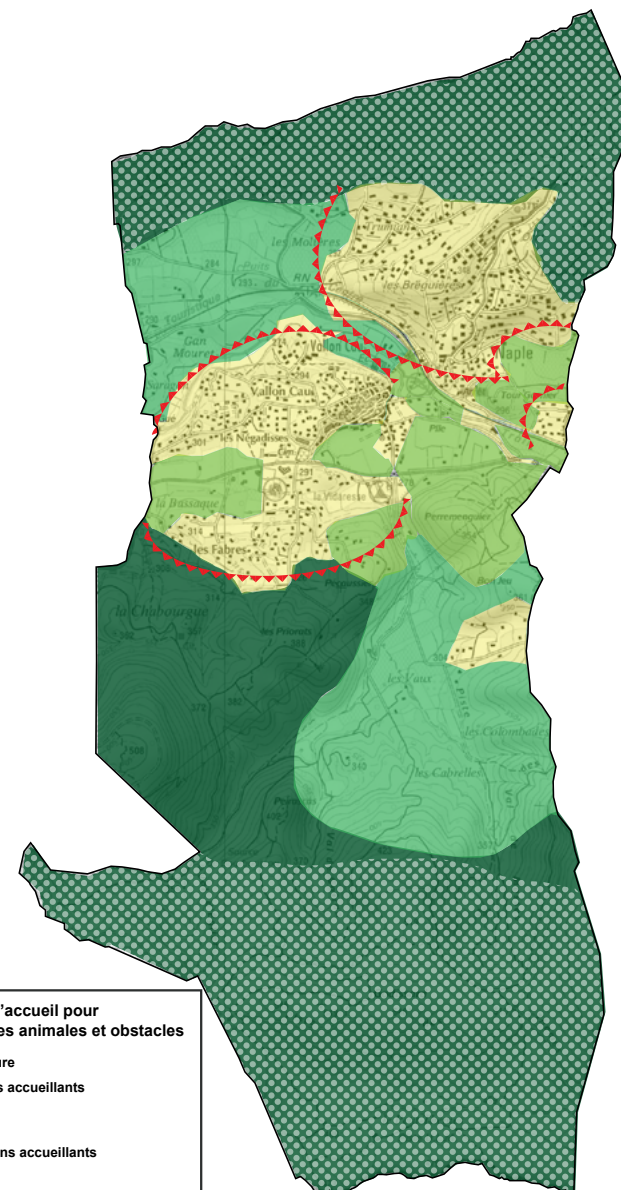
#### La trame verte

Nous ne pouvons identifier, à proprement parler, de coulée verte sur Sainte-Anastasia. Cependant le patrimoine naturel, largement dominant sur le territoire créé une **trame verte riche d'une biodiversité variée**.

La trame verte sur le territoire de Sainte-Anastasia est composée :

- de la **plaine et des zones agricoles**, (espaces ouverts et semis ouverts recensés par les études SCOT),
- des **zones boisées** au Sud et au Nord du territoire communal.

Le SCOT a par ailleurs identifié deux espaces «**coeur de nature**» correspondant aux ZNIEFF (cf étude faune/flore) de la commune inscrits dans les espaces boisés.





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### La trame bleue

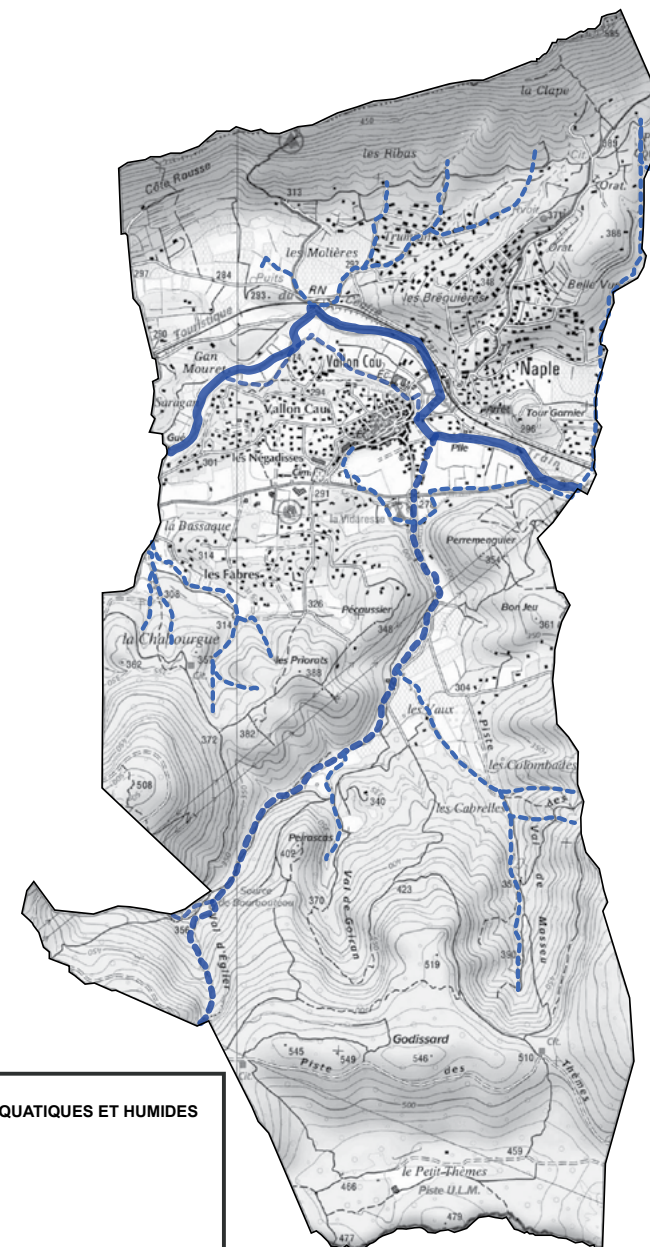
#### La principale trame bleue est constituée par la rivière de l'Issole.

Cette rivière prend sa source sur les contreforts du Moure d'Agnis pour rejoindre la retenue de Carcès. Durant son trajet, la rivière aura traversé des territoires essentiellement agricoles et permet donc d'irriguer les cultures.

#### Les trames bleues secondaires sont formées par les nombreux cours d'eau qui sillonnent le territoire.

Les trames bleues créent de véritables ripisylves, riche d'un écosystème diversifié. Ces zones présentent un intérêt élevé sur le plan faunistique et floristique. Pas moins de 21 espèces animales patrimoniales y ont été trouvées dont 5 espèces déterminantes.

Ainsi, le long de l'Issole s'observe le Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*), rare en méditerranée. Les affleurements rocheux permettent le développement de la Capillaire de Montpellier au niveau de suintements ensoleillés, ou de la Scolopendre (*Asplenium scolopendrium*), espèces plus répandues.



#### CONTINUUM DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

-  Rivière
-  Ruisseaux



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

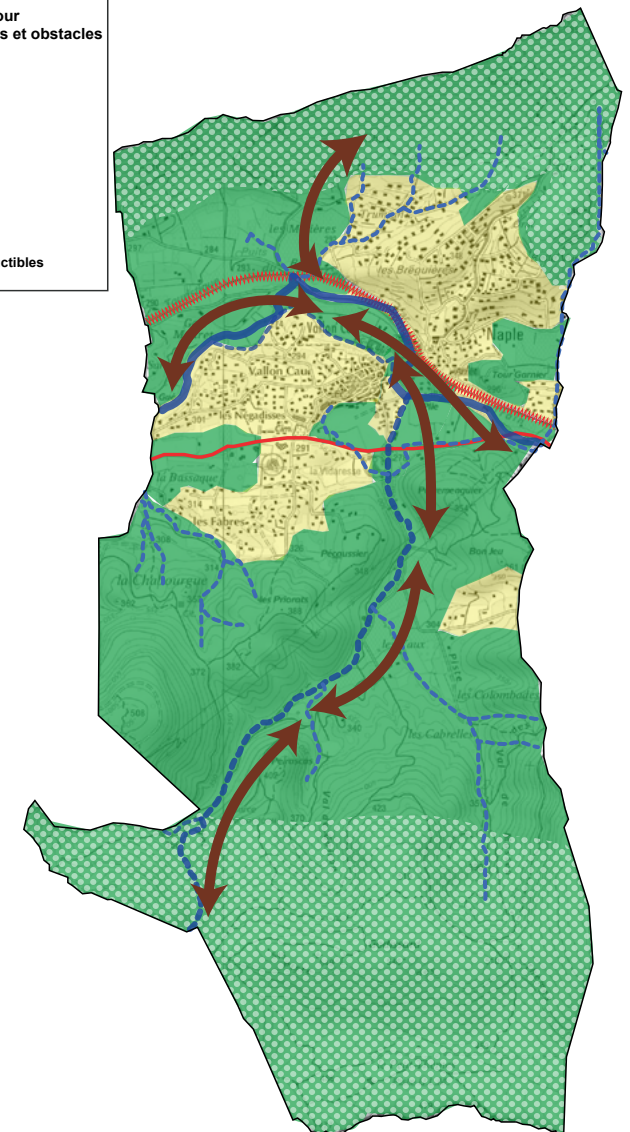
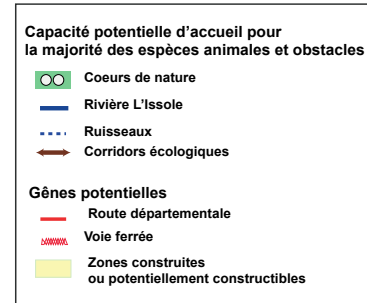
### Les corridors écologiques

L'identification des corridors écologiques sur le territoire de Sainte-Anastasia est établie de façon à ce qu'une continuité existe entre les différents secteurs naturels, et notamment les cœurs de nature. Ils se forment ainsi selon un axe Nord-Sud et Est-Ouest, le long de l'Issole principalement et des autres ruisseaux.

L'importance et la richesse de ces espaces, plus ou moins anthropisés, permettent de maintenir des continuités et des échanges ; ce qui permet de favoriser une certaine biodiversité.

Néanmoins, certains éléments, comme la RD 15 et les espaces urbanisés constituent des ruptures importantes.

**Il s'agira ainsi de ne pas entraver le cheminement des corridors écologiques par le développement de l'urbanisation.**





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2. Faune et flore

Une zone humide a été identifiée sur le territoire communal : une zone à nénuphars sur le cours d'eau Issole. Cette zone humide est à cheval sur Sainte-Anastasie et Forcalqueiret.

Les zones humides sont des espaces de transition entre la terre et l'eau. Ces espaces revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, qui vise à assurer leur préservation, en a toutefois donné une définition : « On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Par ailleurs, espèces végétales et animales remarquables ont été inventoriées au titre des ZNIEFF.

#### **Ripisylves de l'Issole :**

- Ripisylve à peupliers ;
- Nénuphars jaunes ;
- Capillaire de Montpellier au niveau de suintements ensoleillés ;
- Scolopendre
- Nombreuses espèces de Chiroptères : grand et petit rhinolophe ; petit murin ; vespertilion ; pipistrelle de Nathusius ; noctule de Leisler.
- Nombreuses espèces nicheuses : Chouette chevêche ; petit-duc scops ; guêpier d'Europe ; cincle plongeur ;
- Nombreuses espèces de crustacés.

#### **Mont Saint-Quinis :**

- Julienne laciniée ;
- Scille fausse-jacinthe ;
- Autour des palombes

#### **Barres et collines de Rocbaron :**

- Ail petit-Moly ;
- Chênes blancs sur le plateau de Thèmes ;
- Avifaune remarquable : autour des palombes ; circaète Jean-le-blanc et moncole bleu



*Circaète Jean-le-blanc*



*Scille fausse-jacinthe*



*Scolopendre*



*Cincle plongeur*



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3. Natura 2000

#### La commune n'est pas éligible au réseau NATURA 2000.

Elle est cependant située à environ 5 Km à vol d'oiseau du site NATURA 2000 Directive Habitat de la commune de Besse sur Issole (Marais de Gavoti - Lac de Bonne Cougne - Lac Redon)

### 4. La protection des espaces naturels : les ZNIEFF

Par définition, le ZNIEFF est « un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional », qu'il convient de préserver. Ces inventaires n'ont pas de portée réglementaire directe. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

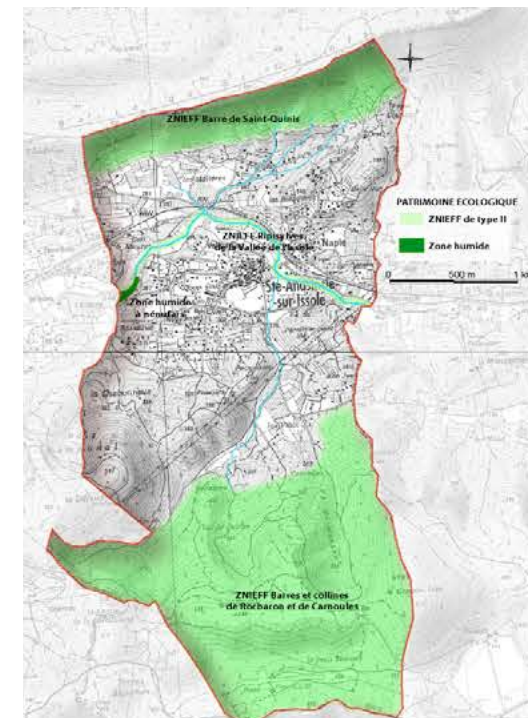
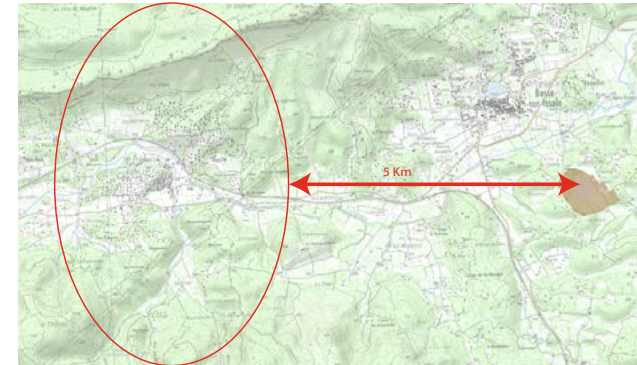
Il existe deux catégories de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, qui sont en général de petits secteurs à protéger en raison des forts enjeux environnementaux. Le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I dont l'intérêt écologique est avéré.
- Les ZNIEFF de type II qui sont en général de grands ensemble naturels. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés sous réserve de diagnostic préalable et de vérification des impacts.

Le territoire est concerné par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF):

- Barre de Saint-Quinis de type II, qui concerne la barre rocheuse calcaire qui abrite une végétation de chênaie mixte à Houx ;
- Ripisylves des Vallées de l'Issole et du Caramy de type II, protégeant une végétation singulière et des paysages particuliers au environs des cours d'eau ;

- Barres et collines de Rocbaron et de Carnoules de type II, qui touche les collines boisées de pinèdes de pin d'Alep, taillis de chênes verts ou blancs. Ce périmètre couvre également une grande doline naturelle trouvée au plateau de Thèmes.





PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Code ZNIEFF	Nom	Superficie totale	Descriptif
930020255 Type II	Ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy	650,56 ha	Ripisylve à Peupliers Nénuphars jaunes à Sainte-Anastasia Nombreuses espèces animales  <b>Intérêts écologiques, floristiques, faunistiques</b>
930020460 Type II	Barre de Saint-Quinis	951,01 ha	Chaînon d'altitude modeste, orienté Est-ouest Barre rocheuse au sommet, occupée par un ermitage  <b>Intérêts écologiques et floristiques</b>
930020280 Type II	Barres et collines de Rocbaron et de Carnoules	1606,91 ha	Collines boisées de pinèdes Barres rocheuses sur le flanc Sud-ouest Espèces animales  <b>Intérêts écologiques et faunistiques</b>



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

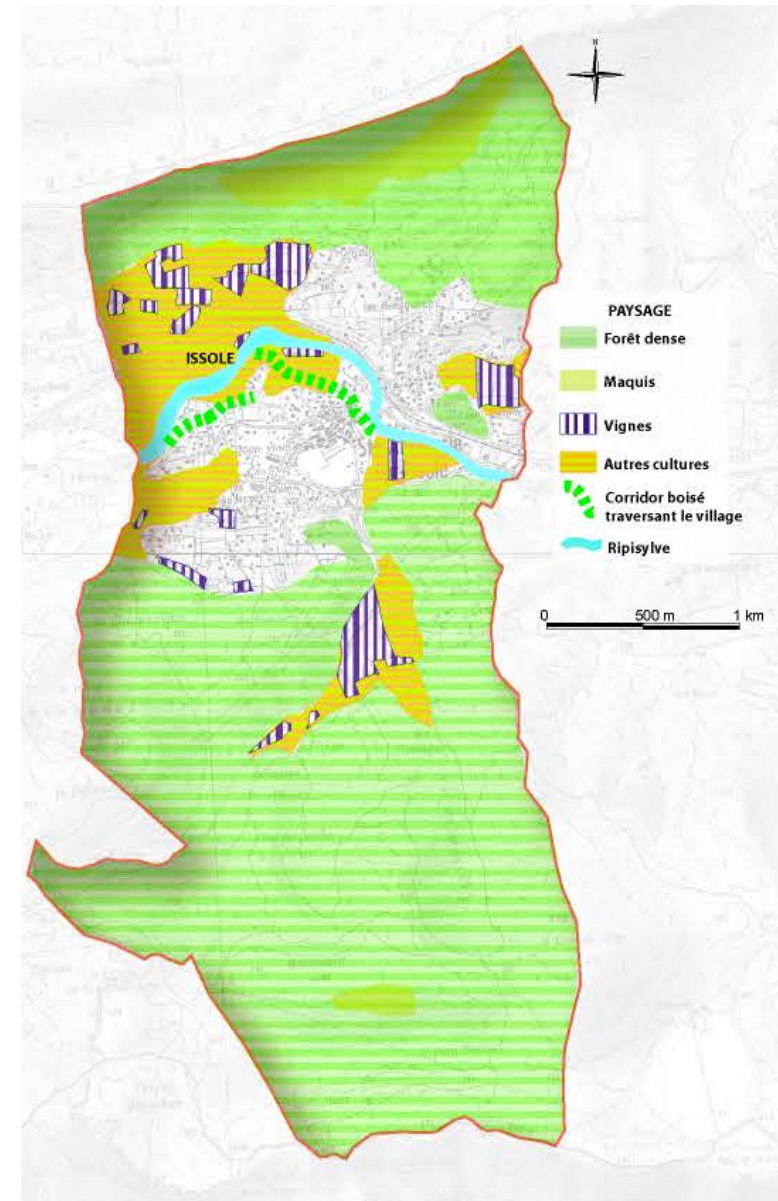
### IV. Paysage et patrimoine

#### 1. Le grand paysage

Sainte-Anastasie peut se décomposer en plusieurs entités paysagères :

- des boisements denses sur les pentes abruptes du Massif de Saint-Quinis, du Défens ou du Val de Goiran ;
- une urbanisation groupée dans la cuvette agricole ;
- un parcellaire agricole où la vigne domine dans une trame bocagère lâche dans son ensemble.

**La commune est organisée sur un axe Nord/Sud et marquée par un fort relief.** Le développement urbain se concentre sur la partie de la Vallée de l'Issole, celle-ci orientée Ouest-Est.





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### a. Village et ses extensions

#### • **Village**

Le noyau ancien est composé de maisons traditionnelles provençales hautes et accolées les unes aux autres. Implantée sur un promontoire, **l'enceinte villageoise se distingue clairement des autres secteurs urbanisés.**

Le quartier de Naple, de l'autre côté de l'Issole, arbore des caractéristiques différentes tout en conservant l'esprit villageois : maisons hautes et tissu parcellaire resserré.

Des corridors boisés traversent ou constituent les limites du village, notamment par la présence de petits cours d'eau.

#### • **Extensions**

Les extensions plus récentes se sont établies en partie dans la plaine et en partie sur le piémont du Mont Saint-Quinis.

Les quartiers résidentiels de plaine au **Vallon Caou et aux Négadisses** sont très arborés et sont implantés sur des terrains légèrement vallonnés. Les voies de desserte sont généralement assez étroites ne laissant pas place à un important trafic.

Dans les quartiers sur les piémonts du **Saint-Quinis**, il s'agit pour l'essentiel de maisons individuelles installées en lisière de forêt. Ces habitations bénéficient de ce fait d'une ambiance naturelle. Les nombreux boisements de type chênes pubescents donne un caractère de bois méditerranéen.

La portion urbanisée des **Souquettes** à l'extrémité Est du territoire est un lotissement apparaissant comme un îlot isolé. Sans aucune continuité bâtie avec le reste du village, ce quartier est entouré d'espaces agricoles et naturels.

Un autre îlot urbanisé détaché du village se situe au sud de la commune. Au cœur de milieux boisés, **Bon Jeu** rassemble plus d'une quinzaine de constructions individuelles. Ce secteur en lisière forestière est en continuité de la plaine agricole des Vaux et n'est relié au village que par le chemin du Vallon des Vaux.

Toutefois, mêmes bien masquées par une végétation abondante, ces constructions contribuent à la dénaturation d'un espace à dominante naturelle marquée.

**La zone artisanale des Négadisses** constitue la principale entrée de ville de Sainte-Anastasia. Celle-ci se caractérise par un espace peu valorisé. L'absence d'un traitement de l'espace public donne une impression d'espace délaissé et sans identité.

### b. La plaine agricole

L'Atlas des Paysages du Var caractérise le Val d'Issole comme « un paysage calcaire et méditerranéen. En prolongement de la Sainte-Baume, il est marqué par un relief contrasté de massifs austères et secs, entre des bassins agricoles et viticoles. Les plaines agricoles qui séparent les massifs ont des fonds assez plats. »

La plaine de Sainte-Anastasia suit le cours d'eau de l'Issole, qui traverse la commune dans le sens Ouest/Est. Avec la forme d'un entonnoir, celle-ci occupe un espace important en limite avec la commune de Forcalqueiret.

Deux paysages se distinguent dans cette plaine :

- la partie la plus basse qui circonscrit l'Issole est constituée de terres cultivées boisées, généralement submersibles. La présence immédiate de l'eau rend la végétation abondante, avec des ripisylves venant entourer les parcelles cultivées.

- en s'éloignant de l'Issole, les parcelles agricoles prennent un caractère différent avec des parcelles de grande taille, généralement viticoles et parfois séparées par des haies de feuillus.

Bien que le paysage s'y prête avec d'importants espaces agricoles, la surface agricole utile (SAU) est assez faible avec une diminution ces dernières années. L'essentiel des cultures portent sur la viticulture et le maraîchage.

Du fait de leur proximité à d'importants bassins d'emplois ces territoires communaux subissent une importante pression urbaine, pouvant fragiliser les espaces agricoles.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### c. L'Issole

Le cours emprunte un circuit sinueux, avec un lit mineur relativement étroit. Il parcourt la commune dans le sens Ouest/Est et traverse les espaces urbanisés entre le vieux village et le quartier de Naples. L'Issole est entourée d'une végétation abondante de type ripisylve.

### d. Les massifs boisés

Le territoire communal est essentiellement constitué de forêts, dont une grande partie classée en Espaces Boisés Classés (EBC). Ces forêts sont essentiellement de propriété privée, hormis la forêt communale du Défens d'une superficie de 66 ha environ.

Les trois principaux massifs rencontrés sur le territoire communal sont le Mont Saint-Quinis, le mont du Défens et la barre de Rocbaron (Godissard).

#### • **Mont Saint-Quinis**

Le Mont St Quinis est une barre rocheuse, culminant à 600 mètres d'altitude, qui domine les villages de Camps-la-Source, Besse-sur-Issole et Sainte-Anastasie. Il constitue la limite nord de la commune et forme un élément paysager structurant.

La pente est assez abrupte, notamment sur la partie Ouest de la commune. La barre est essentiellement recouverte de boisements denses de chênes verts et de conifères tels que le pin, avec par endroits une végétation plus basse et clairsemée de type maquis de genêts et de thym.

#### • **Défens**

Le mont Défens constitue le relief collinaire à l'entrée ouest de la commune. Culminant à 508 mètres d'altitude, sa pente est assez importante au départ et se radoucit vers les lieux dits de la Chabourgue et les Priorats. Il s'agit d'un relief boisé de forêt de chêne vert essentiellement.

Les flancs du Défens sont le départ de plusieurs sources, affluents de l'Issole.

#### • **Godissard**

Godissard constitue une petite chaîne collinaire en bordure du plateau du Thèmes. Cette chaîne se poursuit à l'Est par le relief de la Grande Tête culminant à 577 mètres. Godissard est entaillé sur son flanc nord par plusieurs vallons tels que le Val de Goiran et le Val de Masseu. Sur sa partie sommitale, la végétation est moins abondante.

Cette chaîne constitue la frontière entre un versant ubac abrupte et très boisés et une partie méridionale douce et à la végétation basse de type maquis.

#### • **Plateau de Thèmes**

Le Plateau de Thèmes situé à une altitude de 460 mètres, à l'extrémité Sud de la commune, abrite une piste d'U.L.M. Il constitue un paysage contrastant avec son environnement. Au nord, un relief vallonné à Godissard et au sud, les pentes abruptes de la barre rocheuse de Rocbaron. Dans un paysage de boisement dense, la piste U.L.M. apparaît comme une cicatrice.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Le village



### Les massifs



### Les extensions



### L'entrée de ville



### La plaine agricole





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2. Le patrimoine bâti

#### a. Le patrimoine bâti et culturel

**La commune de Sainte-Anastasie se caractérise par un village ancien aux caractéristiques provençales.** Installé sur un promontoire, le village domine le cours d'eau Issole et la plaine agricole.

La typicité du village se concentre sur des éléments architecturaux urbains tels que la hauteur des maisons, des fenêtres longues et étroites et des ruelles étroites.

Quelques venelles permettent la liaison entre la partie basse et la partie haute du village. Ces passages sont généralement abrupts, arborés et pavés de pierre, invitant à la déambulation.

Les principaux éléments de patrimoine sont :

- L'église rue Notre Dame ;
- La cave coopérative ;
- Des façades de maisons, aux bardages sculptés
- D'anciennes portes rue Alphonse Daudet et rue de Provence ;
- Des fontaines, dont un vieux lavoir provençal.

L'église paroissiale de Sainte Anastasie date de 1152. De style roman à deux nefs inégales, elle est la plus petite du XVIIIème siècle et conserve une abside en cul de four. Face à une augmentation démographique importante à la moitié du XIXème siècle, l'église a été agrandie.

La fin du XIXème siècle est par ailleurs marquée par la construction de la gare ferroviaire. Cet évènement a eu des répercussions sur l'église. En effet, la façade sud de l'église a été amputée suite au passage de convois se rendant à la gare ferroviaire.



#### b. Les espaces publics

La place Saint-Just et la place des Ferrages constituent les deux principaux espaces publics du village.

Récemment réaménagée, la place Saint-Just accueille la partie nord de l'église et un commerce.

La place des Ferrages est en contrebas de la mairie et accueille hebdomadairement un petit marché. Elle constitue l'entrée du village puisqu'elle relie le parking des Ferrages à la Rue Notre Dame.

Directement connectés au village, l'arboretum et l'Espace Naturel Sensible constituent deux autres espaces publics naturels.

L'ENS forme, avec d'autres espaces de bords d'Issole, la « boucle verte » de la commune. En effet, une grande partie de l'Issole comprend des abords aménagés pour la promenade, alternativement sur les flancs Nord et Sud.





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### c. Les éléments paysagers en milieu urbain

#### • **Le cours d'eau Issole**

L'Issole constitue un espace remarquable de la commune. En partie classée en Espace Naturel Sensible par le Conseil Général du Var, l'Issole propose une promenade aux abords directs du village. Des aménagements destinés au repos ou à la découverte ont été aménagés et la végétation y est préservée.

#### • **Les corridors boisés**

Les secteurs urbanisés sont parcourus par des corridors boisés, soit sous la forme de végétation ripisylves, soit sous la forme d'alignements d'arbres.

Dans la périphérie Ouest du quartier du Vallon Caou et au Nord du village, des petits cours d'eau donnent naissance à une végétation abondante, contrastant avec les espaces artificialisés.

L'entrée Est du village, à proximité de la gare ferroviaire, est entourée d'alignements de magnifiques platanes.

#### • **Les points de vue**

De par la présence de nombreux éléments paysagers, la commune compte plusieurs perspectives intéressantes. Les vues dégagées depuis la plaine agricole vers les massifs de Saint-Quinis et le Défens en font partie.

La position surélevée du village offre une perspective remarquable depuis la route RD 15. Ce cône de vue mettant en scène le village, doit être préservé.



**Le cours d'eau Issole**

#### • **Les entrées du village**

L'entrée Est du village présente un caractère rural qui ne signale pas explicitement l'entrée dans Sainte-Anastasié.

A l'inverse, le village est perceptible rapidement par l'entrée Ouest et indique ainsi l'arrivée dans une aire urbaine. Les premiers éléments bâtis en bordure de la RD 15 sont les commerces et services de la zone d'activités des Négadisses. Implantée au sud de la RD 15, la zone d'activités ne perturbe pas la visibilité vers le village. Toutefois, elle gagnerait à une amélioration du traitement paysager et la réorganisation des enseignes publicitaires, participant de la pollution visuelle.



**Entrée ouest de la commune - Zone d'activités des Négadisses**



**Vue du village depuis la RD 15**



## V. LA RESSOURCE EN EAU

### 1. La surveillance de la qualité des milieux aquatiques

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône Méditerranée est entré en vigueur le 17 décembre 2009 et fixe les orientations fondamentales pour une période de six ans d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le PLU devra être compatible avec ces orientations. Le SDAGE vise l'intégration du schéma directeur d'assainissement, comprenant un volet « pluvial », au PLU.

Concernant les eaux pluviales, le PLU devra inclure le zonage pour la maîtrise de celles-ci, c'est-à-dire les « zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols » et les « zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour le traitement des eaux pluviales », pour être conforme à l'article L2224-10 du Code des Collectivités Territoriales.

Par ailleurs, la commune a récemment mis en place un contrat de rivière, en partenariat avec la Communauté de Communes du Val d'Issole (CCVI). Il s'agit d'un outil de concertation et de gestion à l'échelle du bassin versant de l'Issole.

Ce contrat se décline en plusieurs objectifs :

- L'instauration d'une gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau ;
- L'amélioration de la qualité des eaux en réduisant les pollutions diverses existantes ;
- La réduction des risques d'inondation ;
- La préservation et la mise en valeur des milieux aquatiques ;
- L'animation, l'information et la sensibilisation des différents publics et usagers.

A partir de ces objectifs, un programme d'intervention multithématique est défini sur cinq ans. Contrairement au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), les objectifs du contrat de rivière n'ont pas de portée juridique, mais constituent un engagement contractuel entre les signataires.

Sur la commune de Sainte Anastasie, une des phases d'action concerne l'entretien des ripisylves. Cette première phase a été réalisée.

### 2. L'eau potable

Le réseau d'eau potable de la commune est géré par la SEERC qui détient un contrat d'affermage avec le Syndicat de l'Issole.

Conformément à l'article L.2224-7-1 du CGCT, la commune doit réaliser un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution, avant fin 2013.

Dans cette perspective, un schéma d'alimentation de l'eau potable a été prescrit par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2011.

#### a. Production et distribution

L'eau qui alimente les deux communes adhérentes au Syndicat de l'Issole est **issue de la station de pompage des Guines**, situé dans la plaine alluviale de l'Issole sur la commune de Garéoult. La station comprend 1 puits équipé de 2 pompes immergées pour une capacité journalière de 2 000 m<sup>3</sup>/jour. Les périmètres de protection ont été établis par déclaration d'utilité publique le 31 octobre 1984.

Année	2007	2008	2009	2010	2011
Saint Anastasie S/Issole	166 594	166 103	158 633	152 427	180 463
Forcalqueiret	3261 79	383 517	344 493	263 279	244 985
Total Volumes livrés	492 773	549 620	503 126	415 706	425 448

Source : SEERC

**Au total ce sont donc plus de 180 463 m<sup>3</sup> d'eau qui ont été livrés à la commune de Sainte-Anastasie en 2011.** Le stockage de l'eau est assuré par le réservoir de Castellás (commune de Forcalqueiret) d'une capacité totale de 1500 m<sup>3</sup>. Il est formé de 2 cuves jumelées indépendantes (1X500 m<sup>3</sup> + 1X1000 m<sup>3</sup>). Cette capacité représente 1/2 jour de consommation l'été et 2 jours l'hiver.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Depuis la station de pompage des Guines, une canalisation de refoulement en Fonte 2GS Ø 150 mm alimente les réservoirs du Castellàs. Sur le transit, cette canalisation alimente également les deux communes adhérentes au syndicat de l'Issole.

Le linéaire de réseaux d'eau potable sur la commune de Sainte-Anastasié est de 20 245 m en 2011 pour 911 branchements en service.



Réseaux d'alimentation en eau potable  
Source : SEERC

Il est à noter que les travaux de renouvellement de la canalisation d'adduction d'eau potable en amont du traitement ont été très pertinents. En effet, le nombre de fuites et donc de coupures de la production a considérablement baissé.

### b. La qualité de l'eau

Le Décret 2007- 49 du 11 janvier 2007 complété par l'Arrêté du 11 janvier 2007 réglemente les sujets relatifs à la sécurité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine.

Ce décret renforce l'importance de l'autorisation préfectorale, obligatoire et préalable à l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine. Il en élargit le contenu car elle vise désormais toutes les étapes de la filière de traitement, du lieu de captage jusqu'au suivi sanitaire, y compris les captages abandonnés.

Une analyse des conséquences du décret 2007-49 du 11 janvier 2007 a été réalisée par les services de la SEERC sur les principaux paramètres de potabilité de l'eau mise en distribution sur la commune de Sainte-Anastasié.

#### *La problématique plomb*

L'eau produite et livrée au réseau alimentant la collectivité ne contient pas de plomb. Cependant, la présence de plomb sur certaines parties de branchements ou d'installations intérieures des usagers, peut induire, par phénomène de dissolution, des teneurs en plomb dans l'eau de consommation, supérieures aux nouvelles valeurs limites fixées par la réglementation.

Afin d'en analyser les risques, conformément aux directives de la Direction Générale de la Santé, la SEERC a réalisé sur l'ensemble des unités de distribution une étude du potentiel de dissolution du plomb. Elle permet à la collectivité de décider d'actions à mener, comme par exemple :

- Traitement de l'eau produite visant à limiter son agressivité vis à vis du plomb en particulier ;
- Programme de remplacement des branchements plomb avant compteur ;
- Information de la population sur les risques vis à vis du plomb.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'inventaire des branchements plomb a été réalisé et transmis par la SEERC pour chacune des deux communes adhérentes.

- **L'équilibre calco-carbonique de l'eau**

L'eau produite par le Syndicat de l'Issole est entartrante.

- **La problématique turbidité**

Sur le syndicat de l'Issole, aucun problème de turbidité récurrente n'est à craindre.

Le contrôle de la qualité de l'eau est régi par l'application du décret 2007-49 du 11/01/2007. La qualité est surveillée par un double contrôle, celui effectué par le service santé environnement de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et celui réalisé par la SEERC dans le cadre de son autocontrôle.

Le décret définit précisément le programme légal. Son contenu et sa fréquence dépendent de la population desservie et de la sensibilité des ressources.

Les analyses sont effectuées sur trois familles :

- l'eau brute à la ressource avant traitement
- l'eau traitée au premier point de mise en distribution
- l'eau distribuée au robinet du consommateur

- **Les contrôles réglementaires par la DDASS**

- l'eau brute à la ressource avant traitement : conforme
- l'eau traitée au premier point de mise en distribution : conforme
- l'eau distribuée au robinet du consommateur : aucun contrôle en distribution (le Syndicat de l'Issole est responsable de la seule production)

- **Les contrôles réglementaires par la SEERC**

Depuis 2004, la SEERC effectue un programme d'auto-contrôle de la qualité

de l'eau très important afin de renforcer le programme officiel. L'accent est principalement mis sur la surveillance bactériologique des petites unités de distribution, et sur les paramètres physico- chimiques sensibles au regard de la qualité de la ressource.

- l'eau brute à la ressource avant traitement : conforme
- l'eau traitée au premier point de mise en distribution : conforme
- l'eau distribuée au robinet du consommateur : conforme

### c. Consommation domestique et industrielle

La consommation moyenne par habitant est de 155 L/hab./j. Le tableau ci-dessous démontre par ailleurs que les volumes d'eau facturés par la SEERC sont fluctuants et ne sont en rien significatifs d'une quelconque évolution des besoins sur la commune.

Evolution des volumes facturés par an sur les cinq dernières années (Les volumes indiqués sont les volumes relevés et facturés) :

	2007	2008	2009	2010	2011
Total volume facturé	111 878	115 289	113 062	121 764	113 216

Source : SEERC



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3. L'assainissement

La gestion de l'assainissement se fait au niveau communal grâce à un contrat d'affermage avec la SEERC pour la gestion du réseau et de la station d'épuration.

La commune de Sainte-Anastasia sur Issole dispose d'une unité de dépollution et d'un réseau de collecte gravitaire de 4,75 km. En amont de la station d'épuration, le réseau d'assainissement est constitué d'un poste de relevage.

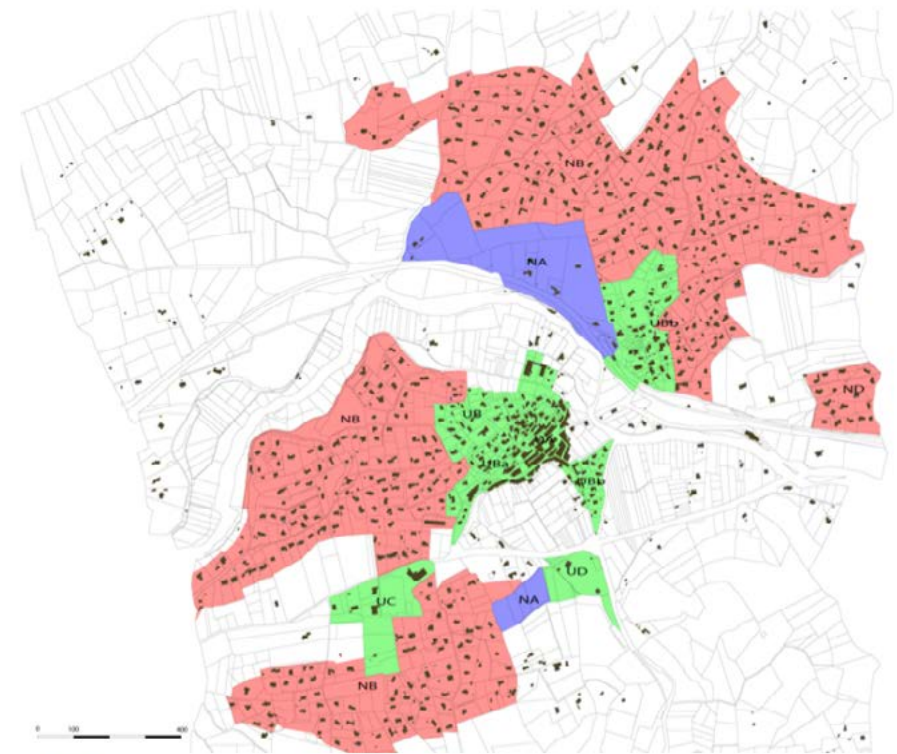
#### a. L'assainissement non collectif

On estime à 540 le nombre de logements disposant d'une filière d'assainissement individuel. Il concerne les quartiers inscrits en zone NB au POS et les constructions éparses.

La compétence relative au contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif a été transférée à la Communauté de Communes Val d'Issole (CCVI). La CCVI a mis en place son Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) depuis le 1er janvier 2007. A ce jour, les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Hameaux / Lieux-dits	Nombre de logements	Hameaux / Lieux-dits	Nombre de logements	Hameaux / Lieux-dits	Nombre de logements
Vignarets	4	Bréguières	44	Vallon du Caou	125
le brégidou	3	Vallon de Gueirol	72	Jausseran	36
font du ver	2	Candy	43	Fabre	48
Les Treilles	2	Les Souquettes	17	Bassaque	23
Côte-Rousse	3	Tourgarnier	2	Terre-Longue	42
Plane-Bouis	5	Les Vaux	4	Les Horts	8
Saragan	6	Bon-Jeu	21	Pecausier	2
Farabrègue	11	L'hubac	6	Les Négadisses	9
<b>Total</b>			<b>538</b>		

Source : Schéma directeur d'assainissement



- Zones urbanisées raccordées au réseau public d'assainissement
- Zones urbanisées non raccordées au réseau public d'assainissement
- Zones d'urbanisation future

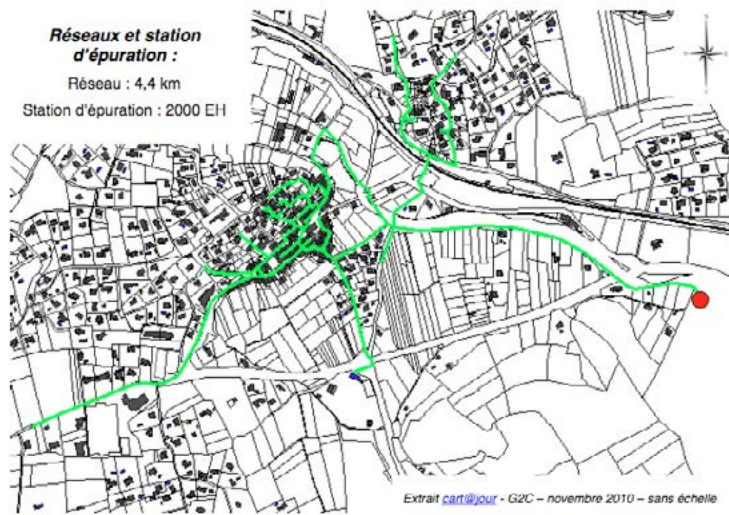
Source : Schéma directeur d'assainissement



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### b. L'assainissement collectif

Le service de l'assainissement collectif est géré par la SEERC. Le réseau d'assainissement, d'un linéaire de près de 4,75km, est de type séparatif et totalement gravitaire.



Source : Schéma directeur d'assainissement

### Les réseaux

On observe une augmentation constante du nombre de branchements au réseau collectif d'assainissement sur les cinq dernières années. En 2011 il était estimé que de 359 branchements étaient raccordés au service public d'assainissement collectif. On ne recense par ailleurs aucun industriel raccordé au réseau public d'assainissement.

### La station d'épuration

La station d'épuration date de 1982, se situe sur la rive droite de l'Issole. Le schéma directeur d'assainissement initié en décembre 2010 indique que la station d'épuration du village est dimensionnée pour recevoir une charge hydraulique de 300 m<sup>3</sup>/j et a une capacité de 1800 EH. Le débit théorique actuel est estimé à 128 m<sup>3</sup>/j à l'entrée de la station du village. La station collecte les eaux usées du village et du quartier de Naple. On estime à environ 332, le nombre total de logements raccordés à la station d'épuration.

Secteurs	Nombre de logements raccordés	Dont résidences principales	Dont résidences secondaires
Total / Entrée STEP village	332	279	53

Source : G2C

Elle comprend :

- Un poste de relevage ;
- Un dégrilleur;
- Un dégraisseur-dessableur;
- Un bassin d'aération ;
- Un clarificateur
- Un canal de comptage
- Des lits de séchage.



Les rejets de la station d'épuration sont concernés par la ZNIEFF « Ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy ». Par ailleurs, quelques habitations actuellement en assainissement individuel se situent le long de cette zone. Il est donc nécessaire de s'assurer du bon fonctionnement des filières d'assainissement collectif et non collectif.

Capacité nominale (en eq.hab)	1800		
Année de mise en service	1982		
Filière de traitement	Boues activées		
Filière boues	Silo / Table d'égouttage + Filtre à Bandes (Unité mobile)		
Niveau de rejet (en mg/l)	DB05	DCO	MES
	25	125	35

Source : SEERC



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### c. Le schéma directeur d'assainissement

La commune a initié la réalisation du schéma directeur d'assainissement :

- afin d'obtenir une idée précise de la situation communale en matière de fonctionnement et dysfonctionnement du système d'assainissement,
- pour établir des perspectives d'évolution des besoins en terme de gestion des eaux usées au vu des évolutions démographiques et du développement du territoire.

Synthèse des dysfonctionnement observés sur le système d'assainissement des eaux usées :

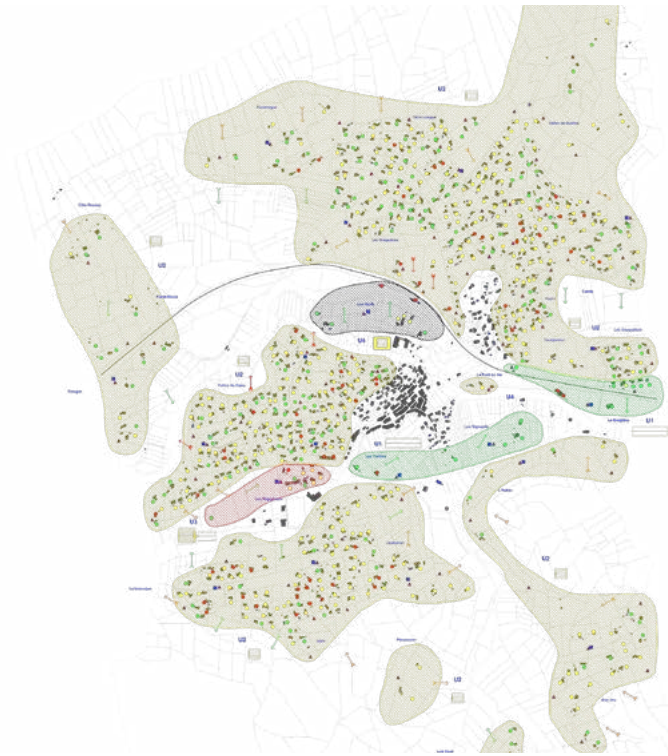
#### *Assainissement non collectif*

**Il n'existe pas sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole de secteur où l'assainissement non collectif est impossible** (en terme d'aptitude des sols).

- L'unité de sol U3, qui présente une aptitude des sols défavorable à l'assainissement non collectif, nécessitant la mise en place d'un lit filtrant vertical drainé ou d'une microstation avec un système d'infiltration, a été rencontrée sur les secteurs suivants : secteur des Négadisses.

- L'unité de sol U4, qui présente une aptitude des sols très défavorable à l'assainissement non collectif, nécessitant la mise en place d'un tertre d'infiltration, a été rencontrée sur les secteurs suivants : secteur des Horts.

Sur l'ensemble de la commune 32% de logements n'ont aucune contrainte pour l'ANC, 57% ont une contrainte mineure et 11% au moins une contrainte majeure.



Légende			
Aptitude des sol		Contraintes d'habitat	
	Favorable		Aucune contrainte
	Peu favorable		Une contrainte mineure
	Défavorable		Une contrainte majeure
	Très défavorable		Assainissement non collectif impossible
Filières d'assainissement préconisées		Investigations terrain	
	Lit filtrant à flux vertical non drainé		Test de perméabilité
	Lit filtrant à flux vertical drainé et système d'infiltration		Sondage à la tarière
	Tranchées d'infiltration		Tertre d'infiltration
Contrainte de pente			
	Faible pente	<b>U1</b>	Unité de sol
	Moyenne pente		
	Forte pente		



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### *Assainissement collectif*

Le schéma directeur d'assainissement a mis en avant un bon état général du réseau d'assainissement collectif (cf schéma directeur d'assainissement).

Les enjeux sur la commune de Sainte-Anastasie sur Issole se situent essentiellement au niveau du bon fonctionnement des systèmes d'assainissements collectifs et non collectifs.

Cela passe principalement par une gestion de l'assainissement individuel et une amélioration de la qualité des rejets en sortie du système d'assainissement collectif.

Une amélioration des rejets de la station d'épuration commence par une amélioration des effluents en entrée (suppression des eaux parasites) et un suivi régulier de l'équipement.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 4. Les eaux pluviales

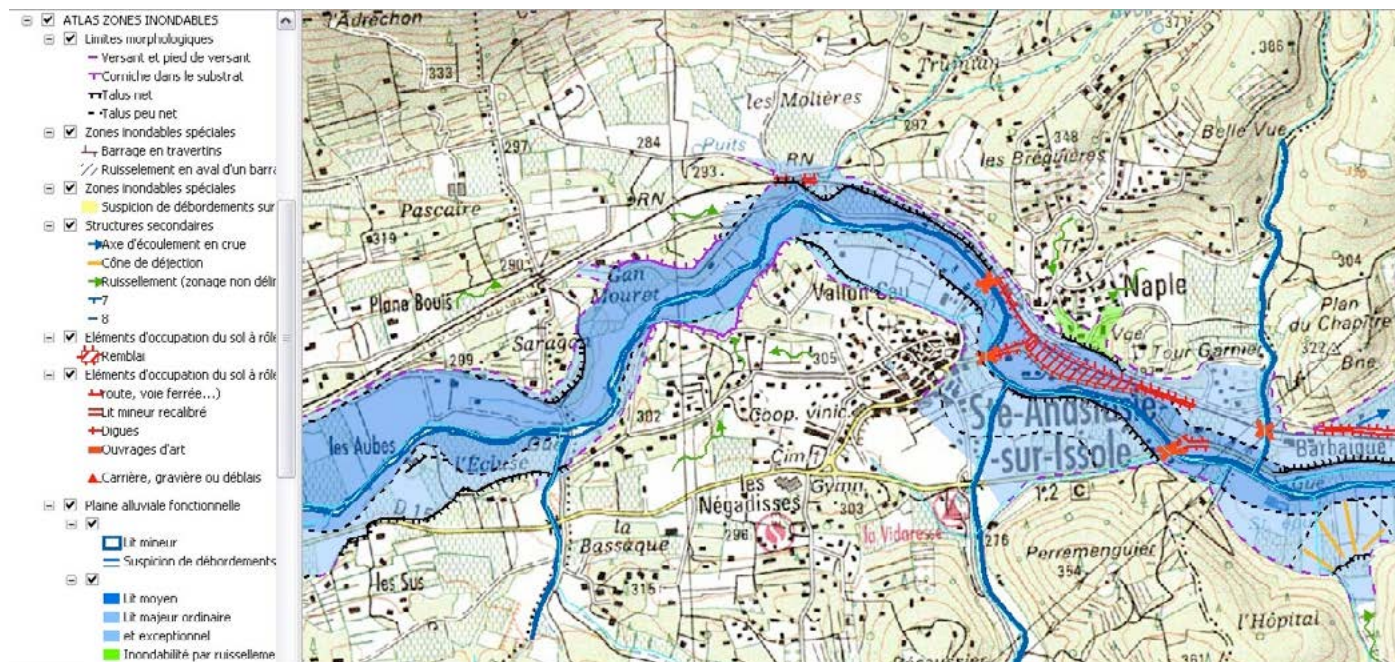
Selon l'Atlas des Zones Inondables (AZI), seul le quartier de Naples est concerné par des problématiques de ruissellement (cf l'aplat vert clair de la cartographie ci-dessous).

En effet, le vallon de Gueirol est traversé par de petits affluents de l'Issole et traverse des espaces bâtis. Plusieurs terrains non bâtis ont fait l'objet de dépôts de permis de construire, que la commune a refusé au titre du risque d'inondabilité par ruissellement.

A ce jour, aucun schéma directeur d'eaux pluviales n'est réalisé ou à l'étude. Leur gestion s'articule au regard des informations spécifiées par cet atlas et sous la forme d'un zonage dit naturel inondable NDr au POS.

Selon l'article L.2224-10 du Code des Collectivités Territoriales, la commune doit permettre de délimiter après enquête publique :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.





## VI LES RISQUES

### 1. Les risques naturels

Le territoire communal est soumis à plusieurs risques.

#### • **Risque inondation :**

Du fait de sa position en fond de vallée et à proximité d'un cours d'eau, la commune est soumise aux risques d'inondation.

L'aléa est présent sur la commune avec des **risques d'inondation de plaine, de crue torrentielle et de ruissellement urbain du fait de la présence de l'Issole.**

En 1973 et en 1994, de fortes crues ont eu lieu faisant d'importants dégâts sur des terrains proches du centre du village dans le quartier Pré de Naple (contraint par une certaine inondabilité par ruissellement).

En janvier 1999, le Porté à Connaissance de l'État fait état d'un arrêté de catastrophe naturelle de type «inondation et coulée de boue».

Ce risque dont l'aléa est difficilement quantifiable, du fait de l'**absence d'un PPR Inondation**, peut être aggravé, en cas d'orage violent, par les crues des ruisseaux du Vallon de Trumian et le ruisseau de la Vidresse.

Concernant l'ensemble du secteur, des études sont actuellement en cours avant prescription d'un Plan de Prévention des Risques Inondation. **L'ensemble du lit de L'Issole est cependant recouvert par un Atlas des Zones Inondables** (cf. *Cartographie p134*), présentant graphiquement le lit moyen (*avec un aléa inondation potentiellement plus fort*) et la zone d'expansion des crues également caractérisée en tant que lit majeur ordinaire (*où l'aléa est globalement plus faible*).

Au sein de l'actuel POS, la zone inondable NDr couvre le tracé du lit moyen dans son intégralité, hormis sur la partie Est, où elle est un peu réduite. Le lit majeur ordinaire s'étend quant à lui sur le site des Horts, mais également sur la partie Sud-Est du village et aux Vignarets. Le lieu-dit des Souquettes,

actuellement en zone NB, est aussi compris dans ce périmètre.

Toute construction ou installation à moins de 10 m de l'axe de ces vallons est à éviter. De manière générale, les habitations en amont et en aval du pont de la RD15 constituent des points sensibles.

Avec le renforcement de la prise en compte des risques au sein des documents d'urbanisme et face à un aléa inondation qui reste difficile à anticiper sur la commune, le PLU doit prendre les devants et proposer un zonage qui prenne en compte les observations relatées au sein de la cartographie de l'Atlas des Zones Inondables.

#### • **Risque mouvement de terrain :**

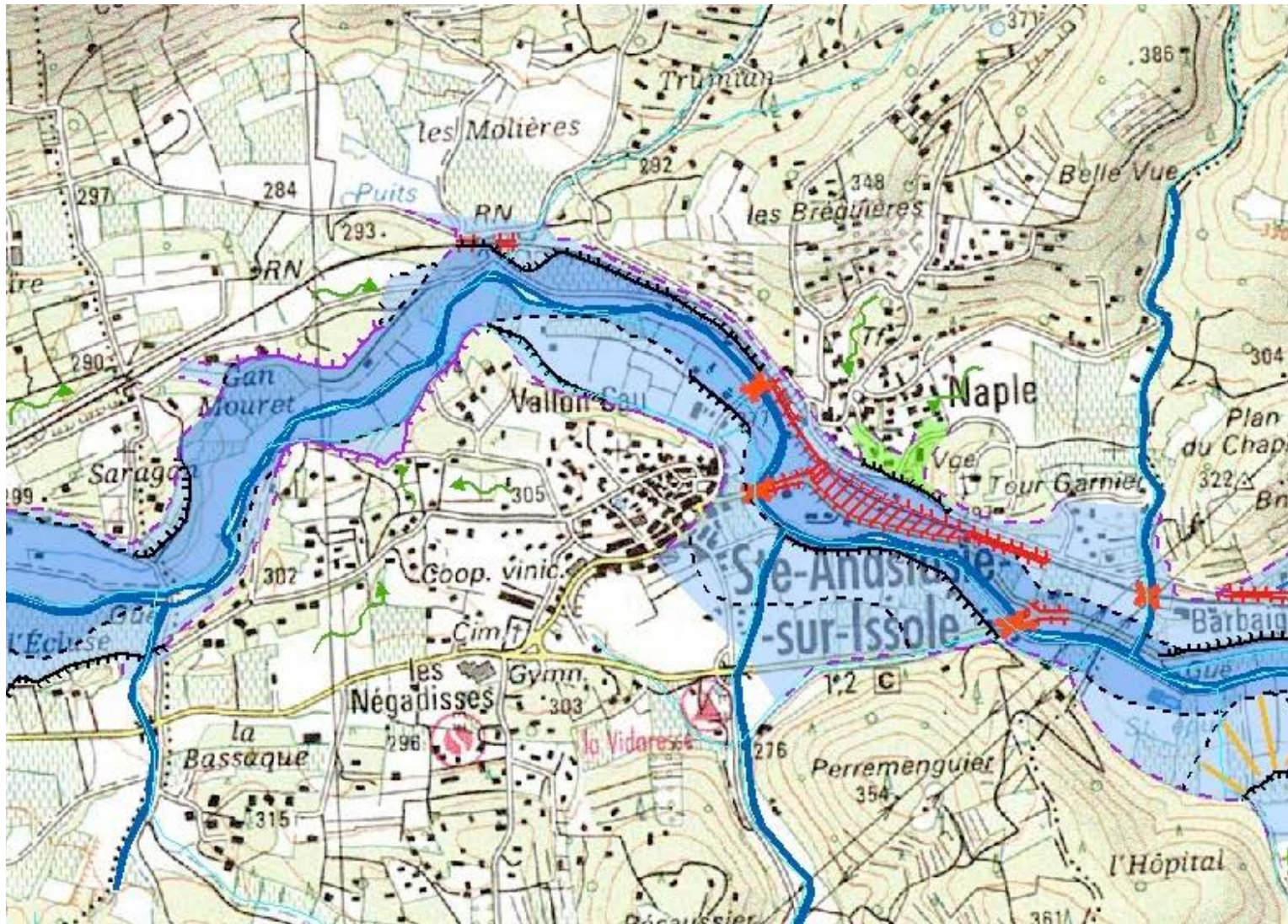
La commune est soumise à des risques de mouvements de terrains dans les zones d'alluvions récentes et éluvions (Vallée de l'Issole et ruisseau de la Vidresse). Un effondrement sur la RD15 s'est produit en juin 1998. Les secteurs des barres rocheuses de St-Quinis et du massif du Défens sont soumis à des risques de chutes de pierres et de blocs. Ce risque peut être aggravé par le risque sismique de niveau modéré (1a).

#### • **Risque incendie :**

Le risque incendie est également présent sur la commune résultant du couvert forestier abondant aux essences dominantes de résineux et de chênes pubescents occupant 72,8% du territoire communal. Les principaux incendies ont eu lieu dans les secteurs de Perremenguier, la Grande Tête, Côte Rousse, les Molières, les Ribas, la Clape, Trumian, Peiro Countau, les Bréguières, Naple et dans les barres de Saint-Quinis. La commune est intégrée à la zone du Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF).



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



- ATLAS ZONES INONDABLES**
- Limites morphologiques
    - Versant et pied de versant
    - Corniche dans le substrat
    - Talus net
    - Talus peu net
  - Zones inondables spéciales
    - Barrage en travertins
    - Ruissellement en aval d'un barrage
  - Zones inondables spéciales
    - Suspicion de débordements sur
  - Structures secondaires
    - Axe d'écoulement en crue
    - Cône de déjection
    - Ruissellement (zonage non délimité)
      - 7
      - 8
  - Éléments d'occupation du sol à rôle
    - Remblai
  - Éléments d'occupation du sol à rôle
    - route, voie ferrée...
    - Lit mineur recalibré
    - Digués
    - Ouvrages d'art
    - Carrière, gravière ou déblais
  - Plaine alluviale fonctionnelle
    - Lit mineur
    - Suspicion de débordements
    - Lit moyen
    - Lit majeur ordinaire et exceptionnel
    - Inondabilité par ruissellement

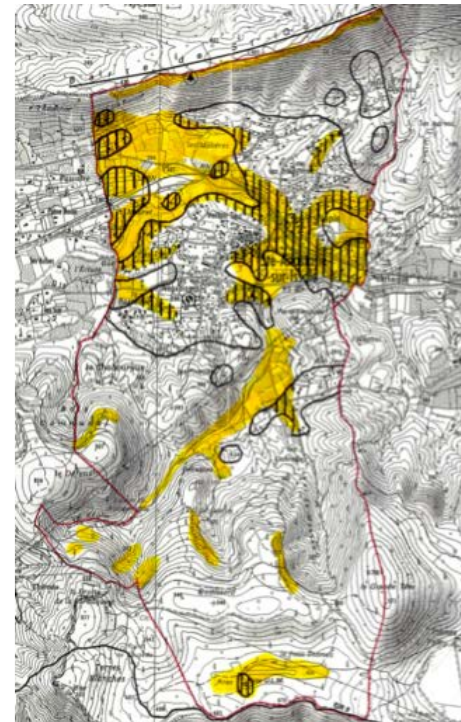


## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2. Les risques technologiques

Risque Transport de marchandise dangereuse (TMD):

Le risque de TMD est généré par la ligne SNCF Carnoules-Gardanne. A ce jour, aucun incident ne s'est produit.



Risque mouvement de terrain



Risque TMD



Risque inondation



Risque feux de forêts



## VII. NUISANCES ET POLLUTIONS

### 1. Le bruit

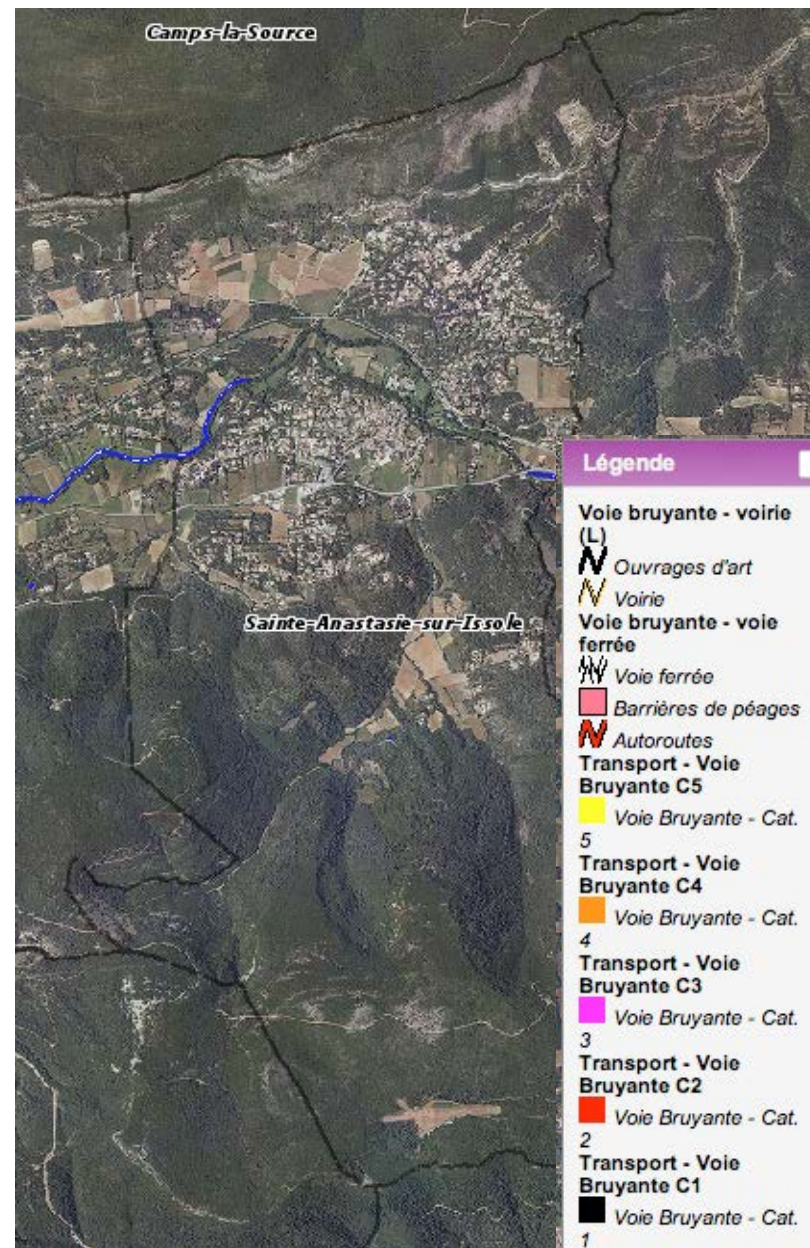
Le bruit est considéré comme la principale nuisance subie par les Français au quotidien (IFEN – 1998). Seconde cause des pathologies professionnelles, le bruit n'est pas sans effet sur la santé (audition, stress, fatigue, etc.).

Les sources majeures de bruit sont les transports (routier, ferroviaire, aérien), le voisinage (établissements industriels, chantiers, loisirs, activités domestiques).

Sainte-Anastasie n'est concernée que par la nuisance limitée (cf carte ci-contre), liée à la présence de la RD 15, ayant un trafic moyen.

La voie ferrée quant à elle ne fonctionne plus, hormis pour des trajets touristiques peu fréquents.

La commune ne dispose pas d'entreprises ou de loisirs susceptibles de nuire au voisinage. A l'heure d'aujourd'hui, aucun chantier n'est en cours.





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2. Les nuisances visuelles : l'affichage publicitaire

Quand il n'est pas maîtrisé, l'affichage publicitaire peut devenir une véritable nuisance visuelle. La présence de publicités le long de certaines voies ou en entrée de ville, est à la fois préjudiciable au cadre de vie et aux messages publicitaires proprement dit.

L'entrée de ville ouest est marquée par la présence d'enseignes publicitaires du fait de la présence de la zone d'activités Les Négadisses. Un traitement uniformisé et maîtrisé permettrait de clarifier les informations et d'améliorer le traitement paysager.

### 3. La pollution de l'air

Le développement de la législation européenne et nationale relative à la qualité de l'air (directives, loi sur l'air de 1996) a largement contribué à l'amélioration des connaissances sur ce thème et à leur diffusion.

En Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la surveillance et l'information sur la qualité de l'air sont assurées principalement par ATMO PACA, association du réseau national ATMO, agréée par le ministère de l'Environnement.

A l'échelle régionale, l'air est globalement de bonne qualité sur la période de surveillance. Le nombre de jours où le niveau d'alerte européen ( $240 \mu\text{g}/\text{m}^3$  pendant 1h) a été dépassé en PACA a considérablement diminué depuis 2003 (23 jours). Il est à noter toutefois que la tendance est la hausse ces dernières années.

La commune ne dispose pas de données précises sur l'état de l'air. Néanmoins, seul un axe routier fréquenté traverse la commune, ne présentant pas de risques majeurs.

### 4. La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement.

Il existe deux catégories de pollutions : les pollutions diffuses (certaines pratiques agricoles ou retombées de pollution atmosphériques) ou ponctuelles (industriel).

Sur le territoire communal, il n'existe pas d'industrie susceptible de constituer une pollution quelconque.

Les pollutions agricoles liées à l'exploitation intensive peut constituer une source de pollution notamment par les apports qu'elle génère (déjections animales, engrais chimiques, pesticides, etc.).

La qualité des sols fait également l'objet de dégradations qui ont pour origine certaines techniques agraires (tassement des sols lié à l'utilisation d'engins lourds, accélération des rotations culturales, labours profonds et répétés).

### 5. La gestion des déchets

L'enlèvement des ordures ménagères est assuré par le SIVED, quatre fois par semaine. Les déchets sont acheminés vers le quai de transit de la Roque-brussane. Après compostage, ils sont acheminés au centre de traitement du Cannet des Maures. Toujours assuré par le SIVED, le ramassage des encombrants a lieu une fois par mois.

#### a. L'organisme de gestion des déchets

Le SIVED (Syndicat Intercommunal pour la Valorisation et l'Élimination des déchets du centre ouest Var) a pour compétence la gestion des déchets ménagers et assimilés sur tout leurs parcours jusqu'à la valorisation ou le traitement ultime inclus pour toutes les communes adhérentes.

Le territoire du SIVED couvre 16 communes. La commune de Sainte-Anastasia est entrée dans le syndicat depuis octobre 2010.

Les données suivantes proviennent du rapport d'activités 2011 du SIVED.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### b. La gestion des déchets

- **Ramassage des ordures ménagères**

L'enlèvement est assuré par le SIVED, les lundi, mercredi et samedi pour le village, les mardi et samedi pour les quartiers.

- **Ramassage des encombrants**

Il est assuré par le SIVED les premiers mardis de chaque mois.

- **Tri sélectif**

Il s'effectue sur les P.A.V. (points d'apport volontaire) uniquement pour le verre et le papier

- Parking des Ferrages
- Devant l'entrée du camping La Vidaresse
- A l'ancienne gare (face au jeu de boules)

Il est à noter que la commune de Sainte-Anastasie passe du PAV (Point d'Apport Volontaire) au PAP (Porte A Porte) pour les emballages.

Les habitants de Sainte-Anastasie fréquentent majoritairement la déchetterie des Fontaites à Forcalqueiret.

### c. La production de déchets

Le SIVED présente dans son rapport d'activités 2011, une baisse sensible de la production de déchets à l'échelle du territoire qu'il couvre (environ 9,23%). La commune de Sainte-Anastasie a produit lors de l'année 2011, environ 1.247.089 tonnes de déchets, soit environ 665 kg/hab/an, soit un peu moins que la moyenne de l'ensemble des communes composant le SIVED qui est à 727 kg/hab/an.

La répartition est la suivante :

- déchets non valorisés : 683,346 tonnes,
- déchets valorisés : 564,743 tonnes.



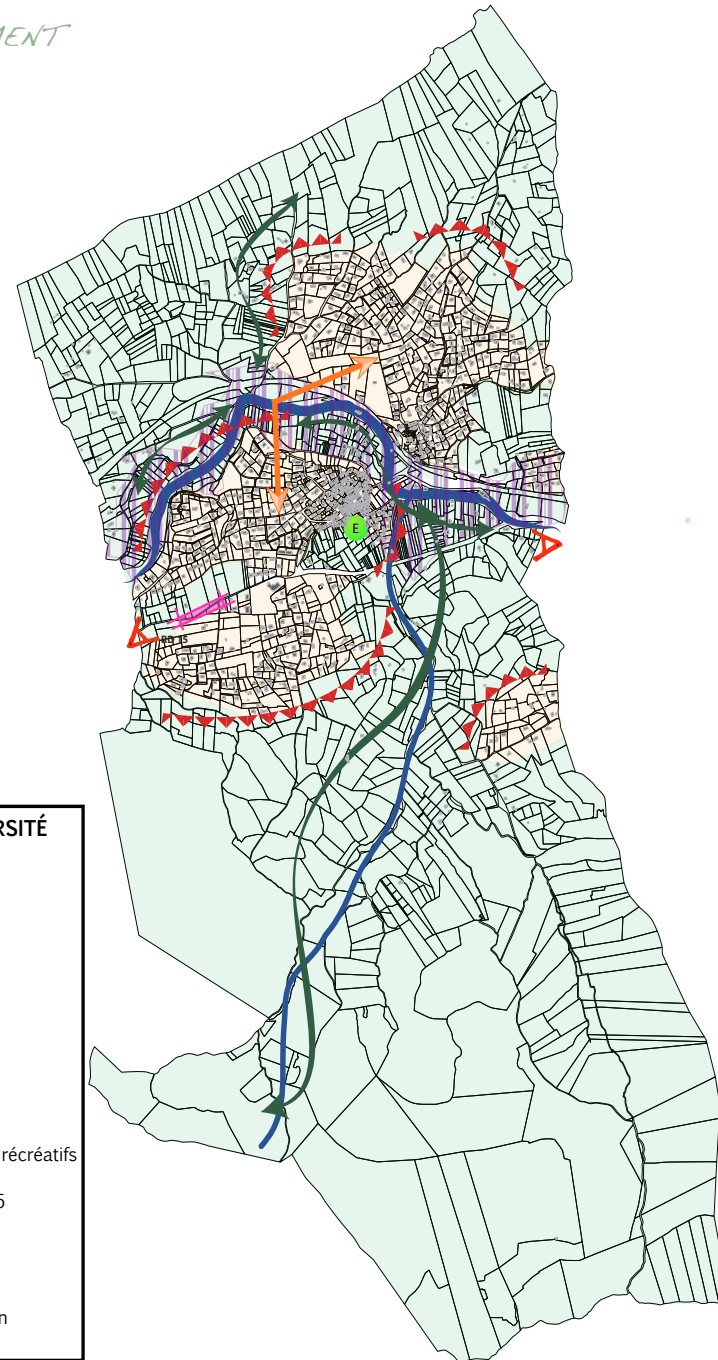
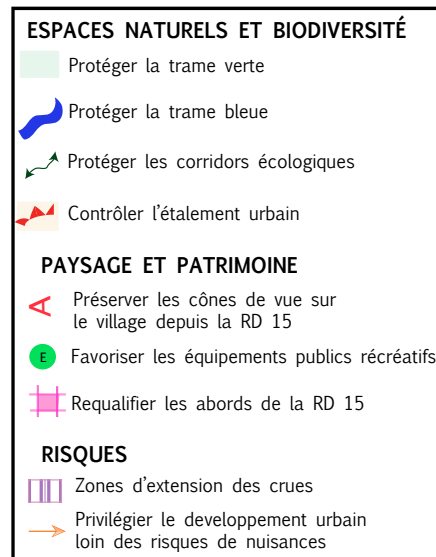
### VIII. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

THÉMATIQUES	FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
<b>Espaces naturels et biodiversité</b>	Présence de zones «cœur de nature» (ZNIEFF, ENS, zone humide),  Présence de corridors écologiques	Coupures physiques (RD 15, voie ferrée)	Protéger la Trame Verte et Bleue et préserver la biodiversité en assurant le maintien de corridors écologiques  Contrôler la diffusion de l'habitat dans les espaces naturels et agricoles  Mettre en valeur le patrimoine au travers d'activités touristiques (activité pédestre, valorisation du site de Perremenguier...)
<b>Paysage et patrimoine</b>	Diversité paysagère (alternance de cours d'eau, de plaines, d'espaces forestiers et agricoles)  Entité du village préservée	Fermeture du paysage par enrichissements d'espaces agricoles délaissés et par conquêtes forestières sur les franges des massifs	Préserver les cônes de vue du village, notamment depuis la RD 15  Intégrer l'eau comme élément caractéristique du village  Aménager des espaces publics récréatifs  Affirmer le caractère d'entrée de village de la RD15 par une requalification de ses abords
<b>Risques</b>		Des risques naturels existants, notamment concernant le risque incendie et inondation	Privilégier le développement urbain éloigné des sources de risques, Agir en faveur de la maîtrise du risque incendie (actions de débroussaillage etc...).
<b>Nuisances et pollutions</b>	Environnement communal très naturel, sans sources majeures de nuisances et de pollutions	Des nuisances sonores liées au passage de la RD15	Privilégier le développement urbain éloigné des sources de nuisances Privilégier un développement urbain en adéquation avec cet environnement naturel



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Cartographie de synthèse des enjeux environnementaux :





## IX. EVOLUTION PROBABLE EN L'ABSENCE DE PLU : SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au « fil de l'eau » permet de mettre en perspective le champ des possibles en cas de non réalisation du PLU. Il ne s'agit que d'hypothèses et en aucun cas de projections réelles.

L'analyse du POS approuvé et le diagnostic territorial ont permis de mettre en évidence la « saturation » du POS, saturation qui se traduit concrètement par une chute spectaculaire des permis de construire accordés au cours des dernières années. Force est en effet de constater que le POS approuvé n'offre aujourd'hui quasiment plus aucune possibilité de construire sur la commune de Sainte Anastasie.

Si cette situation peut paraître de prime abord non problématique puisqu'elle facilite la gouvernance au quotidien de la commune, elle pose toutefois de multiples questions :

- risque de vieillissement accéléré de la population du fait du non renouvellement générationnel
- surenchère sur les prix des rares tenements fonciers encore potentiellement disponibles du fait de leur rareté
- tendance à la hausse des prix de l'habitat
- non satisfaction des besoins avérés de diversification de l'habitat
- impossibilité pour certaines populations et notamment les jeunes de se loger sur la commune
- insuffisante prise en compte des risques
- etc...

Les réunions publiques de concertation sur le projet de PLU ont été l'occasion pour la population d'exprimer à une large majorité :

- la volonté collective d'un développement de la commune, mais d'un développement qui doit rester mesuré et contrôlé
- la volonté collective de diversifier les typologies d'habitat et d'apporter des réponses concrètes au problème récurrent de logement des jeunes

La commune souhaite donc répondre à cette demande sociale par l'élaboration d'un PLU qui réponde aux objectifs du développement durable, du renouvellement urbain, de la protection des espaces naturels et agricoles, et de la satisfaction des besoins, notamment au travers d'une diversification de l'habitat.



## X. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le diagnostic territorial a permis de mettre en exergue les quartiers urbains du territoire de Sainte-Anastasia et leurs spécificités.

Il en analyse les potentialités de développement au regard de leurs caractéristiques : situation géographique, morphologie du tissu parcellaire, environnement et cadre de vie etc... et définit ensuite des orientations de développement.

Pour rappel, les principales conclusions du diagnostic rapportent que :

- **les secteurs du village et de Naples** présentent peu de perspectives d'évolution, si ce n'est par le comblement de dents creuses,
- **les secteurs des Côtes de Masseou et de Gaou de Vie** disposent d'un foncier et d'un environnement (à la fois naturel et urbain) intéressant pour l'aménagement d'opérations d'ensemble,
- **les quartiers résidentiels** (Vallon Caou, les Négadisses, Saint-Quinis, les Souquettes, et Bon Jeu) présentent des perspectives intéressantes de renouvellement urbain par l'importance de la superficie des parcelles.

La présente étude a pour objectif de confirmer ou d'infirmer les axes de développement définis par le diagnostic territorial en fonction de la sensibilité environnementale et écologique de chaque site.

Ainsi, les secteurs sont étudiés spécifiquement en fonction de critères précis et ciblés :

- sensibilité de la biodiversité (faunistique et floristique, trame bleue, trame verte, corridors écologique)
- sensibilité paysagère,
- sensibilité aux nuisances et pollutions,
- sensibilité aux risques.

Les actuelles zones naturelles ND situées sur les parties sud et nord du territoire communal sont en grande partie couvertes par des Espaces Boisés Classés (EBC) et des protections environnementales. L'évolution de ces espaces est peu probable, hormis pour des raisons de sécurité incendie. Ces zones ne sont donc pas identifiées comme susceptibles d'être modifiées par le PLU.

Les zones agricoles dites NC étant à la fois un facteur constitutif de l'économie communale et un élément paysager remarquable, ne font pas l'objet d'importantes évolutions.

Au regard de l'analyse territoriale, le mode d'urbanisation sur la période récente a lieu dans les espaces périphériques du centre du village. Ces zones périphériques sont classées en zone NB dans l'actuel POS.

Le passage du POS au PLU implique un reclassement de ces zones NB en zones naturelles, urbaines ou à urbaniser. Ce reclassement implique une évolution du zonage et donc des impacts sur les milieux naturels.

Le développement futur de la commune se concentre essentiellement dans les tissus existants centraux (village et quartier de Naples) et dans les actuelles zones à urbaniser NA du POS.

Les sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU sont donc principalement les zones NB et les zones NA du POS.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 1 : Village

#### Caractéristiques du site

Le village constitue le noyau urbain de la commune. Il relève d'un tissu urbain dense et de ce fait pose peu de problématiques relatives à l'environnement. Il domine cependant deux larges zones vierges de toute urbanisation qui présentent d'une part des espaces naturels attractifs et d'autre part qui mettent en valeur sa physionomie.

Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	+	Le secteur du village inscrit en limite de la ripisylve de l'Issole présente un biotope riche
Des paysages	+++	Les espaces vierges qui entourent le village participent à la mise en valeur de sa physionomie
Des nuisances et pollution	+	Eloigné de la RD 15, le village ne subit pas les nuisances générées par le trafic automobile
Des risques	+	Les abords Est du secteur du village sont touchés par le risque inondation

#### Enjeux

L'enjeu du PLU pour la zone du village est donc d'assurer une continuité du développement urbain initié par le POS mais aussi de maintenir les espaces naturels en amont et en aval du village.

En terme d'écologie et d'environnement, la sensibilité du village en lui même est faible, le PLU n'a quasiment aucun impact sur le secteur. Par contre les abords immédiats du centre-bourg devront faire l'objet d'une protection optimale afin de sauvegarder et de mettre en valeur ce patrimoine naturel.



Espaces naturels au Sud du village (piémont paysagé)



Espaces naturels au Nord du village (ENS)



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 2 : Naple

#### Caractéristiques du site

Ce quartier est inscrit en zone UBb au POS, le secteur est donc déjà majoritairement bâti et déploie un tissu urbain relativement dense qui n'a pas vocation à évoluer davantage. Ce secteur peut en effet être associé à un quartier annexe du village, même si les constructions et les terrains sont de plus grande taille et ne sont pour certains pas raccordés au réseau d'assainissement public.

Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	-	On ne relève pas d'enjeux particuliers concernant la biodiversité sur le secteur
Des paysages	-	Situé en contrebas de la colline de Saint-Quinis, l'impact paysager du quartier reste mineur
Des nuisances et pollution	-	On ne relève pas de nuisances et pollution particulière sur le secteur
Des risques	+	La partie basse du secteur est touchée par un aléa inondabilité par ruissellement

#### Enjeu du PLU

L'enjeu du PLU consiste à conforter la vocation du quartier en reconnaissant son fonctionnement et en appuyant son existence. Il s'agit par exemple d'améliorer les conditions de desserte.

#### Partie orientale de Naple





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 3: Saint-Quinis

#### Caractéristiques du site

Ce quartier est inscrit en zone naturelle en cours d'urbanisation NB.

La zone NB recouvre un territoire très vaste d'environ 46 hectares. Le classement en zone NB implique une règle de superficie minimale des terrains et des constructions en assainissement individuel. Ce secteur est constitué d'un tissu lâche d'habitat diffus. Sa localisation en lisière de forêt lui donne un caractère naturel. Peu de parcelles sont non bâties, mais certaines sont de très grande taille, pouvant être divisées si la réglementation l'autorise.

Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	-	On ne relève pas d'enjeux particuliers concernant la biodiversité sur le secteur
Des paysages	++	Directement implanté en lisière de forêt les enjeux du secteur en terme de paysage sont relativement importants
Des nuisances et pollution	-	On ne relève pas de nuisances et pollution particulière sur le secteur
Des risques	-	On ne relève pas de risques particuliers sur le secteur



#### Enjeux

Le quartier Saint-Quinis étant en grande partie bâti la sensibilité du site en terme d'écologie est faible, bien que l'ambiance naturelle et boisée soit très présente.

L'enjeu du PLU pour ce site est donc de maintenir le caractère naturel et l'environnement attractif par une urbanisation maîtrisée qui permet dans un même temps d'optimiser le potentiel foncier disponible.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 4 : Souquettes

#### Caractéristiques du site

Le lotissement des Souquettes prend la forme d'un hameau isolé, circonscrit entre les buttes de la Tour Garnier à l'ouest et le Plan du Chapitre sur la commune de Besse-sur-Issole. Il est classé en zone NB.

Ce regroupement d'habitations compte une quinzaine de constructions, toutes en assainissement autonome. Il s'agit de maisons individuelles aux trois quart dotées de piscines. Bien que limitrophe à des EBC, les Souquettes ne compte pas d'inventaire environnemental. L'intégralité de ce secteur est bâti et ne propose pas de perspectives d'évolution.

La proximité au cours d'eau Issole peut générer d'importants aléas inondation dans le cas de l'urbanisation de ce secteur.

Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	-	On ne relève pas d'enjeux particuliers concernant la biodiversité sur le secteur
Des paysages	-	On ne relève pas d'enjeux particuliers concernant les paysages sur le secteur
Des nuisances et pollution	-	On ne relève pas de nuisances et pollution particulière sur le secteur
Des risques	+++	Les 3/4 du secteur sont touchés par l'aléa inondation

#### Enjeux

Le hameau des Souquettes n'a pas de possibilités d'évolution dans la mesure où l'intégralité de la zone est d'ores et déjà bâtie.

L'enjeu du PLU sur le secteur des Souquettes est alors, au vu de ses caractéristiques d'accompagner l'évolution actuelle.

Les Souquettes





## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 5 : Vallon Caou

#### Caractéristiques du site

Vallon Caou est un quartier résidentiel situé en continuité Ouest du village. Il est circonscrit au Nord et à l'Ouest par les berges de l'Issole, au Sud par des parcelles agricoles et à l'Est par le village.

Ce quartier est classé au POS en zone naturelle en cours d'urbanisation NB. La majeure partie des terrains est bâtie sous la forme de maisons individuelles de moyenne voire grande taille.

Par ailleurs, la partie nord-ouest est couverte par un périmètre d'Espaces Boisés Classés au titre du L 130-1 du Code de l'urbanisme.

A partir de ces éléments, il apparaît que la part de terrains non bâtis ou potentiellement divisibles selon les règles d'urbanisme actuelles est très faible.



Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	-	On ne relève pas d'enjeux particuliers concernant la biodiversité sur le secteur,
Des paysages	-	On ne relève pas d'enjeux particuliers concernant les paysages sur le secteur
Des nuisances et pollution	-	On ne relève pas de nuisances et pollution particulière sur le secteur
Des risques	+	On relève des zones de ruissellement sur le secteur

#### Enjeux

Le site du Vallon Caou est un quartier résidentiel déjà constitué. L'évolution de ce site réside dans les possibilités réduites de densification sur les parcelles déjà construites. Le PLU a donc pour enjeu de maintenir ces caractéristiques semi-urbaines, tout en assurant une densification mesurée.

La présence d'un espace boisé classé sur une partie du site et la proximité à l'Issole font de ce quartier un site à la sensibilité environnementale moyenne.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 6 : Négadisses/Jausseran

#### Caractéristiques du site

Le site est composé de quatre secteurs :

- le quartier résidentiel inscrit en zone NB au POS,
- la zone d'activités des Négadisses inscrite en zone UC au POS,
- le camping de Vidaresse en zone UD
- une zone de friche localisée à l'interface entre le quartier résidentiel et le camping inscrite en zone NA d'urbanisation future.

Le quartier résidentiel des Négadisses occupe une superficie moindre que les autres zones NB avec 21 hectares.

Cette zone est composée d'habitations de type maison individuelle avec jardin et piscine. Seules quelques parcelles ne sont pas bâties. Néanmoins, les possibilités d'évolution et de densification sont maîtrisées par la règle de superficie minimale.

Les bâtiments de la zone d'activités des Négadisses se concentrent essentiellement le long de la RD 15 alors que la zone UC s'étend beaucoup plus vers le sud.

Aucun périmètre de protection environnementale n'est identifié sur ce secteur, bien que la végétation y soit très présente. Plusieurs EBC jouxtent ou sont à proximité du site.

#### Enjeux :

Le quartier résidentiel des Négadisses peut faire l'objet d'une densification: soit par la construction des parcelles vides, soit par la mise en oeuvre de l'actuelle zone NA. Cette hypothèse aurait cependant pour conséquences de générer de nombreuses constructions. Il semblerait de ce fait plus opportun de préserver la zone pour une éventuelle extension du camping si celui-ci est amené à se développer.

La zone UC de la zone d'activités des Négadisses est trop importante au vu de la croissance actuelle de la zone qui reste limitée, il s'agit alors de réadapter la réglementation de la zone en fonction des opportunités de développement et de réaménagement paysager et fonctionnel.

#### Négadisses



#### Jausseran



Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	-	On ne relève pas d'enjeux particuliers concernant la biodiversité sur le secteur,
Des paysages	+++	Situé en entrée de commune, les enjeux paysagers sur le secteur sont importants
Des nuisances et pollution	++	Les nuisances sont directement liées à la RD15
Des risques	-	On ne relève pas de risques sur le secteur



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

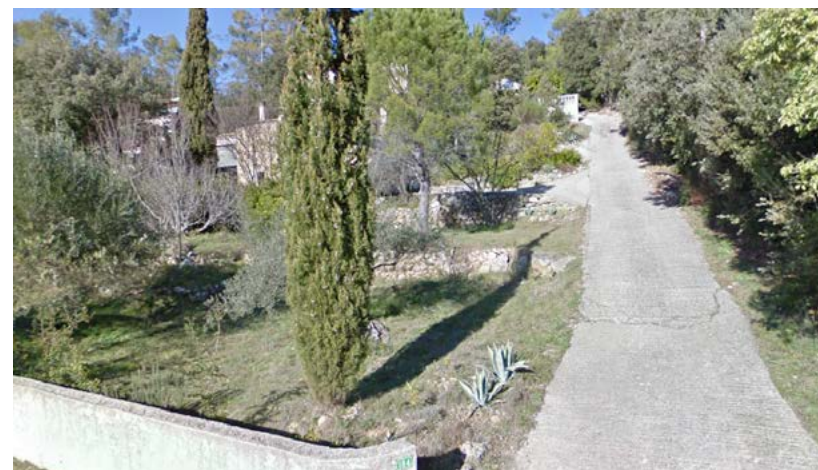
### Site 7 : Côtes de Masseou

#### Caractéristiques du site

Le site se caractérise par une topographie marquée et par la présence de nombreuses restanques, murs de retenue en pierres sèches, sur la partie Ouest du site. La végétation y est relativement dense mais de qualité moyenne (pinède dominante) puisqu'elle correspond à une végétation de reconquête forestière après déprise agricole.

Au Nord et à l'Est du site, le bâti est de type maison individuelle, de gabarit important, au milieu de grandes parcelles. Cinq habitations sont présentes sur la zone. La végétation abondante les rend peu visibles et protégées.

Le quartier est inscrit en zone NA au POS.



<i>Sensibilité de</i>	<i>° de sensibilité</i>	<i>Remarques</i>
La biodiversité	+	Espace à dominante naturelle, mais aux caractéristiques banales
Des paysages	++	Secteur perçu (versant Sud) et important dans la composition paysagère des lieux
Des nuisances et pollution	-	On ne relève pas de nuisances et pollution particulière sur le secteur
Des risques	-+	Sensibilité du site au risque incendie du fait de son non entretien

#### Enjeux

L'aménagement du quartier des Côtes de Masseou représente un enjeu important pour la commune puisque c'est un des seuls secteurs où les caractéristiques du site et du foncier pourraient accueillir une opération d'aménagement importante comme la réalisation mixte de logements collectifs et intermédiaires. L'enjeu pour le PLU est alors de définir les conditions de mobilisation de la zone et son phasage dans le temps. Au regard de la superficie importante des parcelles, il est aujourd'hui, nécessaire, si la collectivité souhaite garder le contrôle de l'aménagement du site, d'établir un programme fixe. Le zonage et le règlement du PLU s'attachent donc à être en adéquation avec ce principe comme il l'est expliqué dans les justifications (partie IV).



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 8 : Gaou de Vie

#### Caractéristiques du site

Le secteur du Gaou de vie est bordé au Nord de quartiers pavillonnaires caractérisés par un tissu urbain lâche.

Il est inscrit dans une zone collinaire marquée et dominée par une strate arborescente de pins, de chênes et autre feuillus par endroits clairsemés qui ne présente pas un grand intérêt paysager, notamment dans sa partie nord.

Le site du Gaou de Vie est dans une zone actuellement classée en zone UE. Il s'agit d'une zone urbaine où seules les constructions et installations liées et nécessaires au projet de résidence senior sont autorisées.



Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	+	Espace à dominante naturelle, mais aux caractéristiques banales
Des paysages	++	Secteur perçu (versant Sud) et important dans la composition paysagère des lieux
Des nuisances et pollution	-	On ne relève pas de nuisances et pollution particulière sur le secteur
Des risques	+	Sensibilité du site au risque incendie du fait de son non entretien

#### Enjeux

L'enjeu pour le PLU est de maintenir le projet étudié dans la révision simplifiée du POS approuvée en 2008, ce afin de proposer une opération qui entre dans la logique de la politique de développement fixée par la municipalité, en l'occurrence, le développement de logements mixtes et de services pour répondre aux besoins d'une population vieillissante qui tend à augmenter fortement. L'aménagement de ce secteur doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, seule garantie d'une bonne intégration paysagère.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 9 : Bon Jeu

#### Caractéristiques du site

Il s'agit d'une zone NBa située dans la partie méridionale de la commune et à l'est de la plaine des Vaux. Bon Jeu est à 1,5 km du village et se trouve au milieu d'un cadre naturel.

La zone NBa est une zone NB où la densité est réduite par deux dispositifs réglementaires : une superficie minimale plus élevée et un COS plus faible. Couvrant une superficie de près de 7 hectares, ce site est composé d'habitat diffus sur de grandes parcelles.

Ce site n'est pas couvert par un périmètre de protection environnementale, mais il est tout de même très sensible. Des EBC constituent les limites nord, ouest et sud de Bon Jeu. Le site est véritablement semi-naturel, voire naturel, avec des constructions disséminées dans la pinède.



Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	++	Secteur inscrit dans un environnement naturel marqué, au milieu d'une pinède
Des paysages	+	Secteur paysagèrement agréable in situ (ambiance rurale et forestière) mais peu perceptible dans les compositions paysagères communales
Des nuisances et pollution	-	On ne relève pas de nuisances et pollution particulière sur le secteur
Des risques	+	Sensibilité au risque incendie sur les franges du fait de la proximité des espaces forestiers

#### Enjeux

L'enjeu sur le site de Bon Jeu est important : terrains en grande partie bâtis mais en milieu naturel. Dans l'hypothèse d'une densification de ce site, les impacts sur l'environnement seraient notables (artificialisation des sols, dénaturation des caractéristiques paysagères, expositions de nouvelles populations au risque feu de forêt).



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Site 10 : Les Vignarets

#### Caractéristiques du site

Le site des Vignarets peut représenter un site stratégique pour un développement urbain puisqu'il est plan, situé à proximité du village et raccordable aisément au réseau d'assainissement public.

Cependant, la forte valeur agricole potentielle des terres (sols alluviaux riches, parcelles irrigables) et l'aléa inondation peuvent offrir l'occasion de conforter l'agriculture existante et son potentiel de développement.

Sensibilité de	° de sensibilité	Remarques
La biodiversité	+	Milieu ouvert, proche des berges de l'Issole, et à l'interface entre les espaces collinaires Nord et Sud, mais nombreuses friches
Des paysages	++	Le secteur constitue une entrée de village et permet de mettre en valeur la physionomie du village
Des nuisances et pollution	++	Nuisances directes liées à la proximité avec la RD 15
Des risques	++	Secteur correspondant au lit majeur de l'Issole et pouvant correspondre à un champ d'expansion de crue

Les Vignarets



#### Enjeux

La plaine des Vignarets avait été identifiée par le passé comme un secteur privilégié pour le développement urbain (terrains plats, raccordables aisément au réseau collectif d'assainissement) et avait donc été classée en zone d'urbanisation future.

Toutefois, au regard du potentiel de développement agricole et du risque d'inondation il apparaît plus judicieux de limiter l'urbanisation du secteur. Une spécialisation du site pour une exploitation agricole et donc une optimisation du potentiel agricole communal serait alors la plus adéquate.



## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Synthèse : les perspectives d'évolution des sites d'études au regard des caractéristiques définies par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement

L'analyse des quartiers établie en phase diagnostic du territoire a permis de mettre en avant les principales caractéristiques de chacun et ainsi d'évaluer leur potentiel de développement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement nous permet de dresser un bilan des atouts et des contraintes du territoire concernant les espaces naturels et la biodiversité, le paysage et le patrimoine, la ressource en eau, les risques, les nuisances et les pollutions.

Le tableau ci-dessous vise à affirmer ou infirmer ces enjeux en fonction des critères définis dans la phase état initial de l'environnement. **L'objectif est ainsi de définir des perspectives de développement pour chaque secteur et de ce fait orienter les réflexions sur le zonage.**

	ATOUPS	CONTRAINTES	PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT
<b>SITE 1 : Le village</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces urbains centraux, lieux de convivialité et d'urbanité</li> <li>Politique de rénovation urbaine entreprise par la municipalité</li> <li>Pôle central regroupant l'essentiel des activités et équipements</li> <li>Cadre paysager et naturel de qualité, notamment aux abords du village</li> <li>Patrimoine architectural ancien conservé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trame viaire intrinsèque au village étroite et laissant peu de place au stationnement</li> <li>Tissu urbain peu mutable (seulement par le biais de dents creuses)</li> <li>Espace naturel sensible peu valorisé</li> <li>Arboretum peu mis en valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter la vocation du secteur : Assurer la continuité du développement urbain initié par le POS</li> </ul>
<b>SITE 2 : Naple</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quartier périphérique à proximité du village et des équipements scolaires</li> <li>Quartier semi-urbain structuré sous forme de hameau mais inscrit à proximité d'espaces naturels (au Sud, l'Issole) ou aérés (au Nord)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence d'équipements ou d'activités</li> <li>Des voies de desserte à requalifier / des cheminements piétons à valoriser</li> <li>Quartier présentant peu de perspectives d'évolution</li> <li>Délaissé ferroviaire au Sud du quartier</li> <li>Quartier seulement partiellement raccordé au réseau d'assainissement public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter la vocation du quartier en reconnaissant son fonctionnement et en appuyant son existence : assurer une continuité du développement urbain initié par le POS,</li> <li>Améliorer les conditions de desserte</li> </ul>



PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

	ATOUTS	CONTRAINTES	PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT
<b>SITE 3 : Saint-Quinis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environnement naturel attractif mais sensibilité écologique du site faible</li> <li>• Grands tènements fonciers présentant des perspectives d'évolution intéressantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation excentrée du village</li> <li>• Desserte relativement conséquente mais présentant des caractéristiques insuffisantes au regard de l'urbanisation du secteur</li> <li>• Aucun équipement ni activité recensé</li> <li>• Le zonage limite la densification avec la règle de superficie minimale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser le potentiel foncier et de renouvellement urbain du quartier</li> <li>• Assurer une maîtrise de l'urbanisation</li> <li>• Améliorer les voies de desserte</li> </ul>
<b>SITE 4 : Souquettes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier en grande partie finalisé</li> <li>• Richesse paysagère des abords</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier isolé caractérisé par l'absence de connexions ni avec Piémont Saint-Quinis, ni avec le village et une desserte de mauvaise qualité</li> <li>• Eloignement au village</li> <li>• Quartier présentant peu de perspectives d'évolution</li> <li>• Absence de liaison piétonne avec le village</li> <li>• Sensibilité du site des Souquettes est identifiée comme moyenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'existence du quartier</li> <li>• Renforcer les voies de desserte</li> </ul>
<b>SITE 5 : Vallon Caou</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité immédiate avec le cœur de village</li> <li>• Desserte par des voies transversales</li> <li>• Sensibilité environnementale moyenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de liaison piétonne avec le village</li> <li>• Zonage limitant la densification avec la règle de superficie minimale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser le potentiel foncier et de renouvellement urbain du quartier</li> <li>• Assurer une maîtrise de l'urbanisation</li> </ul>



PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

	<b>ATOUPS</b>	<b>CONTRAINTES</b>	<b>PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT</b>
<b>SITE 6 : Négadisses/ Jausseran</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation stratégique proche de la RD15</li> <li>• Desserte par des voies transversales, orientées Nord/Sud</li> <li>• Présence de la zone d'activités des Négadisses</li> <li>• Aucune caractéristiques écologiques notables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rupture avec le village constituée par la RD15</li> <li>• Absence de liaison piétonne avec le village</li> <li>• Zonage limitant la densification avec la règle de superficie minimale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'existence du quartier résidentiel et accompagner son évolution</li> <li>• Renforcer les voies de desserte</li> <li>• Adapter le zonage et la réglementation à la vocation de la zone d'activité des Négadisses</li> <li>• Préserver la zone NA et garantir une réserve foncière pour le camping</li> </ul>
<b>SITE 7 : Côtes de Masseou</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation stratégique proche du village (proximité avec des équipements et des activités de services)</li> <li>• Foncier permettant la réalisation d'une opération d'ensemble</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Topographie marquée et sensibilité paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir un programme d'aménagement global</li> </ul>
<b>SITE 8 : Gaou de Vie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains pour l'essentiel propriété communale</li> <li>• Programmation dans le cadre du POS (lors de la révision simplifiée) d'un projet de résidence sénior</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Topographie marquée et sensibilité paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir un programme d'aménagement global</li> </ul>
<b>SITE 9 : Bon jeu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site inscrit dans un environnement naturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site inscrit en discontinuité totale de l'urbanisation existante</li> <li>• Absence de liaison fonctionnelle avec le village</li> <li>• Sensibilité environnementale du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'environnement naturel du quartier</li> </ul>
<b>SITE 10 : Vignarets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site situé à proximité immédiate du village,</li> <li>• Site raccordable au réseau gravitaire d'assainissement et très bien desservi</li> <li>• Parcelles arables de bonne qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aléa inondation important</li> <li>• Sensibilité paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploiter le potentiel agricole du secteur</li> </ul>

### III. INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



## I. LES INCIDENCES PAR THEMATIQUES

Par nature, les plans et les projets sont générateurs d'incidences. Ils puisent leur raison d'être par la recherche d'incidences et de retombées positives pour le territoire sur lequel ils s'implantent. Dans le cas du Plan Local d'Urbanisme, déterminant un projet de territoire, il en est de même.

L'évaluation de ces incidences recherche à préciser les pressions additionnelles sur le milieu liées à la mise en œuvre du PLU.

**Ainsi, à partir des enjeux identifiés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, il s'agit de souligner les éventuels impacts négatifs du PLU mais aussi les incidences positives.**

Bien entendu, les effets de certains projets ne sont réellement appréhendables qu'au stade de l'étude d'impact. Toutefois, ce chapitre a pour objet la réflexion sur la possibilité d'éviter, de minimiser les impacts prévisibles, relevant de la planification.

Les précautions prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines orientations du projet sur l'environnement sont d'ailleurs exposées dans la partie V du rapport de présentation.

### 1. La promotion de l'identité villageoise

#### a. Développement urbain

La tendance visée par le PLU est le maintien d'un rythme de croissance mesuré, à l'image de ces dernières années. Les orientations du PLU optent pour le confortement des identités centrales (village et Naple) et la maîtrise du développement des quartiers résidentiels. Le développement futur est prévu dans des enveloppes urbaines et non pas dissocié des tissus urbains existants, des équipements et des services.

#### • *Accroissement de la population*

A partir des projections démographiques réalisées dans la phase diagnostic, le PLU envisage une population de 2500 habitants à horizon 2020-2025. Cette croissance démographique peut générer des nuisances directes en matière de consommation foncière.

De ce fait, la création des nouveaux espaces urbanisés peut avoir comme conséquence indirecte l'augmentation des pollutions et des nuisances (pollution des sols, de l'air, bruit).

La nuisance pouvant avoir un impact majeur et négatif est celle de la hausse du trafic automobile. Le trafic peut affecter directement l'environnement naturel comme le voisinage. La tendance actuelle montre une prédominance des déplacements individuels et de ce fait un taux de motorisation élevé.

Ces conséquences sont toutefois amoindries par le développement raisonné de cette croissance.

De plus, il est difficile de prévoir une amélioration de la desserte en transport en commun du fait d'une densité démographique insuffisante sur la commune. Toutefois, le PLU prévoit la mise en place d'un réseau de modes doux au travers d'itinéraires piétons.



#### • **Urbanisation des zones NB**

Le passage de POS à PLU impose le reclassement des zones NB en zones urbaines (U), à urbaniser (AU) ou naturelles (N). Dans le cas de Sainte-Anastasia, les zones NB (hormis l'ancienne zone NBa de Bon Jeu) revêtent des caractéristiques semi-urbaines. Bien que ces espaces ne soient pas dotés de tous les équipements (et notamment du réseau public d'assainissement), la densité des constructions est trop élevée pour qu'ils soient qualifiés de naturels. Un tel classement relèverait de l'erreur manifeste d'appréciation. De même, aux termes de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme définissant la zone à urbaniser, «*peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation*». Ces zones étant déjà urbanisées, elles ne peuvent donc être considérées comme des secteurs à caractère naturel et ne peuvent donc légalement être reclassées en zone AU.

**Le reclassement des anciennes zones NB en zones urbaines UE a pour objectif le développement raisonné de ces espaces, par la création de nouveaux logements, ou par l'extension de bâti existant et ce afin de répondre à une nouvelle demande en termes d'habitat.** Indirectement, ce classement engendre une extension des zones urbanisées et donc une augmentation de l'artificialisation des sols.

Une autre incidence négative concerne tout particulièrement l'aptitude des sols à recevoir une urbanisation supplémentaire. Celle-ci ne permet pas un développement très important.

**De ce fait, les projets à mettre en oeuvre devront justifier de leur compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur d'Assainissement**

b. Mixité urbaine et sociale

#### • **Projet Côtes de Masséou**

Afin de répondre aux évolutions des besoins et à la nécessité d'économie d'espace, le PLU prévoit la création d'un nouveau quartier à Côtes de Masséou. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de program-

mation. Celle-ci prévoit la réalisation de logements de type intermédiaire sur un tènement de moins de 3 hectares.

Le projet a pour incidence directe la création d'une offre diversifiée dans un parc immobilier constitué à 80% d'habitat individuel.

Néanmoins, il contribue à la transformation d'un milieu naturel, particularisé par un relief marqué ponctué de restanques.

En ce sens, l'orientation d'aménagement préconise une implantation du bâti respectant l'environnement originel et réduisant au maximum les nuisances générées.

#### • **Consommation foncière**

Sainte-Anastasia a connu deux formes de développement urbain : un centre ancien compact et implanté au cœur de la commune et des quartiers périphériques consommateurs d'espaces et excentrés.

L'enjeu du PLU est d'éviter de reproduire le modèle des quartiers périphériques et de structurer les tissus urbains existants. De ce fait, le PLU favorise les opérations de renouvellement urbain ou de dents creuses à l'étalement urbain.

**Le PLU ne consomme aucun espace classé en zone naturelle ou agricole au POS au profit d'une future urbanisation.** Les seules ouvertures à l'urbanisation concernent des zones déjà classées « à urbaniser » au POS.

**Les évolutions du zonage sont très mineures et touchent majoritairement des reclassements inhérents au passage de POS en PLU : reclassement des zones NB et des zones NA.**

**Les transferts de zones intéressent essentiellement les zones agricoles et naturelles.**

Le PLU va jusqu'à retarder l'urbanisation de certains espaces, pourtant déjà classés en zone urbaine au POS. Il s'agit du secteur sud des Négadisses. La zone UC du POS se voit réduite aux espaces déjà consommés par le PLU. La partie sud n'étant pas bâtie et ne faisant l'objet d'aucun projet à l'heure actuelle, se voit reclassée en zone à urbaniser à vocation économique. Ainsi,



l'urbanisation de ce site sera subordonnée à la définition d'un projet cohérent avec les objectifs du PLU.

**De ce fait, les incidences du PLU en matière de consommation foncière sont négligeables.**

c. Valorisation des entrées de ville

• **Entrées de ville**

Le PLU ne prévoit pas d'orientation particulière pour les entrées de ville puisque le traitement de ces dernières relève dans le cas présent d'abord et avant tout d'un règlement local de publicité. Toutefois, **le PLU souligne la nécessité d'apporter une amélioration au traitement paysager et à la surabondance des enseignes publicitaires.** Des actions seront ultérieurement entreprises pour doter la commune d'un Règlement Local de Publicité qui sera annexé au PLU.

Par la réduction de l'emprise de la zone UC dite artisanale, le PLU indique que les incidences de la zone artisanale (trafic, bruit, pollution) ne seront pas amplifiées.

Si la zone d'activités peut accueillir encore quelques locaux commerçants, cela ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures.

• **Emprise SNCF**

Le PLU souligne l'importance du passage d'une ligne ferroviaire sur le territoire communal. Actuellement très faiblement empruntée, la ligne possède une gare située au Pré de Naple. La gare fait l'objet d'une halte du train touristique du Centre Var. **Le PLU encourage ce volet d'action touristique.**

Ce projet peut avoir des conséquences néfastes sur les milieux naturels et la biodiversité dans le cas d'une sur fréquentation (pollution par les déchets abandonnés, dégradation directe des espaces et de écosystèmes).

**Néanmoins, l'Association du Train Touristique du Centre Var (ATTCV) ne prévoit pas d'afflux démesuré de visiteurs, ce qui atténue les risques de nuisances.**

2. Dynamiser la vie locale

a. Pérennisation de l'activité agricole

Corollaire aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des identités paysagères du territoire, **la pérennisation et la valorisation de l'activité agricole fait partie des grands enjeux du PLU.**

• **Préservation des paysages agricoles**

La plaine agricole de Sainte-Anastasie fait partie des paysages remarquables du Centre Var. Divisée par la rivière de l'Issole, la plaine se caractérise par une forme singulière de « Y ». Suivant un des affluents de l'Issole – la Vidresse – la plaine dessine un appendice au sud, après un goulot d'étranglement entre les massifs de Pécaussier et Perremenguier.

**Ce paysage de plaine ouverte entouré de massifs boisés est à protéger et à valoriser par le PLU. En effet, celui-ci ne prévoit aucune réduction de l'espace agricole. Il n'y a donc pas d'incidences négatives concernant les paysages agricoles.**

• **Augmentation du foncier agricole**

Le document d'urbanisme n'a pas les moyens directs de soutien à l'activité agricole. Il peut toutefois éviter la spéculation foncière par une politique affichée de préservation des territoires agricoles.

**En ce sens, le PLU entraîne une augmentation des surfaces agricoles à Côte Rousse, Plane-Bouis, aux Horts et aux Vignarets.**

**Ces augmentations de foncier agricole sont le résultat de transfert depuis des zones naturelles ou à urbaniser.**

**Au total, ce sont près de 34 hectares nouvellement classés en zone agricole.**

• **Déclassement de zones naturelles**



## PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cas du transfert des zones naturelles, il peut y avoir des incidences sur la qualité des sols et sur la dénaturation des paysages. Cependant, ces transferts sont le fruit d'une adaptation à la réalité. Hormis sur quelques terrains dans le secteur de Plane-Bouis et de Côte Rousse, ces espaces sont déjà cultivés.

### • **Déclassement de zones urbaines**

Le déclassement de zones urbaines se retrouve dans deux cas de figure :

- La zone UBc dans le secteur du Pré de Naples ;
- La partie sud de la zone UC, dans la zone d'activité des Négadisses.

Dans le cas de Pré de Naples, il s'agit de terrains correspondant aujourd'hui à des fonds de jardins ou de parcelles d'habitations situées en zone naturelle inondable NDr. Le reclassement en zone naturelle ne génère pas de véritable incidence, puisque les terrains conserveront le même usage que l'actuel.

**Le passage d'une zone urbaine à « à urbaniser » dans le cas des Négadisses n'engendre pas de conséquence particulière. Les terrains ne redeviendront constructibles qu'à partir de la définition d'un projet ou d'orientations d'aménagement pour ce secteur. L'ambition de la commune est de ne pas laisser se développer une zone d'activités non maîtrisée et sans véritable cohérence.**

### b. Offre en équipements et commerces

#### • **Réseau d'espaces verts**

Un des grands atouts du territoire communal est son paysage marqué par de grands espaces naturels, y compris au cœur des espaces urbanisés. L'Issole fait partie de ces grands ensembles naturels structurants pour la commune.

Autour du cours d'eau, de nombreux espaces naturels sont constitués.

Au titre de l'article L 142-1 du Code de l'Urbanisme définissant les Espaces Naturels Sensibles (ENS), le département a acquis plusieurs terrains dans le secteur du Pré de Naples. Cette acquisition est gage de protection de ce paysage, mais également d'ouverture et de sensibilisation au public.

En plus de ces ENS, la commune a créé un arboretum en limite Sud du vil-

lage, jouant à la fois le rôle d'espace public et celui de lieu culturel (transfert de connaissances).

Dans le double objectif – protection des espaces naturels et valorisation d'un patrimoine culturel – le PLU envisage la mise en place d'un réseau d'espaces verts, concrétisé par des chemins piétonniers et des parcours ludiques.

Ce projet a pour incidence l'amélioration du cadre de vie et la préservation des espaces naturels en milieu urbain.

Il peut également avoir pour conséquence néfaste une dégradation des milieux naturels par une sur fréquentation.

Cette nuisance reste très hypothétique dans la mesure où ces espaces sont déjà ouverts au public et qu'aucune dégradation n'y a été constatée.

#### • **Équipement culturel**

La cave coopérative située en plein cœur du village a fait l'objet d'une requalification au profit d'une salle d'expositions et de conférences dite pôle culturel. Cette transformation n'induit pas d'importantes nuisances pour l'environnement. En effet, il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, ne consommant aucun espace non urbanisé.

Les potentielles incidences néfastes concernent la pollution sonore générée en cas d'événements particuliers. Cette incidence reste mineure dans la mesure où les événements seront ponctuels et d'ampleur limitée.

#### • **Offre commerciale et touristique**

Le PLU ne créant aucune zone d'activité ou commerciale, l'offre commerciale ne va pas connaître d'importantes évolutions. Les changements concernent la valorisation du noyau villageois et du secteur des Négadisses, facteur d'attractivité commerciale.

L'offre et la demande fonctionnant de manière corollaire, l'implantation de la résidence du Gaou de vie (prévue par le POS) peut avoir un impact sur le dynamisme commercial. En effet, les résidents, les visiteurs, comme les employés de la résidence sont autant de nouveaux consommateurs potentiels.

Ainsi, le PLU ne prévoit pas de changements majeurs, mais des évolutions dans le fonctionnement urbain.



Une augmentation des déplacements inter-quartiers en sera une des conséquences. Si ces déplacements se font sous le mode motorisé, ils engendreront des migrations polluantes et nuisibles pour le voisinage.

#### c. Déplacements doux

Le développement urbain de Sainte-Anastasia s'est réalisé ces dernières décennies sous la forme de poches résidentielles éloignées du cœur de village. Cette structuration urbaine a pour conséquence le recours aux déplacements motorisés, même pour de courts trajets.

**Afin de pallier ce fonctionnement, le PLU prévoit la mise en place de piétonniers et de liaisons inter-quartiers sous la forme de modes alternatifs à l'automobile.**

**Ce choix a pour incidence une réduction des gaz à effet de serre ainsi que des nuisances induites par le trafic automobile.**

### 3. Valoriser un cadre de vie de qualité

#### a. Milieu naturel

Parmi ses grandes priorités, le PLU place la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et de leurs écosystèmes.

Cet objectif se traduit par la limitation de la consommation d'espaces et la protection de la biodiversité et des paysages remarquables.

Néanmoins, l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et la densification des quartiers centraux peuvent avoir des impacts sur ces milieux.

#### • **Ressource en eau**

Le PLU prévoit un accroissement démographique mesuré, avec pour seuil 2 500 habitants à horizon 2020 – 2025. Cette augmentation de la population va générer des besoins en eau potable accrus.

Bien que la ressource en eau soit actuellement suffisante, sa consommation doit être maîtrisée.

#### • **Imperméabilisation des sols**

La programmation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Côtes de Masséou, Négadisses et Jausseran peut avoir des incidences sur l'imperméabilisation des sols.

Dans une moindre mesure, le passage des anciennes zones NB en zones urbaines participent d'une démarche de densification (intensification pavillonnaire), pouvant générer également des problèmes d'artificialisation des sols. Pour réduire les impacts négatifs, le règlement d'urbanisme doit imposer des prescriptions relatives au traitement des eaux pluviales

#### • **Evolution des paysages et des milieux naturels**

Les ouvertures à l'urbanisation ne sont pas suffisamment importantes pour modifier le caractère du grand paysage de la commune.

Toutefois, Côtes de Masséou, Négadisses et Jausseran verront inévitablement évoluer leur paysage, à plus ou moins long terme.

Concernant les milieux naturels, aucun espace actuellement naturel n'est ouvert à l'urbanisation.

#### • **Préservation des espaces naturels**

Le développement urbain ne se fait pas au détriment des milieux naturels. Aucun espace naturel n'est ouvert à l'urbanisation. Le passage du POS au PLU ôte 24 hectares d'espaces naturels, ne représentant que 3 % des espaces naturels du POS **et ce au bénéfice d'espaces agricoles**. Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont conservés, hormis dans le secteur de Côte Rousse pour des contraintes incendie (suppression de 6 hectares, soit moins de 2% de la surface totale des EBC du POS).

Par ailleurs, le zonage des espaces naturels tient compte des périmètres de protection environnementale tels que les ZNIEFF, zone humide et ENS, ainsi que les périmètres d'inondabilité.

#### • **Protection de l'Issole**

Dans la perspective de maintien des trames vertes et bleues, le PLU attache une attention spéciale au passage du cours d'eau Issole dans son plan de



zonage.

**Un zonage spécifique et des dispositions règlementaires spécifiques sont définis par le PLU sur les secteurs d'influence directe de l'Issole (lit mineur, lit majeur). Ces dispositions ont pour objet la préservation du bon écoulement du cours d'eau, comme la protection des ripisylves et de leur biodiversité. Le cours d'eau de l'Issole ne sera donc pas impacté par la mise en œuvre du PLU.**

#### b. Risques et nuisances

La commune est soumise à plusieurs risques naturels et secondairement technologiques. Les risques inondation, incendie et mouvement de terrain sont ceux qui impactent le plus le territoire.

Dans l'attente de Plans de Prévention des Risques par les services compétents, le PLU s'appuie sur le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) et le Document d'Informations Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

##### • Risques

**Les aléas les plus présents sur la commune résultent de la présence du cours d'eau Issole et de ses affluents, ainsi que l'importante surface d'espaces boisés.** L'urbanisation de Sainte-Anastasie présente des secteurs à risque, situés à proximité de ces espaces, tels que :

- la partie nord-ouest du quartier de Saint-Quinis, Naple et le sud de Négadisses, pour le risque incendie ;
- Vallon Caou et Naple pour le risque inondation et de ruissellement ;
- Naple, le village et l'ouest de Vallon Caou pour le risque mouvement de terrain.

##### • Pollutions

L'accueil de nouvelles populations induit une hausse des volumes de déchets à collecter et à traiter dans le cas d'un raccordement au réseau collectif, mais également un nombre plus important de contrôles à effectuer dans le cas d'assainissement individuel. Les zones UF représentent près de 10%

du territoire, toutes en situation d'assainissement autonome. Bien que les dispositifs d'assainissement individuel soient de plus en plus performants, ils peuvent fragiliser la qualité des sols. Par ailleurs, l'urbanisation nouvelle et la densification de tissus urbains peuvent générer une hausse des émissions de gaz à effet de serre. Du fait d'une dominance des déplacements motorisés et d'un taux de motorisation élevé, la qualité de l'air de Sainte-Anastasie peut s'aggraver.

**Toutefois, ces impacts sont limités dans la mesure où la commune n'est pas localisée dans une zone de pollution importante et où la croissance démographique est faible.**

##### • Nuisances

Les nuisances générées par le passage de la RD15 ne devraient pas connaître une hausse considérable. Les flux de circulation peuvent toutefois être plus importants du fait de la création des quartiers des Côtes de Masséou et du Gaou de vie.

La densification des zones UF, bien que maîtrisée, peut entraîner une hausse des déplacements motorisés.

**Néanmoins, ces nuisances sont à pondérer avec la taille de la commune et les perspectives démographiques mesurées.**

#### c. Développement durable au quotidien

Les moyens du PLU sont limités et ne permettent pas d'influer ni sur les choix, ni sur les comportements individuels. Nonobstant, les orientations prises dans le PADD du PLU, ainsi que son règlement peuvent permettre certaines initiatives porteuses des principes du développement durable.

**Dans cet objectif, le PLU affirme la volonté de privilégier des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, d'accompagner les projets novateurs en matière d'économie d'eau et d'énergie et de permettre l'utilisation des énergies renouvelables.**

En contrepartie, cet objectif peut induire des nuisances visuelles et de voisinage (panneaux solaires, citerne de récolte des eaux de pluies, éoliennes...).






PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES								
Thématiques	Positives	Négatives	Directes	Indirectes	Temporaires	Permanentes	Réversibles	Irréversibles
Santé humaine	Maîtrise des rejets d'eaux usées	Hausse du traitement des eaux usées et des déchets produits	x		x		x	
	Développement des modes doux	Augmentation des dispositifs d'assainissement collectif	x		x		x	
		Hausse du trafic routier			x	x		x
Biodiversité/ Faune/Flore	Préservation des espaces naturels et agricoles Maintien des EBC	Atteinte aux populations et écosystèmes				x		x
		Pollution accidentelle des milieux	x	x	x			x
Eau	Absence de captages	Augmentation des besoins en eau			x		x	
	Maîtrise de la consommation d'eau	Diminution et fragilisation de la ressource	x	x		x		x
Consommation foncière	Maîtrise de l'étalement urbain	Augmentation des zones urbanisées				x		x
	Absence d'urbanisation d'espaces agricoles et naturels	Imperméabilisation des sols	x					
Facteur climatique	Appui aux projets d'énergies renouvelables	Modification du paysage						
Patrimoine culturel	Protection de l'identité villageois	Evolution des paysages	x			x	x	
	Préservation du patrimoine naturel et bâti	Constructions contemporaines inadaptées	x			x	x	



1. ORIENTATION 1 : Promouvoir l'identité villageoise

ORIENTATIONS DU PADD	Traductions réglementaires	Incidence de l'orientation	Santé	Faune Flore	Sols	Eaux	Air	Bruit	Climat	Patrimoine	Paysage
Maîtriser le développement urbain	Reclassement des zones NB en zones urbaines UE, avec des outils réglementaires limitant la densification	Développement urbain limité: « Remplissage » des dents creuses Artificialisation des sols	0	0	-	-	0	0	0	0	-
Favoriser la mixité urbaine et sociale	Projet d'habitat intermédiaire Côtes de Masséou : zone 1AUh	Extension de l'urbanisation : Création de logements Artificialisation des sols Légère augmentation de la fréquentation automobile	0	0	-	-	-	-	0	-	-
Valoriser les entrées de ville	Maintien des emplacements réservés en vue de l'aménagement et de la sécurisation de la RD15	Aménagement des voies principales Amélioration de la signalétique Réduction de la vitesse	+	0	0	-	+	+	+	0	0

-  Incidence favorable
-  Incidence nulle
-  Incidence peu favorable

L'orientation 1 du PADD peut générer des effets négatifs sur l'environnement en grande partie du fait de la création de nouveaux logements. Le principal objectif du PLU est de concentrer l'urbanisation dans ou à proximité des zones centrales de la commune. Le projet des Côtes de Masséou vient répondre aux besoins de développement et d'élargissement de l'offre en logements. Cette opération de greffe urbaine a pour effet l'urbanisation d'espaces aujourd'hui non bâtis et peut donc impacter la qualité des sols et créer de nouvelles nuisances (sonores, visuelles). Dans une moindre mesure, les quartiers résidentiels classés en zone UE pourront également accueillir de nouvelles constructions, pouvant avoir pour effet l'artificialisation des sols.



2. ORIENTATION 2 : Dynamiser la vie locale

ORIENTATIONS DU PADD	Traductions réglementaires	Incidence de l'orientation	Santé	Faune Flore	Sols	Eaux	Air	Bruit	Climat	Patrimoine	Paysage
Reconquérir et pérenniser l'activité agricole	Extension du zonage agricole A	Déclassement partiel de zones naturelles Déclassement partiel d'EBC Création de pare-feux	+	-	-	-	0	0	0	0	-
Améliorer l'offre en équipement et en commerces	Maintien de la zone artisanale existante UC et reclassement en zone à urbaniser 1AUe pour la portion non bâtie	Retardement de l'extension de la zone artisanale Extension sous forme de commerces ou d'équipements suite à la constitution d'un projet	0	0	0	0	0	0	0	0	+
Favoriser une politique de déplacements doux	Maintien des emplacements réservés en vue de l'aménagement et de la sécurisation de la départementale 15	Diminution de la vitesse automobile Amélioration de la signalétique Garantie de traversées piétonnes sécurisées	+	0	0	-	+	+	+	0	0

- Incidence favorable
- 0 Incidence nulle
- Incidence peu favorable

L'identité villageoise de Sainte Anastasie sur Issole sera conservée par le PLU. Les actions ou les projets envisagés par le PLU ne viennent pas dénaturer les caractéristiques locales, au contraire.

Le passé agraire revient d'actualité avec une importante reconquête agricole. Ce projet de redynamisation du secteur agricole a pour contrepartie le déclassement d'une trentaine d'hectares de zones naturelles et d'une dizaine d'EBC. Toutefois, ces déclassements s'effectuent au profit de la constitution d'une zone de pare-feu, assurant la prévention du risque incendie et protégeant les populations.

L'ambition communale est de conserver une échelle humaine à son offre en équipement et en commerces. Ainsi, la zone artisanale des Négadisses existante ne connaîtra pas d'évolution avec le PLU. Les extensions futures se feront au gré de la constitution d'un projet abouti.



3. ORIENTATION 3 : Valoriser un cadre de vie de qualité

ORIENTATIONS DU PADD	Traductions réglementaires	Incidence de l'orientation	Santé	Faune Flore	Sols	Eaux	Air	Bruit	Climat	Patrimoine	Paysage
Préserver et valoriser le milieu naturel	Reclassement de zones N et NA en zones A Reclassement de zones U et NB en zones N	Reconquête de parcelles agricoles arables, Protection des trames vertes, trames bleues et corridors écologiques.	+	+	+	+	+	0	+	+	+
Prévenir les risques et les nuisances	- zonage spécifique sur les zones identifiées par l'Atlas des Zones Inondables ; - zone agricole des Mollières maintenue en l'état et agrandie au niveau de Côte Rousse, afin de jouer le rôle de coupe-feu, - obligation dans les secteurs exposés au risque : largeur de chaussée minimale de 4 m pour les terrains destinés à recevoir une construction, voire 6 m dans certains cas ;	Zones inconstructibles dans les secteurs à risque, Mise en place de coupures anti-feu naturelles,	+	0	0	0	0	+	0	+	+
Intégrer les principes du développement durable au quotidien	Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures des maisons en zones d'habitat pavillonnaire	Favorise l'autonomie énergétique des constructions	+	+	+	+	+	0	+	-	-

- Incidence favorable
- 0 Incidence nulle
- Incidence peu favorable

L'orientation 3 du PADD, dont le principal enjeu est la préservation et la valorisation du cadre de vie, vient globalement générer des effets positifs sur l'environnement. Les mesures prises dans le règlement répondent en grande partie aux principaux objectifs émis lors de la formulation de cette orientation. Ainsi :

- le territoire garde son caractère rural et naturel par la reconquête d'espaces naturels et agricoles,
- les risques et nuisances présents sur le territoire sont canalisés par une réglementation adéquate,
- le soutien au développement des énergies renouvelables est pris en compte par le règlement.



## II. INCIDENCES PAR SECTEURS

### 1. Les incidences sur le site 1 : Le village

#### *Rappel du contexte*

Ce quartier est composé de deux zones :

- Une zone urbaine UA au nord ;
- Une zone urbaine UB, et UBa et au sud-ouest;
- Une zone UAi2 et UBi2

La zone UA est une zone de densité forte.

Les zones UB et UBa sont des zones de densité moyenne mais ne présentent que peu de possibilités de renouvellement urbain.

Les zones UAi2 et UBi2 sont des secteurs concernés par le risque inondation.

#### *Enjeux*

L'enjeu du PLU est de redynamiser le village en confortant sa fonction de centralité urbaine.

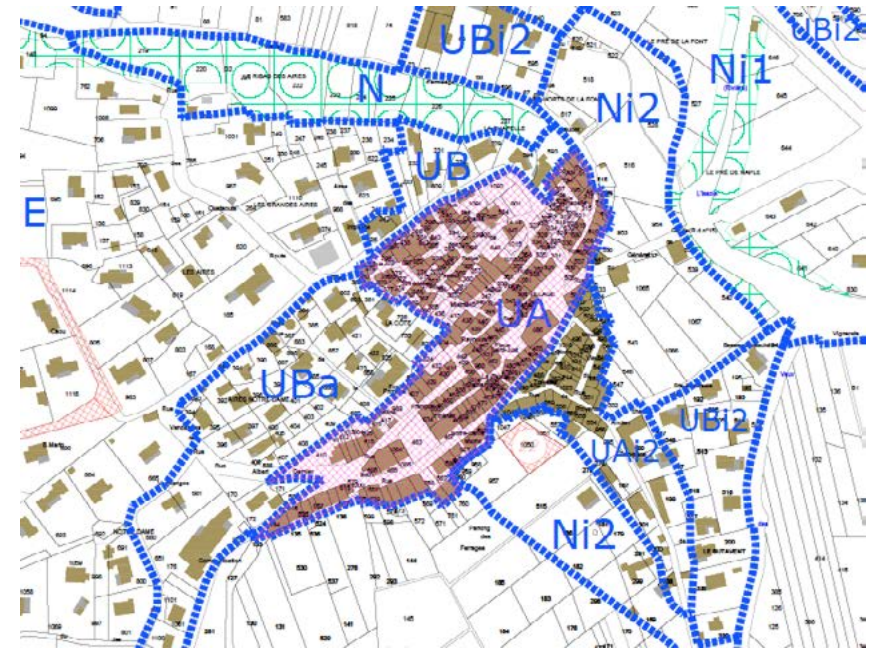
#### *Le projet de PLU sur ce secteur*

Le PLU s'attache à ce que le village puisse développer une offre de logements par le biais d'opération de rénovation urbaine, par le développement des commerces et des services de première nécessité. Enfin, il met en valeur le cadre de vie dans lequel il s'inscrit à travers une valorisation du patrimoine naturel et urbain.

#### *Les incidences du projet de PLU sur le secteur*

Le PLU modifie peu les perspectives de développement du village envisagées au POS, hormis en matière de règle de hauteur pour laquelle il est proposé un corps de règle plus restrictif pour protéger la silhouette villageoise.

Le PLU prend mieux en compte le risque inondation, puisqu'au sein des zones UAi2 et UBi2, face au principe de précaution, le règlement précise que dans ces secteurs les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, afin de mieux protéger les biens et personnes.





## 2. Les incidences sur le site 2 : Le quartier de Naples

### *Rappel du contexte*

Le quartier de Naples, classé en zone UBb au POS est découpé en quatre zones au PLU UB, UBb, UBi2 et UE.

Ce secteur est composé de deux entités paysagères et urbaines distinctes. La partie Nord ainsi que celle plus à l'Est se caractérisent par un tissu plus lâche que la partie du hameau de Naples stricto sensu. Les constructions et les terrains sont de plus grande taille. En partie Est (reclassée en UE), les terrains ne sont en outre pas desservis par l'assainissement collectif.

### *Enjeux*

L'enjeu du PLU est de conforter l'existence de ce quartier en mettant notamment en évidence les axes de modes doux vers le centre village et la valorisation de la friche SNCF.

### *Le projet de PLU sur ce secteur*

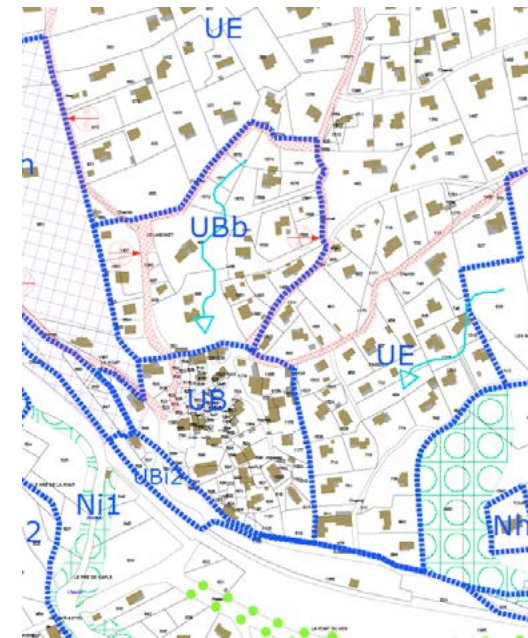
Le PLU reprend les principes du POS sur ce secteur. Il prévoit cependant un réaménagement des voies afin que celles-ci présentent des gabarits permettant un meilleur confort de circulation.

### *Les incidences du projet de PLU sur le secteur*

Le PLU densifie très modérément un secteur déjà urbanisé, les conséquences sur la biodiversité « ordinaire » présente sur le territoire et sur le paysage sont donc négligeables.

Le PLU modifie peu les perspectives de développement du quartier envisagées au POS et prévoit de recalibrer des voies existantes. Il n'a donc aucun impact sur ce secteur.

Le PLU prend mieux en compte le risque inondation sur ce quartier, puisqu'il classe une partie de la zone en secteur UBi2. Dans ce secteur, face au principe de précaution, le règlement précise que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, afin de mieux protéger les biens et personnes.







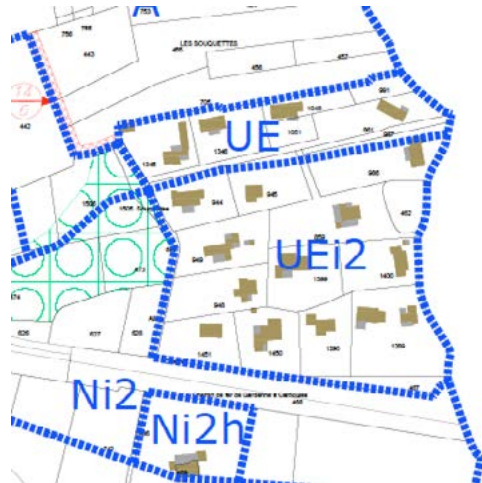
#### 4. Les incidences sur le site 4 : Les Souquettes

##### *Rappel du contexte*

Le lotissement des Souquettes est classé en zone NB. Le lotissement des Souquettes prend la forme d'un hameau isolé, circonscrit entre les buttes de la Tour Garnier à l'ouest et le Plan du Chapitre sur la commune de Besse-sur-Issole. Ce regroupement d'habitation compte une quinzaine de constructions, toutes en assainissement autonome. L'intégralité de ce secteur est bâti et ne propose pas de perspectives d'évolution.

##### *Enjeux*

Le hameau des Souquettes n'a pas de possibilités d'évolution dans la mesure où l'intégralité de la zone est bâtie. L'éloignement au village et la présence de sites sensibles aux alentours ne permet pas d'envisager une extension de cette zone.



##### *Le projet de PLU sur ce secteur*

L'ancienne zone NB des Souquettes est reclassée en zone UE au PLU. Il s'agit d'une zone résidentielle partiellement desservie par des équipements et qu'il n'est pas prévu de renforcer.

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

Le secteur potentiellement inondable, situé au Sud du quartier est, quant à lui, classé en UEi2. La zone dispose des mêmes caractéristiques que le secteur UE. Cependant, dans un principe de précaution, le règlement précise que dans ce secteur les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, afin de mieux protéger les biens et personnes.

##### *Les incidences du projet de PLU sur le secteur*

Le PLU génère des incidences positives sur le site des Souquettes puisqu'il conforte la fonction résidentielle du quartier et favorise donc la réalisation des projets personnels des résidents (possibilité d'extension des constructions existantes).



## 5. Les incidences sur le site 5 : Vallon Caou

### Rappel du contexte

Vallon Caou est un quartier résidentiel situé en continuité ouest du village. Ce quartier est classé au POS en zone naturelle en cours d'urbanisation NB. Ce classement implique une règle de superficie minimale des terrains et des constructions en assainissement individuel. La majeure partie des terrains est bâtie sous la forme de maisons individuelles de moyenne voire grande taille. La partie nord-ouest est couverte par un périmètre d'Espaces Boisés Classés au titre du L 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### Enjeux

Le site du Vallon Caou est un quartier résidentiel déjà constitué. L'évolution de ce site réside dans les possibilités réduites de densification. Le PLU a donc pour enjeu de maintenir ces caractéristiques semi-urbaines, tout en assurant une densification mesurée.

### Le projet de PLU sur ce secteur

L'ancienne zone NB du POS est reclassée en zone urbaine UE dans le PLU. Il s'agit d'une zone résidentielle partiellement desservie par des équipements et qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Le PLU reconnaît à cette zone sa vocation résidentielle initiale et permet de consolider cet acquis. Il opte pour un développement mesuré de ces espaces selon les prescriptions en matière d'assainissement. Le secteur dispose d'un site potentiellement inondable, situé à l'Ouest du quartier. Bien qu'il dispose des mêmes caractéristiques, celui-ci sera classé en zone UEi2, car dans un principe de précaution, le règlement précise que dans ce secteur les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, afin de mieux protéger les biens et personnes.

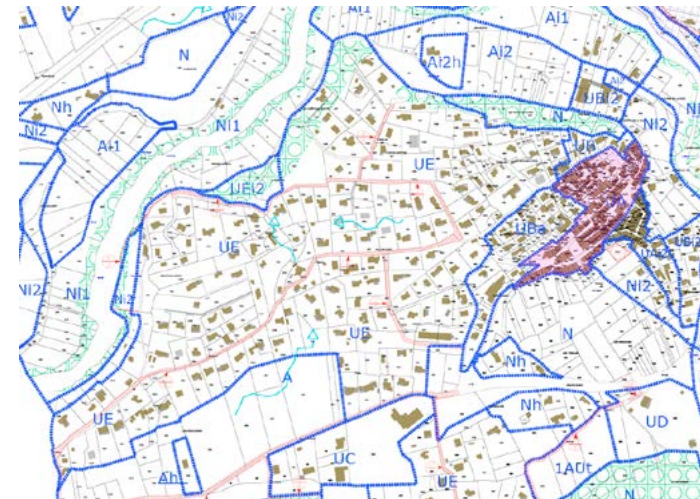
### Les incidences du projet de PLU sur le secteur

Le PLU n'a que très peu d'incidences sur le quartier de Vallon Caou dans le sens où il n'apporte que peu d'évolution.

Le règlement de la zone UE est peu modifié par rapport au règlement de la zone NB. Les évolutions concernent :

- la suppression du COS et de la superficie minimale (prise en compte de la loi ALUR de mars 2014)
- une gestion de la densité par les règles de prospects, d'emprise au sol et de coefficient d'espace libre
- le zonage qui prend mieux en compte le risque inondation

Ainsi la seule incidence du PLU sur le secteur de Vallon Caou reste largement positive puisque le projet permet une augmentation des possibilités de densification, avec un encadrement de cette densification par les nouvelles règles du PLU.





## 6. Les incidences sur le site 6 : Les Négadisses/Jausseran

### Caractéristiques du site

Le secteur des Négadisses est composé de la zone artisanale inscrite en UC et d'un quartier résidentiel en NB qui occupe une superficie moindre que les autres zones NB avec 21 hectares. Ce quartier est composé d'habitations de type maison individuelle avec jardin et piscine. Le secteur de Jausseran est classé en zone à urbaniser NA au POS. Le site couvre une superficie de 1,4 hectare et n'est pas urbanisé. Anciennement cultivés, les terrains sont aujourd'hui laissés en friche, avec des pins et des feuillus disséminés. Il jouxte le camping de Vidaresse inscrit en zone UD au POS.

### Enjeux

Au vu des capacités résiduelles de la zone NB, le secteur des Négadisses peut faire l'objet d'une densification maîtrisée du tissu urbain.

La zone UC qui englobe la zone d'activités des Négadisses est trop importante au regard de l'emprise du bâti actuel et des perspectives de croissance de la zone artisanale, il s'agit donc de réadapter son emprise selon la réalité de l'occupation du sol.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone NA et son rattachement au quartier résidentiel seraient inappropriés au vu des perspectives de croissance démographique envisagées et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit donc de prévoir l'exploitation de ces friches pour l'extension du camping de la Vidaresse.

### Le projet de PLU sur ce secteur

Le quartier d'habitat des Négadisses, inscrit en zone NB au POS est reclassé en zone UE au PLU afin d'asseoir sa vocation résidentielle mais aussi pour maîtriser son développement urbain, selon les prescriptions en matière d'assainissement.

La zone UC de la zone d'activités est réduite et le reliquat est inscrit en zone AUe, d'urbanisation future afin de permettre une réflexion quant à un projet d'aménagement d'ensemble sur la zone d'activités.

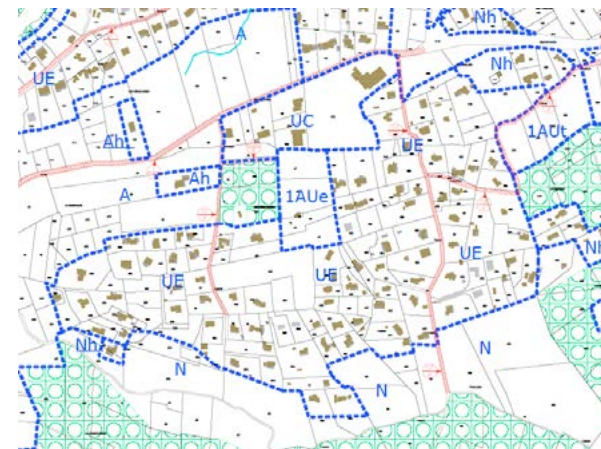
Enfin la zone NA se traduit par une zone 1AUt d'urbanisation future rattachée au camping pour permettre son extension.

### Les incidences du projet de PLU sur le secteur

Les incidences du PLU sur le secteur des Négadisses sont positives puisque le projet ne prévoit pas de changement radical par rapport au POS. Au contraire, il améliore les initiatives prises dans le cadre de son élaboration en confortant d'une part la vocation résidentielle des Négadisses à travers des règles qui permettent d'en contrôler le développement tout en favorisant l'initiative individuelle.

D'autre part, il permet à la collectivité de se donner les moyens de mettre en place un projet d'aménagement global de la zone d'activités en instaurant une ouverture à l'urbanisation programmée du secteur.

Enfin, il apporte une vocation à la zone NA de Jausseran en permettant une extension du camping sur cette zone.





## 7. Les incidences sur le site 7 : Côtes de Masseou

### Caractéristiques du site

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.

Le quartier est inscrit en zone NA, d'urbanisation future au POS.

### Enjeux

L'aménagement du quartier des Côtes de Masseou représente un enjeu important pour la commune puisque c'est un des seuls secteurs où les caractéristiques du site et du foncier pourraient accueillir une opération d'aménagement importante comme la réalisation mixte de logements collectifs et intermédiaires. L'enjeu pour le PLU est alors de définir les conditions de mobilisation de la zone et son phasage dans le temps. Au regard de la superficie importante des parcelles, il est aujourd'hui, nécessaire, si la collectivité souhaite garder le contrôle de l'aménagement du site, d'établir un programme fixe. Le zonage et le règlement du PLU s'attachent donc à être en adéquation avec ce principe comme il l'est expliqué dans les justifications (partie IV).

### Le projet de PLU sur ce secteur

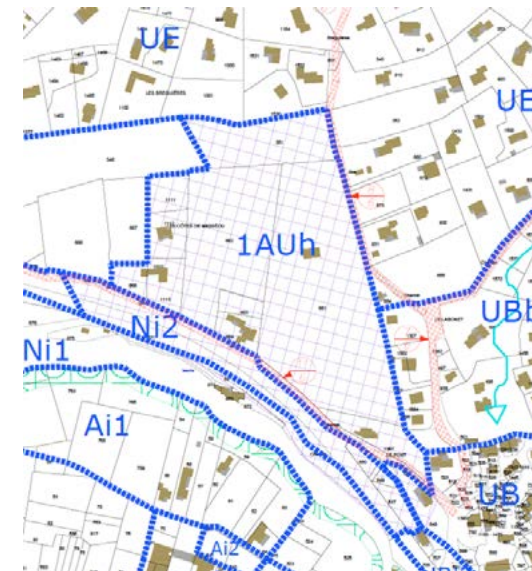
Le PLU prévoit le reclassement de ce secteur en zone 1AUh (d'urbanisation future à vocation d'habitat). L'objectif est de permettre à la commune de définir un projet ciblé et un programme fixe. En effet, au vu de la taille de la superficie des parcelles, il ne paraît pas opportun de lancer une ouverture à l'urbanisation immédiate (le risque est que l'urbanisation du secteur se fasse au gré des opportunités foncières et donc sans réelle logique d'aménagement d'ensemble).

Le secteur bénéficie également de la proximité directe de l'Issole en contrebas du site. Dans un objectif de protection des rypisilves du cours d'eau le

PLU classe cet espace en zone naturelle.

### Les incidences du projet de PLU sur le secteur

Dans l'immédiat, les incidences du projet de PLU sur ce secteur sont inexistantes étant donné que le PLU reprend stricto sensu le zonage du POS. L'ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une modification du PLU, aura quant à elle un certain impact sur le secteur. Ces impacts seront cependant étudiés et des mesures compensatoires éventuellement mises en place dans le cadre de l'élaboration du projet d'ensemble. En tout état de cause, les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP) garantissent déjà une bonne intégration paysagère et architecturale, avec notamment la définition d'une zone tampon en partie basse de la zone, au contact avec le cours de l'Issole.





## 8. Les incidences sur le site 8 : Gaou de Vie

### Caractéristiques du site

Il est inscrit dans une zone collinaire marquée et dominée par une strate arborescente de pins, de chênes et autre feuillus par endroits clairsemés qui ne présente pas un grand intérêt paysager, notamment dans sa partie nord.

Le site du Gaou de Vie est dans une zone actuellement classée en zone UE. Il s'agit d'une zone urbaine où seules les constructions et installations liées et nécessaires à la résidences senior sont autorisées.

### Enjeux

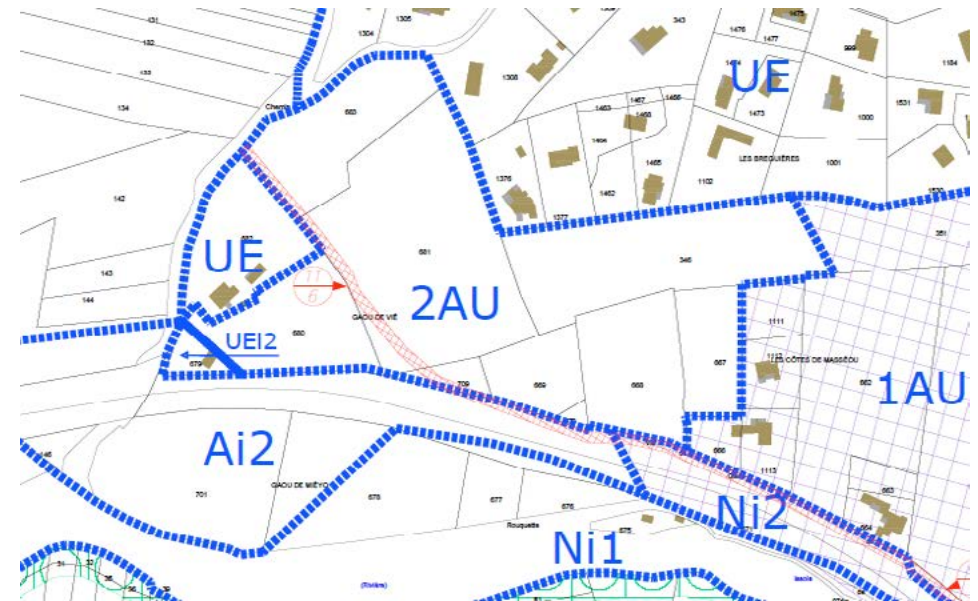
L'enjeu pour le PLU est de maintenir le projet du POS afin de proposer une opération qui entre dans la logique de la politique de développement fixée par la municipalité. C'est-à-dire, le développement de logements mixtes et de services pour répondre aux besoins d'une population vieillissante qui tend à augmenter fortement.

### Le projet de PLU sur ce secteur

Le PLU reclasse ce secteur en zone à urbaniser 2AU, et subordonne l'ouverture à l'urbanisation à l'amélioration de la desserte viaire du secteur.

### Les incidences du projet de PLU sur le secteur

Les incidences du projet de PLU sur le secteur sont nulles étant donné que celui-ci ne modifie en rien le projet de révision simplifiée du POS approuvé en 2008. Les principes d'aménagement définis lors de l'élaboration initiale du projet dans le cadre de la révision simplifiée sont traduits ici sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)





## 9. Les incidences sur le site 9 : Bon Jeu

### *Rappel du contexte*

Il s'agit d'une zone NBa située dans la partie méridionale de la commune et à l'est de la plaine des Vaux. Bon Jeu est à 1,5 km du village et se trouve au milieu d'un cadre naturel.

La zone NBa est une zone NB où la densité est réduite par deux facteurs : une superficie minimale plus élevée (2500m<sup>2</sup>) et un COS plus faible (0,10). Couvrant une superficie de près de 7 hectares, ce site est composé d'habitat diffus sur de grandes superficies.

Ce site n'est pas couvert par un périmètre de protection environnementale, mais reste tout de même très sensible. Des EBC constituent les limites nord, ouest et sud de Bon Jeu. Le site est véritablement semi-naturel, voire naturel, avec des constructions cachées par la pinède.

### *Enjeux*

L'enjeu sur le site de Bon Jeu est important : terrains en grande partie bâtis mais en milieu naturel. Dans l'hypothèse d'une densification de ce site, les impacts sur l'environnement seraient notables (pollution du sol, artificialisation des sols, dénaturation des caractéristiques paysagères). Par la localisation au cœur de milieux naturels et excentrée du village, la sensibilité du site est qualifiée de forte.

### *Le projet de PLU sur ce secteur*

Le PLU prévoit le reclassement de ce secteur en zone naturelle Nh.

Plusieurs éléments justifient cette évolution :

- Une localisation excentrée et déconnectée du village : situé au sud de la commune, ce secteur n'est accessible que par le chemin des Vaux, à une distance de 1,5 km du village. Les interactions vers le village ne sont donc pas privilégiées ;

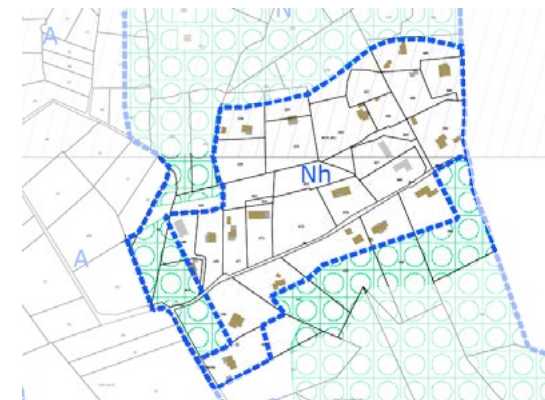
- L'absence totale d'équipements : le quartier n'est pourvu que d'une desserte locale, originellement pour l'accès aux terres agricoles et donc sous dimensionnée pour l'accueil d'un quartier structuré. De plus, ce site n'est pas raccordé, ni raccordable – au regard de l'éloignement – au réseau public d'assainissement ;

- Une urbanisation peu dense : ce secteur compte moins d'une vingtaine d'habitations, dont une partie est d'ores et déjà classée en zone naturelle au POS. Ce site ne constitue donc pas un quartier urbain ce qui justifie son classement en Nh.

- La proximité aux espaces naturels et agricoles de qualité : Bon-Jeu apparaît sous la forme d'îlots bâtis au cœur d'espaces naturels. En lisière de la plaine agricole des Vaux, l'enjeu paysager de ce secteur est élevé. La densification d'un tel secteur aurait pour conséquence la dénaturation d'un paysage et l'artificialisation de terrains non pourvus en équipements.

### *Les incidences du projet de PLU sur le secteur*

Les incidences du projet de PLU sur ce secteur sont positives puisque le plan permet, à travers son inscription en zone N, la préservation optimale d'un site naturel de qualité. Au sein des secteurs Nh le règlement vient durcir le corps de règle dans l'objectif de contenir le développement urbain de ce secteur, pour en préserver le paysage et l'environnement. Aussi, au sein





des zones Nh seules peuvent être autorisées:

- les extensions 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 m<sup>2</sup>.
- les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation

## 10. Les incidences sur le site 10 : Les Vignarets

### *Caractéristiques du site*

Le site des Vignarets représente un site intéressant puisqu'il est majoritairement non bâti, situé à proximité du village et raccordable au réseau d'assainissement public.

La forte valeur agricole des terres n'est pas non plus négligeable et une protection de ce patrimoine donnerait l'occasion de développer de nouvelles parcelles à l'agriculture.

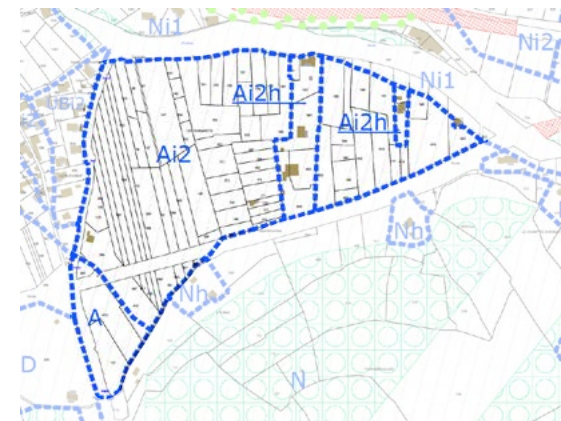
Il est enfin à noter l'aléa inondation présent sur le secteur.

Le secteur est inscrit en zone NA au POS.

### *Enjeux*

Dans la mesure où le site des Vignarets présente des parcelles cultivées- donc-arables- et qui plus est, situé à proximité de l'Issole avec un aléa inondation pouvant perturber l'urbanisation, la sensibilité de ce secteur est identifiée comme moyenne à forte.

Ainsi, il apparaît plus judicieux de limiter l'urbanisation du secteur. Une spécialisation du site pour une exploitation agricole et donc une optimisation du potentiel agricole est alors plus adaptée.





### *Le projet de PLU sur ce secteur*

Le PLU prévoit le reclassement de ce secteur en zone A et Ai2. Plusieurs éléments justifient cette évolution :

- Des parcelles arables présentant de bonnes caractéristiques pour une exploitation agricole;
- Des parcelles inscrites en plein aléa inondation, ce qui justifie la grande valeur agronomique des terres, et d'autre part rend dangereux un quelconque aménagement du site,
- La présence d'une Association Syndicale des Arrosant des eaux de l'Issole qui permet l'irrigation des terres soumise à ce périmètre
- Une situation en entrée est de la commune qui permet de mettre en valeur la physionomie du village.

### *Les incidences du projet de PLU sur le secteur*

Les incidences du projet de PLU sur ce secteur sont positives puisque le plan permet, à travers son inscription en zone A et Ai2, la préservation et l'exploitation d'un site présentant un fort potentiel pour le développement de l'agriculture.

En effet, la zone agricole va ici permettre d'optimiser le foncier pour le développement de l'agriculture sur des terres arables et irrigables répondant ainsi aux objectifs de développement de la commune.

Par ailleurs, la mise en place d'une zone agricole va permettre de constituer une coupure physique entre le lit de l'Issole et les zones urbanisées en cas d'éventuelle inondation.



### III. INCIDENCES GÉNÉRALES SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 1. Incidences sur les milieux naturels et agricoles

##### a. Incidences sur la trame verte

Le PLU de Sainte-Anastasie est compatible avec le périmètre d'inventaire ZNIEFF et **participe aussi au soutien de la protection des massifs et des sites naturels, composant la trame verte du territoire, par leur classement en zone naturelle et par le maintien cohérent des EBC.**

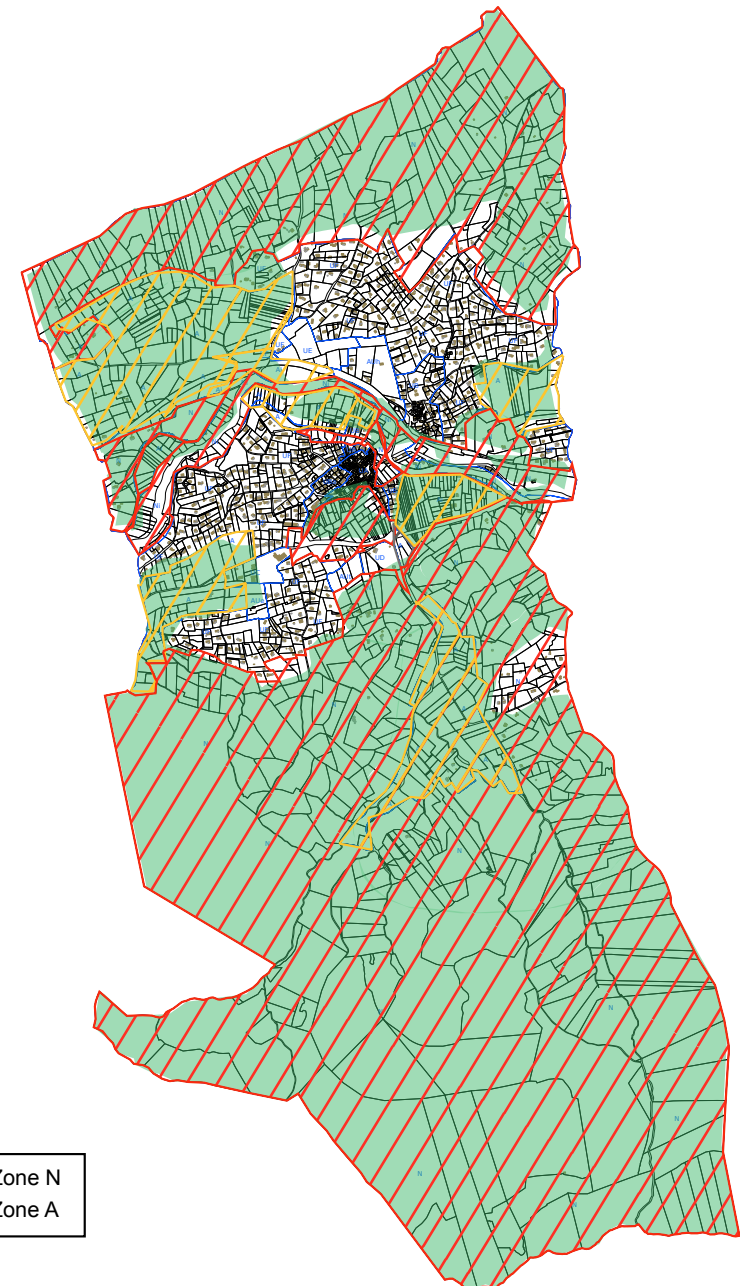
En effet, le règlement des zones naturelles gèle la constructibilité : aucune nouvelle construction à destination d'habitat, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces ou de services n'est en effet autorisée.

De même, le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Ainsi, l'ensemble de la trame verte est protégé par une réglementation cohérente et adaptée au territoire.

**C'est aujourd'hui plus de 794 hectares de zone naturelle et 672 hectares d'EBC qui composent le PLU de la commune soit 74 % du territoire communal qui sont protégés.**



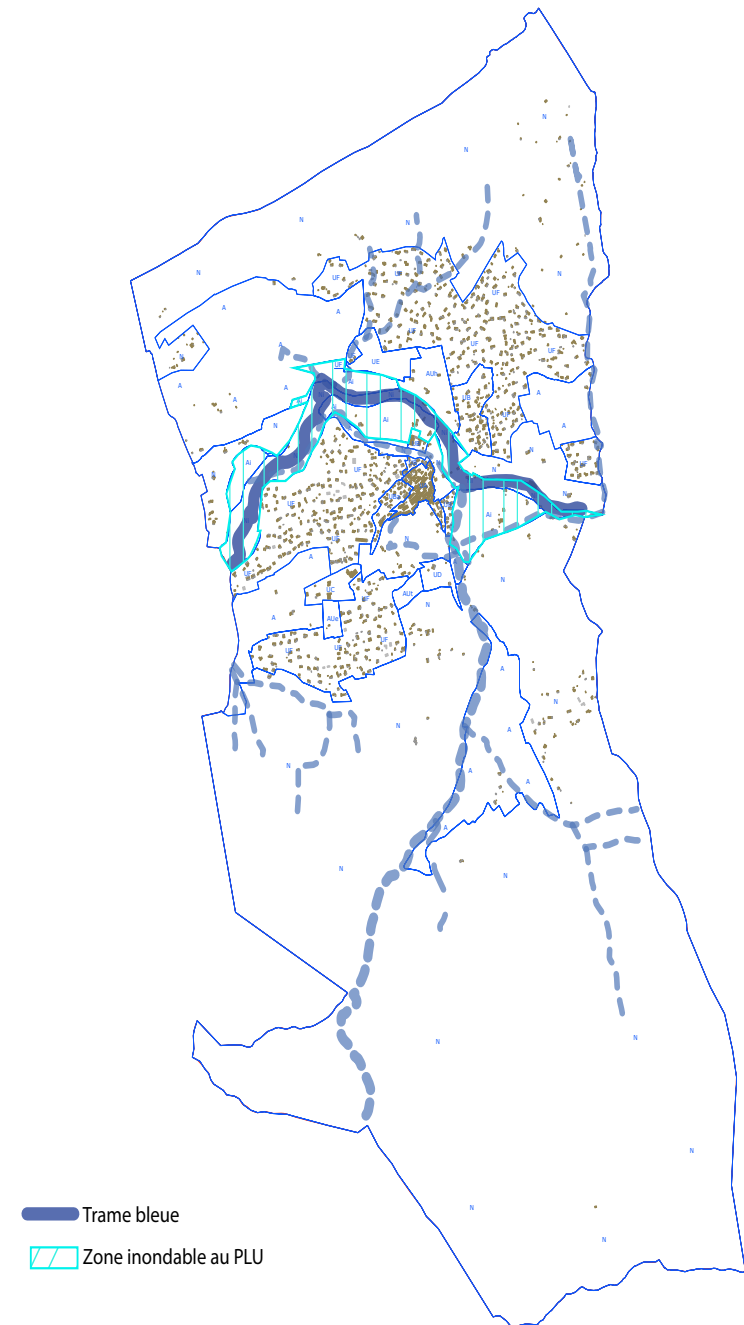


b. Incidences sur la trame bleue

**De manière générale, les principaux cours d'eau du territoire se trouvent classés en zone A ou N dans le PLU. Leur intégrité et leur fonctionnement écologique est donc garanti par ce zonage dans lequel la constructibilité est quasi nulle.**

L'élément le plus important de la trame bleue de Sainte-Anastasie est la rivière de l'Issole qui serpente à travers la commune et qui passe à proximité du village. Le PLU met en place une protection maximale à son contact en instaurant des zones Ai1, Ai2 ou Ni1 et Ni2 qui interdisent formellement toute nouvelle construction.

Enfin, les différentes dispositions du PLU dans les zones urbaines concernant l'assainissement des eaux usées (interdiction de rejets en milieu naturel) et pluviales favorisent la préservation de la trame bleue.

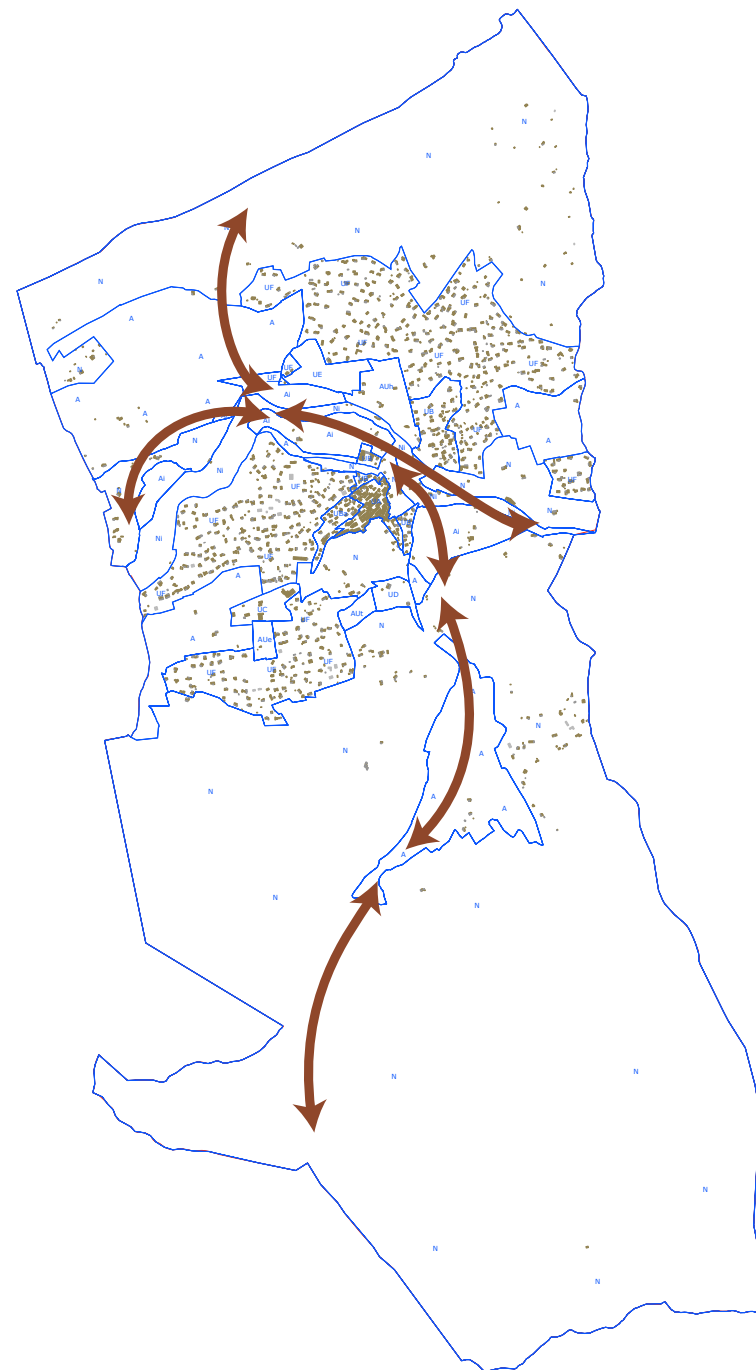




c. Incidences sur les corridors écologiques

**L'ensemble des corridors écologiques du territoire se trouve classé en zone A ou N dans le PLU.**

La protection de ces continuités écologiques est donc assurée par ce zonage dans lequel la constructibilité est quasi nulle. A noter également que le PLU conforte le corridor écologique Nord-Sud par le reclassement en zone agricole de la zone d'urbanisation future des Vignarets, zone située à l'interface entre les espaces naturels Nord et Sud de la commune.





## 2. Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

### a. Analyse de la consommation des espaces agricoles

#### • **Les principaux éléments de diagnostic**

Le diagnostic territorial a démontré que la commune de Sainte-Anastasia disposait d'un potentiel agricole non négligeable - notamment concernant le développement de la viticulture -, mais sous-exploité à ce jour.

En effet, le zonage du POS approuvé est inapproprié : des parcelles non exploitées sont en zone NC tandis que des parcelles cultivées sont inscrites en zones N ou NA.

L'activité agricole ne peut donc pas se développer de façon optimale sur ces zones puisqu'elles ne sont pas spécifiquement dévolues à l'activité agricole.

#### • **Les mesures prises dans le cadre du PLU**

##### *Maintien des zones agricoles du POS dans le PLU*

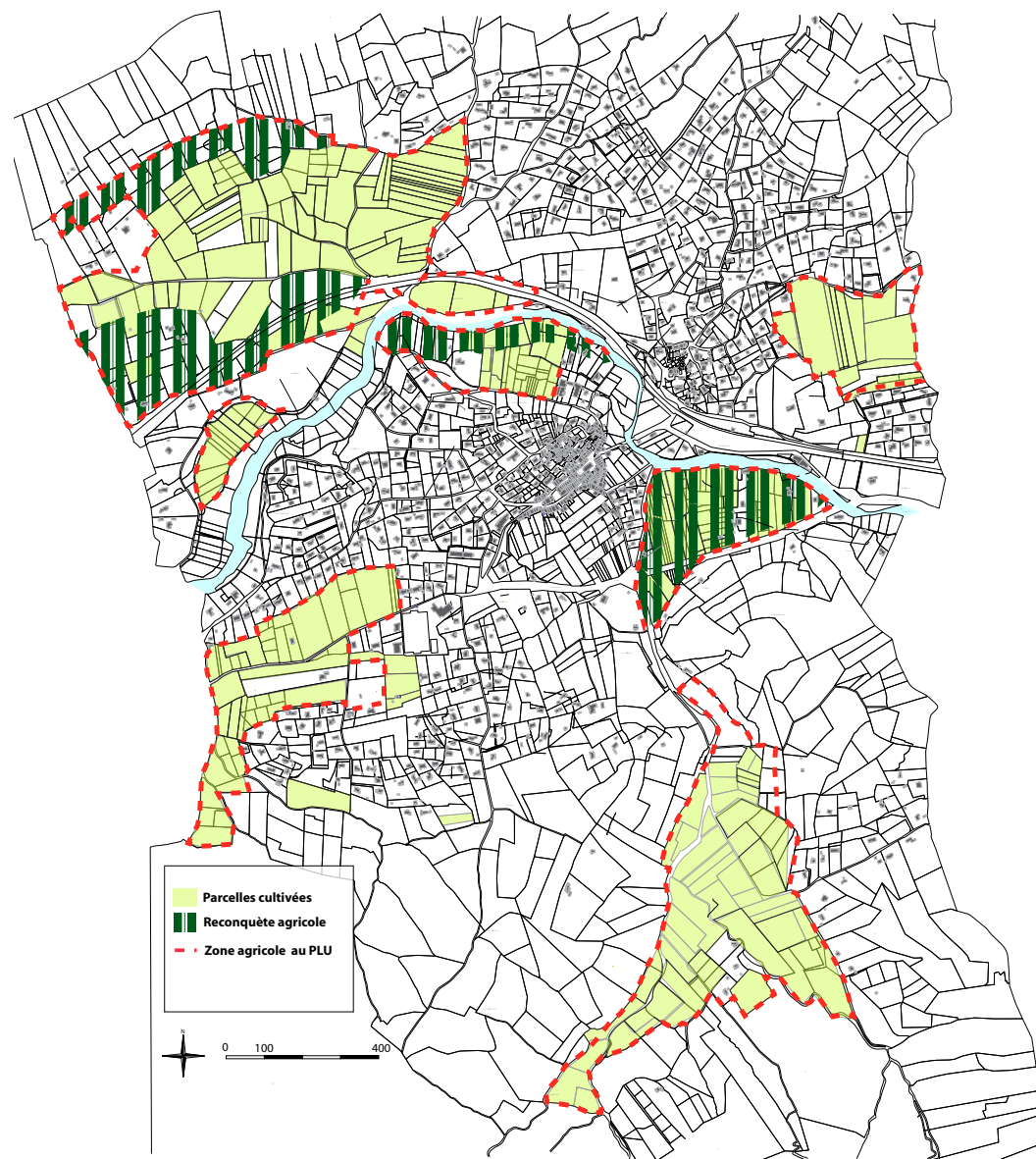
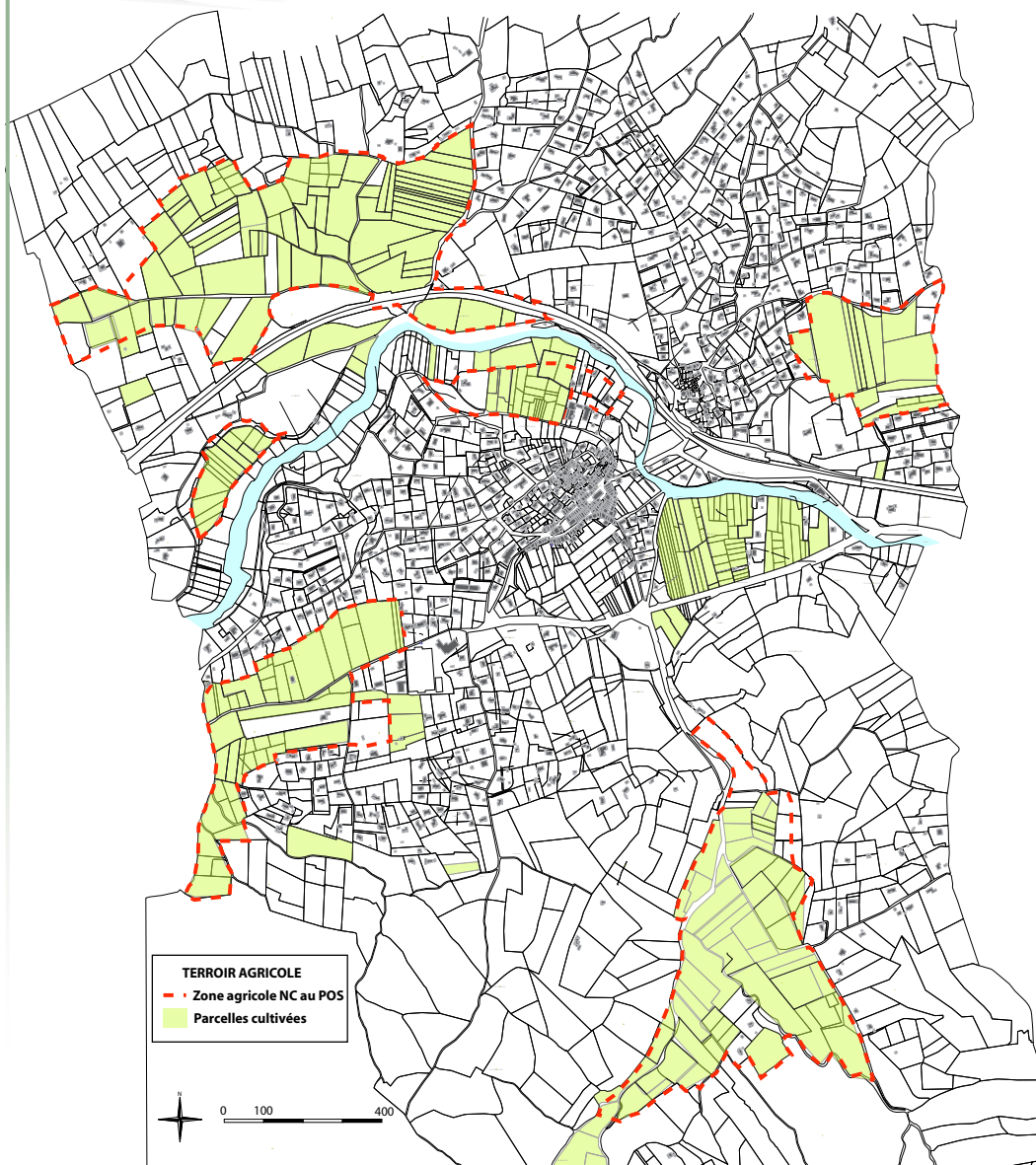
Afin de maintenir l'activité agricole existante et de favoriser son développement, **l'ensemble des zones agricoles du POS est maintenu dans le PLU**. Les seules évolutions observées concernent leur reclassement en zone Ai afin de bloquer totalement leur constructibilité et ce, afin d'assurer une sécurisation maximale de ces zones face au risque inondation.

##### *Adapter les zones A du PLU aux espaces cultivés et aux terres arables*

Le **PLU favorise le développement de l'activité agricole par une reconquête des espaces cultivés inscrits en zone N ou NA au POS**. Ainsi, ce sont environ **34 hectares** qui sont requalifiés en zone agricole au zonage du PLU.



PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT





PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

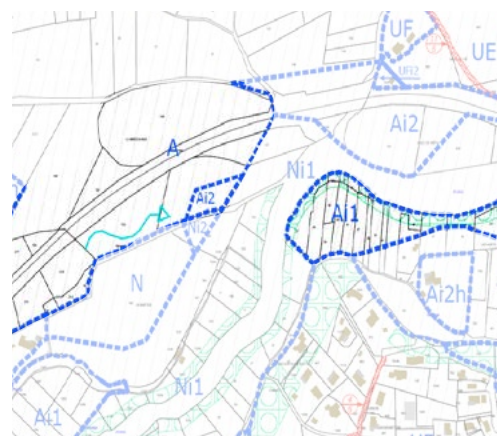
Tableau de synthèse

Zones Agricoles POS	Zones Agricoles PLU
95,4 ha	129,8 ha

gain = + 34,4 ha

Détails de reconquête de zones agricoles

Zones POS	Zones PLU	Surfaces
ND	A	19,4 ha
NDr	Ai	7,5 ha
NAa	Ai	7,5 ha
<b>TOTAL</b>		<b>34,4 ha</b>





b. Analyse de la consommation des espaces naturels

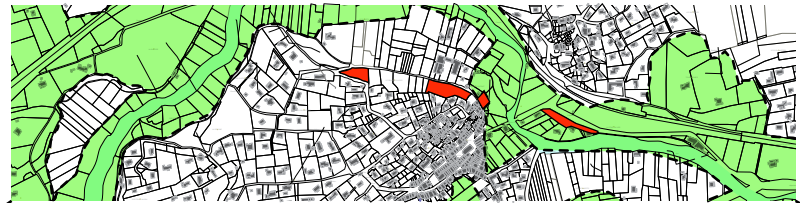
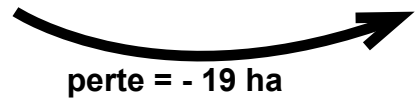
• **La reconquête des espaces naturels**

Le PLU reclasse un certain nombre de zones urbaines (UA, UB) ou NB au POS en zones N au PLU. Il s'agit principalement de sites n'ayant plus vocation à rester urbains, pour des raisons de sécurité, de préservation d'un patrimoine naturel de qualité ou encore pour assurer une cohérence avec l'usage actuel.

C'est ainsi plus de 7 ha qui sont reclassés en zones N et Nh au PLU.

La perte constatée de surfaces naturelles du POS au PLU est due au reclassement de certaines zones ND et NDr en zones A (tout indice confondu). Ainsi le PLU préserve de toute urbanisation les surfaces naturelles du territoire.

Superficie des zones N au POS	Superficie des zones N au PLU
813,6 ha	794,6 ha



**La reconquête de surfaces naturelles**

Zones au POS	Zones au PLU	Surfaces
UA	N	0,02 ha
UB	N	0,3 ha
UBc	N	0,2 ha
NBa	Nh	7,2 ha
<b>TOTAL</b>		<b>7,7 ha</b>

**La perte de surfaces naturelles (au profit de surfaces agricoles)**

Zones au POS	Zones au PLU	Surfaces
ND	A	26,9 ha
<b>TOTAL</b>		<b>26,9 ha</b>



• **Le déclassement d'EBC**

Dans une logique de reconquête agricole le PLU déclassé 14 hectares d'Espaces Boisés Classés situé au Nord du secteur des Mollières.

D'autre part des fenêtres sont créées au sein des EBC présents au POS, afin de détourner les bâtiments et de corriger l'erreur manifeste d'appréciation du document (classement en EBC de constructions existantes).

Au total ce sont donc 10,2 ha d'EBC qui sont déclassés sur l'ensemble du PLU. On notera que ces déclassements ne concernent aucun projet d'ouverture à l'urbanisation mais relève d'un projet de reconquête agricole.

Superficie des EBC au POS	Superficie des EBC au PLU
686 ha	672 ha

perte = - 14 ha



3. Incidences sur les paysages et le patrimoine

**Le PLU en classant les espaces et sites naturels en zone N «inconstructibles» et en instaurant des EBC, préserve les paysages à caractère naturel de l'urbanisation diffuse et notamment les coteaux boisés.**

L'extension limitée des constructions autorisées dans cette zone est en effet trop réduite pour venir perturber l'ambiance paysagère.

Par ailleurs, le PLU contribue aussi à préserver le caractère «nature» et le cadre de vie des zones pavillonnaires par le maintien des superficies minimales. Cette disposition permet en effet de limiter les capacités résiduelles de ces secteurs tout en permettant cependant une certaine densification.

Enfin, l'ensemble des hauteurs dans les différentes zones du POS sont globalement maintenues dans le PLU. Cette régulation des hauteurs permet de conserver une certaine homogénéité dans le tissu urbain, en fonction des typologies de chaque zone, mais aussi de préserver certaines vues. La protection des collines en zones naturelles N permet ainsi de préserver les coteaux boisés.



#### 4. Incidences sur les risques

Un des objectifs visés par la commune dans son PADD est de mieux prendre en compte les risques naturels sur son territoire.

Les services de l'Etat ont engagé des études visant à mieux connaître les risques existants.

A ce titre, une étude est en cours sur le risque inondation, préalablement, à la prescription du PPRI.

##### a. Le risque inondation

Dans l'attente des éléments exhaustifs du Plan de Prévention des Risques, la commune a fait le choix d'intégrer la prévention des risques inondation dans les documents opposables du PLU.

La cartographie de ces risques a été déterminée en fonction d'études préalablement réalisées par :

- la SIEE (Société d'Ingénierie pour l'Eau et l'Environnement) qui a établi une analyse des zones inondables de l'Issole afin de les prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du zonage du POS. Ces zones ont fait l'objet d'un classement en zone NDr où toute constructibilité est interdite. Ce classement est repris dans le zonage du PLU dans les zones Ni1 où de la même manière que dans les zones NDr du POS, toute nouvelle construction est interdite.

- l'AZI (Atlas des Zones Inondables). Même si ce document n'a pas de valeur opposable, il permet d'avoir une approche globale des zones inondables de l'ensemble du territoire. Ainsi, l'ensemble des secteurs se trouvant dans ce périmètre se retrouvent indicées d'un «i1» s'ils appartiennent au lit moyen de l'Issole et «i2» s'ils appartiennent au lit majeur ordinaire.

Ces évolutions ont pour objectif d'intégrer le plus en amont possible les réflexions sur la prévention du risque inondation qu'il s'agisse de zones urbaines, économiques, agricoles ou naturelles. Elles permettent non seulement d'informer mais aussi de réduire l'exposition des populations à ces

risques. Le PLU dispose donc de zones UAi2, UEi2, UBi2 au sein desquelles, selon un principe de précaution et malgré le caractère mutable de ces secteurs, le règlement précise que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, afin de mieux protéger les biens et personnes.

D'autre part, il a été constaté qu'un des meilleurs levier d'action pour canaliser l'expansion des crues était le maintien d'espaces agricoles.

Ainsi, les zones NDr du POS pouvant potentiellement être exploitables pour une activité agricole ont fait l'objet d'un reclassement en zone Ai1 et Ai2. Les zones NDr du POS n'ayant pas vocation à générer une activité agricole ont fait l'objet d'un reclassement en zones Ni1 ou Ni2.

Les zones agricoles du PLU (inscrites en zones NC au POS ou repérées comme potentiellement exploitables pour le développement d'une activité agricole) et situées dans le périmètre de zone inondable au regard du lit majeur ordinaire de l'AZI font elles aussi l'objet d'un classement en zone Ai1 et Ai2 afin d'assurer une protection optimale des biens et des personnes.

**Ainsi, le PLU n'aggrave pas le risque inondation en n'augmentant pas la vulnérabilité (c'est à dire le nombre de personnes exposées). Au contraire, il participe même à la canalisation des crues par le maintien et l'instauration de zones agricoles.**



#### b. Le risque de ruissellement

L'AZI identifie par ailleurs un secteur de ruissellement en piémont dans le secteur de Naples. Cette zone est caractérisée par la multiplicité des vallons qui accentue l'aléa de ruissellement.

Le périmètre de l'AZI, de la même manière que celui de l'expansion des crues n'est pas opposable et le manque de précision du document source (échelle au 1/25000) ne permet pas une lisibilité à l'échelle parcellaire. Ce périmètre, illustré en hachurés verts dans le zonage du PLU a pour légende «inondabilité par ruissellement» et n'est à considérer qu'à titre informatif.

#### c. Le risque feu de forêt

Le risque feu de forêt est lié à la présence des nombreux espaces boisés qui composent le territoire de Sainte-Anastasia, parfois de manière diffuse au sein ou à proximité des quartiers résidentiels. Bien que la plupart de ces secteurs soient soumis à la réglementation DFCI (c'est à dire obligation légale de débroussaillage, visant à limiter les risques), les risques sont toujours présents.

La présence de constructions en lisière de forêt notamment aux Mollières, mais également à Farabrègue rend le risque incendie important.

Afin de limiter le risque et tenant compte de l'orientation du vent, des zones sont identifiées comme stratégiques pour la défense incendie. C'est par exemple le cas de la zone agricole des Mollières qui a été maintenue en l'état et agrandie au niveau de Côte Rousse, afin de jouer le rôle de coupe-feu.

De plus, le règlement du PLU prévoit des prescriptions de nature à assurer une meilleure prévention du risque feux de forêt : obligation dans les secteurs exposés au risque, d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres pour les terrains destinés à recevoir une construction, voire 6 mètres dans certains cas.

Ainsi le PLU n'aggrave donc pas le risque en n'augmentant pas la vulnérabi-

lité, c'est à dire le nombre de personnes exposées. **Au contraire, il participe même à la gestion du risque en utilisant les parcelles agricoles comme coupe-feu.**

#### d. Les risques technologiques

Le PLU contribue à la protection des personnes en interdisant les constructions au contact ou à proximité immédiate de la RD 15, génératrice potentielle de risques technologiques.



## 5. Les incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores

### a. La gestion des déchets

La gestion des ressources couvre également le champ de la gestion des déchets. Il s'agit pour le PLU de participer à la maîtrise des déchets conformément aux dispositions de Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers.

Malgré les actions de sensibilisation visant à faire prendre conscience aux citoyens de l'impact de leur comportement (choix des produits en fonction de leur emballage, application du tri sélectif...), la croissance démographique envisagée par la municipalité s'accompagnera nécessairement d'une hausse du volume de déchets produits.

Cependant, en planifiant l'évolution de sa population, le PLU permettra de mieux anticiper les besoins liés à la collecte, au traitement et à la valorisation de ses déchets.

Au vu de la nature modeste des projets envisagés sur la commune de Sainte-Anastasia, les déchets générés constituent une incidence ponctuelle et limitée.

### b. La qualité de l'air et les nuisances sonores liées aux déplacements

La commune de Sainte-Anastasia est desservie par une voie structurante : la RD 15 qui supporte un trafic moyennement important.

Les flux générés par cet axe constituent cependant le premier facteur de nuisances sonores et de pollution même s'il n'est pas classé en voie bruyante.

Les nuisances sonores liées à cette infrastructure routière sont prises en compte dans le PLU : le règlement du PLU prévoit des distances d'implantation des constructions par rapport à la voirie (article 6) et n'envisage aucune ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat le long de cette départementale.

Il est à noter que la hausse des déplacements motorisés pourrait aussi avoir des incidences négatives sur la qualité de l'air qui sont à mettre en perspective avec les effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile et les évolutions de la réglementation. Le trafic routier génère des oxydes d'azote (NOx), du monoxyde de carbone (CO), du benzène et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des particules.

Ces polluants ont des impacts négatifs :

- Sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers...
- Sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes alimentaires), altération des bâtiments, ...

Le développement des transports en commun, de façon raisonnée, c'est à dire à une échelle de territoire adaptée pourrait concurrencer l'usage de la voiture et contribuer à une baisse des nuisances liées au trafic automobile.



## 6. Incidences sur les réseaux

### a. Le réseau d'eau potable

Au vu des perspectives de croissance relativement mesurées et du projet de PLU qui ouvre peu de nouveaux secteurs à l'urbanisation, la desserte des zones de projet par le réseau d'alimentation actuel en eau potable n'est pas problématique.

En effet, d'après la consommation actuelle (environ 155l/hab/jour), les besoins futurs (selon les perspectives de croissance démographique retenues à 2500 habitants) sont estimés à 387,5m<sup>3</sup>/jour. **Les capacités de la station de pompage et du réservoir respectivement estimées à 2000 et 1500m<sup>3</sup> sont donc suffisantes.**

### b. Le réseau d'assainissement

#### *Le réseau d'assainissement collectif*

L'accueil de populations et d'activités nouvelles a pour incidence d'augmenter le volume des effluents d'eaux usées à traiter.

Actuellement, le réseau d'assainissement collectif couvre l'ensemble du village et le quartier du Labonet.

Le PLU impose le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement dans toutes les zones urbaines hormis les zones UE où un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol est admis.

Les principaux secteurs voués à accueillir un surplus de population sont :

- les zones UE,
- le secteur du Gaou de Vie,
- le secteur des Côtes de Masséou.

Le surplus de population attendu durant les dix prochaines années devrait essentiellement se concentrer dans les secteurs UE, seules zones qui pré-

senteront des potentialités d'urbanisation (selon la volonté municipale et le projet de développement urbain du PLU qui est de limiter l'étalement urbain hors zones urbanisées). A la fois excentrées et de faible densité, **ces zones n'ont pas vocation à être raccordées à l'assainissement collectif et n'engendreront donc pas un surplus d'EH pour la STEP.**

Par ailleurs, le secteur de Gaou de Vie, au vu de l'importance du projet, sera doté d'une station d'épuration privée.

Le secteur des Côtes de Masséou, quant à lui, bénéficiera d'une urbanisation limitée et de ce fait ne devrait pas générer un surplus de population trop important au vu de la capacité actuelle de la station d'épuration.

Ce surplus de population devrait générer environ 200 EH supplémentaires (données schémas directeur d'assainissement).

A noter qu'en période estivale, le camping peut être amené à générer environ **140 EH (soit 30% de la capacité actuelle).**

Ce serait donc au total un surplus de 330 EH que la station d'épuration sera amenée à gérer.

**Ainsi, au vu des perspectives de développement du territoire, la capacité actuelle de la station d'épuration (1800 EH) pourra satisfaire les besoins en assainissement collectif de la commune (430 EH restant).**

A noter qu'en période pluvieuse, le sur-volume pour une pluie mensuelle est d'environ 80m<sup>3</sup>. Or, afin de ne pas saturer la station d'épuration pour une pluie d'occurrence mensuelle, ce survolume ne doit pas dépasser 40m<sup>3</sup>/j. Pour cela, une diminution des eaux parasites d'infiltration et surtout une diminution des eaux parasites de captage est indispensable. La collectivité doit intervenir auprès des administrés pour qu'ils déconnectent leurs gouttières ou leurs grilles. Une campagne de fumigation a été réalisée sur le reste du réseau et les travaux d'améliorations sont actuellement en cours de réalisation.



### *Le réseau d'assainissement individuel*

Le développement limité, maîtrisé et organisé des zones UE, induira la réalisation de nouvelles installations de dispositifs d'assainissement autonomes. Afin de permettre la mise en place de ces systèmes dans des conditions optimales, les projets devront respecter les conditions définies dans le schéma directeur d'assainissement.

Les systèmes d'assainissement autonomes doivent par ailleurs répondre à des caractéristiques techniques dépendant de la capacité des sols.

Afin de limiter tout risque de pollution des sols et d'infiltration accidentelle d'eaux usées non traitées dû à une défaillance des systèmes d'assainissement, le SPANC assure un contrôle optimal de ces installations, aussi bien lors de constructions nouvelles que pour l'existant (habitations anciennes).

La vérification porte ainsi sur la conformité du dispositif, mais aussi sur son entretien et son bon fonctionnement.

### c. La voirie

Au vu du projet de PLU, les seules zones susceptibles d'évoluer sont les zones UF, ex-zones NB, dont les règles de constructibilité ont été assouplies en diminuant les dispositions de superficies minimum.

Le développement urbain des quartiers concernés ne générera cependant pas une affluence importante sur les voies de transit, ne nécessitant pas de mise au gabarit. **Cependant, par souci de confort des usagers, la commune a mis en place des emplacements réservés afin de permettre l'amélioration des caractéristiques de ces voies.**



#### IV. INCIDENCES NATURA 2000

Aux termes de l'article R414-19 du Code de l'Environnement, les PLU soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement précise :

«Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, s'il s'agit d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration, s'il s'agit d'un programme, d'un projet ou d'une intervention, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire, enfin, s'il s'agit d'une manifestation, par l'organisateur.

**Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.**

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

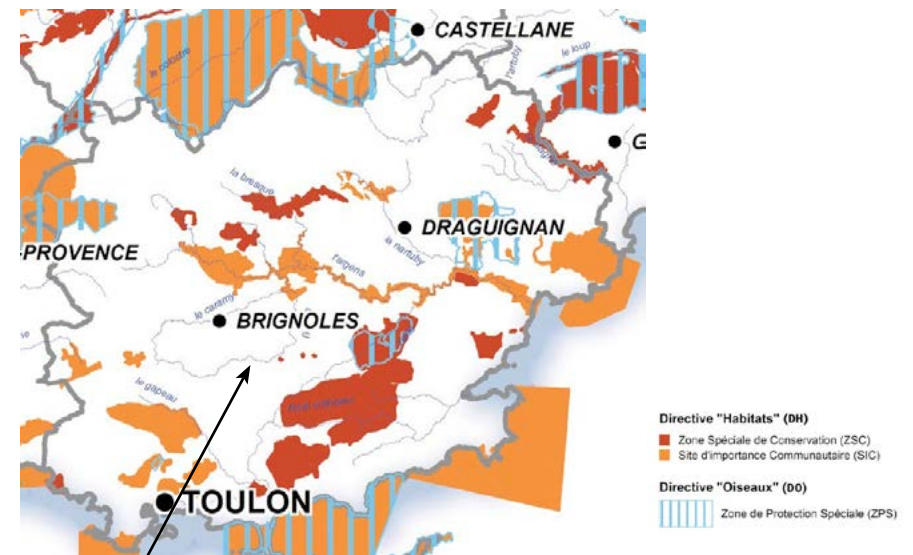
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionne-

ment des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.»

Il n'existe sur la commune de Sainte Anastasie aucun site Natura 2000 (cf cartographie ci-dessous). En ce qui concerne les communes limitrophes, seule la commune de Besse sur Issole située à l'Est est concernée par le réseau Natura 2000 avec un site identifié, le lac temporaire de Gavoty.

Ce dernier est, tout comme le lac de Redon (commune de Flassans sur Issole) et le lac de Bonne Cougne (commune de Gonfaron) une dépression naturelle inondée lors des périodes humides et totalement asséchée en été. La végétation qui se développe est caractéristique de l'habitat des mares temporaires méditerranéennes. L'Armoise de Molinier constitue un intérêt majeur de ces mares temporaires puisqu'il s'agit des seules stations connues au monde. On y trouve également un cortège d'espèces animales et végétales qui ont développé de remarquables facultés pour résister à l'alternance de périodes d'inondation et d'assèchement.

#### Cartographie Natura 2000 Var



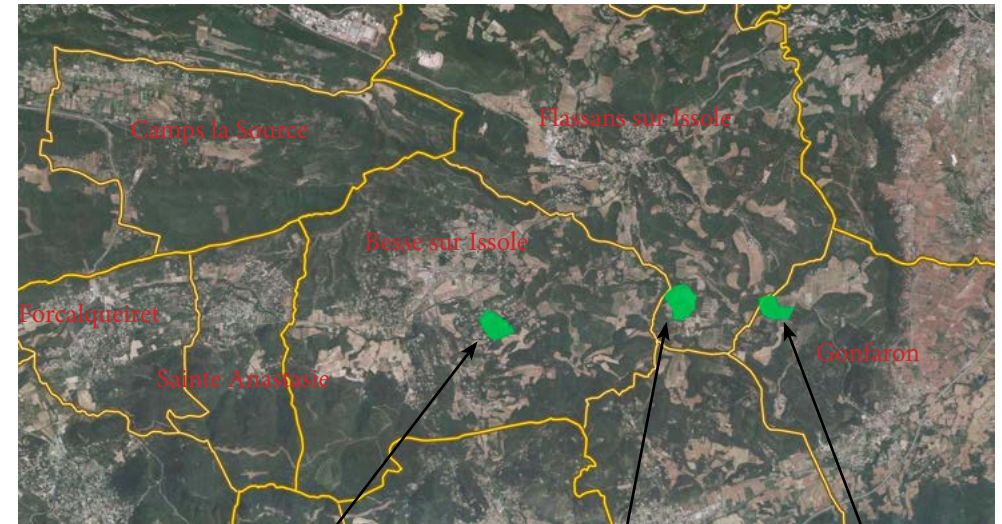
Localisation Sainte Anastasie



## PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le lac de Gavoty est localisé à environ 4 km des limites communales entre Sainte Anastasie et Besse (cf ci-contre). Ses principales caractéristiques sont présentées ci-après (source INPN, fiche SIC FR9301621 - Marais de Gavoti - lac de Bonne Cougne - lac Redon).

Identification du site	Description du site																
<b>Type :</b> B (pSIC/SIC/ZSC) <b>Code du site :</b> FR9301621 <b>Compilation :</b> 31/01/1996 <b>Mise à jour :</b> 31/08/2005 <b>Appellation du site :</b> Marais de Gavoti - lac de Bonne Cougne - lac Redon <b>Dates de désignation / classement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Date site proposé éligible comme SIC : 31/07/2003</li> <li>• Date site enregistré comme SIC : 07/11/2013</li> <li>• ZSC : premier arrêté (JO RF) : 08/11/2007</li> <li>• ZSC : dernier arrêté (JO RF) : 08/11/2007</li> </ul>	<b>Caractère général du site</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Classes d'habitats</th> <th>Couverture</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forêts caducifoliées</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Autres terres (incluant les Zones urbanisées et Industrielles, Routes, Décharges, Mines)</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> <b>Autres caractéristiques du site</b> Zones humides temporaires, relictuelles, constituées au sein de vastes dépressions en cuvette.	Classes d'habitats	Couverture	Forêts caducifoliées	50%	Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	19%	Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	13%	Autres terres (incluant les Zones urbanisées et Industrielles, Routes, Décharges, Mines)	9%	Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	7%	Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	1%	Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1%
Classes d'habitats	Couverture																
Forêts caducifoliées	50%																
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	19%																
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	13%																
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et Industrielles, Routes, Décharges, Mines)	9%																
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	7%																
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	1%																
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1%																
<b>Qualité et importance</b> Les conditions écologiques y autorisent une grande biodiversité végétale et animale. On y trouve les deux stations de l'Armoise de Molinier et du bupreste <i>Agriilus lacus</i> dont il se nourrit ainsi qu'une flore originale des mares temporaires méditerranéenne. Ces lacs abritent également un cortège de Characées et d'invertébrés aquatiques remarquable, dont <i>Linderiella massaliensis</i> crustacé endémique de 5 stations en Provence. Une population de Tortue d'Hermann et de Pelobate cultripède sont également à noter.	<b>Vulnérabilité</b> Les spectacles d'été (sons et lumière) qui sont donnés contre le Lac de Gavoty induisent un risque de détérioration du site. 50 gros herbivores domestiques (chevaux, lamas, vaches, ânes, mouton, chèvre s...), parqués à l'année contre la zone du lac, les rejets d'eau usées, les forages des secteurs urbanisés peuvent avoir des conséquences sur la qualité et la quantité d'eau alimentant le lac de Gavoty. Des extensions des surfaces viticoles sont possibles. Un projet de golf et de complexe immobilier (250 villas) est élaboré sur le bassin versant du lac de Bonne Cougne, juste au dessus de la dépression.																



Lac de Gavoty

Lac de Redon

Lac de Bonne Cougne



PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Liste des habitats >

Nom	Couverture	Superficie (ha)	Qualité données	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale	Distribution au sein du réseau et résultat d'évaluation
3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.	12%	10,02		Excellente	2% $\geq$ p>0	Bonne	Bonne	Fiche
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	1%	0,84		Bonne	2% $\geq$ p>0	Bonne	Bonne	Fiche
3170 - Mares temporaires méditerranéennes *	12%	10,02		Excellente	15% $\geq$ p>2%	Bonne	Bonne	Fiche
91B0 - Frênaies thermophiles à Fraxinus angustifolia	1%	0,84		Bonne	2% $\geq$ p>0	Bonne	Bonne	Fiche
9340 - Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	30%	25,05		Bonne	2% $\geq$ p>0	Bonne	Bonne	Fiche

\* Habitats prioritaires



## PARTIE III : INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Espèces Mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE et figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation du site pour celle-ci

Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

Code	Nom	Statut	POPULATION				EVALUATION				Fiche de l'espèce	
			Taille MIN.	Taille MAX.	Unité	Abondance	Qualité	Population	Conservation	Isolément		Globale
1307	<i>Myotis blythii</i>	Concentration	11	11	Individus	Présente		2%ap>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	<a href="#">Fiche</a>
1324	<i>Myotis myotis</i>	Concentration	11	11	Individus	Présente		2%ap>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	<a href="#">Fiche</a>
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Concentration			Individus	Présente		2%ap>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	<a href="#">Fiche</a>

Exporter les données: [CSV](#) | [Excel](#) | [XML](#)

Reptiles visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

Code	Nom	Statut	POPULATION				EVALUATION				Fiche de l'espèce	
			Taille MIN.	Taille MAX.	Unité	Abondance	Qualité	Population	Conservation	Isolément		Globale
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Résidence			Individus	Présente		2%ap>0%	Moyenne	Non-isolée	Moyenne	<a href="#">Fiche</a>
1217	<i>Testudo hermanni</i>	Résidence			Individus	Présente		2%ap>0%	Bonne	Non-isolée	Bonne	<a href="#">Fiche</a>

### Autres espèces importantes de faune et de flore

Groupe	Nom	Taille MIN.	Taille MAX.	Unité	Abondance	Motivation	Fiche de l'espèce
Amphibien	<i>Pelobates cultripes</i>			Individus	Présente	- Espèce de l' <a href="#">annexe IV</a> (directive "Habitat") - Espèce de l' <a href="#">annexe V</a> (directive "Habitat") - Espèce de la <a href="#">liste rouge nationale</a> - Espèce relevant d'une <a href="#">convention internationale</a>	<a href="#">Fiche</a>
Invertébré	<i>Agrilus lacus</i>			Individus	Présente	- <a href="#">Espèce endémique</a>	<a href="#">Fiche</a>
	<i>Linderiella massaliensis</i>			Individus	Présente	- Autre raison	<a href="#">Fiche</a>
Plante	<i>Alcea biennis</i>			Individus	Présente	- Autre raison	<a href="#">Fiche</a>
	<i>Artemisia molinieri</i>			Individus	Présente	- Espèce de la <a href="#">liste rouge nationale</a> - <a href="#">Espèce endémique</a>	<a href="#">Fiche</a>
	<i>Damasonium polyspermum</i>			Individus	Présente	- Autre raison	<a href="#">Fiche</a>
	<i>Lythrum tribracteatum</i>			Individus	Présente	- Espèce de la <a href="#">liste rouge nationale</a>	<a href="#">Fiche</a>
	<i>Ranunculus ophioglossifolius</i>			Individus	Présente	- Autre raison	<a href="#">Fiche</a>
	<i>Viola jordanii</i>			Individus	Présente	- Autre raison	<a href="#">Fiche</a>



## Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

### Impacts et activités sur le site

Libellé	Influence	Intensité	Pollution
Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage	Négative	Forte	
Assèchement	Positive	Forte	
Chasse	Non évaluée	Moyenne	
Comblement des fossés, digues, mares, étangs, marais ou trous	Négative	Forte	
Elevage	Négative	Forte	
Erosion	Négative	Forte	
Fauche de prairies	Négative	Faible	
Inondation (processus naturels)	Positive	Forte	
Lignes électriques et téléphoniques	Non évaluée	Faible	
Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)	Négative	Forte	
Pâturage	Positive	Moyenne	
Routes, autoroutes	Négative	Faible	
Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)	Négative	Faible	
Sports de plein air et activités de loisirs et récréatives	Négative	Moyenne	
Sylviculture et opérations forestières	Non évaluée	Faible	

### Impacts et activités sur le site et aux alentours

Libellé	Influence	Intensité	Pollution
Fertilisation	Négative	Moyenne	
Habitations dispersées	Négative	Moyenne	
Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques	Négative	Moyenne	

Le SIC FR9301621 - Marais de Gavoti - lac de Bonne Cogne - lac Redon présente un environnement de grande qualité qu'il convient de protéger. Les impacts et activités sur le site et aux alentours pouvant potentiellement avoir des incidences négatives sur ce site sont les suivantes :

- la fertilisation
- les habitations dispersées
- l'utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques.

**Le Plan Local d'Urbanisme de Sainte Anastasie sur Issole, en sa qualité de document de planification, n'a donc aucune incidence négative sur ce site Natura 2000 puisque :**

- le PLU ne réglemente pas les usages agricoles de type fertilisation
- le PLU de Sainte Anastasie n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation destiné à des habitations dispersées.
- le PLU ne réglemente pas les usages agricoles de type utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques

# PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### I. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

#### 1. Justifications des choix par orientations générales retenues

##### a. Les orientations générales d'aménagement du territoire de Sainte-Anastasie

La municipalité de Sainte-Anastasie sur Issole a pour ambition de porter la commune vers un développement urbain en adéquation avec les spécificités du territoire et son identité rurale.

Ainsi, elle axe les orientations générales du PADD vers une politique de préservation des **caractéristiques actuelles** mais répondant aux besoins futurs des habitants.

Par conséquent, trois orientations générales d'aménagement du territoire découlent de cette volonté.

##### **Assumer et conforter le rôle et la fonction résidentielle de la commune**

Consciente du **rôle et de la fonction résidentielle** qu'assure la commune de Sainte-Anastasie dans le bassin de vie de la Provence Verte, la municipalité a choisi de définir clairement une stratégie de développement du parc de logements pour, d'une part répondre à l'évolution qualitative et quantitative de la demande et d'autre part, afin d'assurer une dynamique locale nécessaire à la survie du territoire.

Le choix de cette orientation se traduit de fait, par une réflexion sur les aménagements indispensables à l'accueil d'une nouvelle population. Ainsi, l'accent sera mis sur les équipements publics, les équipements d'infrastructures et de superstructures, mais aussi sur le développement de l'économie locale et notamment des commerces et services de proximité.

##### **Protéger et valoriser le cadre de vie**

L'équipe municipale a choisi d'orienter le projet de PLU vers un développement du parc résidentiel. Cependant, consciente que **la qualité du cadre de vie** - et entre autre la qualité du patrimoine naturel et des paysages - est essentiellement à **l'origine de l'attractivité de son territoire**, la collectivité

a pour ambition de mettre en place une politique forte de **préservation des espaces naturels, agricoles, et paysagers** mais aussi d'assurer une gestion optimale des risques.

##### **Développer la filière agricole**

L'équipe municipale, lucide sur la valeur ajoutée que représente la filière agricole sur le territoire de Sainte-Anastasie a pour ambition de donner un nouveau ton au PLU. Ainsi, le soutien à l'activité agricole est un axe majeur du projet d'aménagement et de développement du PLU.

Cet appui se traduit notamment par une protection optimale des espaces agricoles existants et une reconquête des terres cultivées ne faisant pas l'objet d'une protection ou d'une valorisation dans le cadre du POS.

Enfin, cette orientation s'établit aussi par le développement des filières annexes à l'activité agricole et notamment l'agrotourisme.

##### b. Les orientations générales des politiques d'équipements

L'accueil d'un surplus de population implique nécessairement une réadaptation des équipements, et notamment des équipements publics, d'infrastructures et de superstructures.

La mise en place d'équipements publics permet de créer des lieux fédérateurs et de rassemblement qui concourent à un certain dynamisme local. La réalisation de ces équipements doit cependant faire l'objet d'une réflexion approfondie, en cohérence avec les besoins de la population et les fonds publics disponibles. En effet, la municipalité se veut responsable quant à la gestion financière des deniers de la collectivité. Les opérations menées ou prochainement réalisées répondent à des besoins sociaux, économiques, ou environnementaux objectifs et réels.

Ainsi, la réalisation récente de la salle d'exposition (et de conférence) a pour dessein d'assurer la présence d'un lieu culturel sur le territoire pour accueillir des manifestations de tout ordre pour la population résidente et les touristes.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

La mise en œuvre de deux autres projets est aussi envisagée sur le territoire. Il s'agit en premier lieu d'un projet de création d'un espace de loisirs communal afin de proposer aux habitants et aux familles notamment un lieu accueillant, récréatif et convivial. Ce projet, porté par la municipalité, sera situé à proximité immédiate du centre-bourg et dans un cadre naturel de qualité. Le second projet consiste en l'aménagement de la gare ferroviaire située à l'est du village. Cette opération, a pour ambition d'inscrire la commune dans une politique touristique à l'échelle du Pays de la Provence Verte et du département.

La mise en adéquation des infrastructures et des superstructures avec les principes de développement résidentiel évoqués précédemment est une des conditions nécessaires à leur pérennité.

Ainsi, les plus gros travaux d'infrastructures concernent la mise au gabarit et l'amélioration des caractéristiques des voies et cheminements desservant les quartiers résidentiels.

### c. Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Comme expliqué précédemment, la commune souhaite axer sa politique d'aménagement sur le développement du parc de logement en adéquation avec les besoins recensés des habitants en terme de typologie du bâti notamment. Consciente que le potentiel paysager est un facteur déterminant pour le choix de résidence des futurs habitants, elle inscrit cette politique dans une réflexion de protection du patrimoine naturel et paysager, et ce afin de garantir un cadre de vie attractif.

De plus, sensibilisée aux problématiques environnementales, et déterminée à assurer une sauvegarde optimale de la biodiversité présente sur le territoire, la municipalité élabore une stratégie visant à limiter l'étalement urbain, à maîtriser la densification des quartiers résidentiels, à protéger et à valoriser les espaces agricoles et forestiers.

### d. Les orientations générales de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

Le reconnaissance des trames vertes et bleues et des corridors écologiques dans l'élaboration des documents d'urbanisme est une des grandes révolutions apportées par la loi Grenelle. Elle vise à instaurer une protection maximale contre l'urbanisation massive de la biodiversité installée sur chaque territoire.

Le Pays de la Provence Verte a intégré cette réflexion dans le cadre de l'élaboration du SCOT et la commune de Sainte-Anastasie se doit de respecter les principales orientations données par le document.

Ainsi, elle reconnaît la trame bleue formée par la rivière de l'Issole et les différents cours d'eau qui sillonnent le territoire. Elle met en avant une politique de protection optimale de cet espace à travers une réglementation adaptée. La trame verte, qui couvre une grande majorité du territoire, fait aussi l'objet d'une politique de conservation et notamment les cœurs de nature (ou réserve de biodiversité affichée par le SCOT) qui présentent un potentiel en terme de diversité faunistique et floristique (à ce titre recensé par une ZNIEFF).

Enfin, le PLU a pour vocation de déterminer, en fonction de la présence des trames vertes et bleues, le cheminement emprunté par les corridors écologiques et ainsi assurer des conditions optimales de circulation des espèces. Ainsi, il met en place une réglementation interdisant toute urbanisation à proximité des corridors écologiques de façon à proscrire la minéralisation des sols.

De plus, il adapte les contraintes existantes au libre cheminement des espèces en proposant des moyens efficacement prouvés. C'est par exemple le cas pour la RD15 où il met en avant la réalisation de tunnels écologiques qui permet aux espèces, en l'occurrence animales, de pouvoir traverser la voie sans être inquiétées par le passage des véhicules.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### e. Les orientations générales concernant l'habitat

La municipalité souhaite conforter l'offre en logements sur le territoire de Sainte-Anastasie afin de répondre à la pénurie à laquelle elle fait aujourd'hui face.

Cette pénurie est essentiellement due à une inadaptation du parc de logements actuel à l'évolution structurelle de la population. En effet, les typologies d'habitat, composées majoritairement de maisons individuelles isolées et de grandes tailles (4 à 5 pièces) ne correspondent plus toujours aux besoins d'une population caractérisée par une diminution de la taille des ménages (moyenne de 2,1 personnes par foyer) et une augmentation des personnes âgées dépendantes.

Ainsi, la municipalité se veut ambitieuse dans le cadre du PLU pour répondre à cette nouvelle demande et ainsi assurer un logement adapté à toutes les générations et à toutes les catégories sociales.

A cette fin, elle met en place une stratégie permettant à la fois d'assurer une diversification des modes d'habitat, un contrôle de l'étalement urbain et de la densification des espaces :

- *L'opération prévue dans l'OAP de Côtes de Masseou* va permettre la construction d'environ 60 logements dans une optique de mixité sociale (logements locatifs sociaux et en accession) et de mixité des typologies d'habitat,

- *L'évolution réglementaire sur certains secteurs urbanisés*, et notamment les espaces résidentiels va permettre la réalisation de logements par l'initiative individuelle, dans un sens d'intensification urbaine, tout en préservant des principes de qualité des formes urbaines et un environnement attractif.

**NB** : la réalisation de logements sur l'opération programmée de Gaou de Vie n'est pas prise en compte ici puisque le projet est spécifique à une catégorie de population et qui plus est bénéficiera à l'ensemble du bassin de vie de la communauté de communes du Val d'Issole et même à plus large échelle de la Provence Verte.

### f. Les orientations générales concernant l'équipement commercial

La commune dispose à ce jour de nombreux commerces de proximité qui suffisent à donner une certaine dynamique locale au sein du village et qui profitent d'ailleurs aussi à l'ensemble des quartiers résidentiels.

Les habitants se rendent dans des communes économiquement plus importantes pour effectuer des achats plus conséquents.

La commune souhaite aujourd'hui conforter ce positionnement en développant les commerces de quartier et les services de première nécessité. Elle assoit de ce fait sa fonction de commune résidentielle, bassin de vie secondaire et économiquement dépendante de pôles de vie majeurs comme Gareoult ou Rocbaron ou à plus large échelle Brignoles ou l'agglomération toulonnaise.

La zone d'activités des Négadisses fait cependant l'objet d'une attention particulière concernant les équipements commerciaux puisqu'elle pourrait à termes, servir d'interface à un ensemble de services nécessitant plus de places (comme actuellement des garages, cabinets médicaux etc...). La commune est toujours dans l'expectative de la définition d'un projet mais se dote des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une telle opération sur le secteur.

### g. Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

Le développement économique de Sainte-Anastasie se concentre essentiellement au niveau de l'activité générée par la zone d'activités des Négadisses et par les commerces implantés dans le village.

Le développement du tourisme, même s'il reste majoritairement saisonnier, représente un potentiel non négligeable pour la commune. En effet, celle-ci est dotée d'attraits indéniables pour assurer la prospérité de l'activité touristique et des loisirs.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 2. Justifications des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

#### a. Objectif 1 : Maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU de Sainte-Anastasia sur Issole est particulièrement vertueux concernant la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers puisqu'il contient l'étalement urbain. En effet, **il ne prévoit aucune extension des zones urbaines existantes sur des espaces naturels ou agricoles**. La production de logements se fait par le comblement de dents creuses et par le biais d'opérations de renouvellement urbain dans les zones résidentielles (densification maîtrisée par l'instauration d'une règle de superficie minimum).

Au contraire, il permet de reconquérir des espaces agricoles, et ce en cohérence avec les réalités du territoire : les parcelles présentant des cultures sont reclassées en zone agricole afin d'assurer une protection contre une minéralisation excessive et une valorisation de la filière agricole.

Les seules zones naturelles consommées sont à ce titre reclassées en zone agricole.

Le PLU répond donc de façon stricte à l'objectif n°1 affiché par le PADD qui est à la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### b. Objectif 2 : Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser

Le projet de PLU vise un développement urbain très modéré et privilégie l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes. Trois niveaux de densité sont envisagés par le PLU et ce, en fonction des caractéristiques des tissus urbains existants et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.

Ainsi, trois types de zones sont définies et correspondent à trois typologies de densité :

*La zone du village* : zone de densité forte

*Les quartiers périphériques au village* : zone de densité moyenne

*Les quartiers pavillonnaires* : zone de faible densité sur laquelle le PLU autorise une densité plus élevée dans une démarche d'intensification pavillonnaire.

Le PLU, par respect de la contrainte de développement urbain à l'intérieur des poches urbaines existantes, a un pouvoir d'actions limité sur les formes urbaines.

En effet, seuls les quartiers résidentiels présentent un potentiel de mutabilité et peuvent de ce fait être densifiés. Il s'agit cependant de maîtriser cette densification afin de respecter les caractéristiques de ces zones.

Par ailleurs, deux secteurs encore vierges de toute urbanisation sont définis par le PLU comme exploitables pour asseoir des opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit du secteur de Gaou de Vie et des Côtes de Masseou. Ces secteurs, inscrits en périphérie du village et à la frontière de quartiers résidentiels, sont les secteurs les plus à même à être densifiés. C'est d'ailleurs à ce titre que les projets prévoient la réalisation de logements collectifs et intermédiaires.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### c. Objectif 3 : La lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain est une des ambitions principales de l'équipe municipale pour l'élaboration du PLU.

En effet, consciente que l'attractivité du territoire est essentiellement due à la qualité du patrimoine naturel et des paysages, leur protection et leur valorisation devient une des préoccupations majeures inscrite dans le document d'urbanisme.

La stratégie visée pour lutter contre l'étalement urbain se résume en deux points :

- une maîtrise de la croissance démographique,
- un développement urbain au sein même des enveloppes urbaines existantes, une optimisation des tissus urbains existants.

Même si la commune souhaite soutenir la vitalité démographique de son territoire, la préservation de l'environnement naturel et des paysages reste un des axes majeurs du PLU. C'est pourquoi elle s'oriente vers une croissance démographique annuelle moyenne modérée proche de 2%, qui se traduit par l'accueil de 600 habitants supplémentaires environ à l'horizon 2025 (soit environ 300 logements).

De plus, l'analyse des tissus urbains démontre des capacités résiduelles d'urbanisation intéressantes.

En effet, même si les secteurs du village et des quartiers périphériques présentent peu de potentiels (tissus urbains peu mutables et sans réelles perspectives de développement), d'autres par contre recèlent des possibilités non négligeables pour accueillir de nouvelles constructions. C'est le cas par exemple des quartiers résidentiels, qui, au vu des tènements fonciers disponibles, pourraient faire l'objet, à travers une réglementation adaptée, d'une densification urbaine.

Nous noterons enfin, que les projets de Gaou de Vie et des Côtes de Masseou inscrits dans des tissus vierges de toutes constructions, sont situés dans des espaces à l'interface entre le centre-bourg et de les quartiers résidentiels et qu'ils ne constituent pas de ce fait des cas d'étalement urbain.



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 3. Justifications des choix par orientations spécifiques retenues et leur mise en œuvre

Le projet politique de l'équipe municipale a pour principal objectif **le maintien de la qualité de vie de la commune**. Par qualité de vie, l'équipe municipale entend aussi bien la préservation du cadre naturel et paysager, que la valorisation d'une identité villageoise, que la prise en compte des besoins des habitants. Le diagnostic a été construit en fonction de trois orientations, elles même déclinées en objectifs faisant l'objet de plans d'actions.

Orientations	Objectifs	Plans d'actions
<b>Promouvoir l'identité villageoise / Assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune</b>	Maîtriser le développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer la croissance démographique</li> <li>- Limiter l'urbanisation en dehors des zones déjà urbanisées</li> <li>- Préserver le patrimoine bâti et inciter le renouvellement urbain du centre village et du quartier Naple</li> <li>- Maîtriser la densification des zones NB</li> <li>- Créer des connexions piétonnes entre les différents quartiers</li> </ul>
	Favoriser la mixité urbaine et sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un projet d'habitat intermédiaire dans la zone NA Côtes du massaou</li> <li>- Conforter et soutenir les projets de qualification du centre ancien</li> <li>- Assurer la réalisation de logements locatifs sociaux</li> </ul>
	Valoriser les entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualifier les entrées Est et Ouest de la commune par la maîtrise des enseignes publicitaires et le traitement paysager</li> <li>- Requalifier la RD15</li> </ul>
<b>Dynamiser la vie locale</b>	Reconquérir et pérenniser l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en cohérence du zonage agricole avec les potentialités du terroir</li> <li>- Développer la filière viticole avec l'AOC « Coteaux Varois de Provence »</li> <li>- Développer le tourisme vert lié à l'activité agricole, à l'Issole et aux massifs boisés</li> </ul>
	Améliorer l'offre en équipements et commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager et qualifier les bords d'Issole en une promenade</li> <li>- Proposer des équipements publics culturels (salle d'exposition)</li> <li>- Développer les commerces et les services de proximité au sein du village</li> <li>- Appuyer le développement touristique (hébergement de plein air)</li> <li>- Signaler davantage les stationnements du Parking des Ferrages</li> <li>- Requalifier la zone d'activités Les Négadisses</li> </ul>
	Favoriser une politique de déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un circuit de mode doux (piétons, vélos) entre les différents secteurs urbanisés</li> <li>- Développer la fréquence des transports collectifs</li> <li>- Inciter l'ouverture de nouvelles lignes de transports desservant les principaux bassins d'emplois</li> <li>- Communiquer sur le réseau de déplacements doux</li> </ul>
<b>Valoriser un cadre de vie de qualité</b>	Préserver le milieu naturel et les paysages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver la majorité des Espaces Boisés Classés (EBC), hormis pour déclassement en zone agricole</li> <li>- Préserver et mettre en valeur la trame bleue et verte du territoire</li> <li>- Respecter les continuités écologiques, mettre en place de véritables corridors écologiques</li> <li>- Maintien des grands ensembles de zones naturelles</li> <li>- Protéger et valoriser l'arboretum et l'ENS à travers la mise en place de sentiers pédagogiques (arboretum)</li> <li>- Valoriser les identités paysagères : massifs boisés ; bocages ; zones humides des bords d'Issole</li> <li>- Protéger la perspective visuelle sur le village depuis la RD15</li> </ul>
	Prévenir les risques et réduire les nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un Plan de Prévention des Risques (PPR)</li> <li>- Prévoir des zones de coupure d'incendie par des chemins ou des parcelles agricoles</li> <li>- Intégrer les secteurs à risque dans le PLU</li> </ul>
	Intégrer les principes de développement durable au quotidien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les déplacements en voiture et favoriser les transports collectifs</li> <li>- Accompagner les projets novateurs en matière d'économie d'eau et d'énergie</li> <li>- Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables pour les constructions futures</li> </ul>



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### **Orientation n° 1 : Promouvoir l'identité villageoise / Assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune**

Sainte-Anastasia est un territoire à vocation essentiellement résidentielle, qui assure le rôle et la fonction de bourg et de bassin de vie secondaire. La municipalité souhaite aujourd'hui conforter ce positionnement complémentaire et stratégique au sein du Pays de la Provence Verte. La préservation de ce caractère et de cette identité s'établit notamment par une maîtrise cohérente du développement urbain et ce, en fonction des besoins des habitants actuels et futurs.

#### 1. Maîtriser le développement urbain

*Utiliser le potentiel foncier des tissus pavillonnaires : la démarche BIMBY<sup>1</sup>*

Historiquement, le développement urbain et démographique de la commune de Sainte-Anastasia s'est effectué de manière relativement mesurée. Seules les années 1980 et 1990 ont été marquées par une forte croissance. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de l'époque a permis le développement urbain de la commune sous la forme de zones NB, caractérisées par un habitat diffus de densité faible ou moyenne.

Aujourd'hui, le territoire de Saint-Anastasia est arrivé au maximum de ses capacités d'urbanisation en zone urbaine (saturation des capacités d'urbanisation selon le règlement du POS). La politique communale affichant une forte volonté de limitation de l'étalement urbain sur les espaces vierges et naturels, le développement de ce territoire s'orienterait dorénavant vers ces zones NB, destinées à rester résidentielles et à s'urbaniser de façon mesurée.

Le PLU reclasse une majorité des zones NB en zones urbaines UE et applique une réglementation préconisée par le schéma directeur d'assainissement. Les quartiers de Saint-Quinis, Vallon Caou, Naple et des Négadisses

sont concernés.

Cette réglementation autorise, voire même incite à la division parcellaire mais en assure également son contrôle. En effet, la règle initiale au POS approuvé est une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup> ; le PLU, en supprimant la règle de superficie minimale, étend les possibilités de divisions parcellaires à un plus grand nombre de propriétés. L'objectif de cette démarche est d'utiliser et d'optimiser le potentiel foncier de ces tissus pavillonnaires afin de développer d'une part l'offre en logements mais aussi pour permettre aux habitants de réaliser leurs projets personnels.

Cette logique permettrait non seulement d'assurer une qualité des formes urbaines mais aussi de maintenir une cohérence avec le projet territorial dont l'ambition est de limiter l'étalement urbain. Elle donnerait l'occasion d'envisager un développement interne, une densification douce et ce, sans nouvelle ouverture à l'urbanisation.

La vocation de ce concept est aussi sociale puisque les besoins des habitants sont pris en compte : besoin d'un logement plus petit et mieux adapté à l'évolution structurelle de la population ou bien encore maintien d'un parent à proximité.

<sup>1</sup> Build In My BackYard « Construire dans mon jardin » [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### *ZOOM sur la démarche BIMBY*

La démarche BIMBY est un projet de recherche, sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche pour son appel à projet «Villes Durables», qui 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 et pour le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.

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, tout en maintenant le caractère résidentiel des lieux ;
- économique : la réalisation de projets correspondants aux attentes et aux possibilités des propriétaires, permettant la rentabilisation de leur bien.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### *Vers une ouverture à l'urbanisation raisonnée : la qualification de projets d'aménagement*

#### • **Côtes de Masséou**

Le site des Côtes de Masséou se trouve au nord du village, il est séparé de celui-ci par l'Issole. Il couvre une superficie d'environ 2,5 hectares, sur des terrains à la topographie marquée.

Actuellement, le site est composé d'un ancien espace agricole en friche, dont les seules traces sont des restanques en bon état. La partie centrale est occupée par une construction d'habitat temporaire.

Cet espace est déjà identifié comme stratégique par le POS approuvé puisqu'il est classé en zone à urbaniser NA.

D'un point de vue fonctionnel et urbain, ce site est circonscrit entre le quartier de Naple (classé en UBb), le quartier du Mont Saint-Quinis (classé en NB), la future résidence senior (classée en UE) et le village au sud (classé en UA).

En matière de réseaux, le réseau d'assainissement collectif passe en limite sud du site, permettant un raccordement.

Enfin, le foncier disponible est suffisamment important pour la réalisation d'une opération d'ensemble, signalé dans les besoins en matière d'offre de logement et de mixité.

De par ces facteurs favorables, l'équipe municipale envisage la réalisation d'une opération d'habitat intermédiaire.

Cette opération devra tenir compte des préoccupations en matière de mixité de l'offre, d'économie de l'espace et de préservation du cadre paysager.

Positionné en continuité visuelle du village, le site des Côtes de Masséou présente des enjeux urbains et paysagers importants, tant dans les fonctions urbaines qu'il sera amené à jouer que dans l'insertion architecturale et paysagère.

Le PLU envisage par conséquent le classement de ce site en zone 1AUh et d'encadrer son urbanisation au travers de plusieurs éléments :

- La nécessité de réaliser une opération d'ensemble de manière à créer une

continuité entre les différents quartiers existants

- La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation, détaillant les enjeux urbains et paysagers.

Ce zonage reprend les limites de la zone NA du POS.

#### • **Jausseran**

Jausseran est le secteur situé en continuité du camping, au sud de la RD15. Cet espace est actuellement vierge de toute construction et composé d'anciennes terres agricoles aujourd'hui en friche.

Localisé dans le prolongement de l'aire d'hébergement de plein air et entouré au nord et à l'ouest par des quartiers résidentiels, la vocation de cette zone n'est pas agricole. Son développement sera probablement lié à l'activité d'hébergement de plein air.

Le PLU classe cet espace en zone à urbaniser 1AUt, en fixant l'obligation d'une modification du PLU pour toute ouverture à l'urbanisation. En effet, aucun projet n'ayant clairement été défini, l'équipe municipale souhaite conserver la maîtrise du devenir de cet espace.

#### • **Zone artisanale des Négadisses**

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

Le POS classe cet espace en zone artisanale et commerciale UC, sur une superficie de 4,4 hectares.

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, 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 ;



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

- 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, souhaite contraindre son ouverture à l'urbanisation par voie de modification.

Ainsi, le PLU reclasse les terrains non bâtis au sud – soit 1,4 hectares – en zone à urbaniser à vocation économique 1AUe. 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.

### *Explorer le potentiel de renouvellement et de réhabilitation urbaine au village*

Une opération de renouvellement urbain sur le village de Sainte-Anastasie a déjà été initiée. Il s'agit aujourd'hui de s'inscrire dans la continuité de cette logique par une **exploration des potentialités de réhabilitation de chaque habitation afin de proposer des logements qui soient en adéquation avec les besoins recensés.**

Les opérations de renouvellement urbain devront veiller à la préservation du patrimoine architectural.

Le renouvellement urbain comprend, en plus de l'installation de nouveaux logements, l'implantation de nouveaux commerces, participant du dynamisme du village.

### *Affirmer l'architecture du village*

La commune de Sainte-Anastasie se distingue par une implantation surélevée du noyau ancien et dominant la plaine et l'Issole. La partie ancienne de la commune comporte quelques constructions de qualité architecturale intéressante, aux caractéristiques provençales. Les façades, toitures, ainsi que l'organisation des constructions les unes par rapport aux autres apportent un charme particulier à ce noyau villageois.

Le PLU s'inscrit dans la volonté de protection et de valorisation de ce patrimoine bâti et urbain. Le règlement détermine des dispositions précises (article UA11) afin d'éviter toute dénaturation de l'esprit villageois.

## 2. Favoriser une mixité urbaine et sociale

### *Prévoir une typologie d'habitat correspondant aux besoins*

Depuis les années 1980, la population a doublé pour atteindre aujourd'hui près de 1900 habitants (1874 en 2010). Cet accroissement s'est effectué durant la période 1980 – 1990 avec un taux de croissance annuel pouvant avoisiner 13,3%. A partir de la fin des années 1990, la croissance s'est ralentie pour atteindre aujourd'hui un rythme d'accroissement modéré (+1,17% sur la période 2007 – 2010).

L'objectif communal est de poursuivre ce type de développement. Dans l'hypothèse du maintien de cette tendance, la population avoisinerait 2 500 habitants à horizon 2020 -2025.

Les capacités de développement permettant d'accueillir ces nouveaux habitants se répartissent dans plusieurs secteurs.

Tout d'abord, les secteurs les plus enclins à recevoir des nouvelles populations sont les zones urbaines (UA, UB, UBa et UBb), déjà desservies par les équipements publics : voirie, réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Il s'agit donc du village et de sa première couronne périphérique à savoir Notre Dame, Butavent et Naple.

Toutefois, le potentiel d'évolution de ces secteurs relève de l'optimisation de terrains non bâtis, de l'extension de bâti et de divisions verticales. Le PLU affiche la volonté de promouvoir ces évolutions, mais ne peut limiter les possibilités d'évolutions de la commune à ces possibilités, soumises à la volonté individuelle.

Le PLU propose donc d'autres secteurs pouvant faire l'objet d'une urbanisation future, aux vocations différenciées. Ces possibilités concernent les zones à urbaniser AU. Ces trois zones – Côtes de Masséou, Jausseran et Négadisses – bénéficient de l'ensemble des équipements en périphérie mais



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

qui reste à aménager.

Seule la zone 1AUh de Côtes de Masséou est destinée à accueillir des constructions d'habitation. Ce site doit faire l'objet d'une opération d'habitat intermédiaire, permettant une diversification de l'offre en logement.

Les zones UE (anciennes zones NB) sont en grande partie consommées mais des possibilités d'évolution sont envisageables. En effet, si ces espaces **n'ont pas vocation à constituer une réserve en matière d'offre en logements, le PLU leur reconnaît une vocation résidentielle et permet de consolider cet acquis.** Il opte pour un développement mesuré de ces espaces et pour une réalisation de logements qui soit en adéquation avec les besoins et les projets personnels des habitants (comme la construction de logements de petite taille pour des primo accédants ou des personnes âgées vivant seules). Ainsi, ces zones n'auront ni la vocation ni la capacité à accueillir une masse démographique importante.

Au total, les ouvertures à l'urbanisation, associées aux cas de renouvellement urbain, représentent un potentiel d'environ 250 nouveaux logements d'ici à 2020–2025, soit 625 nouveaux habitants. Cette hypothèse d'accroissement correspond aux objectifs affichés par le PLU.

### *Favoriser une diversité de l'offre en logements*

A ce jour, la commune ne dispose pas de logements sociaux conventionnés. Bien qu'elle ne soit pas soumise à l'article 55 de la Loi SRU imposant aux communes de disposer ou de programmer 20% de logements sociaux, elle souhaite proposer une offre en logements variée. Avec un parc de logements à plus de 80% constitué de constructions individuelles et une offre locative réduite, la commune ne peut répondre aux évolutions des besoins de ses habitants.

L'équipe municipale a donc pour objectif la mise en place sur le long terme d'un parc de logements pouvant répondre aux attentes des habitants et ce, aux différentes étapes de la vie.

**Le logement des jeunes actifs et des personnes âgées représente un enjeu majeur pour la municipalité : ce sont en effet des populations pouvant rencontrer des difficultés pour se loger à un prix abordable.**

La résidence senior du quartier du Gaou (zone UE) est un des volets d'action de cet objectif. Cette opération prévoit la création d'une résidence senior composée d'habitat collectif, d'habitat individuel, et de services communs (loisirs, activités sportives et culturelles, etc....)

Le projet envisagé aux Côtes de Masséou vient également conforter cet objectif. L'orientation d'aménagement et de programmation initiée dans le cadre de l'opération prévoit notamment un minimum de 10% de logements locatifs sociaux. Cette servitude définie par l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme est matérialisée dans le plan de zonage du PLU sur l'ensemble de la zone.

**Ce site apparaît en effet comme optimal pour la réalisation d'une opération d'habitat mixte : localisé en continuité du village et entre deux quartiers résidentiels, au contact des principaux équipements publics et constituant l'unique réserve foncière à proximité du village.**

**Il viendra compléter l'offre en habitat social que la commune souhaite promouvoir sur le village en y instituant une servitude de mixité sociale de 20% pour tout projet de plus de 5 logements.**

Enfin, l'initiative de la démarche BIMBY envisagée sur les quartiers pavillonnaires de Saint-Quinis, Vallon Caou et des Négadisses permettrait aussi de dresser une typologie de logements en adéquation avec les besoins d'une population de primo-accédant et de personnes âgées dépendantes (par exemple maintien d'un parent à proximité du domicile familial).

### 3. Valoriser les entrées de ville

Il s'agira de traiter l'entrée de bourg en améliorant la continuité et l'articulation harmonieuse mais marquée des milieux urbains et non urbains.

**La valorisation de l'entrée de ville Est se fera par l'instauration d'une zone agricole et le maintien de la zone naturelle en aval** du village n'autorisant pas la réalisation de constructions et préservant de ce fait, une continuité visuelle dégagée sur le centre-bourg.

**L'entrée est du village sera mise en valeur à travers la requalification de la zone d'activité et la mise en oeuvre ultérieure d'un règlement local de publicité.**



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

4. Synthèse

PADD	Dispositions du PLU
<b>Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLU reclasse les zones NB en zones urbaines UE et applique une réglementation préconisée par le schéma directeur d'assainissement afin d'inciter à la division parcellaire et mettre en oeuvre des opérations de type «démarche BIMBY»,</li> <li>- le PLU incite au renouvellement urbain et préconise des opérations de réhabilitation urbaine au sein du village.</li> </ul>
<b>Objectif 2 : Favoriser une mixité urbaine et sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLU incite à adapter les typologies de logement aux besoins de la population actuelle et future : habitat intermédiaire, logement de plus petite taille etc... Il prévoit pour ce faire des ouvertures à l'urbanisation pouvant accueillir un habitat correspondant aux évolutions de la population et met en avant des démarches innovantes permettant de s'adapter d'une part à la configuration du territoire et d'autre part aux besoins et aux projets personnels des habitants,</li> <li>- le PLU institue des servitudes de mixité sociale</li> </ul>
<b>Objectif 3 : Valoriser les entrées de ville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLU participe à la valorisation des entrées de ville en instaurant un zonage permettant le maintien de perspectives visuelles sur le village.</li> </ul>



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### Orientation 2 : Dynamiser la vie locale

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 l'agglomération toulonnaise et de Brignoles.

Cependant, afin de **conforter son attractivité et pour répondre aux besoins de ses habitants**, il est aujourd'hui nécessaire de redynamiser la vie locale.

Cette redynamisation se traduit en premier lieu par une reconquête et une pérennisation de l'activité agricole et notamment de la viticulture qui représente un potentiel non négligeable.

Il s'agit, en second lieu d'améliorer l'offre en équipements et services qui doit être d'une part confortée quantitativement, mais aussi qualitativement.

Enfin, des actions concernant une politique de déplacements doux sont préconisées afin d'assurer une connexion et une interrelation des quartiers entre eux et avec le centre-bourg.

#### 1. Reconquérir et pérenniser l'activité agricole

L'équipe municipale attache une attention particulière au maintien du dynamisme de l'activité agricole. Bien que ce dynamisme dépende de facteurs exogènes à la commune, celle-ci peut néanmoins éviter la réduction de sa surface et limiter la spéculation foncière par une politique volontariste affichée.

L'activité agricole ne représente que 8% du territoire communal, avec toutefois 14% des établissements de la commune et plusieurs exploitations qui contribuent à valoriser ce terroir notamment au travers de l'AOC Coteaux Varois.

Par ailleurs, le diagnostic agricole effectué par l'ADASEA (Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles) du Var souligne une situation difficile à Sainte-Anastasia, du fait notamment

d'un manque de foncier disponible.

La volonté communale est de renforcer ce potentiel en proposant un foncier agricole plus important et un accroissement de la surface agricole utile (SAU).

De ce fait, la surface de la zone agricole entre le POS et le PLU passe de 95,4 hectares (soit 8,46% du territoire communal) à 129,8 hectares soit un gain de 34,4 hectares de zones agricoles.

#### • **Passage de zone naturelle à zone agricole**

Il s'agit de terrains actuellement classés en zone naturelle qui pour des raisons de prise en compte des risques ou de préservation du terroir agricole, ont été reclassés en zone agricole.

D'une part, à l'étude de la photo aérienne, plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme cultivés mais non classés en zone agricole. Pour corriger ces incohérences, les secteurs de Plane Bouis et des Horts changent de zonage.

D'autre part, la prise en compte des risques inondation et feux de forêts engendrent également des évolutions.

Le secteur de Côte-Rousse au nord/nord-ouest du village est reclassé en zone agricole formant ainsi une zone « tampon » de l'aléa incendie, en amont du village.

Les lieux-dits des Vignarets et des Horts sont classés par le POS en zone naturelle, naturelle inondable ou en agricole. L'Atlas des Zones Inondables établit une zone d'expansion des crues de l'Issole. Le lit majeur ordinaire et exceptionnel de l'Issole recouvrent une grande partie de ces deux secteurs. Afin d'optimiser les bénéfices d'un terrain à proximité d'un cours d'eau, d'adapter le zonage aux usages du sol actuels et de tenir compte des indications de l'AZI, l'équipe municipale fait le choix de classer ces terrains en zone agricole (tout en prenant en compte le risque inondation).

#### • **Passage de zone à urbaniser à zone agricole**

La zone NAa dite zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de ser-



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

vices se trouve en limite nord du lieu-dit Les Vignarets, adossée au cours d'eau de l'Issole. Dans la prise en compte de l'Atlas des zones inondables précédemment cité et afin d'éviter toute mise en danger d'éventuelles populations, le PLU interdit toute urbanisation du secteur des Vignarets.

Pour créer une continuité entre la plaine agricole au sud et le cours d'eau, le PLU fait évoluer la zone NAa en zone agricole A.

Enfin, le PLU évoque la volonté de développer la filière du tourisme vert. Il peut passer par **la promotion de l'activité agricole, comme valeur identitaire du terroir, comme témoignage d'une architecture vernaculaire et d'un savoir-faire.**

### 2. Améliorer l'offre en équipements et commerces

Le noyau villageois assume son rôle de centralité par la présence de commerces mais également de services.

La commune, au travers de son PLU, affiche la volonté de poursuivre l'amélioration de la qualité de vie sur son territoire en favorisant notamment les activités commerciales.

En ce sens, le règlement du PLU n'impose pas la réalisation de places de stationnement en zone UA pour les constructions à usage commercial. Le parc de stationnements des Ferrages situé en limite sud du village offre une capacité importante et est souvent très utilisé. Toutefois, une extension sud de ce parking assure les besoins supplémentaires en cas de forte affluence. De ce fait, les visiteurs des commerces peuvent aisément profiter de ce parc sans nuire au fonctionnement urbain.

La zone d'activités des Négadisses constitue un second pôle de centralité commerciale. Ce secteur concentre également les équipements sportifs et culturels de la commune.

Situé en entrée de ville, ce secteur participe de l'image de la commune. Cette localisation implique un soin particulier à l'aspect extérieur des constructions et à l'agencement urbain.

Le PLU prévoit une réflexion sur la requalification de cette zone. Par ailleurs, le reclassement de la partie non bâtie en zone à urbaniser à vocation touristique permet la réalisation d'un projet structuré et visant un traitement qualitatif de cet espace.

En matière d'équipements, la commune est dotée de plusieurs équipements structurants (stade, tennis, gymnase polyvalent, salle des fêtes). De plus, un projet de pôle culturel au sein de l'ancienne cave coopérative a été porté par la commune. Ce pôle culturel assure l'accueil d'expositions temporaires et de conférences. Ce projet va dans le sens des objectifs fixés par le PLU, qui s'inscrit tant comme une action de renouvellement urbain que comme une action culturelle. En termes de structuration de ces différents équipements, le PLU envisage une réflexion sur leur mise en réseau. La mise en réseau de ces différentes polarités passe notamment par la mise en place d'un axe piétonnier reliant le village au secteur des Négadisses, en passant par le parc de stationnement des Ferrages.

### 3. Favoriser une politique de déplacements doux

Le noyau villageois de Sainte-Anastasie a pour avantage sa localisation séparée du réseau de communication principal. Il ne se caractérise pas, comme de nombreuses communes par sa taille, mais par son organisation linéaire le long de la voie.

Le village est implanté de manière surélevée et en retrait de la RD15. Ainsi, le village ne pâtit donc pas d'une fréquentation automobile importante. Son réseau viaire est constitué d'un ensemble de petites ruelles étroites et sinueuses, reliées à la RD15 par des voies secondaires (rue Notre Dame et rue de Provence). Cette organisation a pour effet un passage limité dans les ruelles villageoises.



#### *PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

Ce phénomène s'explique également par la présence d'un parc de stationnement à l'orée du village d'une capacité importante.

Toutefois, une partie de l'urbanisation située aux Négadisses est concentrée le long de la voie. Le secteur des Négadisses revêt les caractéristiques d'une zone artisanale excentrée et déconnectée du village. Positionnée en entrée de village, celle-ci apparaît comme la première image de Sainte-Anastasia pour les visiteurs venant de l'Ouest.

Un traitement de l'aménagement routier – notamment par une signalisation de réduction de vitesse – sécuriserait davantage cette entrée de ville et marquerait clairement l'entrée dans une aire urbanisée.

Un cheminement piéton existe entre le village et le quartier de Naple. Les autres quartiers et centralités ne sont reliés que par des infrastructures routières.

La mise en place d'un piétonnier est envisagée par le PLU afin de connecter les différents quartiers par des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

4. Synthèse

PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Objectif 1 : Reconquérir et pérenniser l'activité agricole</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accroissement du potentiel agricole de la commune par un reclassement des zones d'urbanisation future ou naturelles potentiellement exploitables par une activité agricole en zones agricoles,</li> <li>- Incitation à développer la filière du tourisme vert.</li> </ul>
<p><b>Objectif 2 : Améliorer l'offre en équipements et commerces</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement des commerces de proximité au village : le PLU n'impose pour cela pas de réalisation de places de stationnement en zone UA pour les constructions à usage commercial,</li> <li>- Requalification de la zone d'activités des Négadisses : réflexion sur la requalification de cette zone,</li> </ul>
<p><b>Objectif 3 : Favoriser une politique de déplacements doux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'un axe piétonnier est envisagée par le PLU afin de connecter les différents quartiers par des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.</li> </ul>



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### Orientation 3 : Valoriser un cadre de vie de qualité

Le cadre de vie de Sainte-Anastasia est indéniablement l'atout principal de la commune. Le territoire s'inscrit effectivement dans un écrin naturel de qualité qui lui confère une certaine quiétude à l'origine de son attractivité.

Il est aujourd'hui primordial de protéger et de valoriser ce cadre de vie afin de conforter d'une part l'identité de la commune mais aussi pour participer activement à la préservation des éco-systèmes.

#### 1. Préserver et valoriser le milieu naturel et les paysages

Sainte Anastasia, de par sa localisation sur les contreforts du Mont Saint-Quinis et le passage du cours d'eau Issole, est un territoire riche en faune et en flore. La présence de plusieurs ZNIEFF, zone humide et ENS constituant de véritables réserves écologiques en est le témoignage.

#### • **La reconnaissance et la protection des «cœurs de nature»**

Toutes les protections environnementales sont prises en compte dans le cadre du PLU :

- la zone à nénuphars de l'Issole à Forcalqueiret est classée en zone naturelle N,
- la ZNIEFF de type II des ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy est classée en zone naturelle inondable Ni, hormis à la Font du Ver où elle est classée en N et au Gaou de Mieyo classée en agricole,
- la ZNIEFF de type II de la barre de Saint-Quinis est classée en zone naturelle N.

#### • **La protection des trames vertes**

Près des trois quarts du territoire communal sont occupés par des espaces naturels. Cette répartition reste inchangée avec le PLU. Les seuls déclassements de zone naturelle concernent des cas de reconquête agricole, soit pour des raisons de sécurité incendie (Côte-Rousse), soit pour l'adaptation aux usages des sols (terrains agricoles ou au potentiel agricole).

Les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.130-1 et suivants couvrent une grande partie du territoire naturel, hormis : en zone inondable, dans le secteur de La Bastide/ Sarragan, Tourgarnier, Thèmes et sous le passage des lignes à haute tension EDF.

De par le reclassement de zone naturelle en zone agricole, certains EBC ne sont pas conservés. Cela concerne uniquement le secteur de Côte-Rousse, au nord de la commune. Comme expliqué précédemment, ce choix est le résultat d'une politique de prévention du risque incendie, proposant des zones « tampons » entre zones boisées et urbanisées. Ce déclassement d'EBC représente une superficie de 10 hectares.

Par ailleurs, dans la perspective de mettre en cohérence le zonage et le règlement, des erreurs matérielles sur les EBC sont corrigées dans le PLU. En effet, de nombreuses habitations, classées en zone naturelle dans le POS, sont grevées par une servitude d'EBC. Cette servitude annule les droits à construire et à reconstruire en cas de sinistre, octroyés par le règlement du POS. En ce sens, des fenêtres d'EBC ont été créées autour des habitations existantes, aujourd'hui couvertes par des EBC. Cette situation est principalement observée au lieu-dit Peiro Countaou.

En revanche, le maintien d'espaces boisés classés provoque des évolutions du zonage. C'est le cas dans le secteur de Ribas des Aires/ La Chapelle, sur les flancs nord du village. Cette frontière arborée, séparant l'école du reste du village, est grevée d'une servitude d'EBC. Or le POS créait deux incohérences, par le classement d'une partie de ces EBC en zone NB ou en zone UB.

Le POS octroyait des droits à construire, inexploitable sur ces terrains, puisqu'entièrement couverts par l'EBC. Le PLU corrige donc ces erreurs matérielles en ne faisant qu'adapter la règle à une situation d'ores et déjà existante, par le reclassement en zone naturelle de ces deux secteurs.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### • **La protection de la trame bleue :**

Les espaces naturels situés en périphérie ou à l'intérieur du village sont conservés et mis en valeur, notamment au travers des EBC et de l'Espace Naturel Sensible (ENS) du cours d'eau Issole. Ces classements sont l'assurance d'une préservation accrue des ripisylves et de ce fait de la faune de l'Issole.

Le PLU propose d'ailleurs de renforcer la place des espaces verts dans le village, notamment de l'ENS et de l'arboretum, au travers d'une meilleure signalétique et de parcours ludiques.

### • **La reconnaissance et la protection des corridors écologiques**

Les corridors écologiques identifiés à l'échelle du SCOT du Pays de la Provence Verte et à l'échelle de la commune doivent faire l'objet d'une protection majeure.

A ce titre, la mise en place d'EBC assure une préservation optimale de ces espaces.

Le développement de l'urbanisation est elle-aussi adaptée à proximité de ces réseaux : de part et d'autre des corridors, les parcelles sont inscrites en zone naturelle ou agricole.

### • **La prise de conscience de ressources limitées :**

Le PLU affiche notamment l'objectif de préservation des ressources et des milieux naturels.

De ce fait, la commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement pour connaître la capacité du milieu à accueillir de nouvelles populations. Cette analyse, notamment celle de l'aptitude des sols, a permis de prendre une décision quant au devenir des zones NB du POS. Le passage en zone urbaine, réglementé par une règle de superficie minimale, est le résultat d'une prise en compte des préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Par ailleurs, la commune a entamé la réalisation d'un schéma directeur d'eau potable afin de mieux appréhender les ressources existantes et les espaces à protéger.

### • **La valorisation du patrimoine naturel**

La valorisation du patrimoine naturel remarquable de la commune de Sainte-Anastasie sur Issole s'effectue non seulement par la préservation des écosystèmes mais aussi par la création d'espaces publics ayant une vocation à la fois ludique et récréative.

Ainsi, le PLU prévoit l'aménagement d'un sentier botanique (piétonnier reliant par le nord les écoles au quartier du Vallon Caou), d'une «boucle verte» (cheminements piétons le long des abords de l'Issole) et d'un arboretum.

### 2. Prévenir les risques et réduire les nuisances

La commune de Sainte-Anastasie est soumise à plusieurs risques : inondation, feux de forêts, mouvement de terrain et transports de matières dangereuses (TDM).

Le PLU tient compte de ces risques à partir des données du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) et du Document d'Informations Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

### • **Risque inondation**

En ce qui concerne le risque inondation, le zonage du PLU tient compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) produit par le Conseil Général du Var. Le plan de zonage du PLU détermine ainsi une zone naturelle inondable Ni1 tout au long du cours d'eau Issole et une zone d'expansion des crues correspondant au lit majeur ordinaire et exceptionnel classée en zone agricole ou naturelle Ai2 ou Ni2.

Enfin, le zonage du PLU fait également figurer une indication «i1» et «i2» pour les secteurs (naturels comme urbains) potentiellement soumis au risque. Les zones de ruissellement sont également identifiées par l'AZI.

Les secteurs concernés sont Naple et Vallon Caou et secondairement à La Bastide. Les deux premiers secteurs sont classés en zones urbaines UB ou UE. Ces zones génèrent des droits à construire, mais de façon mesurée, assurant la prévention de l'aléa de ruissellement.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### • **Risque feux de forêt**

La présence de constructions en lisière de forêt notamment aux Mollières, mais également à Farabrègue rend le risque incendie important. Afin de limiter le risque et tenant compte de l'orientation du vent, des zones sont identifiées comme stratégiques pour la défense incendie. La zone agricole des Mollières a été maintenue en l'état et agrandie au niveau de Côte Rousse, afin de jouer le rôle de coupe-feu.

De plus, le règlement du PLU prévoit des prescriptions de nature à assurer une meilleure prévention du risque feux de forêt : obligation dans les secteurs exposés au risque, d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres pour les terrains destinés à recevoir une construction, voire 6 mètres dans certains cas.

De plus, le règlement du PLU prévoit des prescriptions de nature à assurer une meilleure prévention du risque feux de forêt : obligation dans les secteurs exposés au risque, d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres pour les terrains destinés à recevoir une construction (dans certains cas 6 m).

### • **Risque mouvement de terrain**

Des risques de mouvements de terrain sont présents dans les zones d'alluvions récentes et éluvions situées dans la vallée de l'Issole et le long du ruisseau de la Vidaresse.

Par ailleurs, des risques de chutes de pierre et de blocs des barres rocheuses du Mont Saint-Quinis et du Défens sont possibles.

Afin d'éviter toute mise en danger, le PLU classe ces zones à risque en zone naturelle N.

Enfin, des effondrements ont été constatés à plusieurs reprises sur la butte est du village, en surplomb du Pré de Naple (rue Alphonse Daudet). Ce site, n'ayant pas la vocation à accueillir des constructions, est pourtant classé au POS en zone urbaine UA. Afin d'éviter tout incident, de protéger les habitants du village et de limiter les modifications du caractère du village, ce secteur est reclassé en zone naturelle.

### • **Risque TMD**

Le risque transport des matières dangereuses est lié au passage de la ligne SNCF Carnoules - Gardannes. Cette ligne n'est plus utilisée que par le train touristique du centre Var (ATTCV). A ce jour, aucun incident n'a été relevé.

### • **Nuisance**

La commune n'est pas soumise à des nuisances importantes et bénéficie d'un cadre de vie globalement préservé.

La seule nuisance sonore est liée au passage de la RD15, séparant la commune en deux.

Pour pallier ces nuisances, le règlement du PLU prévoit des distances d'implantation des constructions par rapport à la voirie (article 5) et n'envisage aucune ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat le long de la départementale.

### 3. Intégrer les principes du développement durable au quotidien

Le PLU de Saint-Anastasia a pour vocation d'entrer dans une démarche active de développement durable de son territoire. A cette fin, plusieurs actions sont envisagées pour répondre aux objectifs prononcés par les lois SRU et Grenelle II.

Ainsi, le PLU autorise l'utilisation des énergies renouvelables et notamment la mise en place de panneaux photovoltaïques pour les constructions futures en zones pavillonnaires. Au même titre, il favorise les modes de transports alternatifs à l'automobile en prévoyant la création de voies douces.



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

<b>PADD</b>	<b>Dispositions du PLU</b>
<b>Objectif 1 : Préserver et valoriser le milieu naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la trame verte et bleue, des réserves écologiques et des corridors écologiques par l'instauration d'une zone naturelle et d'EBC,</li> <li>- Valorisation du patrimoine naturel par des aménagements piétonniers et des espaces ludiques et récréatifs,</li> </ul>
<b>Objectif 2 : 2. Prévenir les risques et réduire les nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identification des zones de risque d'inondation dans les documents graphiques et le règlement du PLU</li> <li>- limitation de l'urbanisation à proximité des sources de nuisances (et notamment de la RD15).</li> </ul>
<b>Objectif 3 : Intégrer le développement durable au quotidien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLU prévoit la création de voies douces permettant des déplacements alternatifs à l'automobile,</li> <li>- le PLU permet l'intégration de panneaux solaires aux toitures des habitations en zones pavillonnaires.</li> </ul>



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

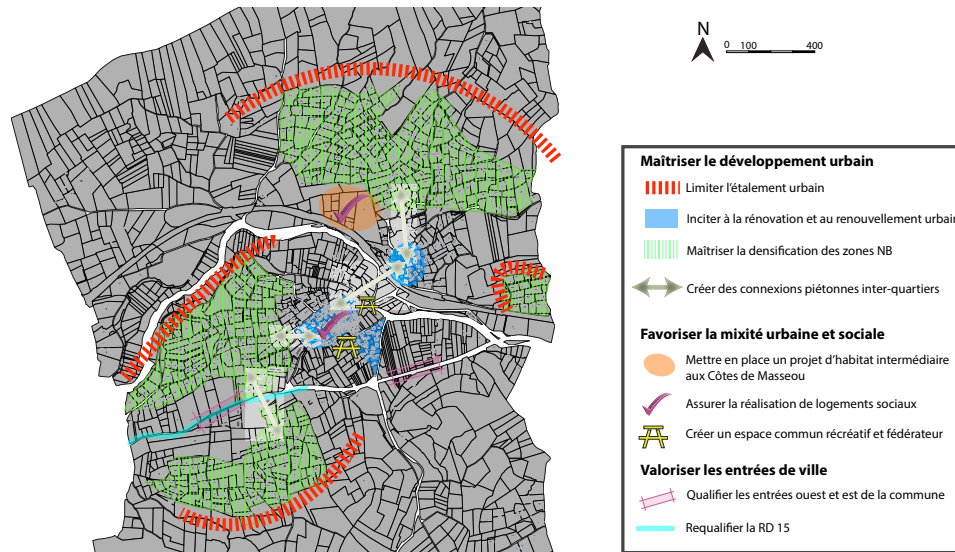
4. Objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national

Ce chapitre, conformément aux dispositions régissant le contenu du rapport de présentation, expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

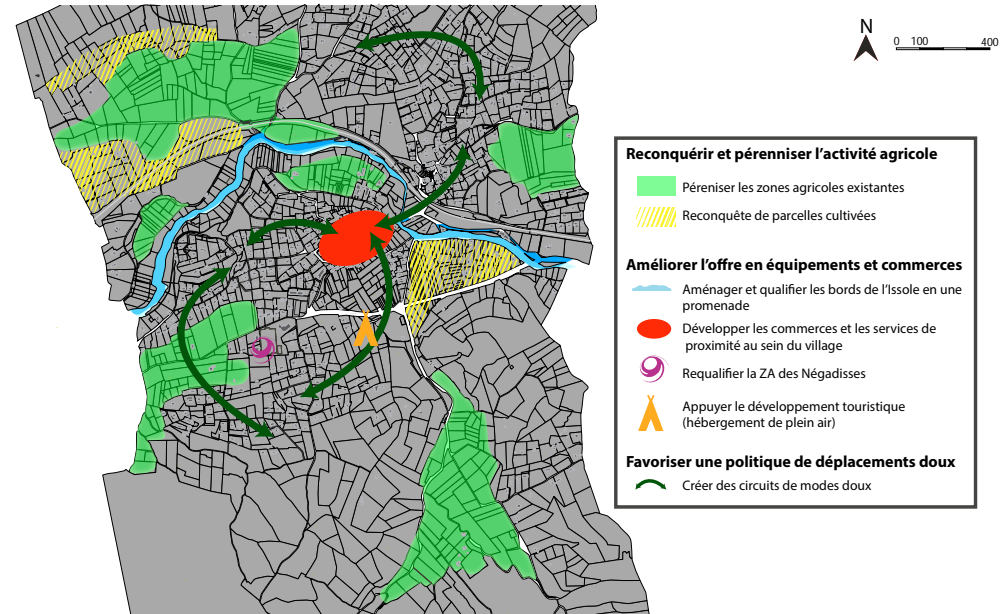
L'évaluation environnementale impose de justifier les choix retenus pour établir ce PADD.

La commune de Sainte-Anastasia a la volonté d'inscrire son projet dans la continuité et de façon complémentaire avec les autres communes de la Provence Verte. Pour se développer, elle s'appuie ainsi sur ce qui a été fait par le passé. Dans cette perspective, le PADD s'est construit autour de 3 orientations :

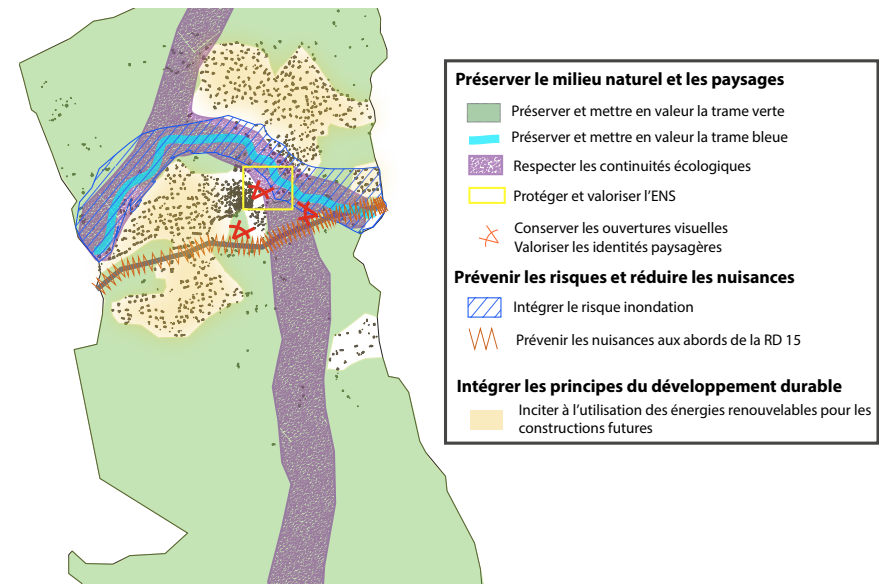
- promouvoir l'identité villageoise / assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune,
- dynamiser la vie locale,
- valoriser un cadre de vie de qualité.



Orientation n° 1 : promouvoir l'identité villageoise / Assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune



Orientation n° 2 : dynamiser la vie locale



Orientation n° 3 : valoriser un cadre de vie de qualité



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales.

Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et des outils de déclinaisons territoriales.

### • **Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997**

Ce protocole a été ratifié le 16 mars 1998. Bien que théoriquement en vigueur depuis cette date, il n'est réellement entré en action au niveau mondial que le 30 novembre 2005 après l'adoption formelle de ses premières modalités de fonctionnement, lors de la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques qui s'est déroulée à Montréal du 28 novembre au 9 décembre 2005.

L'après Kyoto (après 2012) a été amorcé lors de la conférence de Montréal et surtout celle de Bali où pour la première fois les pays en voie de développement ont été associés aux négociations.

Suivies en 2008 par celle de Poznan, ces conférences de l'après Kyoto devraient déboucher sur un nouvel accord qui s'appliquera sur la période 2013-2017 lors de la conférence de Copenhague qui a eu lieu du 7 au 18 décembre 2009.

La mise en œuvre de ce protocole se traduit notamment par l'élaboration d'un Plan Climat, actuellement en cours, sur le département du Var.

En ce qui concerne la réduction des gaz à effet de serre sur Sainte-Anastasia, le PADD s'est fixé pour objectifs de :

- Adapter les routes au passage des transports collectifs, communiquer sur les transports collectifs,
- Favoriser les aménagements piétons et modes doux,
- Favoriser la production d'énergies alternatives.

### • **Convention RAMSAR**

La convention sur les zones humides, signée à Ramsar, en Iran, en 1971, est un traité intergouvernemental qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides d'importance internationale et de leurs ressources. 1650 zones humides sont ainsi protégées dont en France : la Camargue, les étangs de Villepey et les salines d'Hyères.

Sainte-Anastasia n'est pas concernée par l'application de cette convention.

### • **Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000**

Protéger la diversité biologique est un objectif majeur des politiques environnementales mondiales, européennes ou françaises. Afin de répondre à ce défi, l'Union Européenne a mis en place le réseau Natura 2000.

La commune de Sainte-Anastasia n'est pas concernée pas un réseau NATURA 2000.

### • **Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004**

La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour les eaux superficielles, y compris les eaux côtières. Elle fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Il est demandé d'améliorer la qualité chimique des eaux en inversant, là où c'est nécessaire, la tendance à la dégradation de la qualité des eaux souterraines, et, pour les eaux superficielles, en réduisant progressivement les rejets de substances « prioritaires », les rejets devant être supprimés dans 20 ans pour des substances « prioritaires dangereuses ».

Depuis 2004 sur la commune de Sainte-Anastasia, la SEERC effectue un programme d'auto-contrôle de la qualité de l'eau très important afin de renforcer le programme officiel. L'accent est principalement mis sur la surveillance bactériologique des petites unités de distribution, et sur les paramètres



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

physico- chimiques sensibles au regard de la qualité de la ressource.

Par ailleurs, pour la commune Sainte Anastasie, un analyseur de chlore situé à la sortie du réservoir de Castellás, propriété du Syndicat de l'Issole, permet de s'assurer de la parfaite désinfection de l'eau.

### • **Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement**

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Loi Grenelle 2 a été définitivement adoptée le 12 juillet 2010. Elle correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement. Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six axes majeurs :

#### **1/ Bâtiments et urbanisme Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme :**

- Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien,
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

#### **2/ Transports Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité :**

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse, Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables, - Expérimenter le péage urbain, Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes.

#### **3/ Energie Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone :**

- Favoriser le développement des énergies renouvelables,
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir,
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plan d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics),
- Etendre les certificats d'économies d'énergie.

#### **4/ Biodiversité Préservation de la biodiversité :**

- Elaborer la Trame verte et bleue,
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceu-

tiques et en développant le bio,

- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable,
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux,
- Protéger la mer et le littoral

#### **5/ Risques, santé, déchets Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé :**

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air),
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores,
- Etendre les moyens de lutter contre les inondations, - Prendre en compte les risques émergents (nanosubstances, ondes électromagnétiques),
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments).

#### **6/ Gouvernance Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique :**

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales),
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux,
- Réforme du CESE et du CESR,
- Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel

Dans ce cadre, le PADD de Sainte-Anastasie affiche comme objectifs de :

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel (trame verte, trame bleue et corridors écologiques) et agricole,
- Limiter l'étalement urbain,
- Favoriser une politique de déplacements doux : aménagements fonctionnels et ponctuels piétons,
- Favoriser la production d'énergies alternatives,
- Améliorer les équipements d'environnement existants (réseaux).



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### • **Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009**

La Loi Grenelle 1 a été définitivement adoptée le 23 juillet 2009. Cette loi est une loi de programmation qui détermine les grandes orientations en matière de politique des transports, d'énergies, du bâtiment, de protection et préservation de la biodiversité, de l'agriculture biologique, de l'eau, des déchets, des risques sanitaires et environnementaux. La lutte contre le réchauffement climatique tient une place prépondérante.

Le texte est composé d'un article introductif qui rappelle l'articulation de cette loi avec la stratégie nationale de développement durable et d'une cinquantaine d'articles sur la mise en œuvre des conclusions du Grenelle de l'environnement, rassemblés sous 6 titres reprenant les principales thématiques :

- Lutte contre le changement climatique
- Biodiversité et milieux naturels
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé
- État exemplaire
- Gouvernance
- Dispositions spécifiques aux départements et collectivités d'outre-mer.

Les trois premiers thèmes abordés et qui concernent directement les documents d'urbanisme sont largement abordés dans le PADD (trame verte et bleue, énergies renouvelables, ...) de la commune (Cf. ci-dessus).

### • **Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)**

La loi POPE fixe la stratégie française et les objectifs à atteindre en matière d'énergie. Pour cela, la loi se base sur :

- La maîtrise de la demande d'énergie ;
- La diversification du bouquet énergétique ;
- Le développement de la recherche et de l'innovation dans le secteur de l'énergie ;
- La maîtrise des moyens de transport et de stockage adaptés aux besoins.

Pour cadrer les actions à conduire pour l'application de cette loi, la France se donne des objectifs chiffrés, notamment, le soutien à un objectif international d'une division par 2 des émissions mondiales de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui nécessite une division par 4 ou 5 des émissions pour les pays développés.

La Loi Grenelle 2 renforce cette loi avec plusieurs mesures concrètes en faveur de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effets de serre (GES).

Dans ce cadre, le PADD affiche une production d'énergies alternatives.

### • **Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique**

Instaurant la réalisation d'un inventaire du patrimoine naturel, cet article s'est traduit par un vaste programme initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 qui a conduit à la définition de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), qui constitue un inventaire des espaces les plus riches sur le plan des écosystèmes sans leur conférer de caractère réglementaire.

Le PLU de la commune protège dans leur intégralité l'ensemble des ZNIEFF présentes sur le territoire (correspondant aux réserves de biodiversité recensées dans l'analyse de la trame verte).

### • **Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages**

Venant compléter les lois « Montagne » et « Littoral », la Loi Paysage constitue une loi d'aménagement et d'urbanisme, qui concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle permet un plus grand respect du paysage dans les documents et les opérations d'urbanisme. Ainsi le PLU doit prendre en compte la préservation de sa qualité et la maîtrise de son évolution. Elle s'est notamment traduite par l'ajout d'un volet paysager pour toute demande de permis de construire, de manière à ce que la délivrance des droits à construire puisse tenir compte de l'impact paysager des futures constructions.

Trois objectifs inscrits au PADD peuvent être retenus au sens de cette loi :

- Valoriser les entrées de ville,
- Maîtriser le développement urbain
- Entretien et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole.



## *PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

- **Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)**

Cette loi cadre vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun. La loi rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État, la définition d'objectifs de qualité, l'information du public. Elle a également prescrit l'élaboration de Plans Régionaux de la Qualité de l'Air (PRQA), de Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) et pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le PADD respecte ces objectifs du fait des dispositions prévues en matière de développement des modes doux et de communication sur les transports en commun.

- **Plan Climat France 2004-2012**

Sur l'ensemble du territoire français, un Plan Climat a été mis en place en 2004. Il propose un ensemble de mesures permettant d'économiser 54 millions de tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>.

La France a actualisé, en novembre 2006, le Plan Climat 2004-2012, qui doit lui permettre de tenir ses engagements pris dans le cadre du Protocole de Kyoto. Ce texte transpose également les directives européennes sur le climat et définit les actions nationales de prévention du changement climatique.

On peut signaler au niveau local l'élaboration en cours du Plan Climat du Conseil Général du Var.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 5. Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle locale

a. Les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement

#### • **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**

En application de la législation (Loi de 1983 et décret de 1988), le Département a la compétence pour l'établissement d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) en liaison avec les communes, l'Etat, les établissements publics gestionnaires de l'espace naturel et les associations représentant les utilisateurs. Ce plan vise à garantir la validité et la pérennité d'un réseau départemental des viabilités piétonnières (sentiers, chemins ou pistes) ouvertes au public pour la pratique de la promenade et de la randonnée. Le PDIPR du Var représente 1 752km de sentiers (dont 197km de sentier du littoral et 735km de GR). Il est multi-activités : les sentiers sont praticables à pied, à cheval ou à VTT. Sur la commune de Sainte-Anastasia, le sentier du littoral est inscrit au PDIPR du Var.

#### *Orientations du PADD relatives aux espaces naturels :*

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel (valorisation de l'ENS et de l'arboletum),
- Protéger et valoriser le cours d'eau de l'Issole

#### • **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2010-2015**

Les SDAGE ont été institués par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Ils ont pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin. Les SDAGE sont des documents de planification ayant une certaine portée juridique. Porté par l'Agence de l'Eau Rhône – Méditerranée – Corse, le SDAGE Rhône Méditerranée a été approuvé le 20 décembre 1996. Il a été révisé et approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Le nouveau SDAGE 2010 – 2015 est entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans et porte maintenant uniquement sur le bassin Rhô-

ne - Méditerranée (le bassin de la Corse ayant été détaché depuis 2003). Il traduit la Directive Cadre Européenne sur l'Eau et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.

Les principes généraux portés par le SDAGE restent fondés sur une gestion équilibrée de la ressource en eau, à l'échelle du bassin versant, avec la participation de l'ensemble des acteurs de l'eau.

#### Les huit orientations fondamentales du SDAGE 2010 – 2015

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

#### Objectifs environnementaux

Le bon état doit être atteint en 2015. Dans certains cas, l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2015 pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2021 ou au plus tard à 2027.

#### Objectif global en 2015 :

- 66 % des eaux superficielles en bon état écologique,
- 82 % des eaux souterraines en bon état écologique



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

En cohérence avec la Directive Cadre sur l'Eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance. Il permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

*Orientations du PLU relatives au SDAGE* : amélioration des équipements existants et des conditions d'implantation de ces équipements , notamment concernant l'assainissement.

### • **Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des déchets de l'assainissement du Var**

Le Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés, et des déchets de l'assainissement du Var a été approuvé le 24 janvier 2004. Il est en cours d'actualisation afin d'intégrer les orientations actées par le Conseil Général : « L'amélioration du tri des déchets en amont, le principe de territorialisation, l'émergence privilégiée de projets sous maîtrise d'ouvrage publique. »

L'objectif du plan est d'assurer une cohérence départementale dans la gestion des déchets, notamment par la mutualisation des équipements (centres de tri, déchetteries, centres de stockage) prévue par zone de regroupement. Ce plan présente un état des lieux de la gestion des déchets dans le département. Il fixe des objectifs de valorisation à l'horizon 2005 et 2010, ainsi que des mesures permettant d'atteindre ces objectifs dont les principaux objectifs sont de :

- Supprimer les décharges brutes (70 dans le Var) : elles seront soit supprimées, soit transformées en dépôts d'inertes voire en déchetteries,
- Rechercher des solutions de valorisation ou de mise en décharge pour gravats et inertes,

- Développer les collectes sélectives de verre, carton, plastiques et métaux,
- Collecter séparément les déchets fermentescibles contenus dans les ordures ménagères,
- Collecter séparément les déchets verts,
- Séparer les déchets industriels banals,
- Réutiliser et recycler les emballages et matériaux recyclables, déchets organiques, boues d'épuration,
- Récupérer et réutiliser l'énergie contenue dans les déchets,
- Valoriser les mâchefers,
- Stocker les déchets ultimes.

Par ailleurs, le plan départemental de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2010. Il remplace le précédent plan approuvé en 2006 et propose de nouvelles pratiques, la mise en place de nouveaux équipements ainsi que des mesures d'accompagnement afin d'optimiser la gestion des déchets de chantier du Var.

### • **Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels**

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence Alpes Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et sert de cadre décennal. Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles,
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA,
- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires,
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### • **Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) des forêts privées**

Les orientations générales pour la gestion des forêts en PACA sont :

- Analyser globalement le potentiel forestier
- Analyser les contraintes sociales s'exerçant sur la propriété
- Analyser les risques naturels, notamment inondations et incendies
- Tenir compte des divers zonages
- Respecter les propriétés voisines et rechercher les solidarités
- Choisir des essences recommandées
- Ne choisir que des modalités de gestion considérées comme durables dans les fiches du SRGS
- Rechercher un équilibre agro-sylvo-cynégétique
- Rechercher un équilibre des classes d'âge des divers peuplements
- Etaler dans le temps les actions prévues
- S'appuyer sur un réseau de desserte efficace
- Proposer un parcellaire forestier réaliste et opérationnel
- Prendre en compte le volonté du propriétaire et ses capacités d'investissement - Ne pas oublier les espaces non strictement forestiers

b. Autres documents, plans et programmes relatifs à l'environnement

### • **Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies**

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier). Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surfaces des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre des Incendies (PDPFCI) du Var a été approuvé le 29 décembre 2008, après consultation de la Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) le 15 septembre 2008, de la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers (CRFPF) le 5 décembre 2008 et des collectivités territoriales du 29 septembre 29 novembre 2008. Le territoire varois est divisé en différents massifs : la commune de Toulon est comprise dans le périmètre du massif « sud-ouest », identifié comme moyennement sensible.

Le PDPFCI du Var vise quatre objectifs prioritaires :

- Continuer à diminuer le nombre de départs de feux
- Continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants
- Renforcer la protection des biens et des personnes
- Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages

Ces objectifs sont déclinés en 24 fiches actions, qui concernent notamment l'intégration du risque d'incendie dans les documents d'urbanisme et la création et mise aux normes des équipements DFCI.

*Orientations du PADD relatives à la réduction de l'aléa feux de forêts :*

- Prévenir les risques et réduire les nuisances : mettre en place un plan de prévention des risques.

Traduction des orientations du PADD dans le zonage et le règlement :

- Classement en zone naturelle de l'ensemble des massif, interdisant toute construction nouvelle
- Intégrer les secteurs à risques dans le PLU
- Mise en place de «coupes feu naturels» à travers les poches agricoles.

### • **Le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau**

En 2006, le Conseil Général du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015.

Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Le SDRAE du Var vise quatre objectifs :

- Etablir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015.
- Dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource.
- Evaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie.
- Donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

*Orientations du PADD relative à la gestion de l'eau potable :*

- Accompagner les projets novateurs en matière d'économie d'eau et d'énergie

### • **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air PACA**

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la Région PACA s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques. Le PRQA a été approuvé par le Préfet de Région le 10 mai 2000.

La principale orientation du PRQA est le développement de la surveillance de la qualité de l'air. Il fixe des objectifs en matière de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants. Il impose également l'information de la population et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire. Enfin, il fixe des objectifs de réduction des émissions polluantes d'origines humaines en vue d'améliorer et de préserver la qualité de l'air.

### • **Le Plan de Protection de l'Atmosphère du Var**

Le décret du 25 mai 2001 prévoit des Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et pour les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le PPA du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 2007. Il prévoit des mesures locales de connaissance et de réduction des émissions polluantes de sources fixes (industrielles, urbaines) et de sources mobiles (transports), mais aussi des mesures d'urgence en cas de pollution à l'ozone.

*Orientations du PADD relatives à la réduction des pollutions atmosphériques*

- Développer les transports en commun
- Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux

### • **Le Plan de l'Énergie PACA**

La Région PACA dispose depuis 2005 d'un programme en faveur de l'énergie (le Plan « Énergie 2010 »). Il s'agit notamment d'actions orientées sur :

- Le développement des énergies renouvelables, avec pour objectif d'être la première région solaire de France en 2010,
- Les économies d'énergie.

Ce dispositif a été complété par le programme « AGIR pour l'énergie », adopté fin 2006. Il peut se décliner en Plans Locaux de l'Énergie et de l'Environnement au sein des collectivités locales.

*Orientations du PADD relatives à l'énergie :*

- Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables pour les constructions futures (les capteurs solaires sont admis sur toute la commune, mais doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics ; ils sont interdits dans le centre ancien pour des raisons patrimoniales et architecturales).

### **Le Plan Climat Énergie du département du Var**

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement adoptée le 21 octobre 2008 à l'Assemblée Nationale et le 10 février 2009 par le Sénat (dite loi Grenelle 1) stipule que « l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012 ». Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle de l'Environnement et de la loi Grenelle 1. Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Dans ce contexte, le Conseil Général du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Energie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Général concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel (COM).

Le Plan Climat Energie du Var répondra aux objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois
- Améliorer la qualité de l'air
- Valoriser les ressources locales et renouvelables
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire
- S'adapter aux effets du changement climatique

*Orientations du PADD relatives à l'énergie :*

- Accompagner les projets novateurs en matière d'économie d'eau et d'énergie,
- Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables pour les constructions futures (les capteurs solaires sont admis sur toute la commune, mais doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics ; ils sont interdits dans le centre ancien pour des raisons patrimoniales et architecturales).



## II. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1 :

#### Le projet de Côtes de Masseou

##### a. Le contexte dans lequel s'inscrit le projet :

Face au constat de l'absence d'un parcours résidentiel sur la commune et à la pénurie de logements, l'équipe municipale a souhaité engager une réflexion sur un projet d'habitat intermédiaire qui permettrait de répondre aux besoins en logements à la fois qualitatif et quantitatif de la population de Sainte-Anastasia.

##### b. Objectifs du projet :

L'objectif principal du projet est de compléter et de conforter l'offre en habitat de Sainte-Anastasia sur Issole, par une complémentarité entre habitat collectif et individuel, mais aussi en proposant des logements locatifs sociaux.

##### c. Le site d'implantation :

Le périmètre opérationnel a été choisi par ses caractéristiques et les qualités qu'il présente pour l'aménagement d'une opération d'ensemble, à savoir :

- sa situation à proximité du centre-bourg,
- sa desserte,
- l'environnement dans lequel il s'inscrit.

#### *Une situation idéale à proximité du centre-bourg*

Le site retenu pour l'implantation du projet se trouve au Nord de l'Issole et sur la limite Est du quartier de Naple. Il recouvre une superficie de 3 hectares.

Ce positionnement à proximité du centre-bourg (environ 600 mètres du village) et donc des équipements publics, des services et des commerces, lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

Situé à l'interface entre plusieurs quartiers résidentiels et la future résidence senior du Gaou de Vie, le site s'inscrit par ailleurs dans un environnement urbain relativement marqué.

#### *Une desserte optimale*

Le site des Côtes de Masséou, par son implantation dans un environnement urbain est très bien desservi puisqu'il est entouré de voies de communication : le chemin des Bréguières à l'Est et le chemin du Gaou de Vie au Sud.

#### *Un site inscrit dans un environnement attractif*

Le site se caractérise par une topographie marquée et par la présence de nombreuses restanques, murs de retenue en pierres sèches, sur la partie Ouest du site. La végétation de type maquis est très représentée, avec quelques oliviers disséminés.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### Le parti d'aménagement retenu

#### a. La desserte

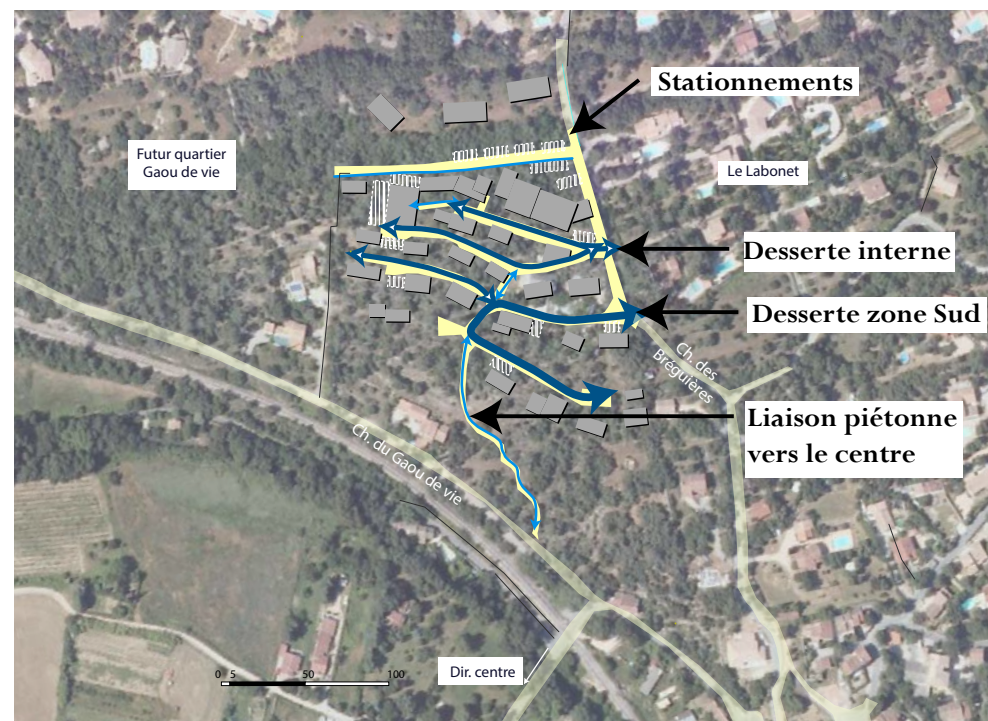
En termes de desserte, le projet n'implique pas de gros travaux d'infrastructures de voiries puisqu'il utilise dans la mesure du possible, les axes existants. Cette exploitation des voies existantes limite l'impact du projet sur le paysage et les sols.

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

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





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### b. Formes urbaines et organisation du site

Le site des Côtes de Masseou retenu pour la réalisation d'une opération d'ensemble présente une topographie relativement contrainte. Par souci d'intégration paysagère notamment, cet espace ne peut admettre une densité de bâti trop importante. De plus, la municipalité, dans une optique de maîtrise de la croissance démographique de la commune envisage l'accueil sur le site d'une soixantaine de logements soit environ 150 nouveaux habitants (hypothèse 2,5 personnes par logement). L'aménagement du site respecte les formes du terrain naturel en épousant la forme des restanques et en 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 majeurs formé 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.

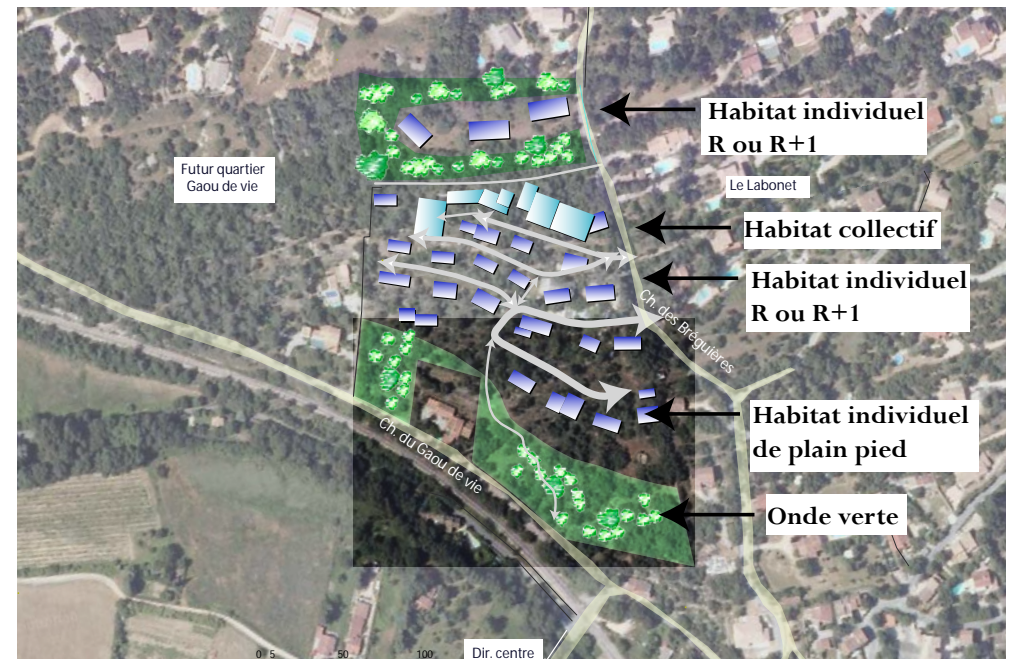
### c. Programmation et organisation de l'habitat:

L'urbanisation des Côtes de Masseou devra conserver les habitudes de constructions de type provençal afin de créer un rappel avec les maisons individuelles présentes sur le village, par le respect des principes suivants :

- des volumes simples, des toitures faites de tuiles de type canal, des enduits traditionnels de couleurs pastel et des ouvertures étroites et hautes.

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

Au total, le quartier devrait accueillir 60 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 (servitude de mixité sociale).





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 2 :

#### Le projet de Gaou de Vie

##### a. Le contexte dans lequel s'inscrit le projet

Pour faire face aux problématiques de logement d'une population vieillissante et dépendante, la municipalité souhaite engager un projet de résidence service senior, qui représenterait certes d'une part, un intérêt économique puisqu'il permettrait de générer de nombreux emplois mais serait aussi facteur d'animation pour la commune.

##### b. Objectifs du projet

L'objectif principal du projet est de proposer des logements mais aussi des activités à destination des seniors.

Il consiste en l'aménagement d'un hameau destiné à l'accueil des retraités valides dans un lieu de vie et un cadre adapté à leurs attentes au niveau de la convivialité, de l'animation et des services.

##### c. Le site d'implantation

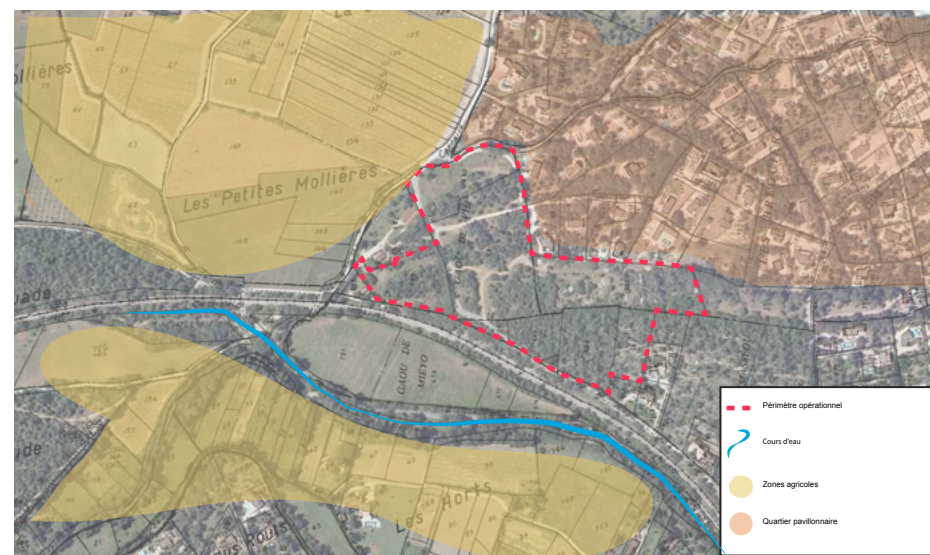
Le site d'implantation du projet de résidence senior a été retenu par les caractéristiques intéressantes qu'il présente.

#### *Une situation idéale à proximité du centre-bourg*

Le site retenu pour l'implantation du projet se trouve dans le quartier de Gaou de Vie à 1500m environ au nord-est du village. Il recouvre une superficie de 4,3 hectares. Ce positionnement à proximité du centre lui permet d'être directement relié à la dynamique villageoise, ce qui représente une commodité indéniable pour les futurs résidents de la résidence sénior.

#### *Un site inscrit dans un environnement attractif*

L'environnement dans lequel s'inscrit le projet est favorable à l'implantation d'une résidence senior puisque le site, éloigné des grands axes de communication et de toute source de nuisance est tranquille et amène au calme. Il confère donc au projet des conditions optimales d'accueil pour sa future clientèle.





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### Le parti d'aménagement retenu

#### a. La desserte

*Une implantation des voies dans le sens des courbes de niveau pour limiter la réalisation de talus et murs de soutènement*

La voirie interne du projet est préférentiellement implantée dans le sens des courbes de niveau limitant ainsi les mouvements de sols et la réalisation de talus et murs de soutènement.

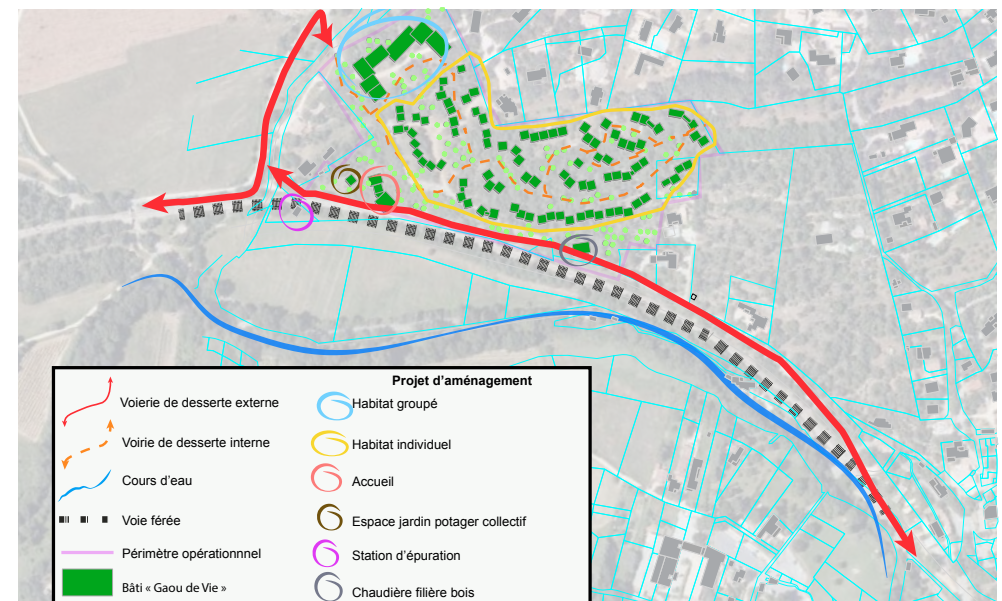
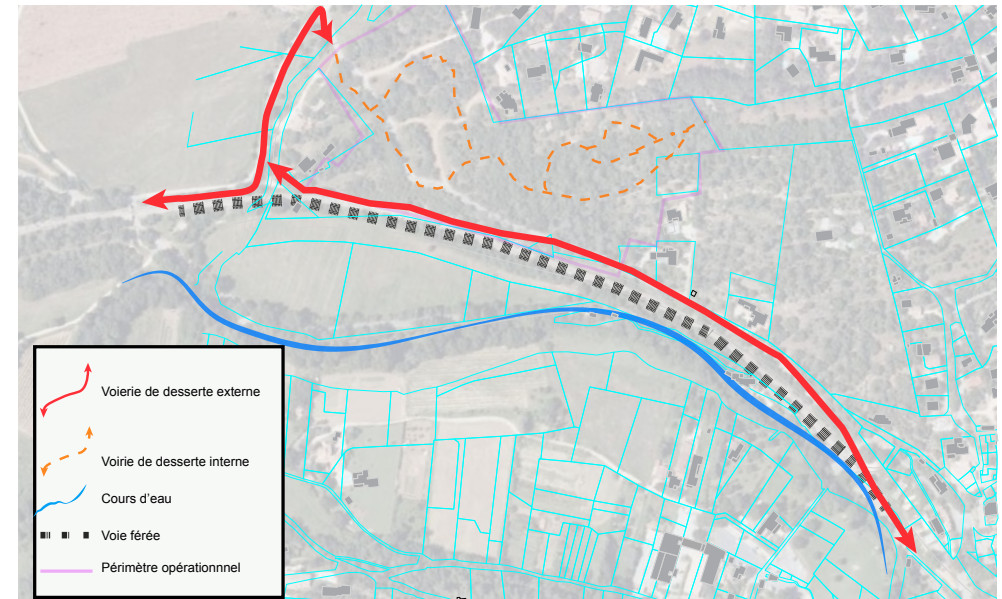
Des cheminements seront par ailleurs réalisés sur l'ensemble du site. Il convient de retenir plus particulièrement celui qui relie la résidence service et le pôle animation en aval.

#### b. Formes urbaines et organisation du site

*Une intégration harmonieuse du projet dans son environnement*

Le parti d'aménagement a été défini de manière à ce que le nouveau tissu urbain et le bâti s'intègre de façon optimale dans l'environnement.

- La résidence services est constituée d'un ensemble de petits collectifs dont la hauteur des bâtiments varie de 7 à 9 m à l'égout du toit afin d'atténuer son impact dans le grand paysage. Les bâtiments s'ouvrent sur une esplanade pour assurer une certaine convivialité au lieu mais aussi pour marquer la limite de l'urbanisation du site.
- Le logement individuel (100 unités) se présente sous forme d'habitat groupé s'implantant dans le sens des courbes de niveau afin de limiter au maximum les mouvements de sol. Les bâtiments sont en rez-de chaussée avec une hauteur de 3,50 m à l'égout, adaptée à la pente du terrain. Il préserve ainsi des masses boisées significatives, notamment le long du





## *PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

chemin de Gaou de Vie.

- Sur la partie aval du projet, se développe la zone animation et accueil sous la forme d'un bâtiment collectif dont la hauteur n'excédera pas 9m et qui s'implantera dans le sens des courbes de niveau. L'implantation de ce bâtiment sur cette partie du site est stratégique puisque sa fonction est ciblée. En effet, le bâtiment assurant une fonction d'accueil, doit être situé en entrée du site et en marquer l'ouverture.

Dans l'ensemble, les grandes masses arborées seront préservées : le parti d'aménagement retenu conduit à limiter l'emprise au sol (25% maximum), la densité et le stationnement en surface, ce qui conduit à maintenir l'ambiance naturelle du site et ne pas entraver la qualité des sols.

### c. Le programme

La résidence services sénior est constituée :

- d'une résidence pour personnes âgées recevant des structures d'hébergement, de services et d'animation communs à l'ensemble de l'opération. Il s'agit plus particulièrement d'un restaurant, de salons, médiathèque, locaux pour recevoir le personnel de santé, piscine thérapeutique. 62 logements sont créés (moitié T1 et moitié R2) et 1/3 environ de ces unités d'accueil seront réservées à l'accueil de personnes à mobilité réduite et / ou dépendantes,
- d'un habitat individuel groupé s'apparentant à un hameau. Il s'agit d'unités de logements de type T2 (environ 100),
- d'une structure d'animation et d'accueil. Cet ensemble comprendra plus particulièrement un restaurant, des salles de réunion et salon ainsi que des chambres d'hôtes réservées aux visiteurs de la résidence senior. Environ 160 places de stationnement seront disponibles sur le site.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 3

#### Vers une densification maîtrisée des zones d'habitat pavillonnaire

##### a. Pourquoi se tourner vers une exploitation des espaces résidentiels?

Une des ambitions fortes que la municipalité souhaite donner au PLU est de limiter l'étalement urbain et d'optimiser les tissus urbains existants par des opérations de renouvellement urbain ou de comblements des dents creuses. Les perspectives de mutabilité et d'évolution des zones urbaines constituées (zones UA, UB en l'occurrence) arrivent à saturation. Les espaces résidentiels s'avèrent être les seules zones potentiellement exploitables pour générer une production de logements.

Les simulations d'évolution des zones résidentielles (études des zones NB) démontrent à ce titre que ces secteurs seraient en capacité d'accueillir environ 187 logements.

##### b. Comment exploiter le potentiel des zones résidentielles?

L'exploitation des zones résidentielles, si elle représente une certaine opportunité de renouvellement urbain, ne doit cependant pas s'effectuer sans réelle réflexion urbaine. En effet, si elles ont longtemps constitué des zones de mitage sans véritable approche urbanistique, elles doivent aujourd'hui faire l'objet d'une maîtrise de leur aménagement.

Cette problématique, redondante et récurrente à un ensemble de communes en France, a fait l'objet de nombreux débats quant aux solutions que l'on pourrait y apporter.

La démarche BIMBY s'est alors révélée intéressante pour accompagner l'évolution de ces zones.

##### c. La démarche BIMBY : vers des perspectives de développement pour les zones résidentielles?

La démarche BIMBY, comme expliquée plus en détails précédemment, consiste à amener l'habitant lui-même à mobiliser le foncier existant pour faire évoluer les tissus pavillonnaires. Elle part du postulat que l'initiative individuelle, peut aussi, à son niveau, générer du logement et ce dans un sens de renouvellement urbain et de densification de ces quartiers.

La commune de Sainte-Anastasia voit dans cette démarche une opportunité pour répondre à une certaine demande de logements sur son territoire et notamment, celle de plus en plus récurrente des personnes âgées dépendantes qui nécessite un maintien au domicile familial, ou des jeunes actifs qui n'ont pas encore la possibilité d'accéder à un logement par leurs propres moyens.

Cependant, soucieuse de maîtriser le développement urbain et démographique, la commune souhaite accompagner le processus en mettant en place un corps de règles visant d'une part à maîtriser la densité des formes urbaines et d'autre part à contrôler le nombre de nouvelles constructions.

Ainsi, une communication sur la démarche BIMBY auprès des populations, assistée par une réglementation adaptée visant à une certaine maîtrise des formes urbaines, pourrait à terme constituer un outil approprié pour le développement des zones d'habitat pavillonnaire.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 4

#### Le projet d'extension du camping

##### a. Le contexte dans lequel s'inscrit le projet :

Sainte-Anastasie est une commune qui au regard de sa croissance démographique n'a pas vocation à mettre en place un projet de développement économique d'envergure.

La commune souhaite cependant redynamiser la vie locale dans l'objectif de conforter son attractivité et de répondre aux besoins des habitants déjà présents sur le territoire. Cette redynamisation passe notamment par un renforcement dans l'offre touristique et de loisir sur la commune.

##### b. Objectifs du projet :

La zone 1AUt de Jausseran constitue la continuité ouest du secteur du camping. La commune souhaite maîtriser cet espace dans l'objectif de la réalisation d'un projet touristique global alliant hébergement, extension d'un camping et zone de loisir.

##### c. Le site d'implantation :

#### *Une situation idéale à proximité du centre-bourg*

Ce terrain en friche, localisé dans le prolongement de l'aire d'hébergement de plein air est circonscrit au Sud et à l'Ouest par des quartiers résidentiels.

Entouré de boisements et déconnecté de l'ensemble des parcelles cultivées du territoire, ce secteur n'a pas vocation à une reconquête agricole et dispose de potentialités incontestables au développement d'un projet touristique liant hébergement, extension du camping et zone de loisir :

- il est inscrit en zone d'urbanisation future au POS
- il est situé à proximité du village et des équipements : ce positionnement à proximité du centre, à environ 400 mètres du bourg, lui confère un atout indéniable pour le développement d'un équipement d'hébergement touristique;
- il est situé en continuité du camping existant et pourrait donc profiter de cette première implantation;
- il bénéficie d'une desserte et d'une visibilité adaptée à ce type d'établissement puisqu'il est situé à proximité directe d'une route départementale la D15;
- il est identifié par le schéma directeur en zone d'assainissement collectif future.

#### *Un site inscrit dans un environnement attractif*

Ce secteur est aujourd'hui composé d'anciens terrains agricoles laissés à l'état de friche. Le site apparaît aujourd'hui relativement boisé, notamment en ce qui concerne le pourtour du terrain, la végétation étant moins présente au centre des anciennes parcelles agricoles.

Il s'agit d'un secteur où l'implantation humaine reste malgré tout très présente, seules les espèces dites « ordinaires » adaptées au milieu urbain sont susceptibles d'habiter la zone.

Le paysage est quant à lui relativement qualitatif. En effet, la végétation plutôt dense sur les abords du terrain permet d'atténuer les covisibilités avec le quartier résidentiel ainsi que la route départementale. L'enclos formé par la végétation décrit un paysage relativement intimiste recherché par la plupart des touristes.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### Le parti d'aménagement retenu

#### a. La desserte

Le site bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD15, cependant il est desservi de la même manière que l'aire du camping, par le chemin de Jausseran, qui ne connaît qu'une fréquentation très réduite. Des travaux d'infrastructure et de voirie sont donc à prévoir, des emplacements réservés ont d'ores et déjà été positionnés dans l'objectif d'un recalibrage des voies, il s'agit des ER n°18 pour l'aménagement du chemin de Rebouillon, n°19 et n°20 pour l'élargissement du chemin de Jausseran.

D'autre part, dans l'hypothèse d'une ouverture du site au public le réaménagement d'une intersection plus sécurisée semble nécessaire. Un maillage de cheminements doux permettra ensuite de relier le site au camping du village ainsi qu'aux quartiers résidentiels situés à l'Ouest, et où sont présents la majorité des commerces et services communaux.

#### b. forme urbaine et organisation du site

Le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble de ce secteur vise à assurer une intégration paysagère optimale à la fois dans l'environnement urbain existant ainsi que dans le grand paysage.

Ainsi, concernant la programmation, la future extension du camping pourra venir se positionner en continuité directe du site actuel dans l'objectif d'une vraie cohérence du projet. La zones 1AUt pourra ensuite recevoir l'installation d'équipements et d'hébergements touristiques tel qu'un complexe hôtelier, un gîte ou une auberge de jeunesse afin de diversifier l'offre en place.

Les aménagements paysagers quant à eux viseront, la réduction des nuisances visuelles et sonores, ainsi que le maintien d'une ambiance intimiste sur l'ensemble du secteur.

Pour ce faire, les constructions devront être préférablement érigées au centre des anciennes parcelles agricoles, sur les terrains où la végétation apparaît moins qualitative, dans l'objectif de préserver les boisements existants du pourtour de la zone. Les massifs boisés notables, arbres isolés d'envergures, ainsi que les haies de type bocagères devront être maintenus.

Un espace paysager de qualité pourra ensuite être mis en place entre l'extension du camping et le futur complexe touristique dans l'objectif d'atténuer les covisibilités et d'offrir à la population un espace de loisir à proximité du centre-bourg et quartiers résidentiels.

Les plantations pourront être renforcées le long des voies de communications et chemins piétonniers nouvellement créés. Un périmètre EBC est maintenu au Sud du secteur dans l'objectif de préserver ce boisement d'envergure.





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 5. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5

#### Le projet d'extension de la zone artisanale

##### a. Le contexte dans lequel s'inscrit le 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).

##### b. Objectifs du projet :

Le projet communal opte pour l'ouverture à l'urbanisation retardée de cette portion sud, classée 1AUe au PLU, afin de répondre à plusieurs volontés :

- D'une part celle 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, souhaite contraindre son ouverture à l'urbanisation par voie de modification du présent PLU, modification lors de laquelle sera affiné le projet d'aménagement en fonction des potentialités d'implantations économiques.

##### c. Le site d'implantation :

*Une situation idéale à proximité des services et commerces existants*

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'activités, de commerce et de loisir de la commune. Ce secteur 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.

*Un site inscrit dans un environnement commun*

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.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### Le parti d'aménagement retenu

#### a. La desserte

En matière 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, des emplacements réservés ont été positionnés dans cet objectif. 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 l'aménagement aux quartiers résidentiels situés de part et d'autre du site.

#### b. Forme urbaine et organisation du site

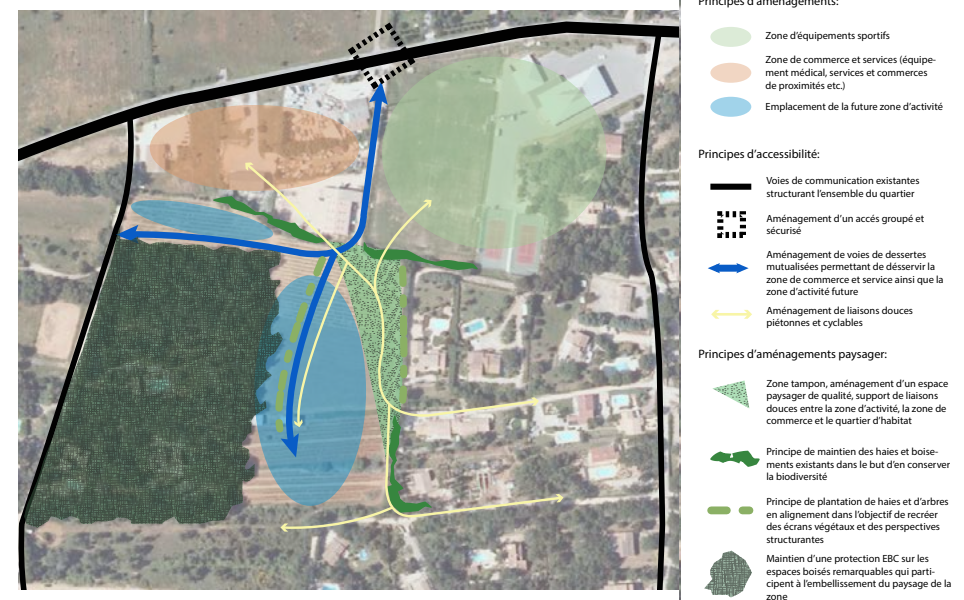
Le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble de ce secteur vise à assurer l'intégration paysagère optimale au sein de l'environnement urbain existant.

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 site.

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

Globalement les covisibilités avec les espaces situés à l'Ouest sont inexistantes du fait du maintien d'un secteur en Espace Boisé Classé au PLU. L'OAP propose en outre 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 y être envisagés.



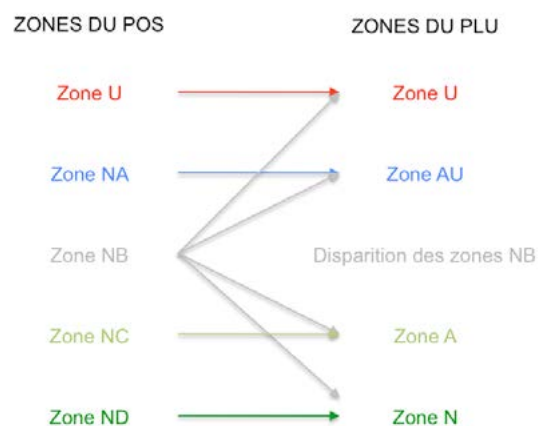


### III L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

#### 1. Rappels préalables relatifs au passage de POS en PLU

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire en plusieurs zones distinctes:

- Les zones urbaines (U) correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5) ;
- Les zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6) ;
- Les zones agricoles (A) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7) ;
- Les zones naturelles et forestières (N) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8).



Les évolutions réglementaires :

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se justifient par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communaux et communautaires (CCVI, Pays de la Provence Verte), tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la programmation de zones d'activités, l'évolution des espaces naturels et agricoles, etc...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la Loi Urbanisme et Habitat et les Lois Grenelle, avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones NB ;
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.

La volonté de maîtrise urbaine par la satisfaction des besoins des populations résidentes en logement accessible et en emploi, avec en parallèle la pérennisation de l'espace agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages se traduit, dans le règlement du PLU par des possibilités constructives ajustées à chaque quartier.

Il s'agit de veiller à l'optimisation des zones déjà urbanisées et équipées (le village et Naple) en minimisant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels avec :

- un recentrage du développement urbain dans les zones déjà urbanisées ;
- un étalement urbain périphérique limité tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain. Le développement futur est circonscrit dans les zones à urbaniser AU, notamment celle de Côtes de Masséou ;
- la garantie d'une ruralité conservée par l'équilibre entre les espaces agricoles ou forestiers (A et N) ;
- un reclassement en zones urbaines au potentiel de densification réduit pour les zones NB caractérisées par leur faible équipement, leur éloignement au village et une urbanisation semi-dense.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 2. Justification de zonages et règlement

#### a. Le reclassement en zone agricole

Le reclassement en zone agricole correspond aux objectifs communaux de soutien à l'économie locale et de préservation d'un patrimoine culturel et paysager. Cette évolution fait suite à l'analyse agricole réalisée dans le cadre du diagnostic qui expose le **foncier potentiellement exploitable pour l'activité agricole**. Elle assure ainsi une cohérence entre le zonage du PLU et les caractéristiques foncières du territoire.

#### • De naturelle à agricole

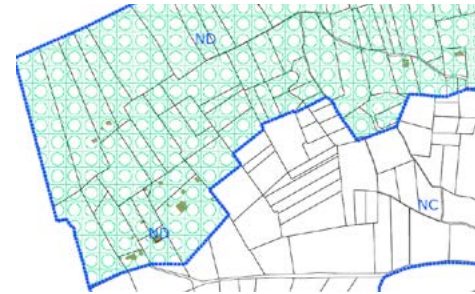
Plusieurs sites entrent dans ce cas de figure. Il s'agit d'un reclassement au double objectif :

- La valorisation et la participation au dynamisme de l'activité agricole ;
- La prise en compte des risques naturels : incendie (zone de pare-feux) et inondation (zone d'expansion des crues).

Ces secteurs concernent les lieux-dits de Côte-Rousse, Plane-Bouis, la partie sud des Vignarets et la partie sud-ouest des Horts.

Côte-Rousse se situe en amont du village et du quartier des Piémont de Saint-Quinis. Le reclassement de la partie nord des Mollières permet la mise en oeuvre d'un projet de reconquête agricole sur un secteur de restanques anciennement cultivées.

Plane-Bouis fait l'objet d'un reclassement en zone agricole afin d'adapter le zonage à la réalité du terrain. En effet, ces terrains sont en grande partie déjà cultivés aujourd'hui.



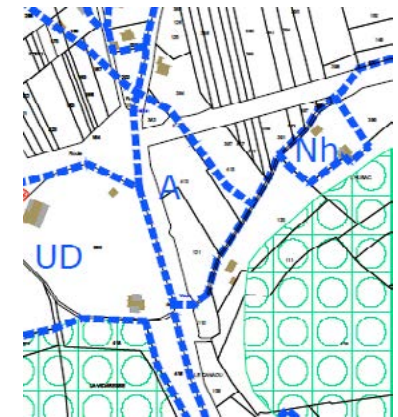
Secteur Côte-Rousse : Zonage au POS



Secteur Côte-Rousse : Zonage au PLU



Secteur Sud-Vignarets : Zonage POS



Secteur Sud-Vignarets : Zonage PLU



Secteur des Vaux : Zonage POS



Secteur des Vaux : Zonage PLU



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### • **Le cas particulier des zones inondables**

Bordant les rives de l'Issole, la partie nord des Horts est composée de terrains en grande partie cultivés. Identifiés comme submersibles, ces terrains bénéficient d'une très bonne irrigation, ce qui leur confère de fait un potentiel agricole non négligeable. Le POS classe ces terrains en zone naturelle inondable NDr. Ce classement avait probablement comme objectif la garantie d'une absence d'urbanisation d'un site soumis à l'aléa inondation, **mais également la protection des berges de l'Issole.**

Dans la perspective d'adapter le document d'urbanisme à la réalité, ces terrains sont reclassés par le PLU en zone agricole inondable Ai1 et Ai2. Ce zonage précise un secteur Ai1 correspondant à des terrains situés dans le lit moyen de l'Issole et un secteur Ai2 correspondant à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tels qu'identifiés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var.

Cette évolution réglementaire ne vient pas contredire **les objectifs de protection des risques et de préservation d'un milieu naturel**, puisque l'usage des sols ne connaîtra pas de changement. En outre, les berges de l'Issole continuent d'être préservées par le maintien d'une frange d'Espace Boisé Classé (EBC) le long du cours d'eau, d'une largeur de 10 à 15 mètres et qui contribue aussi à maintenir le corridor écologique créé par la ripisylve de l'Issole.

Concernant les sites où le risque est potentiellement présent du fait de la présence de construction :

Etant identifiés en grande partie dans la zone de lit moyen de l'Issole au sein de l'AZI, la partie Nord du quartier des Horts est soumise à un zonage d'indice i1. Ce secteur est susceptible d'être soumis à un aléa inondation potentiellement plus élevé, donc un risque potentiellement plus élevé que sur les secteurs en indice i2, référant pour le lit majeur ordinaire où l'aléa inondation est plus faible. Le secteur des Vignarets est, quant à lui, classé en secteur Ai2.

Au regard de leur situation et de leur potentiel d'inondabilité, ces secteurs font l'objet d'occupations et d'utilisations du sol autorisées plus restrictives. En outre, le règlement précise que dans ces secteurs *«les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il s'agit 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»*.

Au total, le transfert de zones naturelles à agricoles représente 27,9 hectares.

### • **D'une zone d'urbanisation future NAa à agricole A**

La partie nord des Vignarets (soit près de 6 hectares) est classée au POS en zone d'urbanisation future NAa en vue de l'implantation d'habitat et de services. Bien qu'un tel projet pouvait être stratégique à cet emplacement, il n'apparaît plus opportun aujourd'hui de classer ce secteur en zone d'urbanisation future ou de l'ouvrir à l'urbanisation.

Etant situés dans la plaine et à proximité immédiate du cours d'eau de l'Issole, **les terrains sont propices au développement de l'agriculture.** Ils sont en effet facilement irrigables et d'une topographie et d'une pédologie favorables à la culture. Ils sont à ce titre d'ailleurs, actuellement occupés par des terres cultivées.

Par ailleurs, identifié comme faisant partie du lit majeur ordinaire de l'Issole, ce site est classé dans la zone d'expansion des crues. Ce classement n'implique pas une réglementation stricte, mais nécessite l'assurance de la prise en compte du risque inondation dans tout nouveau projet. Le site des Vignarets fait l'objet d'un zonage spécifique dans le plan de zonage du PLU en zone Ai2 où la construction est strictement réservée aux bâtiments agricoles, services publics et bâtiment d'intérêt général et Ai2h où l'extension des habitations existantes est permise sous conditions (cf infra).



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Le classement de ce secteur en zone Ai2 et Ai2h va également permettre de limiter l'urbanisation, favorisant ainsi l'extension du corridor écologique observé lors de l'analyse des trames bleues / trames vertes. Enfin, l'instauration de zones agricoles sur ce secteur va permettre de canaliser l'expansion des crues de l'Issole, diminuant ainsi l'impact sur les zones urbanisées.

### • De la spécialisation d'une zone agricole

Concernant la plaine de l'Issole, le **PLU n'intervient pas sur la vocation de la zone, mais sur sa typologie**. D'ores et déjà classés par le POS en zone agricole NC, ces terrains sont aujourd'hui majoritairement cultivés et constituent le bassin arrosable de la plaine. En effet, l'Atlas des Zones Inondables, précédemment cité, identifie plusieurs zones agricoles dans le champ d'expansion de crue de l'Issole. De ce fait, l'ensemble des zones agricoles du POS, couvertes par le périmètre de l'AZI, sont reclassées en zone agricole inondable identifiées par les indices Ai1, Ai2 et Ai2h suivant leurs caractéristiques générales (ex: état du lit du cours d'eau, présence d'habitat etc.)

Ce changement de typologie de zone concerne les zones agricoles suivantes:

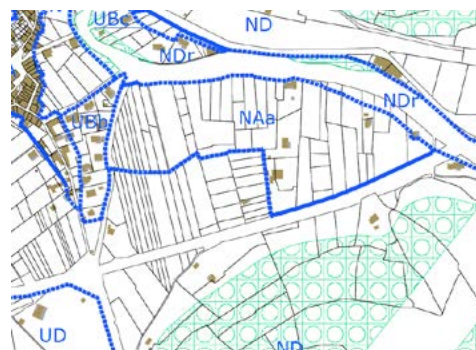
- Gaou de Mieyo au nord de l'Issole ;
- La partie sud des Horts,
- Gan-Mouret à l'ouest de la commune.



Secteur Gaou de Mieyo / Sud des Horts : Zonage au POS



Secteur Gaou de Mieyo / Sud des Horts : Zonage au PLU



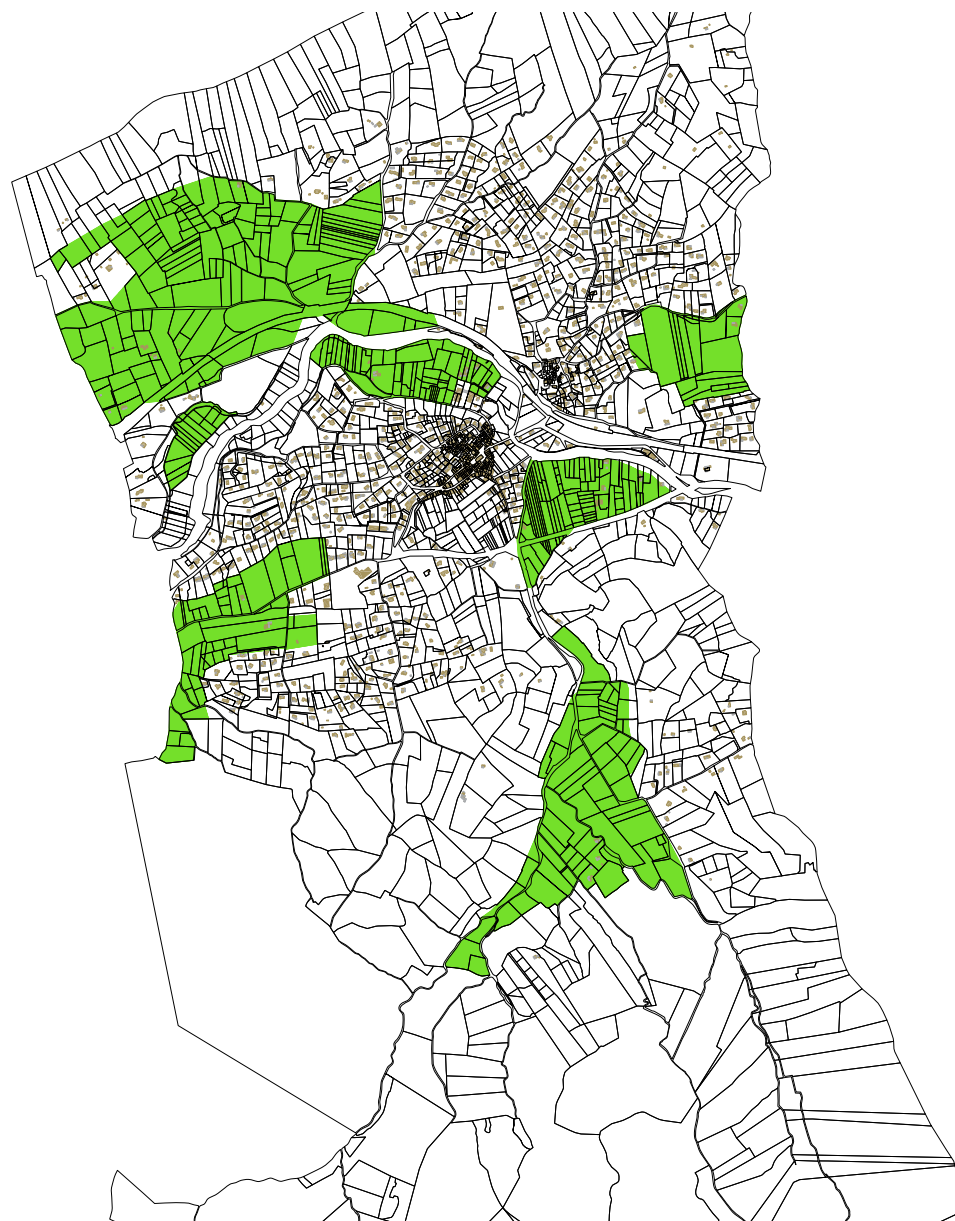
Secteur Nord-Vignarets : Zonage POS



Secteur Nord-Vignarets : Zonage PLU



## **Synthèse des zones agricoles du PLU**





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### b. Le reclassement en zone naturelle

#### • D'une zone urbaine à naturelle

Trois secteurs classés en zones urbaines au POS sont reclassés en zone naturelle au PLU :

- Un îlot au nord-est du village, classé en zone UA au POS ;
- Un îlot à La Chapelle, au nord du village, classé en zone UB du POS ;
- Un îlot au Pré de Naples, sur les bords d'Issole, classé en zone UBc au POS.

Il ne s'agit que de secteurs de taille réduite, La Chapelle constituant le plus grand avec 3 390 m<sup>2</sup>.

L'îlot au nord-est du village, est un secteur soumis à différents risques naturels que le PLU se doit de prendre en compte. Sur la partie haute de la butte nord-est du village, des effondrements ont été constatés à plusieurs reprises. Le secteur est également soumis à l'aléa inondation (cf. cartographie AZI), le site étant situé au sein du lit majeur ordinaire de l'Issole. Cette instabilité du sol et la situation d'inondabilité du site traduisent donc son inconstructibilité.

En continuité du village, le POS classait pourtant ce site en zone urbaine. Dans l'objectif d'éviter tout incident et d'assurer la protection des habitants du village, ce site est rendu naturel inondable Ni2 et donc strictement inconstructible.

Le reclassement du secteur La Chapelle en zone naturelle n'est que la traduction réglementaire d'un état de fait. Dans le POS, ce site était classé en zone UB, à l'articulation entre l'école au nord et le quartier des Grandes Aires au sud. En matière d'occupation du sol, cette jonction était constituée d'une bande arborée, dessinant la rupture de pente. Pour cette raison, un espace boisé classé (EBC) avait été identifié dans le POS.

Cette attention est louable, mais venait en contradiction avec la vocation urbaine de la zone attribuée. La zone UB du POS octroyait des droits à construire, inapplicables sur ce secteur, puisque grevé par une servitude, sur l'intégralité des terrains.

Ainsi, le **PLU ne fait qu'adapter le zonage à une situation d'ores et déjà existante**. Il maintient l'EBC, puisqu'il est garant de la protection de la barrière forestière, mais reclasse ce secteur en zone naturelle.



Secteur Nord du village : Zonage POS



Secteur Nord du village : Zonage PLU



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Par ailleurs, le secteur du Pré de Naples se trouve dans la plaine inondable de la commune, circonscrit par la gare sncf à l'Est et l'Issole à l'Ouest. Ce secteur constitue le fond de parcelles de quelques habitations et couvre une superficie de 1 912 m<sup>2</sup>. Probablement à l'origine destiné à l'attribution de droits à construire pour des habitations, **ce zonage n'a aujourd'hui plus de raison d'être.**

D'une part, ce potentiel de constructibilité est résiduel et ne peut être considéré comme un espace urbain stratégique.

D'autre part, cet îlot urbain identifié par le POS ne tient pas compte de la cartographie des zones inondables de l'AZI. Situé au cœur du lit majeur ordinaire, ce site ne doit pas conserver une vocation d'habitation.

De ce fait, la zone UBc est reclassée par le PLU en zone naturelle inondable Ni1 strictement inconstructible.

Comme c'est le cas pour les secteurs Ai1, le règlement précise que dans les secteurs Ni1 et Ni2 *«les projets (agricoles, équipements et constructions d'intérêt général) peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il sont 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».*



Secteur de Bon-Jeu : Zonage POS



Secteur de Bon-Jeu : Zonage PLU

### • D'une zone NB à naturelle Nh

Le secteur de Bon-Jeu, situé dans la partie sud de la commune et adossé à la plaine agricole des Vaux, est classé en NBa au POS, soit une « zone naturelle desservie partiellement par des équipements et où la densité d'occupation est faible ».

Le PLU fait évoluer le zonage en reclassant cette zone en STECAL, dit secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées. Sur Sainte-Anastasia, ces secteurs sont délimités en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs seules 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.

Plusieurs éléments justifient cette évolution :

- **Une localisation excentrée et déconnectée du village** : situé au sud de la commune, ce secteur n'est accessible que par le chemin des Vaux, à une distance de 1,5 km du village. Les interactions vers le village ne sont donc pas privilégiées ;

- **L'absence totale d'équipements** : Le quartier n'est pourvu que d'une desserte locale, originairement pour l'accès aux terres agricoles et donc sous dimensionné pour l'accueil d'un quartier structuré. De plus, ce site n'est pas raccordé, ni raccordable – au regard de l'éloignement – au réseau public d'assainissement ;

- **Une urbanisation peu dense** : Ce secteur compte moins d'une vingtaine d'habitations, dont une partie est d'ores et déjà classée en zone naturelle au POS. Ce site ne constitue donc pas un quartier urbain ;

- **La proximité aux espaces naturels et agricoles de qualité** : Bon-Jeu apparaît sous la forme d'îlots bâtis au cœur d'espaces naturels. En lisière de la plaine agricole des Vaux, l'enjeu paysager de ce secteur est élevé. La densification d'un tel secteur aurait pour conséquence la dénaturation d'un paysage et l'artificialisation de terrains non pourvus en équipements. Toutefois, les constructions existantes ne sont pas pénalisées et bénéficient d'une possibilité d'extension du bâti existant dans une certaine limite:

Puisque seules sont autorisées les extensions des constructions à usage



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

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'ex-cède pas 250 m<sup>2</sup>.

### • **la prise en compte du risque inondation**

Au sein de ces secteurs ND caractérisés en tant qu'espaces naturels faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et pay-sages, le POS actuel comprend un secteur NDr correspondant aux terrains soumis au risque d'inondation tel que prévisible lors d'une crue centennale. Cette zone recouvre pratiquement l'ensemble du lit moyen de l'Issole.

Le renforcement de la prise en compte des risques d'inondation face au développement urbain de la commune modifie quelque peu ce zonage en adaptant le règlement au renforcement de la règle. Les secteurs inondables du PLU suivent donc les identifications cartographiques de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Le règlement définit alors un secteur Ni1 correspondant au périmètre de l'ancienne zone NDr pour les terrains situés dans le lit moyen de l'Issole. Il définit également un secteur Ni2 qui correspond à des terrains

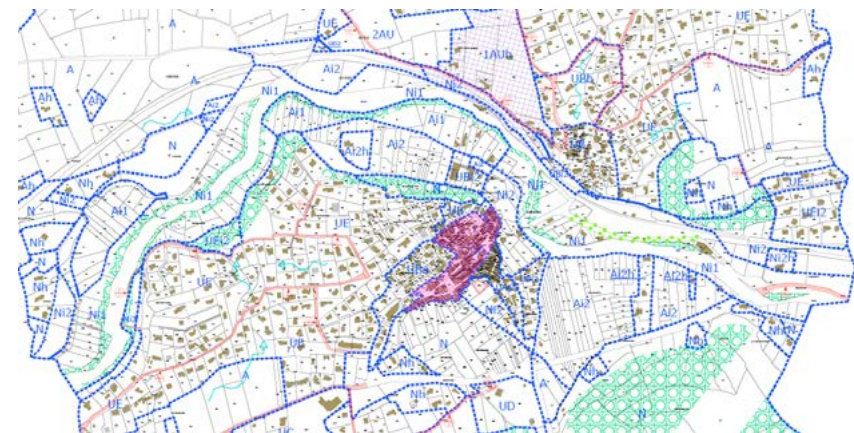
situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole.

Entre le POS et le PLU, la superficie des espaces naturels inondables a donc fortement augmenté, pourtant en réalité, le zonage du pourtour des berges de l'Issole s'adapte simplement à l'aléa plus ou moins fort du risque inonda-tion. D'autre part, la mise en place de cette réglementation s'accompagne d'un renforcement du corps de règle qui établit la stricte inconstructibilité des zones Ni, ce qui permet de préserver les continuités écologiques du territoire tout en veillant à une protection maximale des biens et personnes.

Concernant la mise en place de projet agricole, la construction d'équipe-ments publics, les projets d'intérêt général, le règlement stipule qu'au regard de leur situation et de leur potentiel d'inondabilité, ces secteurs font l'objet d'occupations et utilisations du sol autorisées plus restrictives. En outre, le règlement précise «*que dans ces secteurs les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spé-ciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité pu-blique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.*»



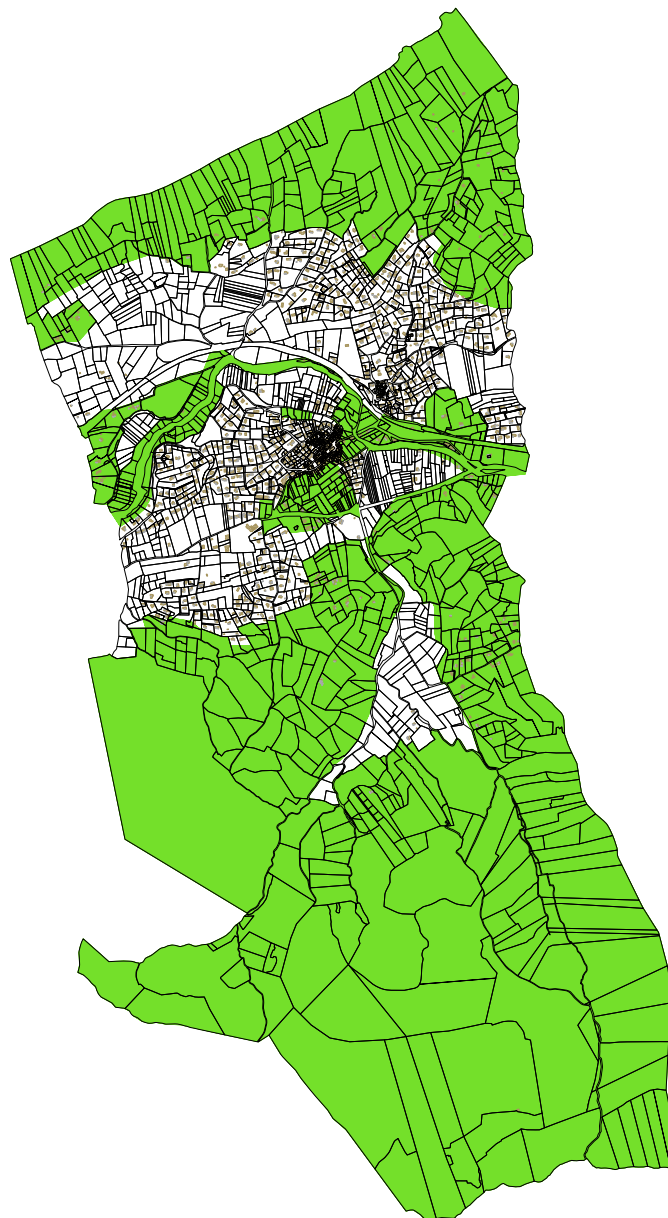
Prise en compte du risque inondation au sein du zonage POS



Prise en compte du risque inondation au sein du zonage PLU



## **Synthèse des zones naturelles du PLU**





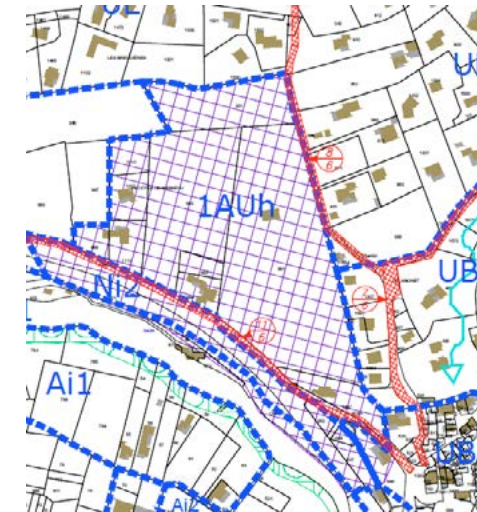
## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### c. Les ouvertures à l'urbanisation planifiées

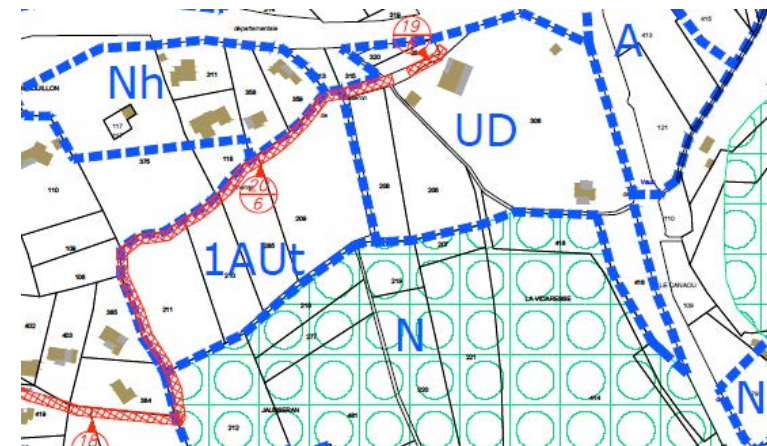
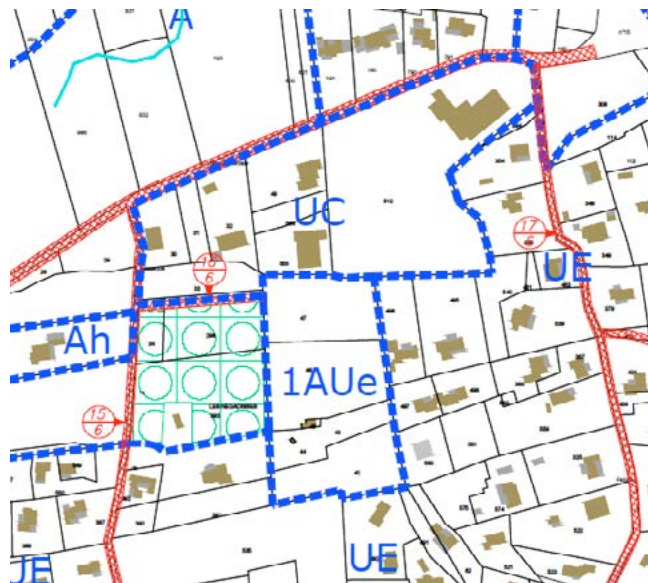
Les ouvertures à l'urbanisation planifiées correspondent aux zones classées en NA au POS. Il ne s'agit donc pas de changement de destination de ces zones par le passage du POS au PLU, mais simplement le maintien et la concrétisation de leur devenir.

Ces zones 1AU du PLU ne concernent que quatre secteurs précédemment évoqués : Côtes de Masséou, Jausseran, et Négadisses (zones 1AU) ainsi que le projet du Gaou de Vie (zone 2AU)

Le passage au PLU apporte des précisions quant à la vocation affectée à ces zones : habitat pour les Côtes de Masséou (1AUh) avec une servitude de mixité sociale, touristique pour Jausseran (1AUt) et économique pour Négadisses (1AUe). Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) Ces zones à urbaniser 1AU représentent un total cumulé de 8,8 hectares.

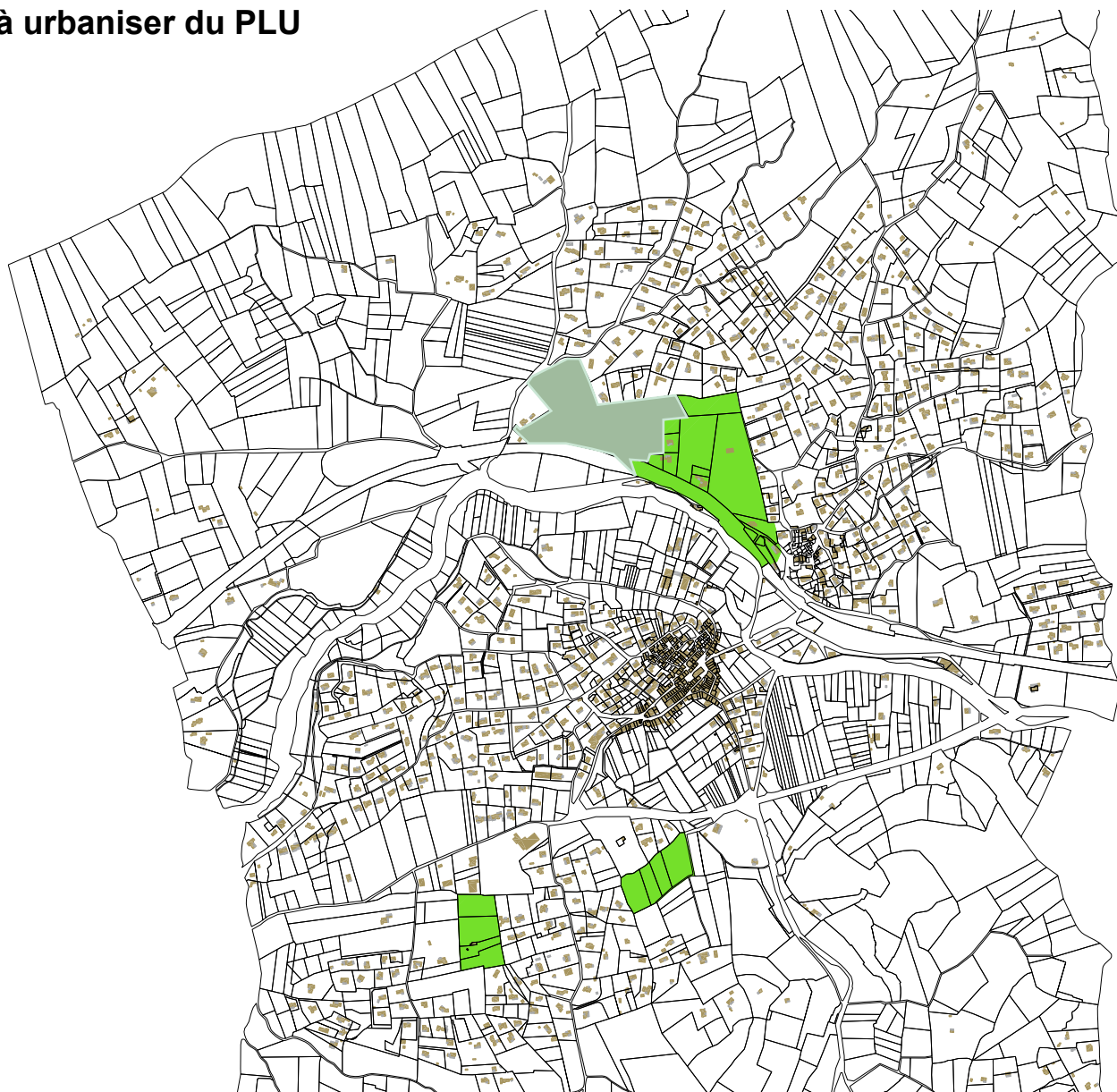


Ci-dessus secteur des Côtes de Masseou  
Ci-dessous secteur Jausseran





## **Synthèse des zones à urbaniser du PLU**





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### d. Le reclassement en zone de développement limité

#### • De NB à UE :

##### Propos liminaire.

La Loi SRU a été à l'origine d'une problématique importante lors du passage du POS au PLU : la suppression **typologique** des zones NB.

Dans les anciens POS, les zones dites NB étaient des zones naturelles partiellement desservies par les équipements (voirie, eau potable, assainissement) qu'il n'était pas prévu de renforcer (à la différence des zones urbaines U) mais au sein desquelles les constructions à usage d'habitation étaient autorisées.

Généralement dépourvues d'assainissement collectif, ces zones étaient gérées par différents outils réglementaires, au premier rang desquels figurait toujours la règle de superficie minimale des terrains constructibles (surfaces minimales qui oscillaient en fonction des communes et des circonstances locales, généralement entre 1000 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>, parfois plus), cette superficie minimale déterminant la densité des zones NB (dans les exemples ci-dessus, de 2 habitations à l'hectare avec 5000 m<sup>2</sup> à 10 habitations à l'hectare avec 1000m<sup>2</sup>).

En fonction des choix faits par les règlements de POS pour la règle de superficie minimale étaient fixés des COS eux aussi variables mais en étroite corrélation avec la-dite règle de superficie minimale (par exemple dans les zones dites «à 2500 m<sup>2</sup>» était souvent fixé un COS de 0,10 qui permettait de construire 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les zones dites «à 5000 m<sup>2</sup>» était souvent fixé un COS de 0,05 qui permettait là aussi de construire 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, etc....).

En corollaire de ce corps de règle, la plupart des zones NB interdisaient les lotissements (dans le sens classique de la notion de lotissement, à savoir une opération d'habitat individuel organisée) et se constituaient donc au «coup par coup» au gré des initiatives individuelles, des divisions foncières, etc...

De très nombreux POS élaborés dans les années 80 et 90 et notamment en France du Sud-Est (et a fortiori dans le département du Var...) ont créés d'importantes zones NB, sur de vastes secteurs et en périphérie plus ou moins proche des villes et villages. **De par la disponibilité foncière qu'elles offraient** (qui plus est à des coûts à l'époque encore relativement abordables) **et de la parfaite adéquation de cette typologie d'habitat avec la demande sociale** (la volonté partagée par 80% de la population de vivre en maison individuelle, avec un vaste jardin et a fortiori dans le Var avec une piscine, à laquelle il convient de rajouter les aspirations des populations exogènes attirés par le mouvement généralisé d'héliotropisme), **ces zones NB ont été pour la grande majorité des communes varoises le réceptacle de l'essentiel du développement démographique et urbain des trente dernières années.**

La commune de Sainte Anastasie sur Issole est tout à fait caractéristique de cette dynamique puisque l'essentiel (environ 80%) de son développement des trentes dernières années s'est effectué sur les secteurs pavillonnaires des zones NB. A noter toutefois bien sûr que Sainte Anastasie n'est pas un cas isolé puisque la même dynamique a caractérisé le développement de l'ensemble du Val d'Issole et de la quasi totalité de la Provence Verte...

Si ce mode de développement urbain (car c'est bien un mode de développement urbain) est apparu pour les communes de prime abord séduisant puisqu'il leur permettait de se développer sans trop d'implication de la collectivité (du fait de la non nécessité d'équiper à 100% ces zones), il n'en a pas moins posé rapidement des problèmes très divers et variés (de la question du ramassage des déchets à la distribution du courrier, de la non maîtrise du rythme de développement communal du fait de sa dépendance aux initiatives individuelles à la perte d'identité communale, de la consommation d'anciens espaces auparavant parfois productifs car agricoles à la nécessité d'importantes dépenses publiques pour assurer la protection incendie, etc....). Toujours est-il que les zones NB ont progressivement été remises en question...



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Cette remise en question s'est trouvée accentuée par l'évolution du contexte législatif et réglementaire avec par exemple la définition des objectifs de modération de l'étalement urbain ou par des événements particuliers comme par exemples les incendies de l'été 2003.

**Au delà de ces questions, le régime du PLU impose d'apporter une réponse concrète au devenir de ces espaces. Les zones NB n'existant plus en tant que typologie de zone mais restant des réalités très concrètes tant sur le terrain que dans les documents d'urbanisme, la question est : comment les reclasser ?**

Le Code de l'Urbanisme ne définit plus que :

- des **zones urbaines (U)** qui correspondent aux termes de l'article R123-5 aux espaces urbanisés, qu'ils soient ou non totalement équipés (*«peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter»*), la question du niveau d'équipement étant désormais une question alternative et non plus une question cumulative comme dans l'ancienne définition des zones urbaines antérieurement à la loi SRU).
- des **zones dites à urbaniser (AU)** qui correspondent aux termes de l'article R123-6 à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- des **zones agricoles (A)** définies par l'article R.123-7
- des **zones naturelles et forestières (N)** qui sont aux termes de l'article R.123-8 des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux et espaces naturels.

Dès lors, dans quelle typologie reclasser les zones NB ?

Certains courants de pensées partent du postulat que les zones NB étant par essence synonymes d'étalement urbain, de consommation d'espace et de flux automobiles, elles doivent être gelées en l'état et être reclassées en zones naturelles inconstructibles. **C'est toutefois oublier que tout classement doit être motivé par le PLU.** Or, un classement en zone naturelle dans

le seul objectif d'y interdire de nouvelles constructions pourrait méconnaître les dispositions de l'article R.123-8 qui précise qu'un tel classement n'est possible que dans un objectif de protection de site, de paysage, ou de milieu naturel. De même, un tel classement peut en fonction des circonstances locales et notamment de la densité urbaine existante être considéré comme une erreur manifeste d'appréciation, ces zones étant **de fait** urbanisées (et ne pouvant donc plus dès lors être considérées comme naturelles...). Enfin, cette question doit également être considérée avec une approche nouvelle depuis le Grenelle de l'Environnement qui a par sa nouvelle rédaction posé la complexe question des extensions des constructions existantes classées en zones naturelles (cf infra). Si le reclassement en zone naturelle peut donc parfois être envisageable (notamment sur les zones les moins denses donc les plus naturelles), il ne peut être une «panacée» systématique.

D'autres courants de pensées partent pour leur part du postulat que ces zones étant déjà pour partie urbanisées mais insuffisamment équipées, il faut y programmer des équipements et y envisager une densification dans une logique de zone à urbaniser (zone AU). Si cette hypothèse peut paraître de prime abord intellectuellement séduisante, elle se heurte elle aussi à des difficultés d'ordre juridique puisqu'une zone AU doit être, au regard de l'article R123-6, une **zone naturelle** destinée à être ouverte à l'urbanisation. Or, la zone étant déjà urbanisée, peut-elle encore être considérée comme naturelle ? Par ailleurs, un tel classement pose d'autres questions comme par exemple le financement des équipements publics dans des secteurs déjà pour partie urbanisés, etc... Là aussi donc, si le reclassement de NB en AU peut parfois être envisagé, il n'est pas non plus une réponse toujours satisfaisante à la question posée.

Le reclassement en zone agricole pour sa part ne peut être envisagé que dans de très rares cas de diffusion d'un habitat très peu dense au sein d'un espace agricole.

La dernière hypothèse est le reclassement en zone urbaine. C'est le choix qui est fait dans la plupart des cas de zones de densité moyenne (schéma-



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

tiquement de 1000 m<sup>2</sup> à, selon les territoires, 2500m<sup>2</sup> ou 4000/5000m<sup>2</sup>). Dès lors, ce choix pose lui aussi de nombreuses questions et débats. Certains courants de pensées considèrent que zone urbaine doit nécessairement s'accompagner d'un processus de densification massive. Si certains tissus urbains peuvent incontestablement être densifiés, ils ne peuvent tous l'être de manière systématique et indifférenciée, sauf à remettre en cause des équilibres existants (formes urbaines, typologies d'habitat, vie des quartiers...). Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue qu'une densification non maîtrisée de tissus urbains diffus contribue de fait à la poursuite d'un étalement urbain que l'on cherche pourtant à « combattre »... Enfin, d'autres questions d'ordre technique se posent également (capacité des réseaux, niveaux des équipements publics...). Tout est donc question du potentiel de mutation et de densification de tel ou tel quartier, qui ne peut être apprécié qu'en fonction des circonstances locales, et nonobstant toute approche dogmatique.

Bref, la question n'est pas simple.

Outre toutes les difficultés techniques évoquées ci-avant, se greffent à cette question complexe d'autres problèmes divers et variés comme la valeur des biens en fonction de tel ou tel reclassement (question qui intéresse peu les quelques acteurs institutionnels associés au processus du PLU mais qui intéresse éminemment les centaines de citoyens associés au processus du PLU dans le cadre de la concertation publique), le « grand écart psychologique » lors du passage d'un terrain dit constructible à un terrain dit inconstructible (même si tous les « droits à construire » avaient été consommés...), le risque de contentieux juridique de plus en plus aigu, etc...

**A toutes ces questions ne peuvent être apportées que des réponses pragmatiques, en fonction des objectifs généraux du PADD et des circonstances locales. La question du devenir des zones NB ne peut être résumée à une approche théorique, et leur traitement ne peut être uniforme car les zones NB sont très hétérogènes. Il n'existe pas une zone NB type mais une diversité de typologies et de situations particulières.**

**Pour revenir au cas concret de Sainte Anastasie, on rappellera les principaux enseignements du diagnostic :**

- les zones NB couvrent un peu plus d'une centaine d'hectares, soit presque 80% du tissu urbain communal, et sont occupées par environ 60% de la population communale
- elles disposent du réseau d'eau potable et d'un niveau de desserte viaire globalement satisfaisant. Elles ne sont en revanche pas raccordés au réseau d'assainissement.
- elles ne sont pas raccordables au réseau collectif d'assainissement du fait du double problème du financement d'un tel raccordement (quelques millions d'euros) et de l'insuffisante capacité de la station d'épuration (cf à ce sujet le schéma directeur d'assainissement élaboré concomitamment au PLU et présenté en pièces annexes).
- elles présentent une morphologie urbaine globalement homogène, sans différences notables entre les différents quartiers, constituant en ce sens un parc habité aux caractéristiques (urbaines, architecturales, paysagères) équilibrées.
- elles se sont constituées sur un même corps de règle, stable dans le temps (superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>, COS de 0,15), ce qui explique leur homogénéité.
- elles sont pour l'essentiel constituées de terrains de 1500 à 2500 m<sup>2</sup>, avec une habitation d'une superficie moyenne de 150-170 m<sup>2</sup>, des jardins d'agrément (la plupart du temps avec piscine) et des annexes extérieures (cuisine d'été, pergolas, etc...)
- elles sont aujourd'hui pour l'essentiel consommées, c'est à dire que l'application des règles du POS n'autorisent quasiment plus aucune construction (du fait notamment de l'interdiction au demeurant illégale des lotissements et de la structuration parcellaire) comme en témoigne la chute spectaculaire du nombre de permis de construire qui témoigne parfaitement de cette capacité d'accueil résiduelle quasiment nulle.
- elles présentent une densité moyenne de 3 à 6 habitations par hectare (densité étroitement liée à la structuration parcellaire).

Dès les premières réflexions initiées à l'occasion de la mise en oeuvre du



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

PLU, la question du devenir de ces zones a été posée. D'emblée, pour les diverses raisons évoquées ci-avant, l'hypothèse d'un reclassement en zone naturelle a été écartée, ces quartiers étant de fait des quartiers urbains. De même, l'hypothèse d'un reclassement en zone à urbaniser avec une programmation d'équipements a été elle aussi écartée, la commune ne souhaitant pas pour des raisons techniques et financières renforcer massivement les équipements (et notamment le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel sur ces zones ne posant pas de problème particulier).

En conséquence s'est imposé le choix d'un reclassement en zone urbaine. Mais qui dit reclassement en zone urbaine nécessite d'apprécier les potentialités d'évolution, tant au regard des caractéristiques des zones, que des objectifs politiques de développement communal.

En ce qui concerne les objectifs communaux, la commune opte nous l'avons vu pour le choix d'un scénario de développement modéré, seul scénario compatible avec le maintien des équilibres (sociaux, culturels, financiers, etc...) communaux.

En ce qui concerne les caractéristiques des zones, une double approche a été réalisée :

- une approche technique réalisée au travers du Schéma Directeur d'Assainissement, avec notamment la définition de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.
- une approche urbanistique avec l'analyse des potentialités de mutation/évolution du tissu urbain, en fonction des caractéristiques parcellaires et des réalités tangibles du terrain (configuration du bâti et des annexes sur la parcelle, accessibilité du foncier potentiellement mobilisable dans un scénario de densification, etc...).

L'approche technique apporte les enseignements suivants :

- l'assainissement individuel fonctionne globalement bien sur l'ensemble des quartiers, 89% des dispositifs ne comportant aucune contrainte particulière ou seulement une contrainte mineure (accessibilité, encombrement des par-

celles...)

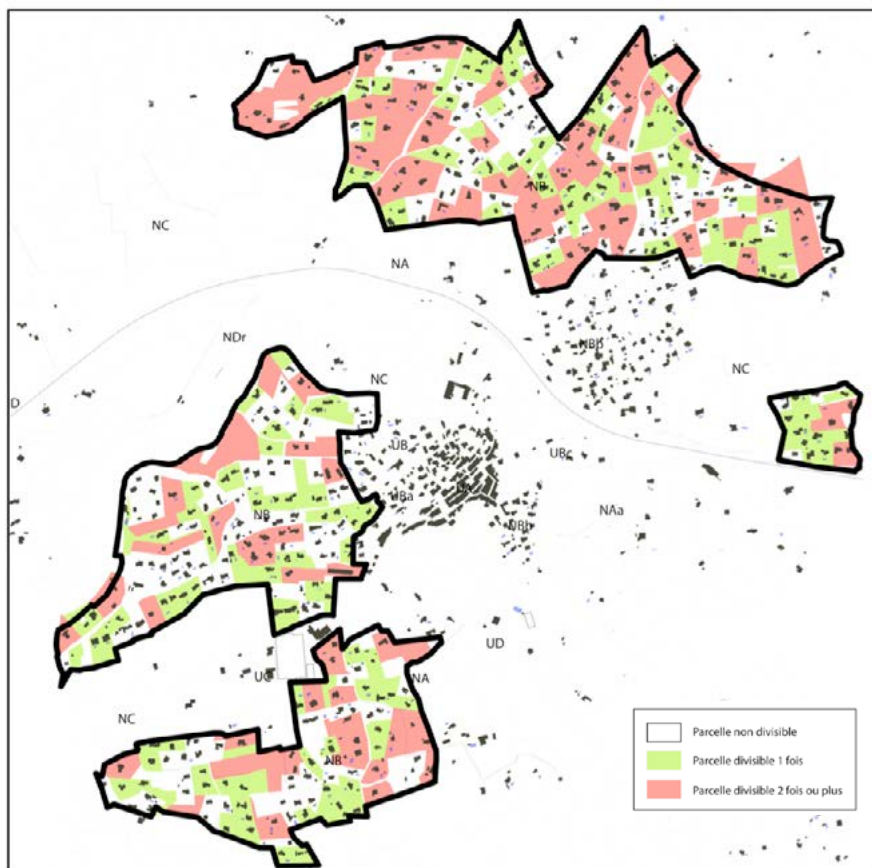
- seuls 11% des dispositifs présentent une contrainte majeure (configuration parcellaire inappropriée à la mise en place de l'épandage ou pente de terrain forte).
- il est préconisé une surface minimale de terrain de 800 m<sup>2</sup> pour la mise en place d'une filière de type lit filtrant vertical non drainé, de 1000 m<sup>2</sup> pour la mise en place de filière de type tranchées d'infiltration, de 1500m<sup>2</sup> pour la mise en place de filière de type lit filtrant à flux vertical drainé ou microstation agréée avec un système d'infiltration et également 1500m<sup>2</sup> pour la mise en place de filière de type terre d'infiltration.
- les installations d'assainissement individuel doivent être situées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, 5 mètres de l'habitation et 3 mètres de la limite parcellaire de la propriété.

L'approche urbanistique a pour sa part été menée en deux temps :

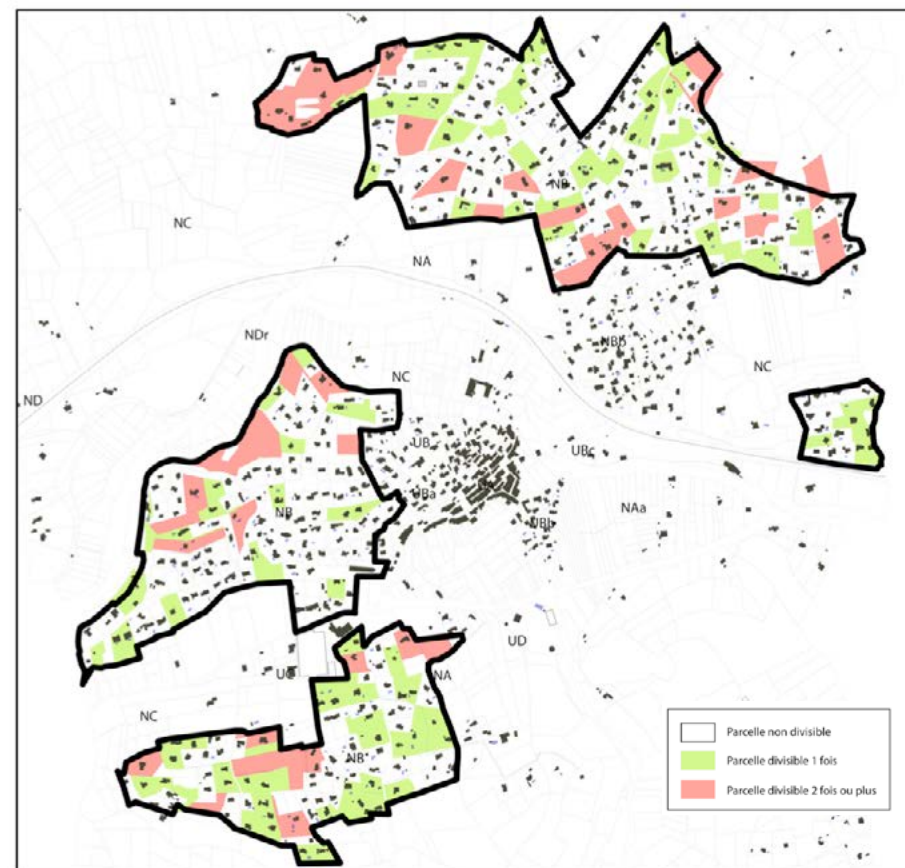
- dans un premier temps, la structuration parcellaire a été analysée en termes exclusivement surfacique, au regard du prisme d'une disparition de la superficie minimale. Cette approche fait apparaître que 158 ténements fonciers seraient potentiellement divisibles 1 fois, et 107 ténements fonciers seraient potentiellement divisibles 2 fois ou plus (cf cartographie page ci-après).
- dans un second temps, l'approche purement surfacique a été complétée par une analyse fine des différents quartiers avec une analyse à la parcelle. Il apparaît en effet que dans de nombreux cas, si la parcelle est potentiellement divisible, les réalités de terrain (configuration géométrique du terrain, accessibilité, implantation du bâti et des annexes sur la parcelle, etc...) interdisent ou rendent très difficile toute hypothèse de division. Cette analyse conduit à pondérer sensiblement le potentiel de division foncière (cf cartographie page ci-après) puisque cette approche plus fine fait apparaître que seulement 107 parcelles sont potentiellement divisibles 1 fois et 40 le sont potentiellement deux fois ou plus. **Le potentiel théorique de mutabilité et de densification se trouve donc sensiblement réduit.** **Il faut en outre préciser que cette approche n'est que purement théorique.**



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*



**Approche urbanistique du potentiel de division foncière et de mutabilité du tissu sur la seule approche surfacique**



**Approche urbanistique du potentiel de division foncière et de mutabilité du tissu sur l'approche surfacique complétée de l'analyse du terrain**

NB : les présentes cartographies sont des cartographies purement analytiques élaborées comme un outil d'aide à la décision. Elles n'ont aucune valeur réglementaire et n'ont donc pas de caractère opposable.



#### PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

En effet, elle met en exergue un potentiel de division mais ne préjuge en rien la réalité concrète des éventuelles divisions qui dépendent pour leur part de multiples facteurs sur lesquels le document d'urbanisme n'a aucune prise (volonté ou non de division en fonction par exemple de l'âge des résidents, de leur situation professionnelle ou familiale, des éventuelles reventes des propriétés ou de succession familiale, etc....). **Si 147 parcelles sont potentiellement mutables, rien ne préjuge donc du fait que 147 parcelles muteront. Ce potentiel est donc bien un potentiel théorique maximal.**

Au regard de ces conclusions, le scénario d'une densification maîtrisée avec la suppression de la superficie minimale requise pour la constructibilité apparaît compatible avec les objectifs de développement communal. Ce scénario apparaît en outre compatible :

- avec les objectifs généraux de densification des espaces urbanisés fixés par le législateur
- avec les objectifs généraux de modération de l'étalement urbain fixés par le législateur puisque ce scénario permet de concilier un développement mesuré de la commune sans aucune nouvelle urbanisation d'espaces auparavant agricoles ou naturels
- avec les objectifs de préservation des espaces agricoles fixés par la Charte Départementale pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires à vocation agricole (aucun déclassement de zone agricole pour une ouverture à l'urbanisation)
- avec les objectifs généraux fixés à l'échelle du SCOT de la Provence Verte.

Enfin, on notera que ce scénario est également parfaitement compatible avec la demande sociale telle qu'exprimée à l'occasion de la concertation publique.

Au regard de l'ensemble des considérations évoquées ci-avant, la commune de Sainte Anastasie opte donc pour un reclassement de ses anciennes zones NB en zone UE, zone urbaine résidentielle encadrée par un corpus réglementaire autorisant une certaine intensification pavillonnaire mais interdisant toute surdensification préjudiciable, et ce dans le cadre d'une démarche volontariste de **développement urbain maîtrisé d'un tissu urbain**

**de faible densité** mais constituant de fait un ensemble résidentiel d'ores et déjà existant. **Il est précisé que ces reclassements ne visent exclusivement que les terrains auparavant classés en zone NB, sans aucun débordement sur aucune ancienne zone agricole ou naturelle.**

Les dispositions réglementaires visant à encadrer ce développement sont exposées ci-après dans le chapitre consacré.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

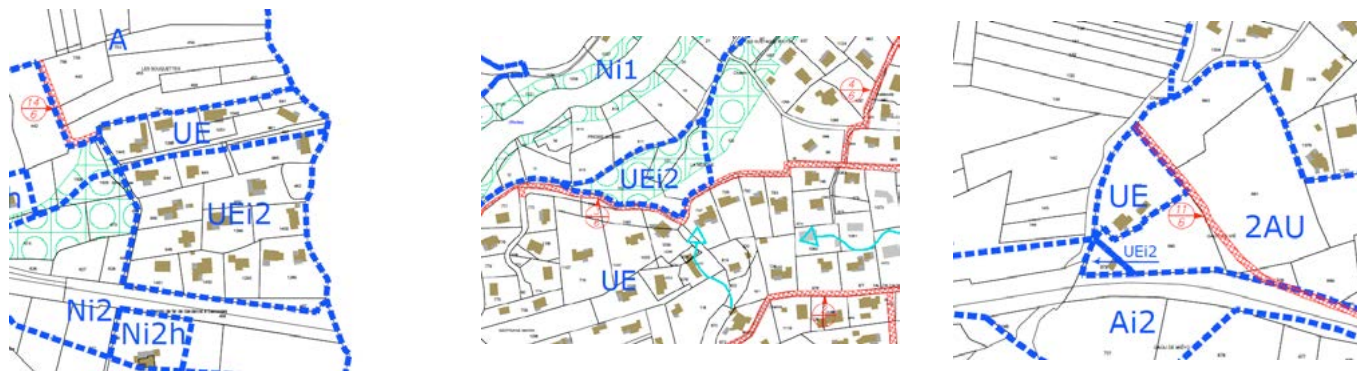
### • Cas particulier des secteurs UEi2

Les quartiers du Vallon de Caou, des Souquettes, et une petite partie Nord du secteur des Gaou de Miéyo se distinguent par une petite particularité : la présence de secteurs UEi2 à proximité de l'Issole. Ces secteurs correspondent à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var.

Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque d'inondabilité potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa.

À défaut, dans un principe de précaution, il est précisé que dans ce secteur les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont 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.

Il est précisé que l'identification de ces secteurs ne préjuge en rien de leur caractère réellement inondable, le fait d'être situés dans le lit majeur étant une appréciation géomorphologique et non une appréciation hydraulique. Il appartiendra au Plan de Prévention des Risques Inondation de compétence étatique d'identifier précisément les niveaux d'aléas et les règles afférentes.



Quartiers des Souquettes, du Vallon de Caou, et une petite partie Nord du secteur des Gaou de Miéyo



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### • De zone urbaine UB à UE :

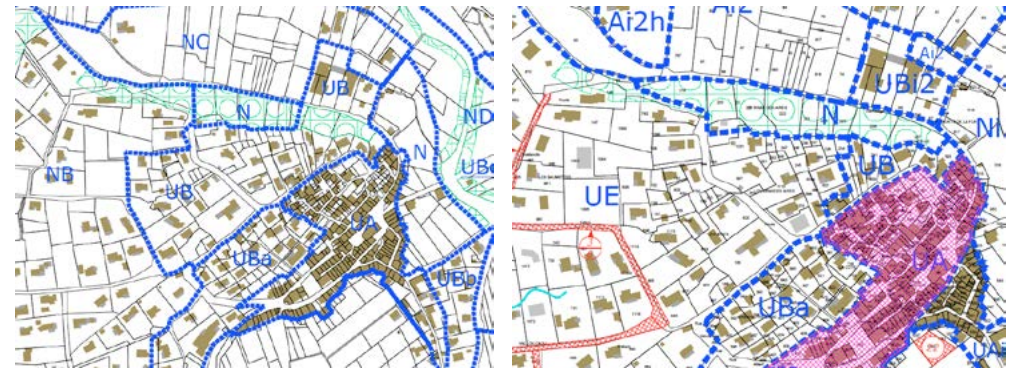
Trois sites sont concernés par un reclassement de zone UB du POS en zone de développement limité UE :

- Les Grandes Aires, au nord du village, classées en UB au POS ;
- Notre Dame, au sud-ouest du village, classée en UBa au POS ;
- Paise, à l'est de Naple, classé en zone UBb au POS.

Ces secteurs sont en terme de physionomie urbaine très proches des zones NB évoquées ci-avant dont elles sont du reste limitrophes. La raison en est simple. Ces secteurs étant dépourvus de réseau collectif d'assainissement, le règlement du POS y prévoyait une superficie minimale de 1200m<sup>2</sup>. Ils ont donc été eux aussi constitués par l'application d'une règle de superficie minimale.

Le schéma directeur d'assainissement a pu montrer que ces secteurs ne présentaient pas de contrainte particulière en matière d'assainissement individuel et que leur raccordement à l'assainissement collectif n'est pas prioritaire (car très complexe techniquement du fait notamment de contraintes topographiques). De plus, la capacité de la station d'épuration étant limitée à 1 800 équivalents habitants, des choix en matière de raccordement doivent être faits. Ce secteur de la commune ne constituant pas un secteur d'urbanisation prioritaire, le raccordement au réseau d'assainissement n'est donc pas opportun.

Au regard de ces différentes considérations, le PLU reclasse les Grandes Aires, une portion de Notre Dame et Paise en zone UE, soit 9,51 hectares.



Quartier les grandes Aires : évolution du zonage UB au POS devient UE au PLU



Quartier de Paise : évolution du zonage UB au POS devient UE au PLU



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

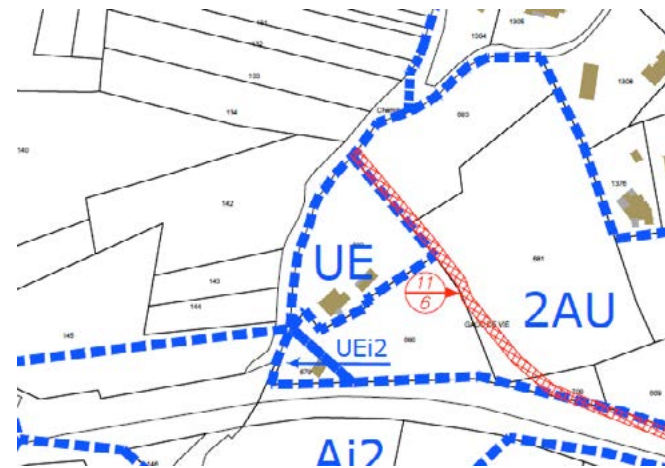
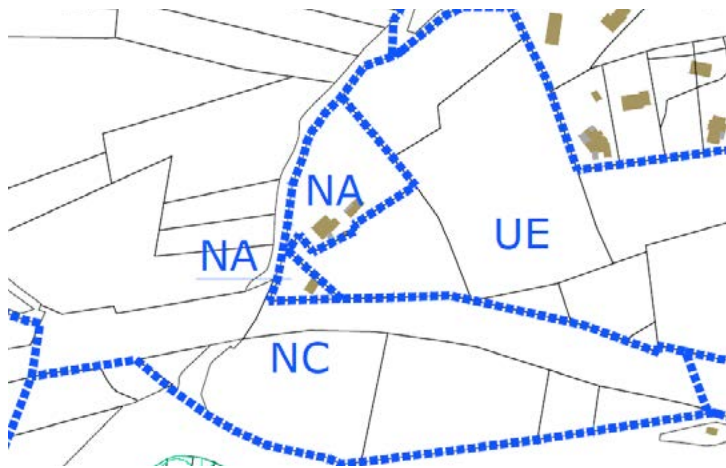
### • De NA à UE :

La révision simplifiée du POS de 2009 avait pour objet la création de la zone urbaine UE à destination de l'accueil d'une résidence senior. De ce fait, une surface de 4,4 hectares de zone d'urbanisation future NA a été reclassée en zone UE. Cette nouvelle zone étant délimitée au regard des éléments de projet, n'a pas couvert l'intégralité de la zone NA.

Ainsi, suite à cette révision, le POS ne comptait plus que deux reliquats de zones NA sur cet espace.

Le reliquat à l'ouest de la zone UE du POS représente 5 430 m<sup>2</sup> et compte deux terrains seulement. **Il s'agit de terrains occupés par des constructions d'habitation, revêtant des caractéristiques similaires à celles rencontrées sur le secteur du Piémont Saint-Quinis.**

N'ayant pas vocation à recevoir une opération d'aménagement, ce reliquat est reclassé par le PLU en zone d'urbanisation limitée UE et UEi2 pour les secteurs identifiés par l'Atlas des Zones Inondables.



Secteur Gaou de Vie : évolution du zonage NA au POS devient UE et UEi2 au PLU



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### • **Les zones aux limites inchangées:**

Plusieurs zones voient leurs délimitations spatiales et leurs dénominations inchangées à l'occasion du présent PLU par rapport au POS approuvé. Il s'agit :

- de la zone UD du camping
- de la zone UC d'activités des Négadisses (qui est toutefois réduite par le reclassement de sa partie arrière en zone A1Ue, cf supra)
- de la zone UB (qui est toutefois réduite par des reclassements en zone résidentielle UE ou en zone naturelle pour les secteurs exposés au risque, cf supra)
- de la zone UA du village.

Sur ces différentes zones, les terrains identifiés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) comme situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole ont toutefois fait l'objet d'une identification particulière avec l'indice i2 rajouté au nom de la zone (UAi2, UBi2).

Au regard de leur situation, ces terrains peuvent en effet présenter un risque d'inondabilité potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa.

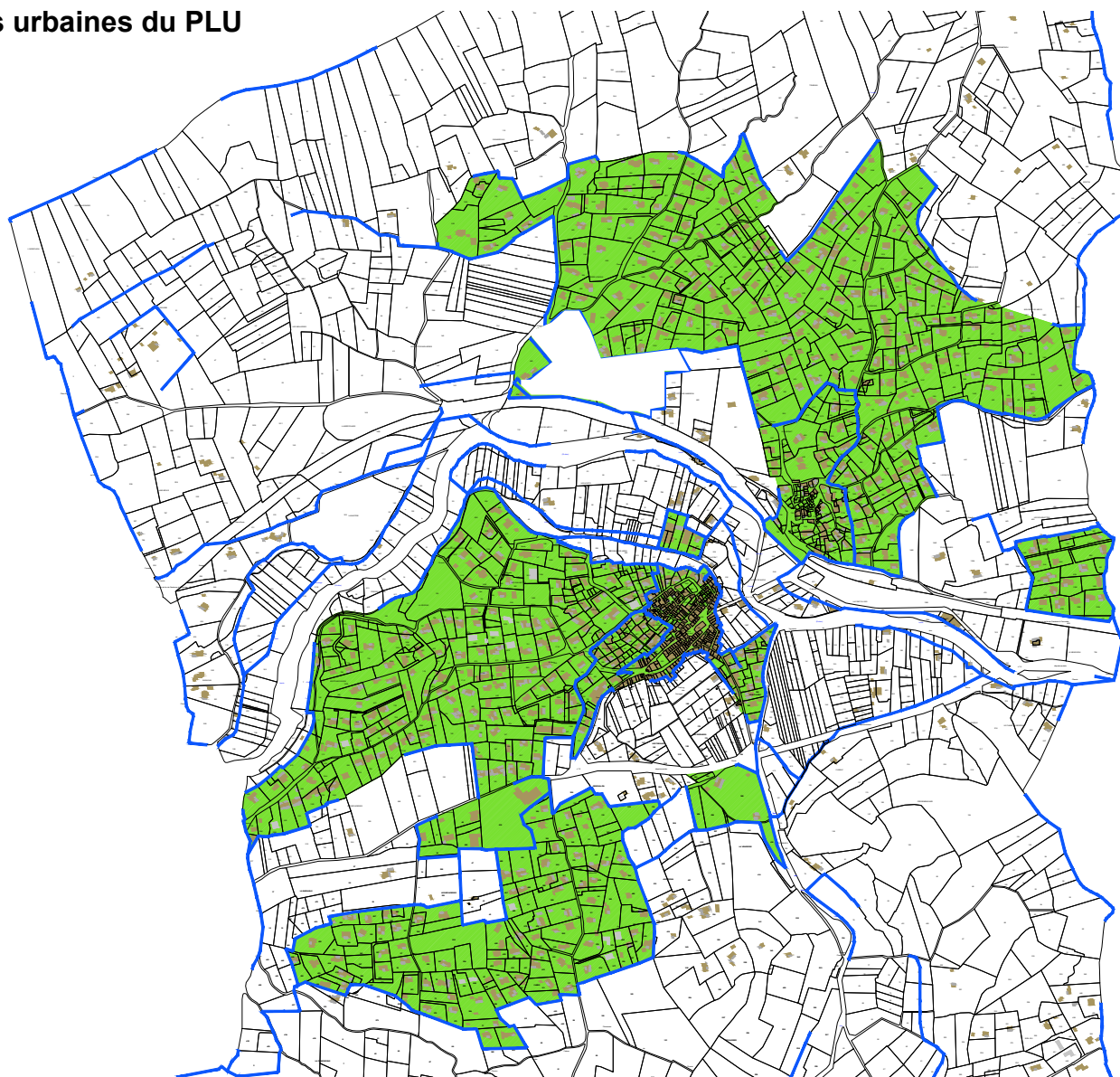
À défaut, dans un principe de précaution, le règlement précise que dans ces secteurs les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

Il est précisé que l'identification de ces secteurs ne préjuge en rien de leur caractère réellement inondable, le fait d'être situés dans le lit majeur étant une appréciation géomorphologique et non une appréciation hydraulique. Il appartiendra au Plan de Prévention des Risques Inondation de compétence étatique d'identifier précisément les niveaux d'aléas et les règles afférentes.



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES  
ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**Synthèse des zones urbaines du PLU**





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### e. Déclassement d'EBC

La grande majorité des Espaces Boisés Classés est maintenue avec le passage de POS en PLU.

Le déclassement d'EBC ne concerne qu'un seul secteur : Côte-Rousse, au nord de la commune.

Il s'agit d'un site faisant l'objet d'un reclassement de zone naturelle en zone agricole, pour cause de reconquête agricole et de prévention du risque incendie.

En effet, en lisière du massif boisé de Saint-Quinis et dans l'axe des vents dominants, ce site constitue un point de développement important en cas de feu de forêt. Cet aléa est accentué par la présence de plusieurs constructions.

Afin de prévenir du risque incendie, par l'agrandissement de l'aire de pare-feu que constituent les Mollières, le PLU décline 10,7 hectares d'Espaces Boisés Classés.

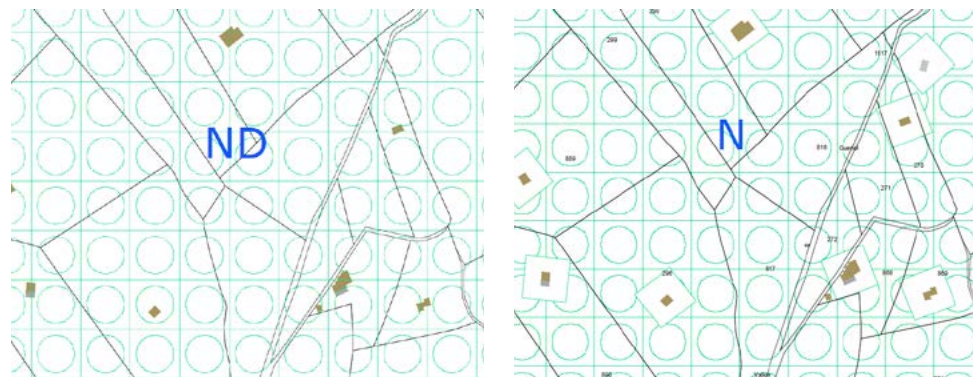


Déclassement d'EBC sur le secteur Côte-Rousse

Par ailleurs, le périmètre d'EBC affiché dans le POS englobe de nombreuses constructions existantes notamment dans le secteur de Peiro Contaou au Nord Est de la commune (cf extrait du zonage de PLU ci-dessous), mais également sur d'autres secteurs épars sur le territoire communal.

Or, aux termes de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, «*les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*». Au regard de cette définition, l'institution d'une servitude d'EBC sur une construction existante relève d'une erreur d'appréciation. Des «fenêtres» dans la trame d'EBC sont donc créées par le PLU au droit des constructions existantes. Il est précisé que ces fenêtres ne préjugent en rien de la constructibilité potentielle des dites constructions qui dépend pour sa part du règlement d'urbanisme.

Tous les autres Espaces Boisés Classés identifiés par le POS sont maintenus par le PLU, qu'il s'agisse des EBC protégeant les massifs forestiers, les EBC linéaires sur la ripisylve de l'Issole, les EBC paysagers (Tour Garnier), etc...

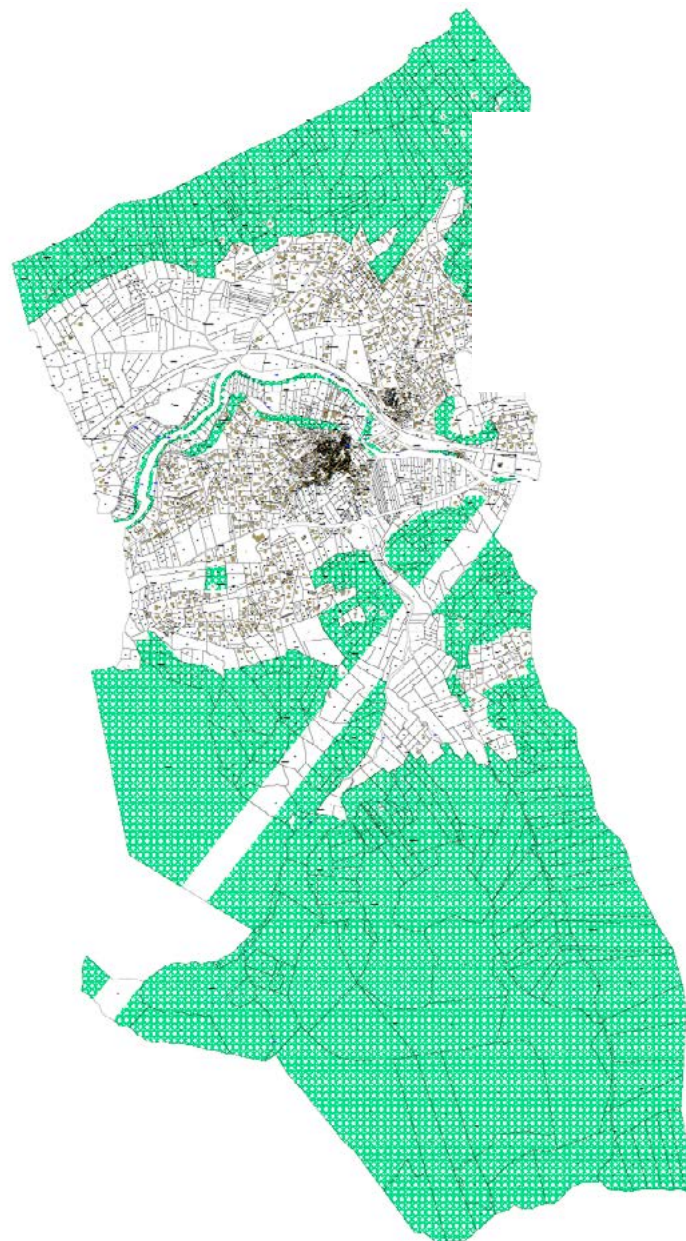


Exemples de déclassement d'EBC autour des constructions : la création de fenêtres



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**Synthèse des EBC du PLU**





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### f. Les Emplacements Réservés

#### • Les ER pour réalisation ou extension de voiries et de chemins

Dans une optique d'aménagement et de requalification urbaine des quartiers de Vallon Caou (ER 2 à 6), de Naples ((ER 7 à 14) et des Négadisses (ER 15 à 20), des réaménagements et des recalibrages de voies sont prévus. Ils permettront d'une part d'assurer une connexion optimale et sécurisée de ces secteurs au village et d'autre part de conforter leur fonction urbaine et résidentielle.

L'ER n°1 établi au niveau de la route départementale 15 permet de requalifier la voie en entrée ouest du village et ainsi de prévoir l'aménagement d'une entrée de ville pour la commune.

#### • Les ER pour aménagement de sentiers piétonniers

Les ER pour aménagement de sentiers piétonniers, c'est à dire l'ER n° 6 et l'ER n°21 aux Poulégades sont mis en place dans le but de conforter les itinéraires de randonnées pédestres.

#### • Les ER pour aménagement ou extension de parc de stationnement

- l'ER n°24 : il a pour vocation de dégager un espace suffisant pour l'aménagement d'un parc de stationnement en vue de la réhabilitation du site de Perremenguier en zone d'espace culturel et de loisirs. En effet ce site, fort d'un patrimoine vernaculaire remarquable (témoin d'un passé agricole important) pourrait à terme constituer un lieu touristique majeur du territoire de Sainte-Anastasie.

#### • Les ER pour aménagement d'espace public

- l'ER n°22 : il est mis en place afin de créer un espace public dans la continuité de la place des Ferrages



Quartier du Vallon Caou



Quartier de Naples



Quartier des Négadisses



Site de Perremenguier



## **Synthèse des ER du PLU**





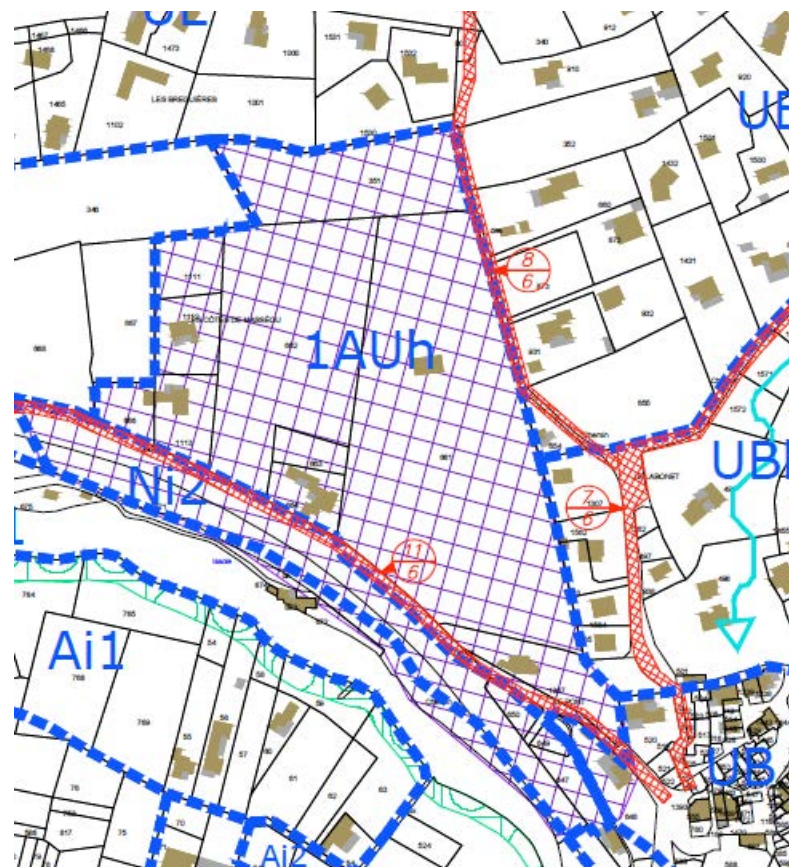
## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### g. Les servitudes de mixité sociale

Afin de répondre aux besoins en logements de la population de Saint-Anastase, soit une **plus grande mixité et un accès au logement pour tous**, le PLU institue deux servitudes de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La première est instituée sur le village et est dénommée servitude de mixité sociale de type 1. Elle précise que sur cette zone, tout programme de plus de cinq logements au moins 20% des logements devront avoir un caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La seconde est instituée sur la zone 1AUh des Côtes de Masséou et est dénommée servitude de mixité sociale de type 2. Sur cette zone destinée à une opération globale d'aménagement (cf OAP, supra) combinant diverses typologies d'habitat, cette servitude impose qu'au moins 10% des logements devront avoir un caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.





## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### 3. Les justifications du règlement

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Sainte-Anastasie en plusieurs zones distinctes.

#### a. Les zones urbaines

Concernant les zones urbaines, le PLU conserve en grande partie les principes édictés par le POS. Ces zones correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation sont de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

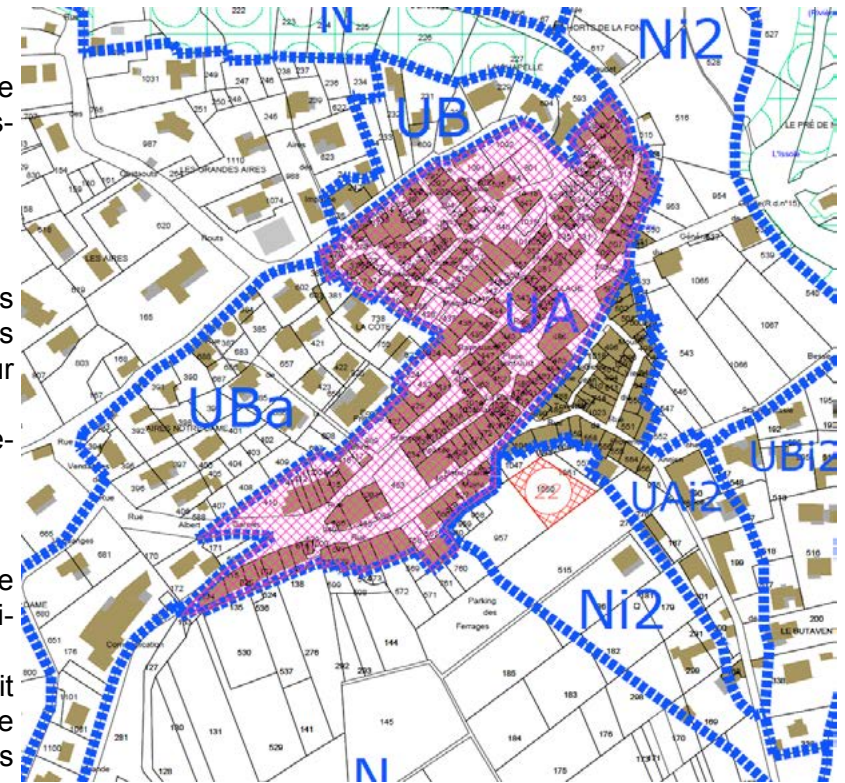
Dans certains cas, des modifications ont été apportées dans l'optique d'une meilleure cohérence entre réalité des usages, capacité du milieu et zonage du PLU.

#### • **La zone centrale et historique UA :**

Correspondant aux limites du noyau villageois historique, la zone UA définit un corps de règles adapté à une urbanisation dense et compacte. Elles permettent en outre les possibilités de divisions verticales et de renouvellement urbain.

D'un point de vue spatial, la zone UA ne connaît que deux changements principaux. Il s'agit du reclassement d'un îlot à l'extrémité Est de la zone UA. Cet îlot, doté de droits à construire par le POS, a fait l'objet de multiples effondrements. Afin d'assurer la sécurité des habitants et d'éviter tout endommagement du village, le PLU reclasse cet îlot en zone naturelle Ni2.

D'autre part, le classement en zone UAi2 de l'ensemble du secteur de la rue de Provence. Ce classement correspondant à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Le règlement précise qu'au regard de l'impossibilité d'évaluer précisément le risque, faute de définition du niveau d'aléa, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il sont 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.



Périmètre des zones UA et UAi2 du PLU



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

Concernant la question réglementaire, la zone UA évolue vers une adaptation plus fine au contexte urbain :

- Pour la marge de recul par rapport à la voie, le règlement ajoute une dérogation à l'édification à l'alignement, dans le cas d'extension sur emprises existantes ;
- Pour les hauteurs, la hauteur maximale est réduite de 1m (passant de 10 à 9m) dans l'objectif d'une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions. Sur cette même question de la règle de hauteur, le règlement précise en outre que les constructions devront présenter une harmonie avec les bâtiments voisins.

L'emplacement réservé situé en bordure sud de la zone UA (ER n°22, anciennement n°26 au POS) à vocation d'espace public est conservé dans le PLU. Actuellement occupé par un jardin privé, la commune envisage à l'avenir une acquisition pour l'extension de la place des Ferrages.

<b>CARACTÈRE</b>	<b>4 – RÉSEAUX</b>	<b>8 – EMPRISE</b>	<b>9 – HAUTEUR</b>
<p>La zone UA correspond à la zone urbaine dense et historique, dans laquelle les bâtiments sont implantés en ordre continu.</p> <p>Elle accueille de l'habitat, des commerces, des services et des activités. Elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale de type 1</p>	Raccordement au RPA	<p>100%</p> <p>50% après 20 m</p>	9 m, à un mètre près et dans le respect de l'harmonie du village
<p>La zone UA<sub>i2</sub>, potentiellement soumise au risque inondation</p>	Même règle que UA mise à part que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales		



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

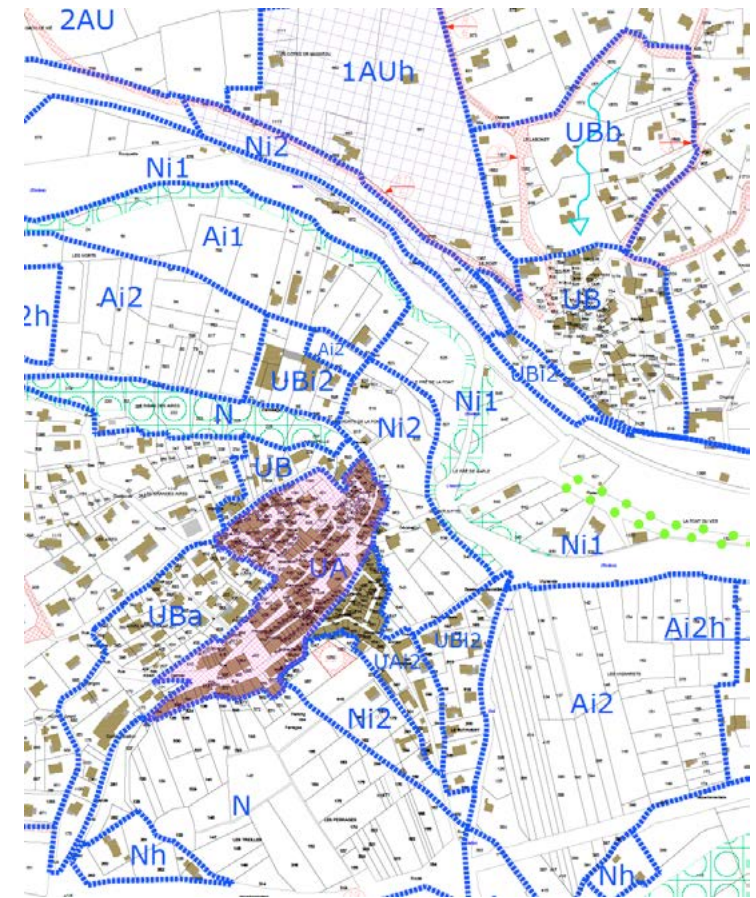
### • La zone urbaine de première couronne UB :

La zone UB (tout indice confondu) correspond à la première couronne ceinturant le noyau villa-geois. Elle se compose de plusieurs îlots dissociés, en bordures nord, ouest et sud, aux quar-tiers La Chapelle, Notre Dame et Le Butavent. Un dernier îlot de zone UB se trouve de l'autre côté de l'Issole, au quartier de Naples. L'ensemble de la zone se caractérise par une vocation d'habitat essentiellement, pouvant comprendre également des activités et des services.

Les typologies d'habitat sont variées, intégrant tant des petites maisons de village, que des maisons individuelles. Le PLU conforte cette identité plurielle, qui contribue à l'image du village. En matière d'assainissement, la zone UB du POS posait un certain nombre de problèmes. En effet, une partie de la zone seulement était raccordée au réseau public d'assainissement. Les contraintes de relief et de ruissellement présentes sur ces secteurs rendent l'extension des réseaux non opportune. Ainsi, le PLU reclasse l'ensemble des secteurs non raccordables en zone UF dite d'urbanisation limitée. De ce fait, l'ensemble des constructions de la zone UB du PLU est raccordé au réseau public d'assainissement. Enfin, concernant la prévision d'équipements, la zone UB conserve les emplacements réservés identifiés par le POS et en compte un nouveau, tous situés dans le quartier de Naples. Il s'agit d'aménagement ou de création de voie : chemin du Vallon de Guérol (ER n°7), chemin des Bréguières (ER n°8), chemin du Gaou de Vie et du rocher de Naples (ER n°11), chemin du Labonet (ER n°12) et chemin de Candy (ER n°13).

Certains secteurs de la zone UB présentent des particularités spécifiques :

- C'est le cas du secteur situé à l'Est de la rue de Provence, du secteur d'équipements publics situé au Sud du quartier des Horts et du secteur au Sud du Pont au bord de l'Issole, tous classés en zone UBi2. Ces sites correspondent à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). De même que pour la zone UAi2, le règlement précise qu'au regard de l'impossibilité d'évaluer précisément le risque, faute de définition du niveau d'aléa, les projets peuvent être refusés ou n'être accep-tés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéris-tiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
- Le secteur UB comprend également un secteur UBa situé au contact immédiat du village et où pour des impératifs d'intégration paysagère s'impose une règle de hauteur particulière (maximum 3,5 mètres) dans l'objectif de préservation de la morphologie globale du village.



Périmètre des zones UB, UBa et UBi2 du PLU



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

- un secteur UBb situé à l'interface entre le quartier de Naples et les espaces résidentiels au sein duquel la densité des constructions est plus faible, afin de préserver une certaine homogénéité du tissu urbain

En matière d'évolution réglementaire, la zone UB évolue sur les points suivants :

- raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement ;
- disparition de la règle de superficie minimale
- réduction de la marge de recul par rapport aux voies (autres que RD 15) à 5 mètres ;
- fixation de la règle de prospect : implantation des constructions à une distance d'au moins 4 mètres ;
- modification des règles de stationnement en fonction de tranches de surface de plancher
- suppression du COS et gestion de la densité par l'application combinée des règles de prospects, d'emprise et d'espaces libres (loi ALUR mars 2014)

<b>CARACTÈRE</b>	<b>4 – RÉSEAUX</b>	<b>8 – EMPRISE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>9 – HAUTEUR</b>	<b>12 – COEFFICIENT D'ESPACES LIBRES</b>
La zone UB est une zone urbaine à vocation d'habitat, de services et d'activités. Il s'agit d'un tissu de constructions de petite taille implantées en ordre discontinu.	Raccordement au RPA	50% de la superficie totale du terrain	7 mètres	40%
Le secteur UBa situé au contact immédiat du village dispose d'impératifs d'intégration paysagère	Raccordement au RPA	50% de la superficie totale du terrain	3,5 mètres	40%
Le secteur UBb dispose d'un principe de densité plus faible	Raccordement au RPA	30% de la superficie totale du terrain	7 mètres	60%
Un secteur UBi2, potentiellement soumis au risque inondation	Même règle que UB, mise à part que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales			



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**• La zone d'activités (UC) :**

La zone artisanale et d'activités UC se trouve à l'entrée de village ouest, en bordure sud de la départementale RD 15. Elle est aujourd'hui constituée de bâtiments commerciaux, de hangars automobiles et d'équipements publics sportifs.

La desserte de ces différents bâtiments s'effectue par plusieurs piquages sur la départementale. Cet espace artisanal et commercial représente une fonction vitale pour le dynamisme communal, que la commune souhaite conforter.

Avec le PLU, la zone UC des Négadisses conserve la même vocation que celle du POS, mais voit sa physionomie évoluer. La partie sud ne comptant aucune activité ni équipement public, est reclassée en zone à urbaniser 1AUe.

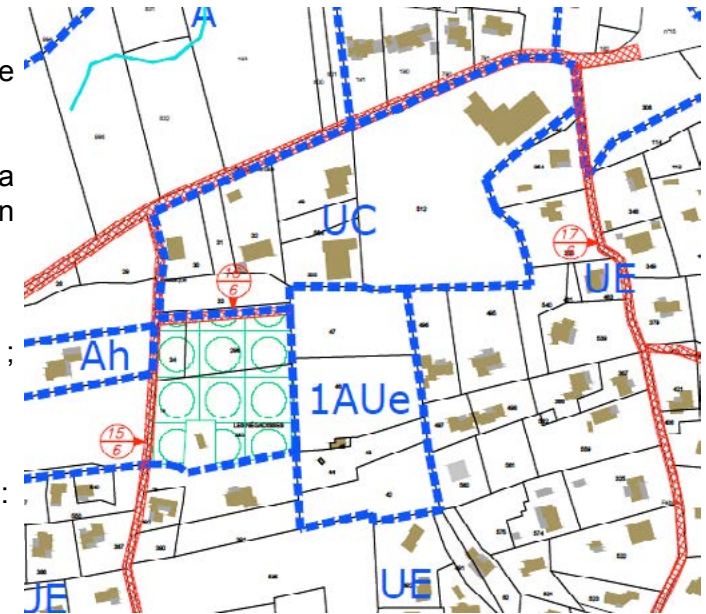
Les modifications réglementaires concernent :

- la mise en place d'une règle fixe pour les prospectifs (distance minimale d'implantation de 4 mètres) ;
- la réglementation des stationnements par tranche de surface de plancher ;
- une réglementation sur les enseignes publicitaires plus exigeante.

Les voies de communication bordant la zone artisanale font l'objet d'emplacements réservés au PLU :

- l'ER n°1, au Nord de UC, pour l'aménagement de la RD 15 ;
- l'ER n°15 pour l'aménagement du chemin de Bassaque,
- l'ER n°16 pour l'aménagement du chemin des Négadisses,
- l'ER n°17 pour l'aménagement du chemin des Fabres.

Ces emplacements assurent la requalification de l'entrée de village et de ce fait l'accroche de la zone d'activités. Ils permettent en outre la desserte de la future extension de la zone artisanale (1AUe), sans modifier le fonctionnement interne de la zone artisanale actuelle.



CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR	12 – COEFFICIENT D'ESPACES LIBRES
La zone UC est à usage d'activités artisanales et commerciales déjà occupée en partie par des ateliers et des équipements publics	Raccordement au RPA	50%	7 mètres	-



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

• **La zone touristique et de loisirs (UD) :**

Cette zone a vocation à accueillir des activités touristiques et de loisirs. Actuellement, elle est occupée à plus de la moitié par un hébergement de plein air. Seule les parties Sud et Ouest sont inoccupées. Ce potentiel évolutif sur la partie ouest représente une surface de près de 5 540 m<sup>2</sup> et au sud, de 1 945 m<sup>2</sup>.

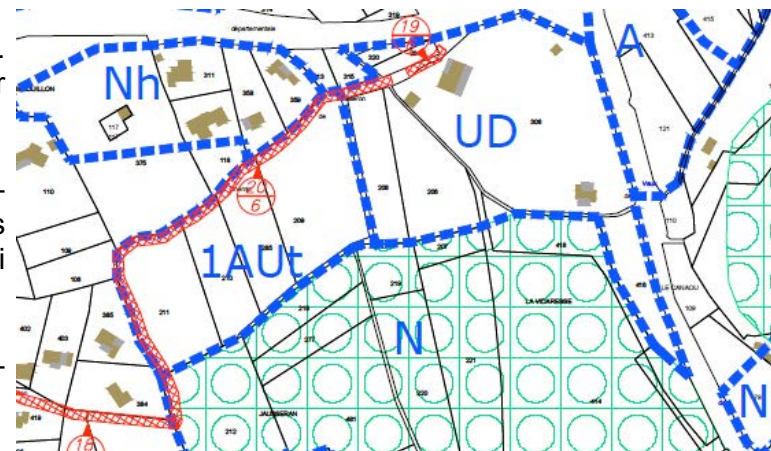
La desserte du camping s'effectue par le piquage sur la RD 15 pour le chemin de Jausseran. L'urbanisation de espaces non bâtis ouest et sud ne nécessitera pas de nouveaux piquages sur la départementale.

En matière d'assainissement, le camping est aujourd'hui relié au réseau public d'assainissement. En revanche, les potentiels d'extensions à l'ouest et au sud nécessiteront l'extension des réseaux. Cette extension de réseau est prévue par le schéma directeur d'assainissement qui identifie ce secteur en assainissement collectif futur.

Le passage du POS au PLU ne marque pas d'évolution majeure – ni de zonage, ni réglementaire - pour la zone UD.

Les emplacements réservés identifiés par le POS sur ce secteur sont maintenus par le PLU. Les ER n°19 et n°20 sont destinés à l'aménagement et au prolongement du chemin de Jausseran.

Des modifications à la marge sont observées, telles que la mise en place d'une règle fixe pour la règle de prospect (implantation des bâtiments à une distance d'au moins 4 mètres).



CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR
La zone UD est à vocation touristique et de loisirs où sont admis les équipements et l'hébergement liés à cet usage	Raccordement au RPA	10%	7 mètres



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

• **La zone d'habitat diffus (UE) :**

Composées essentiellement de tissus pavillonnaires, les zones UE représentent la majeure partie du parc d'habitat de la commune. Elles sont constituées de grandes poches résidentielles, disséminées autour du noyau villageois : au nord, le Piémont Saint Quinis, à l'est les Souquettes, au sud-ouest, les Négadisses et Vallon Caou à l'ouest.

Les études menées sur ces espaces ont mis en exergue la qualité et la diversité des paysages tout comme leur sensibilité à une sur-densification non maîtrisée.

Sur ces zones, la commune opte pour une démarche d'intensification pavillonnaire et de densification maîtrisée. En conséquence, le règlement du PLU précise sur cette zone :

- qu'il ne peut y avoir qu'une seule construction par unité foncière (article 2)
- que les installations d'assainissement doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- que l'emprise au sol des constructions est limitée à 15%
- que la hauteur est limitée à 4m, avec la possibilité de construire à 7m sur 30% de l'emprise des constructions
- que les espaces libres doivent couvrir au moins 70% de l'unité foncière

La zone UE comporte également un secteur UEi2 qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. De même que pour les autres zones indicées i2, le règlement précise qu'au regard de l'impossibilité d'évaluer précisément le risque, faute de définition du niveau d'aléa, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont 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.

Enfin, pour renforcer la desserte de ces quartiers qui bénéficient déjà d'un niveau de desserte satisfaisant mais qui mérite d'être renforcé dans l'hypothèse d'une densification relative, des emplacements réservés ont été positionnés sur le plan dans l'objectif d'un recalibrage des voies :

- ER n° 7, 8, 9, 10, 13 quartier de Naple
- ER n° 2, 3, 4, 5, 6 quartier du Vallon de Caou
- ER n° 15, 17, 18 quartier des Négadisses

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR	12 – COEFFICIENT D'ESPACES LIBRES
La zone UE est à vocation urbaine de développement modéré.	Assainissement individuel	15% de la superficie totale du terrain	4 m / 7 m partiel	70%
La zone UEi2, potentiellement soumise au risque inondation	Même règle que UE, mise à part que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales			



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

b. Les zones à urbaniser

Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les secteurs concernés sont ceux de Côtes de Masséou, Jausseran et des Négadisses (zones 1AU) et du projet Gaou de Vie (zone 2AU)

• **La zone à vocation d'habitat 1AUh**

Côtes de Masséou est le secteur circonscrit entre les quartiers de Naple à l'est, Piémont Saint Quinis au nord et prochainement Gaou de Vie à l'est. Ce site est aujourd'hui occupé par trois habitations et une construction d'usage occasionnel. La desserte des habitations s'effectue depuis le sud, par le chemin du Gaou de Vie et du rocher de Naple.

Le quartier voisin de Naple est raccordé au réseau public d'assainissement et Côtes de Masséou est identifié par le schéma directeur comme zone d'assainissement collectif futur.

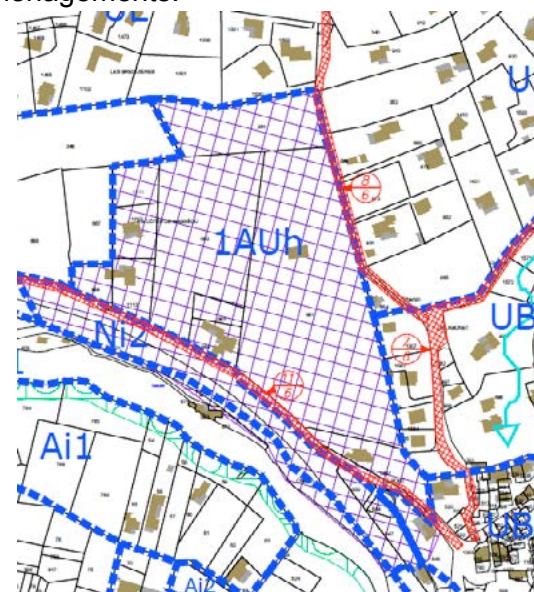
La zone 1AUh Côtes de Masséou a vocation à être urbanisée par des constructions à usage d'habitation principalement. Ce secteur répond à la nécessité d'une diversification de l'offre en logements sur la commune. Cette zone accueillera donc un projet d'habitat aux typologies mixtes.

De plus, dans l'optique d'une plus grande mixité et de l'accès au logement pour tous, le PLU impose une servitude de logement social (article L.123-1-5) sur l'intégralité de la zone 1AUh. Cette servitude impose la réalisation à minima de 10% des logements locatifs sociaux.

Afin de garantir la cohérence du projet et le respect des préconisations de mixité et de diversité des typologies produites, cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) explicitant les objectifs communaux pour ce secteur.

**Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone AUh devra proposer des programmes d'aménagement et de composition cohérents avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.**

Enfin, le PLU maintient l'emplacement réservé à l'élargissement du chemin des Bréguières (ER n°8) et ajoute la desserte du Gaou de Vie et du rocher de Naple (ER n°11) et subordonne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation de ces aménagements.



CARACTÈRE	CORPS RÉGLEMENTAIRE
La zone 1AUh est une zone à urbaniser, destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation.	Cette zone sera réglementée dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**• La zone à vocation touristique 1AUt :**

La zone AUt de Jausseran constitue la continuité Ouest du secteur du camping.

Ce secteur est aujourd'hui composé d'anciens terrains agricoles laissés à l'état de friche et ne compte aucune construction.

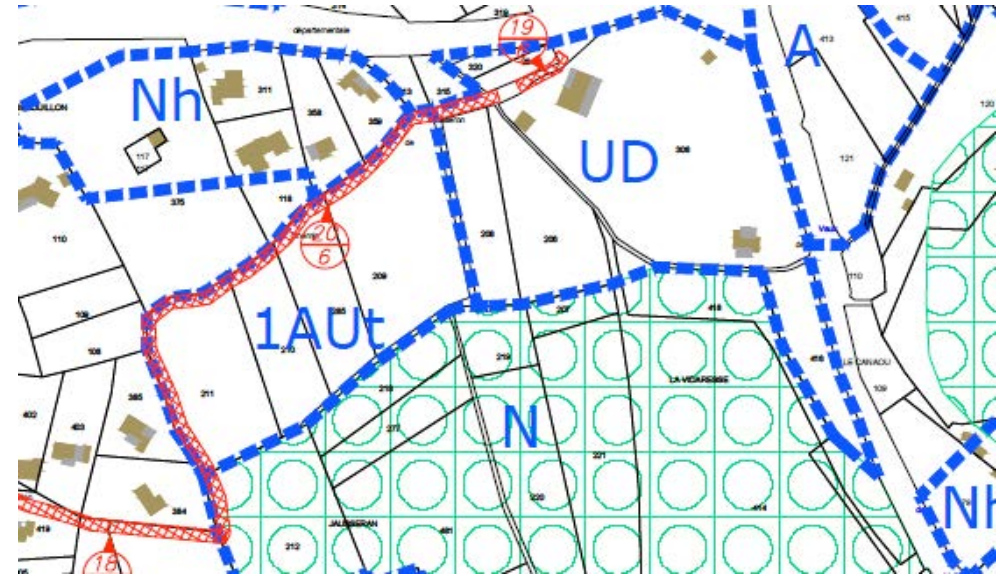
De la même manière que l'aire du camping, ce secteur est desservi par le chemin de Jausseran, qui ne connaît qu'une fréquentation très réduite.

En matière de réseaux d'eaux usées, ce secteur est identifié par le schéma directeur en zone d'assainissement collectif futur.

La zone 1AUt de Jausseran est destinée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Elle est destinée à recevoir les potentielles demandes d'extension de l'aire touristique. Face à ce contexte, la zone fait actuellement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définissant une première vision générale des principes d'aménagements fondamentaux à mettre en place.

Cependant, la commune n'ayant à l'heure actuelle aucun projet défini pour ce secteur, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure de modification du présent PLU.

Afin d'assurer une meilleure desserte du site des emplacements réservés ont été positionnés dans l'objectif d'un recalibrage des voies, il s'agit des ER n°18 pour l'aménagement du chemin de Rebouillon, n°19 et n°20 pour l'élargissement du chemin de Jausseran.



CARACTÈRE	CORPS RÉGLEMENTAIRE
La zone 1AUt est une zone à urbaniser, destinée au développement touristique.	Cette zone sera réglementée dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**• La zone à vocation économique 1AUe :**

La zone à urbaniser 1AUe des Négadisses constitue l'ancienne portion sud de la zone UC du POS. La zone UC, aujourd'hui limitée aux espaces urbanisés, exclut la partie sud non bâtie.

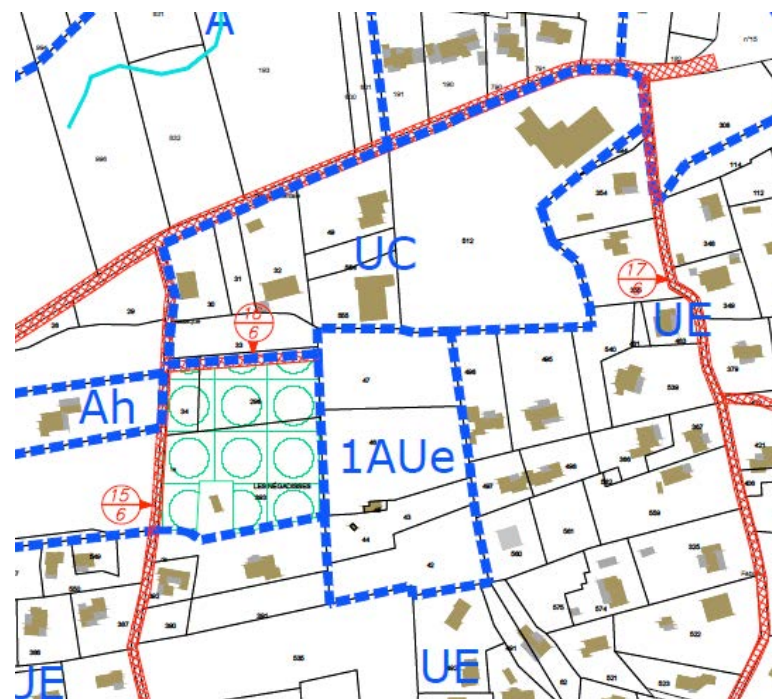
Cette zone comprend donc plusieurs terrains cultivés et est circonscrite au Sud et à l'Est par le quartier résidentiel des Négadisses, au Nord par la zone artisanale UC et à l'Ouest par la zone agricole de la Bassaque.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) bordent la limite Ouest pour la présence d'un bosquet, mais ne concerne pas la zone 1AUe.

La zone 1AUe des Négadisses est destinée 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 cette zone est subordonnée à une modification du document d'urbanisme.

La desserte de la zone sera assurée par l'élargissement du chemin de la Bassaque (ER n°15) et la création du chemin des Négadisses (ER n°16).

Une attention particulière devra être portée sur le type d'activités autorisées et sur leur implantation dans le secteur 1AUe, afin d'éviter toute nuisance avec le voisinage du quartier résidentiel des Négadisses.



CARACTÈRE	CORPS RÉGLEMENTAIRE
La zone 1AUe est une zone à urbaniser, destinée au développement économique	Cette zone sera réglementée dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU



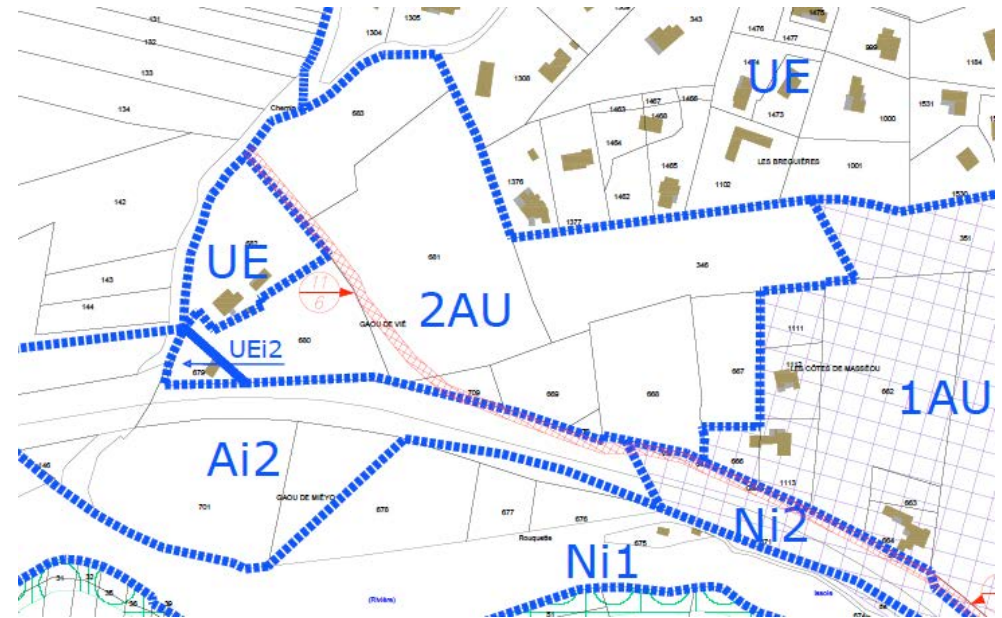
*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**• La zone 2AU du Gaou de Vie**

La zone 2AU est située au nord du village, en surplomb de la voie ferrée, au lieu-dit Gaou de Vie. Ce secteur est circonscrit à l'ouest par des terres agricoles, au nord par le quartier résidentiel du Piémont Saint Quinis, à l'est par des terrains naturels, site du futur quartier des Côtes de Masséou et au sud par la voie ferrée et l'Issole.

Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir une résidence service seniors. Le projet prévoit des structures d'hébergement, de services et d'animation. La desserte du site s'effectuera par le chemin du Gaou de vie et du rocher de Naples, passant au sud, puis par une voie transversale. Cette voie d'accès fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU (ER n°11) et l'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à la réalisation des aménagements de desserte viaire.

Le projet comprend la création d'une station d'épuration privée.



CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR
La zone 2AU est destinée à l'accueil d'une résidence seniors	Raccordement à un réseau d'assainissement privé	25% de la superficie totale du terrain	3,5 m pour 75% de l'emprise des bâtiment 7 m sur 15% de l'emprise des bâtiments 9 m sur 10% de l'emprise des bâtiments



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

c. La zone agricole (A)

La zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit des secteurs suivants :

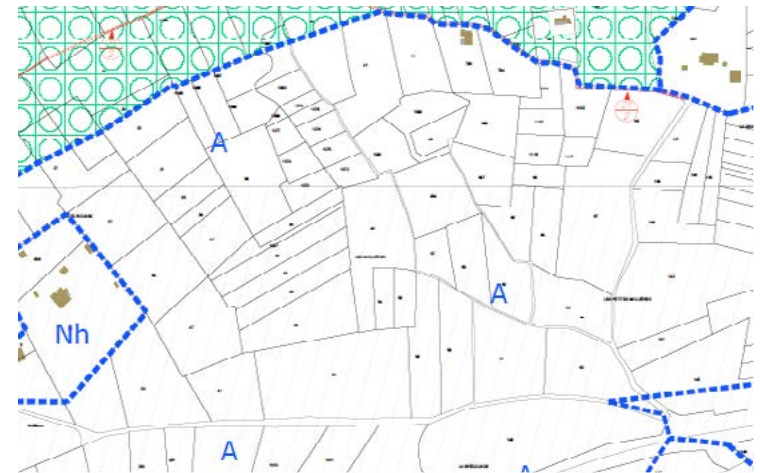
- Les Mollières –Côte Rousse – Plan-Bouis (extrait de zonage ci-contre) et Gan Mouret au Nord ;
- Les Horts dans la plaine centrale ;
- Les Batailles et les Vignarets à l'Est ;
- La Bassaque à l'Ouest ;
- Les Vaux au Sud.

Ces espaces sont majoritairement cultivés, les activités viticoles et maraîchères sont les plus représentatives du secteur. Dans l'ensemble, il s'agit de cultures de bonne tenue. Ces zones comptent quelques terrains non cultivés ou boisés, mais qui possèdent un héritage agraire qu'il convient de préserver.

Sur ces zones A (strictes) la plupart des constructions sont strictement interdites. Seules sont autorisées et soumises à conditions les constructions à usage d'habitation ayant trait à l'activité agricole dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), ainsi que les bâtiments techniques liés à l'exploitation, suivant en cela le règlement type proposé par la Chambre d'Agriculture du Var

Au sein du PLU les zones A se définissent également par différents sous-secteurs :

- **La zone agricole inondable Ai** qui résulte de la conjugaison d'un zonage agricole et du classement en zone d'expansion des crues de l'Issole, telle que définie dans l'Atlas des zones inondables (AZI).



CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR
La zone A est une zone agricole, où les terrains sont à protéger en raison de leur valeur agronomique des sols.	Assainissement individuel	-	7 m pour les bâtiments d'habitations 5m pour les bâtiments techniques



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Dans un objectif de renforcement de la prise en compte des secteurs potentiellement inondables les zones Ai se conjuguent sous deux sous-zonages :

- le secteur Ai1 qui correspond à des terrains situés dans le lit moyen de l'Issole
- le secteur Ai2 qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole

- **Les STECAL, Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées notés Ah** qui définissent des secteurs où 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.

Dans sa rédaction issue de la loi SRU et dans sa nouvelle rédaction issue du Grenelle de l'Environnement, l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme définissant les zones agricoles consacre le caractère totalement inconstructible de ces zones, seules étant autorisées et soumises à conditions en zones agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- les équipements collectifs ou nécessaires aux services publics

Pour contourner cette limitation et permettre notamment l'extension ou la surélévation de constructions existantes au sein des zones agricoles, de nombreux PLU plaçaient les bâtiments sous un sous-zonage distinct dans l'objectif d'autoriser les extensions de bâtiments existants : solution dite du « pastillage ».

Suite à l'arrêt du Conseil d'État du 31 Mars 2010 censurant cette méthode et créant donc un vide juridique sur la question entre autre de l'extension des constructions existantes, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 est intervenue afin de permettre, sous certaines conditions, l'implantation de constructions et installations en zone A et N dans des secteurs dit STECAL « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » cf. Code de l'Urbanisme, art. L.123-1-5.

Il est donc désormais autorisé de délimiter des sous-secteurs au sein desquels une constructibilité peut être envisagée, sachant que cette dernière ne doit pas porter atteinte « à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites milieux naturels et paysages » et que le règlement doit prévoir des « conditions de hauteur, d'implantation et de densité » permettant la compatibilité des-dites constructions avec la vocation de la zone.

Cette nouvelle catégorisation génère des conséquences nouvelles quant à l'écriture du règlement, le choix étant laissé à la libre interprétation des auteurs des PLU quant à la justification des motifs de classement de ces secteurs.

**Sur Sainte-Anastasia ces secteurs délimités au sein des secteurs A sont classés en sous zonage Ah dans l'objectif de maintenir les droits d'extensions des constructions légales existantes uniquement. Ce classement traduit l'intention et le choix de la municipalité de favoriser l'équité de l'ensemble de ses administrés lors de l'élaboration de son PLU, en maintenant les droits d'extension des constructions sans promouvoir une quelconque densification de ces secteurs et sans compromettre ni l'activité agricole, ni les paysages et la qualité des milieux naturels.**

**Sur ces secteurs le règlement du PLU encadre les futures extensions dans l'objectif d'en limiter la capacité d'accueil par :**

- la mise en place d'une règle de surface de plancher maximale qui ne peut être supérieure à 250m<sup>2</sup> (extensions comprises) ;
- la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol ;
- la mise en place d'une règle de limitation d'extensions à 30% de la surface de plancher.

**Il est précisé que sur ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, le règlement du PLU précisant que ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes. Il ne s'agit donc en aucun cas d'un « mitage » des zones agricoles puisque les constructions visées**



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**existent déjà (ces constructions ont du reste été édifiées la plupart du temps antérieurement au POS).**

**Quant à la délimitation de ces secteurs « de taille limitée », elle a été établie en cohérence avec la structuration des parcelles, mais également pour des logiques de lisibilité des documents graphiques (si la «fenêtre» de STECAL est établie simplement autour des constructions se pose un évident problème de lisibilité du document graphique de PLU).**

Il est précisé que ces secteurs dit de STECAL respectent parfaitement les conditions posées par le législateur au travers de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. En effet :

- ces secteurs sont de taille limitée puisqu'ils recouvrent une surface totale cumulée de 4,13 hectares, soit seulement 3,18% de la superficie totale des zones agricoles
- ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils n'autorisent aucune nouvelle construction mais uniquement des extensions limitées des constructions existantes
- ces secteurs ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages puisqu'ils sont identifiés au droit de constructions existantes en n'en autorisent qu'une extension limitée
- le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (règle de l'extension limitée)

**Il faut en outre préciser que ces secteurs ne visent qu'à autoriser les extensions limitées des constructions isolées en zone agricole, constructions qui bénéficiaient déjà d'un droit d'extension identique par l'application des règles du POS.**

**Enfin, ont été identifiés des secteurs dit de «STECAL potentiellement inondable» qui correspondent à des constructions non agricoles isolées et situées à la fois en zone agricole et dans le lit majeur de l'Issole.** Dans ces secteurs identifiés Ai2h l'extension des constructions existantes reste permise, mais peut également être refusée puisque le règlement précise qu'au regard de l'impossibilité d'évaluer précisément le risque, faute de définition du niveau d'aléa, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il sont 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.

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	9 – EMPRISE	10 – HAUTEUR
Les zones Ai1 et Ai2 correspondent à des secteurs potentiellement inondable d'après l'AZI	Même règle que A, mise à part que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales		
La zone STECAL Ah définit un secteur où les extensions des constructions existantes est envisageable	Assainissement individuel	30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.	7 m pour les bâtiments d'habitations 5m pour les bâtiments techniques
La zone STECAL inondable Ai2h définit un secteur où l'extension est soumise à condition et au cas par cas	Même règle que Ah, mise à part que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales		



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

### d. La zone naturelle et forestière (N) :

Elle coïncide avec les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle N couvre l'essentiel du territoire communal et se divise en cinq grands secteurs :

- La barre du Mont Saint-Quinis – Trumian et Belle-vue au nord ;
- Tourgarnier, circonscrit entre Naple et Les Souquettes ;
- La Bastide à l'ouest ;
- La plaine au sud du village, cône visuel ;
- Le Défens, Perremenguier et Godissard au sud.

En termes de zonage, plusieurs secteurs ont été déclassés au profit de la zone agricole : Nord des Mollières ; Plane-Bouis et la Brécouade et sud des Vignarets.

Par ailleurs, la zone N conserve les emplacements réservés qui la bordent, la traversent ou l'occupent, tels que les aménagements de voirie pour la RD 15, le chemin Fabre, le Vallon de Gueirol et l'aménagement de gare.

Elle en compte également deux nouveaux pour :

- l'aménagement d'un piétonnier aux Poulégades, au nord de la commune (ER n°21) ;
- l'aménagement d'un parc de stationnement pour la visite de Perremenguier (ER n°24).

A l'inverse, la zone naturelle s'enrichit du reclassement de plusieurs secteurs classés en zone urbaine au POS. Il s'agit de sites n'ayant plus vocation à rester urbains, pour des raisons de sécurité, de préservation d'un patrimoine naturel, ou de la cohérence avec l'usage actuel. Ce reclassement en zone naturelle concerne les secteurs suivants :

- Une portion à l'ouest de la zone UA, contrainte par des problématiques

d'effondrement ;

- Les sites de La Chapelle et de Ribas des Aires au nord du village, anciennement classés en zones UB et NB : Ces sites étaient grevés d'une servitude EBC, annulant leurs droits à construire respectifs. Ce reclassement en zone naturelle a pour but de maintenir cet espace naturel ;
- Le site du pré de Naple, sur les bords d'Issole, classé en zone urbaine UBc au POS, mais présentant un risque fort d'inondation (lit mineur de l'Issole) ;
- Le secteur Bon Jeu, au sud de la commune : secteur classé en zone NB au POS, Bon Jeu se caractérise par son caractère naturel et n'a pas vocation à s'urbaniser davantage.

Enfin, une grande partie de la zone N est grevée de servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC). Le PLU conserve l'essentiel de ces EBC, hormis :

- pour le déclassement en zone agricole aux Mollières (le déclassement rentre dans la continuité de la logique de reconquête agricole de cet espace)
- au droit des constructions isolées existantes (création de fenêtres) pour corriger l'erreur d'appréciation d'un classement en EBC de ces constructions (cf supra)

D'un point de vue réglementaire, et afin de protéger l'ensemble des espaces naturels communaux, le règlement n'autorise aucune construction nouvelle dans ces zones N, puisque seules sont autorisées sous conditions, les installations agricoles et forestières, ainsi que les équipements collectifs nécessaires aux services publics.



## PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

Au sein du PLU les zones N se définissent également par différents sous-secteurs :

- **La zone naturelle inondable Ni** qui résulte de la prise en compte de l'Atlas de zones inondables (AZI). Dans un objectif de renforcement de la prise en compte des secteurs potentiellement inondables les zones Ni se conjuguent sous deux sous zonages :

- le secteur Ni1 qui correspond à des terrains situés dans le lit moyen de l'Issole. La zone Ni1 suit le cours d'eau Issole (selon l'ancien tracé NDr au POS) et inclut les rives de part et d'autre du cours d'eau, sur une largeur d'au moins 5 mètres. Cette zone intègre l'ensemble des ripisylves du cours d'eau, par ailleurs grevée en grande partie par des Espaces Boisés Classés (EBC). Elle a pour vocation la préservation stricte du cours d'eau et de ses abords.

- le secteur Ni2 qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole

**Les STECAL, Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées noté Nh** qui définissent des secteurs où 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.

Tout comme le PLU identifie des STECAL en zones agricoles destinés à autoriser les extensions des constructions existantes (cf supra), le PLU identifie des STECAL en zone naturelle, sur la base des mêmes dispositions réglementaires (application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme : «*dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*»

Sur le même principe méthodologique que celui utilisé pour la délimitation des secteurs dits de STECAL en zones agricoles (cf supra), le PLU identifie des secteurs de STECAL Nh pour les constructions existantes et légales situées en zone naturelle.

**Ce classement traduit l'intention et le choix de la municipalité de favoriser l'équité de l'ensemble de ses administrés lors de l'élaboration de son PLU, en maintenant les droits d'extension des constructions sans promouvoir une quelconque densification de ces secteurs et sans compromettre ni l'activité agricole, ni les paysages et la qualité des milieux naturels.**

**Sur ces secteurs le règlement du PLU encadre les futures extensions dans l'objectif d'en limiter la capacité d'accueil par :**

- la mise en place d'une règle de surface de plancher maximale qui ne peut être supérieure à 250m<sup>2</sup> (extensions comprises) ;
- la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol ;
- la mise en place d'une règle de limitation d'extensions à 30% de la surface de plancher.

**Il est précisé que sur ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, le règlement du PLU précisant que ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes. Il ne s'agit donc en aucun cas d'un «mitage» des zones naturelles et forestières puisque les constructions visées existent déjà (ces constructions ont du reste été édifiées la plupart du temps antérieurement au POS).**

Quant à la délimitation de ces secteurs « de taille limitée », elle a été établie en cohérence avec la structuration des parcelles, mais également pour des logiques de lisibilité des documents graphiques (si la «fenêtre» de STECAL est établie simplement autour des constructions se pose un évident problème de lisibilité du document graphique de PLU).

Il est précisé que ces secteurs dit de STECAL respectent parfaitement les conditions posées par le législateur au travers de l'article L.123-1-5 du Code



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

de l'Urbanisme. En effet :

- ces secteurs sont de taille limitée puisqu'ils recouvrent une surface totale cumulée de 23,04 hectares, soit seulement 2,89% de la superficie totale des zones naturelles et forestières
- ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils n'autorisent aucune nouvelle construction mais uniquement des extensions limitées des constructions existantes
- ces secteurs ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages puisqu'ils sont identifiés au droit de constructions existantes en n'en autorisant qu'une extension limitée
- le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (règle de l'extension limitée)

**Il faut en outre préciser que ces secteurs ne visent qu'à autoriser les extensions limitées des constructions isolées en zone naturelle, constructions qui bénéficiaient déjà d'un droit d'extension identique par l'application des règles du POS.**

**Enfin, ont été identifiés des secteurs dit de «STECAL potentiellement inondable» qui correspondent à des constructions isolées et situées à la fois en zone naturelle et dans le lit majeur de l'Issole.** Dans ces secteurs identifiés Ni2h l'extension des constructions existantes reste permise, mais peut également être refusée puisque le règlement précise qu'au regard de l'impossibilité d'évaluer précisément le risque, faute de définition du niveau d'aléa, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il sont 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.

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR
La zone naturelle N est destinée à être protégée en raison de la qualité des milieux	Assainissement individuel	-	7 m

Les zones Ni1 et Ni2 correspondent à des secteurs potentiellement inondables d'après l'AZI	Même règle que N, mise à part que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales		
La zone STECAL Nh définit un secteur où les extensions des constructions existantes est autorisée dans des limites définies		30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU	7m
La zone STECAL inondable Ni2h définit un secteur où l'extension est soumise à condition et au cas par cas	Même règle que Nh, mise à part que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales		



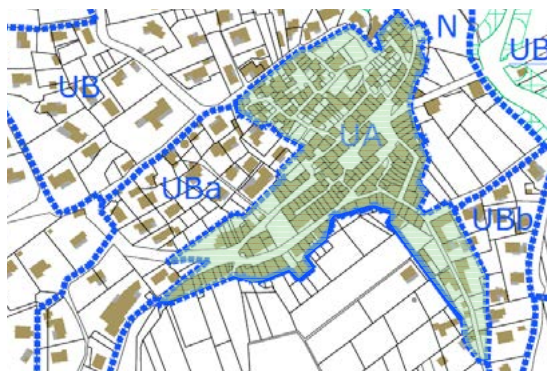
## IV. L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

Les évolutions entre le POS et le PLU restent mineures et correspondent à la mise en adéquation du zonage aux réalités du terrain concernant le bâti et les paysages. Elles sont également le témoignage de la prise en considération des évolutions structurelles et des nouveaux besoins, en matière d'habitat notamment. Enfin, l'équilibre entre urbain, rural et naturel constituant la base de ce PLU, les principales évolutions concernent les espaces naturels et agricoles, la commune ayant opté pour le choix d'aucune nouvelle urbanisation au détriment des anciennes zones agricoles ou naturelles.

### 1. Synthèse des évolutions par zones

#### a. La zone UA (tout indice confondu)

La zone UA ne connaît qu'un changement mineur de son zonage : cela concerne la partie nord-est du village. Des effondrements ont été constatés à plusieurs reprises sur cette partie. **Liés à une instabilité des sols et une pente forte, ils traduisent une inconstructibilité du site.** Dans l'objectif d'éviter tout incident et d'assurer la protection des habitants du village, ce site est rendu naturel et donc inconstructible.



POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			ÉVOLUTION POS/PLU	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Évolution (ha)	Évolution (%)
Total zones urbaines UA	3,5	0,32%	Total zones urbaines UA	3,3	0,30	- 0,2	- 5,7%



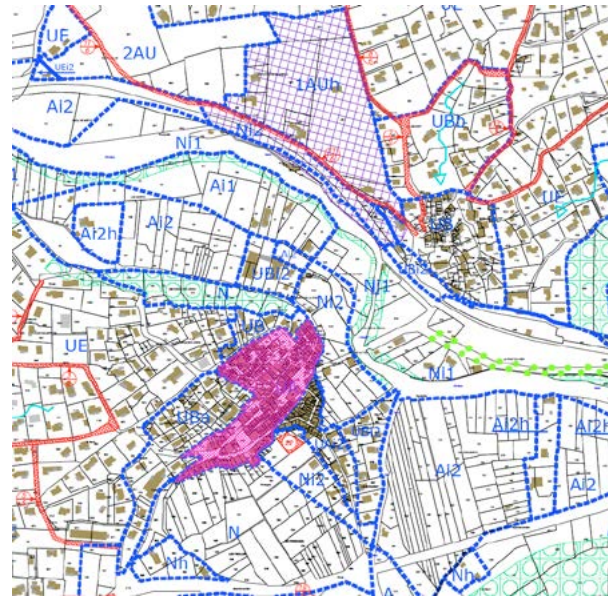
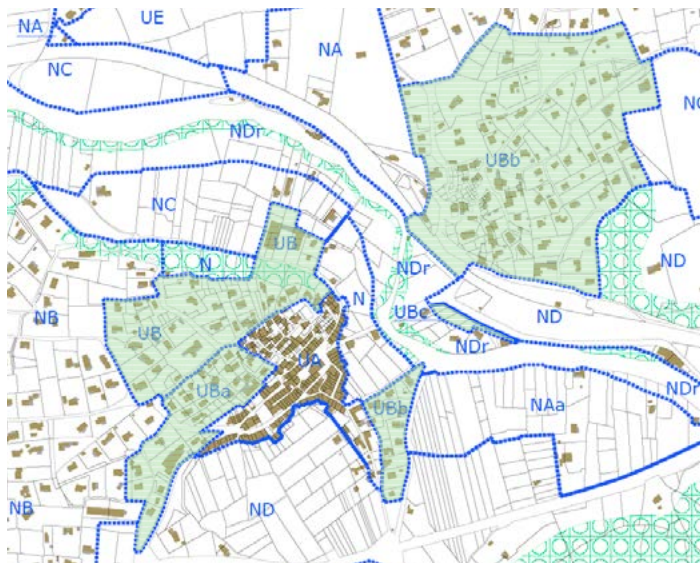
*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

**b. La zone UB (tout indice confondu)**

La zone UB du PLU est sensiblement réduite par rapport à la zone UB du POS (-12 hectares).

En effet, en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement, trois sites sont reclassés de zone UB du POS en zone de développement limité UE au PLU :

- Les grandes Aires, au nord du village, classées en UB au POS ;
- Notre Dame, au sud-ouest du village, classée en UBa au POS ;
- Paise, à l'est de Naple, classé en zone UBb au POS.



POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			EVOLUTION	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
Total zones urbaines UB	20,9	1,9	Total zones urbaines UB	9,6	0,9	-11,3	-54%



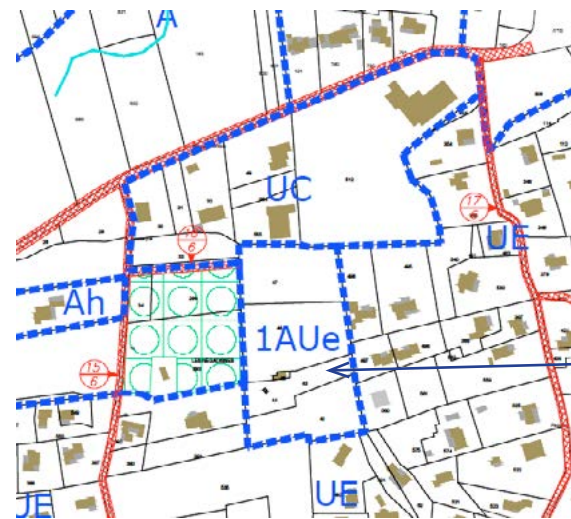
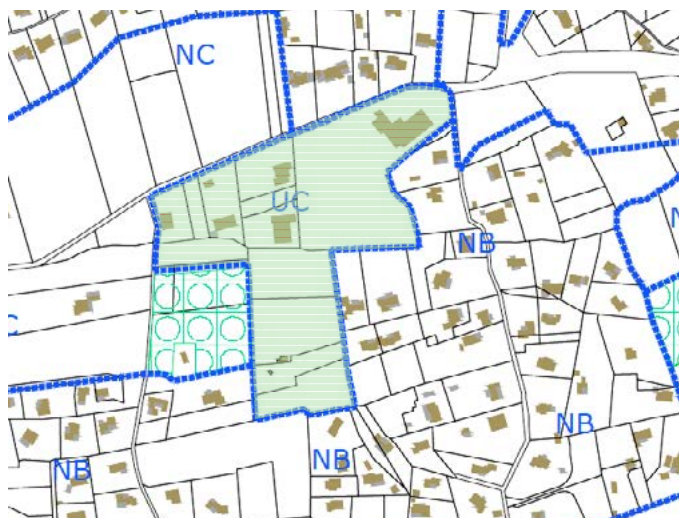
PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

c. La zone UC

La zone UC du POS est réduite dans le PLU (-1,7 hectares).

A l'heure actuelle, la commune n'a pas de projet de création d'équipement, ni des demandes de nouvelles installations commerciales.

**Dans l'attente d'un projet défini, cette portion sud est donc reclassée en zone à urbaniser à vocation économique et d'équipements 1AUe.** Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du document d'urbanisme.



UC devient 1AUe

POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			EVOLUTION POS/PLU	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
Total zones urbaines UC	4,7	0,4	Total zones urbaines UC	3	0,3	- 1,7	- 36%



*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

d. La zone UD

La zone UD ne connaît pas d'évolution dans le cadre du changement de POS en PLU.

POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			EVOLUTION POS/PLU	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
Total zones urbaines UD	2,2	0,2	Total zones urbaines UD	2,2	0,2	0	0

e. La zone UE

La zone UE du Gaou de Vie est reclassée dans le PLU en zone à urbaniser 2AU.

POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			EVOLUTION POS/PLU	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
Total zones urbaines UE	4,3	0,4	Total zone 2AU	4,3	0,4	0	0



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

f. La zone UE (tout indice confondu)

Sur la totalité de la commune, **101 hectares de zones NB sont mutés en zone UE.**

Il s'agit des quartiers suivants :

- Piémont Saint Quinis, au nord de la commune ;
- Vallon Caou, à l'ouest du village ;
- Les Souquettes dans la plaine est de la commune ;
- Les Négadisses, au sud de la RD 15.

Trois sites sont concernés par un reclassement de **zone UB du POS en zone de développement limité UE, soit 12 hectares** :

- Les grandes Aires, au nord du village, classées en UB au POS ;
- Notre Dame, au sud-ouest du village, classée en UBa au POS ;
- Paise, à l'est de Naple, classé en zone UBb au POS.

Le **reliquat à l'ouest de l'ancienne zone UE du Gaou de Vie représente 1 hectare** environ et compte deux terrains seulement. Il s'agit de terrains occupés par des constructions d'habitation inscrits en zone NA au POS, revêtant des caractéristiques similaires à celles rencontrées sur le secteur du Piémont Saint-Quinis.

N'ayant pas vocation à recevoir une opération d'aménagement, ce reliquat est reclassé par le PLU en zone d'urbanisation limitée UE.

POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			EVOLUTION POS/PLU	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
NB	101	9,4	UE	101	9,4	Evolutions non significatives	
UB	3	0,3	UE	3	0,3		
UBa	2,2	0,2	UE	2,2	0,2		
UBb	6,8	0,6	UE	6,8	0,6		
NA	1	0,09	UE	1	0,09		
			Total zones pavillonnaires	114	10,7	Evolutions non significatives	



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES



NB POS



UE PLU

NB devient UE  
(tout indice  
confondu)



UB POS



UE PLU

UB devient UE  
(tout indice  
confondu)



NA POS



UE PLU

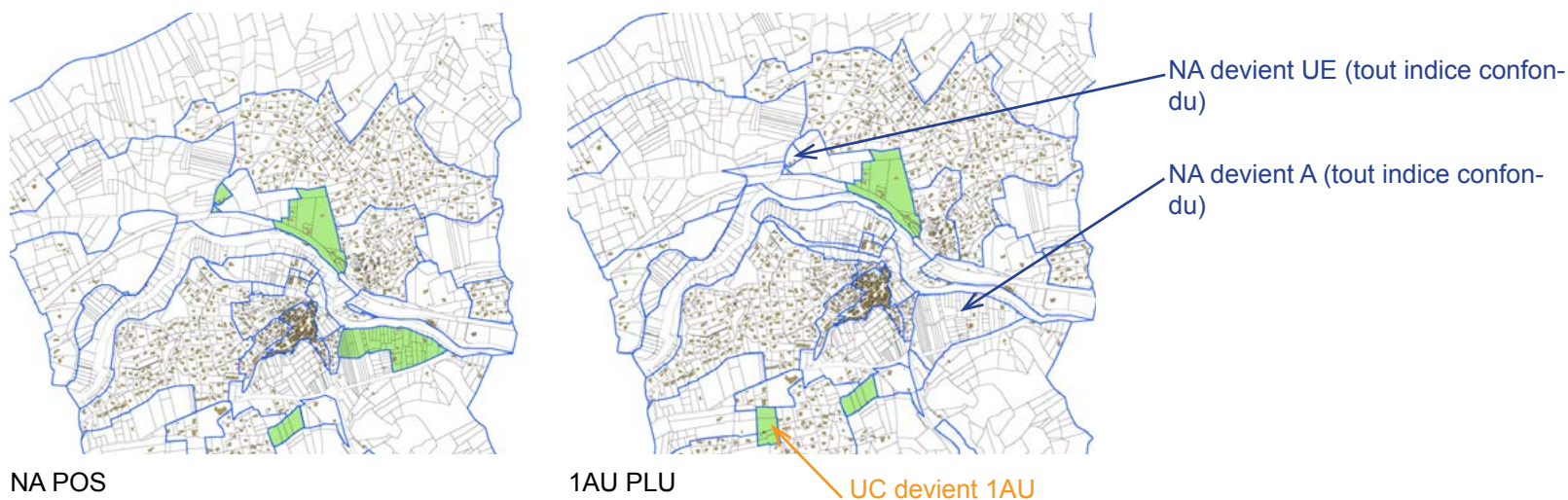
NA devient UE  
(tout indice  
confondu)



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

g. La zone 1AU & 2AU

La zone d'urbanisation future est sensiblement réduite dans le PLU. En effet, celui-ci prévoit un projet d'urbanisation uniquement sur la zone NA des Côtes de Masséou mais reclasse la vaste zone d'urbanisation future des Vignarets en zone agricole. Il en résulte un solde surfacique à la baisse. En ce qui concerne la zone 2AU, celle ci correspond à l'ancienne zone UE dite du Gaou de Vie qui est reclassée en zone à urbaniser.



POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			EVOLUTION POS/PLU	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
NA	14,1	1,3	1AUh (vocation habitat)	6,4	0,6	Evolutions non significatives isolément	
			1AUt (vocation tourisme)	1,4	0,1		
			1AUe (vocation économique)	1,4	0,1		
Total zones à urbaniser 1AU	14,1	1,3	Total zones à urbaniser 1AU	8,6	0,8	- 5,5	- 39%



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

h. La zone A (tout indice confondu)

Le **PLU est largement vertueux concernant la reconquête d'espaces agricoles** puisqu'il permet un reclassement de plus de 30 hectares en zone agricole, soit une augmentation de 36% de ces zones agricoles.

Cette évolution marque ainsi la volonté et l'ambition de la municipalité à développer l'activité agricole sur son territoire.

Elle fait suite à l'analyse agricole réalisée dans le cadre du diagnostic qui expose le foncier potentiellement exploitable pour l'activité agricole. Elle assure ainsi une cohérence entre le zonage du PLU et les caractéristiques foncières du territoire.

A noter que la zone agricole comporte des micro secteurs sur les secteurs soumis à un potentiel d'aléa d'inondabilité avec 7 hectares classés en Ai1 et 14,9 hectares classés en zone Ai2.

POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU			EVOLUTION POS/PLU	
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
Total zones NC	95,4	9	Total zones A	129,8	12,1	+ 34,4	+ 3,2



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

i. La zone N (tout indice confondu)

Le PLU reclasse un certain nombre de zones urbaines (UA, UB) ou NB au POS en zones N (tout indice confondu) au PLU (soit plus de 7 hectares). Il **s'agit principalement de sites n'ayant plus vocation à rester urbains, pour des raisons de sécurité, de préservation d'un patrimoine naturel de qualité ou encore pour assurer une cohérence avec l'usage actuel.**

La perte de superficies de zones naturelles s'explique par le fait que certains secteurs auparavant classés en zone naturelle mais présentant des caractéristiques favorables à une exploitation agricole sont reclassés en zones A .

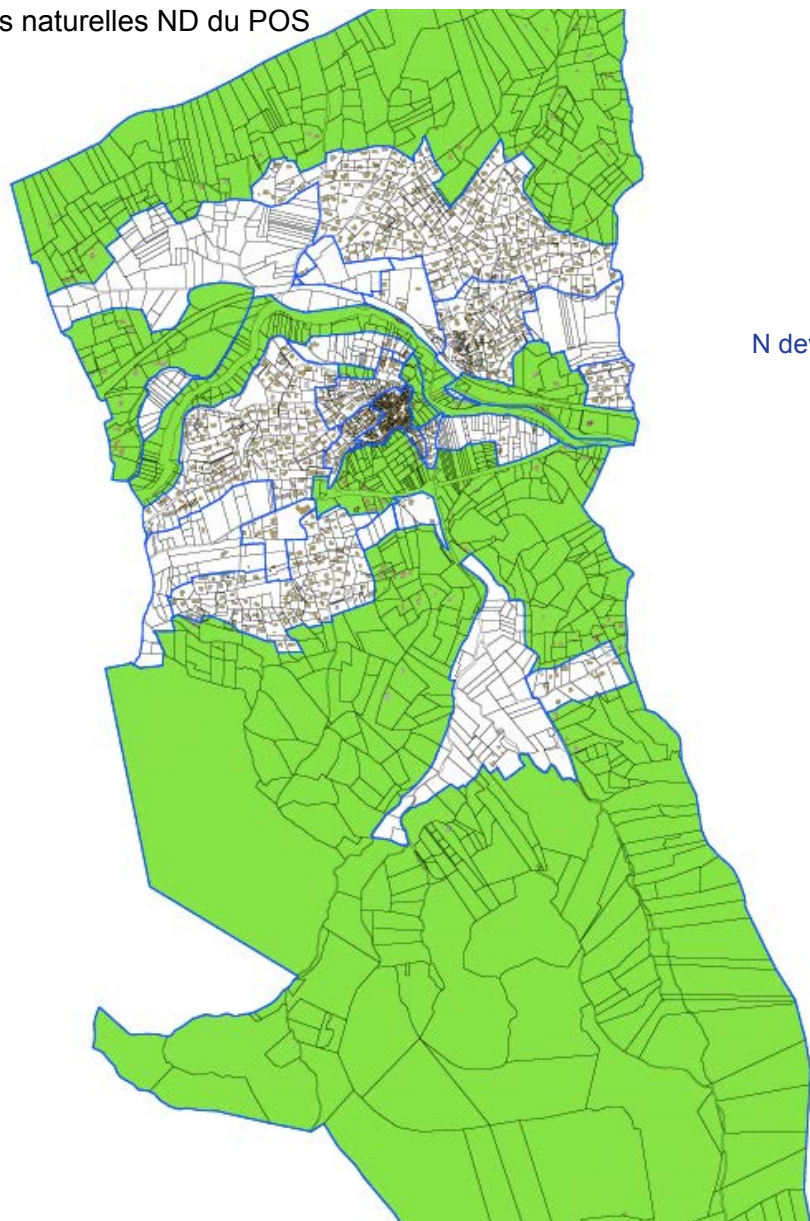
**La réduction surfacique des zones naturelles (qui est au demeurant limitée puisqu'elle ne concerne que 3,5% de la zone naturelle) n'est donc en aucun cas une réduction au profit d'une urbanisation. On notera également que les trois quarts du territoire communal restent à vocation naturelle.**

POS APPROUVÉ			PROJET DE PLU				
Zones du POS	Superficie (ha)	%	Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
Total zones ND	823,9	77%	Total zones N	795,2	74,3	- 28,7	- 3,5%

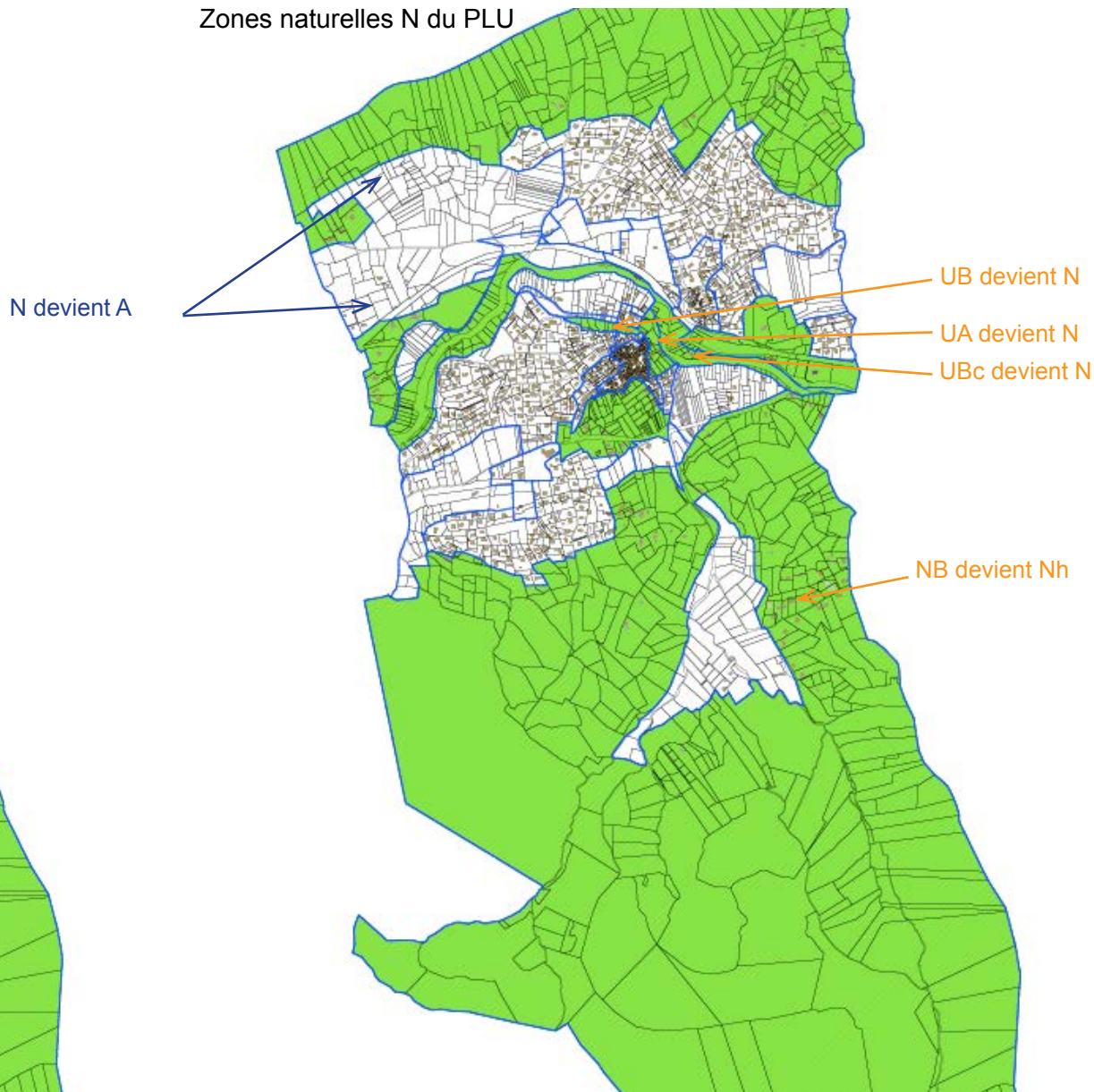


*PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

Zones naturelles ND du POS



Zones naturelles N du PLU





## *PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

### 2. Les principales conclusions.

En cohérence avec les objectifs fixés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU traduit au travers de son zonage et de son règlement la déclinaison concrète de la politique communale en matière de planification.

Zonage et règlement sont ainsi l'expression de la politique volontariste de la commune en matière :

- de **maîtrise de son développement urbain** (aucun nouvel espace ouvert à l'urbanisation au détriment d'une ancienne zone agricole ou naturelle)
- de **diversification en matière d'habitat**
- de **mixité urbaine** (création de servitudes de mixité sociale)
- de **satisfaction des besoins** en matière d'habitat et d'équipements
- de **renouvellement urbain** (politique de densification maîtrisée des espaces résidentiels existants, dans une démarche novatrice d'intensification pavillonnaire)
- de **protection et de valorisation** de son terroir agricole (politique volontariste de reconquête agricole)
- de **protection de ses espaces naturels et de son environnement**
- de **prise en compte des risques**



## *PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

### **V. RÈGLES ET ORIENTATIONS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE OU APPLIQUER**

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre complexe comprenant différents acteurs, principalement publics. Ils produisent chacun à leur échelle des règles ou orientations que le PLU doit prendre en compte ou appliquer. Ainsi, conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, mais également de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le rapport environnemental comprend une présentation de l'articulation « avec d'autres plans et documents visés à l'article R. 122-17 du Code de l'Environnement et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération », soit :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Provence Verte;
- le contrat de territoire ;
- la charte de Pays de la Provence Verte ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- la contribution du département à l'élaboration du PLU.

#### 1. Le SCOT

La commune de Sainte-Anastasie fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Provence Verte composé de 39 communes.

Le PADD du SCoT a fait l'objet d'un débat au sein du Syndicat Mixte de la Provence Verte en charge de l'élaboration du SCOT en date du 17/10/2012.

Le SCoT a été approuvé en janvier 2014. Sont présentées dans le tableau présenté page ci-après l'ensemble des actions mises en oeuvre par le PLU de Sainte Anastasie sur Issole pour répondre aux orientations du PADD du projet de SCoT.



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT	OBJECTIFS	ACTIONS MISES EN PLACE PAR LE PLU POUR RÉPONDRE AU SCOT	DEGRÉ DE RÉPONSE DU PLU
<b>AFFIRMER L'ÉQUILIBRE DES CENTRALITÉS</b>	- conforter le rôle de chaque commune dans son bassin de vie,	- Sainte-Anastasia a vocation à rester un bourg : affirmation de la fonction résidentielle de la commune	+++
	- améliorer les déplacements et les liaisons entre communes	- requalification de la RD15 pour uniformisation de son gabarit (mise en place de l'ER 1)	+
	- maintenir un maillage routier de qualité	- requalification des voies de desserte interne aux différents quartiers	+
<b>MENAGER LE TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ</b>	- renforcer l'équilibre entre espaces non urbanisés et espaces urbanisés (consolider la trame bleue et verte, préserver le foncier agricole),	- renforcement des quartiers d'habitat selon les besoins à travers une réglementation adaptée (diminution de la règle de superficie minimale à 800m <sup>2</sup> ), - reconquête de terres agricoles (plus de 30hect) au profit des zones urbaines, - préservation des trames vertes et bleues par un zonage adapté (reclassement en zone N ou A à leur contact)	+++
	- accroître la maîtrise de l'urbanisation.	- mise en place d'une politique innovante de densification maîtrisée des quartiers pavillonnaires - développement urbain sous forme d'opérations globales et programmées	+++
<b>UN DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL AU SERVICE D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE, SOLIDAIRE ET DURABLE</b>	- maîtriser les conditions d'accueil de la croissance démographique (apporter une réponse adaptée aux besoins en logements),	- mise en place de stratégie de développement de l'habitat en adéquation avec les évolutions sociétales - développement urbain sous forme d'opérations globales et programmées	+++
	- structurer les équipements et services du territoire dans une logique de complémentarité territoriale,	- soutien à l'existence de la zone d'activités des Négadisses à travers son extension (affirmation de sa fonction de zone artisanale de proximité)	+
<b>UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AMBITIEUX</b>	- tourisme : moteur économique,	- mise en place d'une stratégie de développement touristique : extension du camping et aménagement du site de Perremenguier	++
	- favoriser la diversité des activités et productions agricoles,	- reconquête de terres maraîchères et viticoles	+++
	- tendre à l'équilibre du territoire par une géographie des commerces à l'échelle des besoins,	- développement du commerce de proximité en complémentarité avec la vocation résidentielle de la commune	++
<b>RESPECTER ET VALORISER LES RESSOURCES EXCEPTIONNELLES DE LA PROVENCE VERTE</b>	- maintien de la trame bleue et verte,	- préservation des terres au contact et à proximité immédiate de la trame bleue et verte (mise en place d'outils adaptés : zonage en zone N ou A, EBC)	+++
	- amélioration du bilan énergétique du territoire,	- autorisation des panneaux photovoltaïques en zone d'habitat pavillonnaire, - promotion des modes de transports doux	++
	- vers une agriculture respectueuse de l'environnement et facteur d'identité paysagère,	- reclassement en zone agricole de l'ancienne zone d'urbanisation future (NA) dite des Vignarets	++
	- maintien et valorisation de la qualité des paysages,	- aménagement de l'entrée de ville - préservation des cônes de vue sur le village - limitation de l'étalement urbain	+++
	- réduction des risques et nuisances.	- mise en place d'un zonage spécifique aux zones inondables - le règlement du PLU prévoit des distances d'implantation des constructions par rapport à la voirie (article 6) et n'envisage aucune ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat le long de la départementale.	++



## *PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

### 2. Le contrat de territoire de la Provence Verte

Le contrat de territoire œuvre à la mise en place de politiques de développement adaptées aux spécificités de territoires définis et à leur population, aux enjeux économiques et environnementaux.

Il participe au développement et à l'affirmation de ces territoires en élaborant des diagnostics et en mettant en place des plans d'action.

L'objectif, à travers la mise en place de cette démarche est de :

- renforcer l'identité des territoires et leurs vocations économiques, solidaires et culturelles,
- développer leurs complémentarités,
- mettre en place des politiques spécifiques aux problématiques et aux potentiels de chacun d'entre eux dans le respect de la valorisation de l'environnement.

A travers leurs prérogatives, les contrats de territoire ont permis de trouver un point d'équilibre entre l'approche départementale et la vision locale du développement.

Le contrat de territoire de la Provence Verte a été signé en 2009 par l'ensemble des élus et des chambres consulaires.

Il définit des orientations et axes stratégiques de développement auxquels le PLU de Sainte-Anastasie doit se conformer (cf tableau page suivante).



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

ORIENTATIONS	AXES STRATÉGIQUES	ACTIONS MISES EN PLACE PAR LE PLU POUR RÉPONDRE AU CONTRAT DE TERRITOIRE	DEGRÉ DE RÉPONSE DU PLU
<b>CONFORTER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE MAÎTRISÉ</b>	Consolider le développement économique	- requalification de la zone artisanale des Néguaisses : renforcement de l'attractivité du site et préservation des commerces et de l'artisanat traditionnel.	++
	Poursuivre les aménagements routiers et améliorer les déplacements	- requalification de la RD 15 - amélioration du réseau routier de façon générale par la mise en place des ER.	++
	Intégrer le logement dans le tissu urbain existant	- requalification de l'habitat en centre-bourg : opération de renouvellement urbain de l'habitat pour l'adapter aux besoins de la population, - production de logement social (servitudes de mixité sociale au quartier des Côtes de Masseou et sur le village), - mise en place d'une démarche innovante visant à promouvoir des projets de logements adaptés aux populations vieillissantes et spécifiques : la démarche BIMBY	+++
<b>PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES ET PATRIMONIALES VECTEURS D'IDENTITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE</b>	Conforter un tourisme patrimonial de pleine nature	- mise en place d'ER pour création de sentiers pédestres (ER 6 et 21), - création d'un arboretum, d'un sentier botanique	+++
	Maintenir une agriculture porteuse dans un environnement protégé	- reconquête de plus de 30 hectares de terres cultivées et situées en zone irriguable par un reclassement en zone A au PLU, - développement de la viticulture,	+++
	Protéger le cadre naturel, élément identitaire du territoire	- protection optimale des trames vertes et bleues et des corridors écologiques par la mise en place de zones A et N à leur contact et à proximité, - reconquête d'espaces naturels au profit d'espaces agricoles, - étalement urbain inexistant du fait de l'optimisation du foncier urbain actuel	+++
<b>RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES SOCIALES ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS</b>	Apporter des réponses adaptées aux problématiques sociales	- production de logement social (servitudes de mixité sociale au quartier des Côtes de Masseou et sur le village), - mise en place d'une démarche innovante visant à promouvoir des projets de logements adaptés aux besoins de l'évolution sociétale : la démarche BIMBY	++
	Diversifier et structurer l'offre culturelle	- aménagement et ouverture au public du site de Perremengui	++
	Développer le sport de nature et renforcer les équipements	- aménagement de sentiers pédestres (mise en place des ER 6 et 21), - aménagement d'un espace familial (jardin pour enfants),	++
	Poursuivre les opérations de constructions et d'extension des collèges et groupes scolaires et l'ouverture des collèges au public	Sans objet	
	Améliorer les équipements publics et les services au public	- politique communale d'emplacements réservés	++



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

3. La charte de Pays de la Provence Verte

**ACTIONS MISES EN PLACE PAR LE PLU  
POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE LA CHARTE**





PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

4. Le SDAGE

AXES STRATÉGIQUES	ACTIONS MISES EN PLACE POUR RÉPONDRE AU SDAGE
Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	-
Non dégradation : concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	- protection majeure des trames bleues à travers un zonage et des outils adaptés (zones A et N et EBC, zone inondable)
Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux	-
Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable	- création d'un syndicat avec pour compétence la gestion de la ressource en eau (production et stockage)
Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé	- mise en place d'un contrôle de la qualité des eaux
Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques	- protection majeure des trames bleues à travers un zonage et des outils adaptés (zones A et N et EBC, zone inondable inconstructible)
Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	- mutualisation du forage de Guines
Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	- préservation des terres inondables par un zonage adapté



## *PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES*

### 5. Les préconisations du Département

Le Conseil Général du Var a apporté une contribution du Département à l'élaboration du PLU.

Cinq thématiques sont proposées dans cette contribution :

- la thématique transports,
- la thématique voirie,
- la thématique habitat,
- la thématique agriculture,
- la thématique environnement.

Les interrelations entre ces préconisations et le projet de PLU sont déclinées dans les tableaux pages suivante.



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

THÉMATIQUES	PRESCRIPTIONS	ACTIONS MISES EN PLACE PAR LE PLU
TRANSPORTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- promouvoir une mobilité nouvelle (l'utilisation des transports collectifs)</li> <li>- examiner les dispositions du zonage pour améliorer la desserte communale en transports publics</li> <li>- garantir les transports publics à la majorité des habitants en garantissant leur sécurité et un confort d'usage,</li> <li>- établir des espaces de stationnement permettant le développement du co-voiturage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- amélioration des caractéristiques de la RD 15 qui permettra de faciliter la desserte par les transports en commun</li> </ul>
VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- faciliter les échanges avec les autres territoires et notamment avec un rabattement efficace vers les axes structurants</li> <li>- mailler le territoire et améliorer la desserte de ses communes et de ses sites touristiques</li> <li>- sécuriser les routes existantes</li> <li>- porter une réflexion globale d'aménagement sur les zones AU (et notamment au niveau des équipements publics, des réseaux, des dessertes et aménagements nécessaires,</li> <li>- à l'occasion de réalisations ou de rénovations de voies urbaines, entreprendre la mise au point d'itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquage au sol ou couloir indépendant et ce en fonction des besoins et contraintes de la circulation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- amélioration des conditions de desserte des quartiers résidentiels (par une mise au gabarit de la voirie secondaire),</li> <li>- intégration d'une démarche de développement des modes doux lors de la requalification des voies,</li> <li>- sécurisation de la RD 15 en entrée de ville,</li> </ul>



PARTIE IV : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

THÉMATIQUES	PRESCRIPTIONS	ACTIONS MISES EN PLACE PAR LE PLU
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- améliorer la connaissance des besoins et de la demande en logements afin de développer une offre en logements adaptée,</li> <li>- optimiser la gestion de l'espace en évitant de contribuer à favoriser l'étalement urbain par la maîtrise du développement urbain,</li> <li>- valoriser des constructions de qualité dont l'impact sur l'environnement et le paysage sont limités,</li> <li>- mobiliser l'ensemble des dispositions existantes (PIG, OPAH, logements sociaux communaux) afin de produire du logements à loyers maîtrisé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en place et communication sur un processus de développement innovant de l'habitat : la démarche BIMBY qui permet à la fois de s'adapter à la demande à travers une flexibilité de l'initiative individuelle et d'optimiser les tissus urbains existants à travers leur densification maîtrisée,</li> <li>- production de logements à loyer maîtrisé correspondant à la demande</li> </ul>
AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir un tissu agricole suffisant pour permettre à l'agriculture communale de se pérenniser,</li> <li>- mettre en œuvre les conditions favorables à leur installation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reconquête de terres agricoles,</li> <li>- mise en place d'une réglementation adaptée afin d'assurer une protection et une valorisation des terres agricoles</li> </ul>
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- protection de la ripisylve,</li> <li>- protection des ENS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en place d'une réglementation adaptée afin d'assurer une protection et une valorisation de la ripisylve et des espaces naturels sensibles</li> </ul>

PARTIE V : MESURES ENVISAGÉES POUR  
ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES  
CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA  
MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



PARTIE V : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES	Incidences Positives	Incidences Négatives	Mesures compensatoires
Santé humaine (Pollution/risques/ nuisances/ bruit)	<b>Maîtrise des rejets d'eaux usées et pluviales</b>	Augmentation des effluents à traiter (eaux usées et eaux pluviales)  Augmentation des dispositifs d'assainissement individuel	Prévisions démographiques calculées avec une marge par rapport à la capacité actuelle de la STEP (cf. Etat initial de l'environnement) Réflexion sur les possibilités de création d'une nouvelle STEP de plus grande capacité  Création d'une STEP privée pour l'assainissement du projet Gaou de Vie, d'un dimensionnement évalué à 350 Eq/Hab (cf. Document OAP)  Ouvertures à l'urbanisation dans des secteurs raccordés ou raccordables (cf. Règlement, article 4)  Prise en compte de l'aptitude des sols à l'épandage (plutôt bonne) (cf. Etat Initial de l'environnement)  Zones UE : maîtrise du nombre de dispositifs par le contrôle de la densification  Prise en compte de la gestion des eaux pluviales (cf. Règlement article 4)  Maintien d'espaces libres et perméables, plantation des surfaces de stationnement afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales (cf. Règlement)
	<b>Maitrise de la production de déchet</b>	Hausse de la production de déchets	Promotion d'un développement adapté aux capacités d'accueil du territoire (maîtrise du développement démographique et de ces externalités) (cf. PADD)
	<b>Réduction des pollutions atmosphériques</b>	Hausse du trafic routier  Hausse des consommations d'énergies	Pris en compte de la proximité du village pour la définition des zones AU et projets de développement : participe à la réduction des déplacements motorisés (cf. Document OAP)  Amélioration de l'accessibilité inter-quartiers par le biais de piétonniers (ER...) création de cheminements doux (cf. Documents OAP)  Aucune interdiction particulière concernant l'installation et l'aménagement infrastructures d'amélioration de performances énergétiques de l'habitat. (Cf. Règlement)
	<b>Meilleure prise en compte du risque inondation</b>	Présence de secteurs d'habitat au sein de certains sites d'aléa mineure  Accroissement de l'aléa du à l'urbanisation	Classement en zone naturelle et agricole inondable inconstructible du lit majeur de l'Issole (cf. Zonage)  Mise en évidence d'un principe de précaution qui stipule que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (cf. Règlement, caractère général de la zone & articles 2)



PARTIE V : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES	Incidences Positives	Incidences Négatives	Mesures compensatoires
Biodiversité/ Faune/Flore	<p><b>Préservation des espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique majeur (classement des sites ZNIEFF en zones N)</b></p> <p><b>Renforcement de la trame verte par le maintien des EBC</b></p> <p><b>Protection de la trame bleue par le classement en zone Naturelle de l'ensemble du cours de l'Issole</b></p> <p><b>Protection des corridors écologiques par le classement en EBC des ripisylves de l'Issole</b></p>	<p>Atteinte aux populations et destruction d'écosystèmes dits « ordinaires » au sein des zones à urbaniser</p> <p>Pollution accidentelle des milieux</p>	<p>Urbanisation de secteurs déjà très anthropisés (cf. Etat Initial de l'environnement)</p> <p>Protection des sites plus attractifs pour la faune et la flore, lutte contre la consommation d'espaces naturels et agricoles (cf. Évaluation Environnementale)</p> <p>Mesures de communication mise en place par la commune concernant l'entretien des sentiers pastoraux et l'aménagement des espaces naturels publics afin d'éviter les dépôts d'ordure</p> <p>Promotion d'une agriculture raisonnée et d'un développement des circuits courts (cf. PADD et Règlement zone A, article 2). Potentielle réductions des polluants liés au transport et à la baisse de l'utilisation des intrants en agriculture</p> <p>Contrôle du nombre de dispositifs d'assainissement individuel et vigilance accrue par des contrôles réguliers (cf. Règlement, article 5 et Etat Initial de l'Environnement)</p>
Eau	<p><b>Absence de captages</b></p> <p><b>Maîtrise de la consommation d'eau</b></p>	<p>Augmentation des besoins en eau</p> <p>Diminution et fragilisation de la ressource</p>	<p>Promotion d'un développement adapté aux capacités d'accueil du territoire (maîtrise du développement démographique et de ces externalités) (cf. PADD et Etat initial de l'environnement)</p> <p>Amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable, notamment suite aux préconisations du futur schéma directeur d'eau potable (cf. Etat Initial de l'environnement)</p> <p>Contrôle permanent de la ressource en eau (cf. Etat Initial de l'environnement)</p> <p>Obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau public (cf. Règlement article 4)</p> <p>Mesure de communication mise en place par la commune dans l'objectif de réduire la consommation d'eau des habitants</p>



PARTIE VI : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

THÉMATIQUES	Incidences Positives	Incidences Négatives	Mesures compensatoires
Consommation foncière	<p><b>Maîtrise de l'étalement urbain par un projet raisonné adapté aux capacités d'accueil du territoire</b></p> <p><b>Réduction des superficies constructibles de l'ordre de 16 hectares</b></p> <p><b>Perte de zone naturelle au profit d'une reconquête agricole (+ 34 hectares de zones A)</b></p>	<p>Construction au sein des secteurs à-urbaniser non encore construit</p> <p>Réduction des espaces naturels de l'ordre de 19 hectares</p>	<p>Maintien d'une végétalisation et d'une trame verte cohérente au sein des futurs projets urbains (cf. Document OAP)</p> <p>Forte augmentation des superficies agricoles communales (cf. Zonage)</p> <p>Limitation de l'urbanisation en zones UE</p> <p>Préférence aux projets et aux typologies peu consommateurs d'espaces tels que l'habitat intermédiaire (cf. Document OAP)</p>
Paysage et patrimoine culturel et architectural	<p><b>Protection de l'ensemble du grand paysage de sainte-Anastasia par un classement en zone N ou A et par le périmètre EBC</b></p> <p><b>Protection de l'identité villageoise</b></p> <p><b>Préservation du patrimoine naturel et bâti</b></p>	<p>Modification du paysage des sites à-urbaniser</p> <p>Évolution du paysage bâti : constructions contemporaines inadaptées, densité trop forte du tissu urbain...</p>	<p>Prise en compte des sensibilités paysagère au sein des futurs projets d'aménagements (cf. Document OAP)</p> <p>Règles de maintien des masses végétales existantes et végétalisation des aires de stationnement (cf. Règlement)</p> <p>Mise en place d'un réseau d'espaces verts et parc public (cf. ER et zonage)</p> <p>Maintien de l'identité villageoise et de ses caractéristiques architecturale et urbaines par un corps de règles précis (cf. Règlement)</p> <p>Définition des aspects extérieurs autorisés, ne venant pas dénaturer le patrimoine bâti (cf. Règlement)</p>



*PARTIE VI : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉ RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN*

# PARTIE VI : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN



PARTIE VI : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

INDICATEURS	TYPES DE DONNÉES	VALEURS DE RÉFÉRENCES (T0)	FRÉQUENCES D'ACTUALISATION	SOURCES
<b>BIODIVERSITÉ ET ESPACES NATURELS</b>				
Espaces naturels d'intérêt écologique majeur	Nombre de ZNIEFF type 1 et 2	3 ZNIEFF de type 2	5 ans	DREAL PACA
	Nombre de zones humides inventoriées par le département	1 zone humide : zone à nénufars sur le cours d'eau Issole	5 ans	Conseil Général du Var
Espaces naturels d'intérêt local	Espaces naturels sensibles	1 ENS (cours d'eau de l'Issole)	5 ans	Conseil Général du Var
<b>PAYSAGE</b>				
Zones bénéficiant de protections paysagère	Superficie des zones A	130 hectares	5 ans	Commune
	Superficie des zones N	794, 4 hectares	5 ans	Commune
<b>EAU</b>				
Qualité de l'eau distribuée	Contrôle de qualité	Conforme	1 an	DASS
Consommation d'eau	Volumes Facturés	113 216 m3	1 an	SEERC
	Consommation par habitants	155 L/hab./j.	1 an	SEERC
Raccordement au réseau d'assainissement collectif	Nombre de foyers raccordés	332 foyers	1 an	Commune
Équipements liés au réseau	Capacité de la station d'Épuration	1 800 équivalent/habitants	6 ans	SEERC



PARTIE VI : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉ RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

INDICATEURS	TYPES DE DONNÉES	VALEURS DE RÉFÉRENCES (T0)	FRÉQUENCES D'ACTUALISATION	SOURCES
<b>GESTION DES DÉCHETS</b>				
Quantité de déchets collectée	Quantité par an	1 247, 089 tonnes/an	1 an	SIVED
	Quantité par an et par habitants	665 kg/an	1 an	SIVED
<b>RISQUES ET NUISANCES</b>				
Avancement des Plan de prévention des risques	Nombre de PPR en cours ou approuvé	1 PPR en cours	2 ans	DDTM
<b>CONSOMMATION D'ESPACES</b>				
Évolution du zonage du PLU	Évolution des zones U	12,8%	Procédure de Modification	Commune
	Évolution des zones AU	0,8%	Procédure de Modification	
	Évolution des zones A	12,2%	Procédure de Révision	
	Évolution des zones N	74%	Procédure de Révision	
	Évolution des périmètres EBC	60%	Procédure de Révision	

## PARTIE VII : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



## I RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU DIAGNOSTIC

### 1. Un récent ralentissement de la croissance démographique

L'essentiel de la croissance de Sainte Anastasie s'est effectué sur les décennies 80 et 90. En moins de 40 ans, la population a été multiplié par 5,6, passant de 318 habitants en 1968 à 1810 habitants en 2007.

Le solde migratoire explique cette période de croissance démographique soutenue, avec un solde naturel inférieur au solde migratoire.

Depuis le début des années 2000, la croissance s'est ralentie avec un taux de variation annuel de 2% sur la période 1999-2007.

### 2. Des changements structurels

La commune, à l'instar des communes de la Communauté de Communes et de la Provence Verte, connaît un vieillissement de la population et une diminution de la taille des ménages.

Ce phénomène se traduit par :

- Un quart de la population constitué de personnes âgées de 60 ans ou plus ;
- L'augmentation des petits ménages : 20% des ménages est constitué d'une personne seule.

### 3. Un manque de diversité du parc immobilier

L'évolution de la production de logements est corollaire à l'évolution démographique. L'essentiel du parc de logement s'est effectué sur la période 1990-1999. En quarante ans, le nombre de logements a été multiplié par 3 en passant de 297 logements en 1968 à 895 logements en 2007.

La production d'habitat pendant cette période se caractérise par un manque de diversité de celui-ci, avec :

- Une prédominance de résidences principales, peu de vacance ;
- Une faible part de locatif, contre de nombreux propriétaires ;
- Une majorité de maisons individuelles
- Le parc immobilier récent de Sainte Anastasie est donc le plus important, mais également le plus consommateur d'espace.

L'actuelle offre en logements ne correspond donc plus totalement aux structures démographiques, quoi voient diminuer la taille des ménages.

### 4. Une commune résidentielle

La commune de Sainte Anastasie est composée en grande partie d'une population active, principalement dans le secteur tertiaire. Toutefois, ces actifs ne travaillent qu'à hauteur de 20% sur la commune. La majeure partie travaille dans les bassins d'emplois voisins.

Le secteur économique le plus dynamique reste le domaine commercial et artisanal, grâce à la présence de commerces de proximité dans le village et de la zone artisanale des Négadisses en entrée de ville.

Malgré des espaces agricoles non négligeables, la part de l'agriculture dans les entreprises communales est de moindre importance, avec 14% des entreprises.



## II RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 1. Objet de l'évaluation environnementale

La démarche d'Évaluation Environnementale a pour objet la prise en compte des potentiels et enjeux environnementaux à toutes les étapes d'élaboration du PLU de Sainte-Anastasia, dans l'objectif de territorialiser les problématiques environnementales et de mieux les appréhender au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'application du PLU a des incidences sur l'environnement et le territoire communal. Cette démarche permet ainsi d'analyser les incidences positives et négatives du PLU puis de définir les mesures d'accompagnement et de compensation.

### 2. Etat initial de l'environnement

#### • **Milieu physique**

La commune peut se décomposer en trois grandes unités géographiques :

- La vallée de l'Issole, parcourue par l'Issole dans le sens Est/Ouest ;
- Les collines habitées aux Adrets, sur le piémont du Mont saint-Quinis
- Les massifs boisés au nord (Mont Saint-Quinis) et au sud avec le Défens et Godissard.

Cette composition est dictée par un relief marqué au Nord et au Sud, tandis que la confluence des ruisseaux de l'Issole et de la Vidarresse forme la plaine agricole où s'est développée peu à peu la commune de Sainte Anastasia.

#### • **Patrimoine naturel**

La commune présente un grand nombre d'espaces naturels de grande richesse écologique. Un certain nombre d'espèces végétales et animales rares et emblématiques ont été inventoriés.

Des périmètres d'inventaires et de protection environnementales sont donc définis afin de protéger ce patrimoine, au travers de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), d'une zone humide et d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Conseil Général.

#### • **Patrimoine bâti**

Sainte Anastasia possède un noyau historique aux caractéristiques provençales. Plusieurs bâtiments présentent une valeur architecturale indéniable. Le centre ancien, articulé autour de l'église, est composé d'un tissu dense de maisons traditionnelles hautes et dessinant le front de rue. Néanmoins, la commune ne dispose pas d'un système de classement concernant ce patrimoine bâti identitaire.

#### • **Paysage**

Sainte-Anastasia dispose d'un paysage de qualité marqué par un relief relativement fort. Celui-ci peut se décomposer en plusieurs entités :

- Le paysage «fermé» des boisements denses des pentes des Massifs de Saint-Quinis, du Deffens ou du Val de Goiran;
- Le paysage urbain situé en cuvette agricole le long de l'Issole, et circonscrit par des espaces de cultures;
- Le paysage viticole dominé par les vignes et les lignes de perspectives d'horizons qu'elles offrent.

#### • **Fonctionnement urbain**

L'urbanisation de Sainte Anastasia s'est effectuée sous la forme de poches satellites autour du noyau villageois.

Cinq grandes unités se distinguent :

- Le noyau historique, composé d'une structure compacte et doté d'équipements et de services
- Le quartier de Naples, au tissu resserré et fonctionnant étroitement avec le cœur de village ;
- Le quartier Vallon Caou proche du village, à vocation résidentielle ;
- Le quartier des Négadisses dissocié du centre par la RD15 et composé d'habitat diffus ;



## PARTIE VII : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

- Le quartier du Piémont Saint-Quinis, d'habitat résidentiel.

Les quartiers récents de Vallon Caou, Négadisses et Piémont Saint-Quinis ne se sont pas articulés autour d'espaces urbains centraux et structurants. Ces quartiers se sont bâtis au coup par coup, sans réelle planification. Il en résulte des espaces excentrés et reliés au centre par des voies de desserte uniquement.

### • **Gestion de l'eau et des déchets**

La commune de Sainte-Anastasie élabore son schéma directeur d'assainissement parallèlement à son PLU, et a pour projet la réalisation d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable.

L'eau potable est fournie par la station de pompage de Guines, pour le compte du syndicat de l'Issole. La commune ne dispose d'aucune ressource propre. Le nombre d'abonnés au service de l'eau s'élève à 945 personnes.

Concernant l'assainissement collectif, la commune compte 332 logements raccordés au réseau public pour une capacité de la station d'épuration qui s'élève à 1 800 Equivalents Habitants.

La collecte des déchets est gérée le SIVED. Ceux-ci sont acheminés vers le quai de transit de La Roquebrussanne, d'où ils sont transportés au centre de traitement du Cannet des Maures.

### • **Risques et pollutions**

La commune fait l'objet de plusieurs risques naturels et technologiques mais ne dispose d'aucun Plan de Prévention des Risques (compétence Etat)

Le risque inondation est lié au passage de l'Issole sur la partie centrale de la commune, tandis que l'ensemble des massifs boisés sont concernés par le risque incendie.

La Vallée de l'Issole et les espaces urbanisés à proximité des barres rocheuses sont situés en zone de risque mouvement de terrain, suite à un événement produit en 1998.

Le risque transport de marchandise dangereuse (TMD) est généré par la ligne SNCF Carnoules-Cardanne, mais aucun accident ne s'est produit. Concernant les pollutions, la commune ne dispose pas d'un plan relatif à la maîtrise de l'énergie. Toutefois, aucune source de pollution de l'air et des sols significative n'a été identifiée.

### • **Sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU**

Le PLU de Sainte Anastasie ne projette pas de transformer radicalement l'organisation de la commune. Il fait le constat de la réussite des équilibres naturels et agricoles et consolide les espaces urbains déjà constitués.

L'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles ND est peu probable du fait d'importantes protections écologiques et d'une disponibilité foncière suffisante dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Les principaux sites susceptibles d'être affectés par la mise en œuvre du PLU porte sur les zones à urbaniser NA et les zones NB du POS, notamment dans les quartiers :

- Côtes de Masséou ;
- Jausseran ;
- Piémont Saint-Quinis ;
- Vallon Caou ;
- Les Négadisses ;
- Les Souquettes.



## PARTIE VII : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

### 3. Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

#### • **Espaces naturels / Biodiversité**

##### **Incidences positives :**

Le PLU prévoit la préservation des espaces naturels et agricoles par le maintien de règles strictes et le respect des périmètres de protection écologique. Les projets futurs se projettent en continuité de l'existant ou en dent creuse, afin d'éviter l'étalement urbain et de conserver l'ensemble des espaces de natures communaux. Afin de renforcer le potentiel de biodiversité en ville, le PLU envisage également la création d'un réseau d'espaces verts. Le patrimoine naturel est d'ailleurs protégé par un zonage spécifique strict et par le maintien des Espaces Boisés Classés (EBC), y compris en cœur de village. Le PLU maintient la qualité des eaux de l'Issole, en préservant le cours d'eau de toute urbanisation et d'éventuelles pollutions des milieux aquatiques.

##### **Incidences négatives :**

La densification du village tend à réduire la biodiversité « ordinaire » des sites urbanisés.

##### **Mesure compensatoire:**

La densification préserve les espaces naturels d'intérêts majeurs, plus attractif pour les espèces animales et végétales.

#### • **Paysage**

##### **Incidences positives :**

Le PLU préserve l'ensemble du paysage agricole de la commune et le valorise en augmentant les surfaces potentielles de culture.

Aucun espace naturel n'est ouvert à l'urbanisation préservant ainsi le grand paysage communal.

##### **Incidences négatives:**

Le paysage sera de fait modifié dans les secteurs d'ouvertures à l'urbanisation de Côtes de Masséou (fermeture du paysage, imperméabilisation etc. )

##### **Mesure compensatoire:**

Les secteurs ouverts à l'urbanisation font l'objet de directives afin d'améliorer l'ensemble de leurs qualités paysagères.

#### • **Patrimoine bâti**

##### **Incidences positives :**

Les caractéristiques urbaines et architecturales sont préservées dans le cadre du PLU. La valorisation de l'identité villageoise fait partie des principales orientations du PLU.

##### **Incidences négatives :**

Le développement urbain peut s'accompagner d'opérations individuelles pouvant dénaturer l'environnement bâti ou urbain.

L'opération Côtes de Masséou est susceptible de modifier le paysage du village.

##### **Mesure compensatoire:**

Le règlement encadre la construction individuelle

Les secteurs ouverts à l'urbanisation font l'objet de directives afin d'améliorer l'ensemble de leurs qualités paysagères.



## PARTIE VII : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

### • Gestion de l'eau et des déchets

#### **Incidences positives :**

Le PLU s'engage à établir un projet de développement adaptés aux capacités et ressources du territoire, puisqu'il tient compte de l'absence de ressource en eau sur le territoire communal, dans les projections démographiques et urbanise en priorité les secteurs raccordés au réseau public d'assainissement.

#### **Incidence négative :**

L'accroissement de la population s'accompagne de besoins plus importants, ce qui peut avoir pour effet à long terme la fragilisation de la ressource en eau.

Le potentiel de densification ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs induit inévitablement une hausse des déchets et des effluents à traiter.

### • Pollutions / Risques / Nuisances

#### **Incidences positives :**

Le PLU tient compte de la vulnérabilité de certains espaces, notamment du risque de pollution. L'Issole est préservée de toute urbanisation et ainsi protégé contre le risque de pollutions majeures.

Des itinéraires piétonniers et cyclables permettent de réduire l'utilisation de l'automobile et de l'ensemble des incidences négatives qui lui sont reprochées, permettant d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble des habitants du village.

Le PLU prend en compte l'ensemble des risques au travers d'un zonage spécifique au risque inondation, de la mise en place de zone de pare-feu, ainsi que par la maîtrise du développement des zones urbanisées sensibles.

#### **Incidences négatives :**

La densification implique la hausse de l'utilisation de l'automobile.

Le risque 0 n'existe pas en matière de risques naturels et technologiques. L'augmentation de l'urbanisation accroît de fait les aléas.

### • Consommation foncière

#### **Incidences positives :**

Les orientations du PLU affichent la volonté de maîtrise du développement urbain. Les extensions sont mineures et concernent des secteurs à proximité du centre et des équipements.

Aucun espace agricole ou naturel n'est ouvert au profit de l'extension de zones urbaines.

#### **Incidences négatives :**

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Côtes de Masséou auparavant classé en zone NA dans le POS et y définit une orientation d'aménagement et de programmation. Cette ouverture à l'urbanisation est toutefois très limitée à l'échelle de la commune.



### III RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLU

#### 1. Résumé des choix retenus pour établir le PADD

Le projet politique de l'équipe municipale a pour principal objectif le maintien et la valorisation du cadre de vie communal. À ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour d'une meilleure prise en compte des besoins des habitants, de la préservation du cadre naturel et paysager et de la valorisation de l'identité villageoise selon 3 axes:

- **Promouvoir l'identité villageoise et assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune**

Même si la commune a connu un développement plutôt mesuré, l'étalement urbain sous forme d'habitat diffus s'est développé à partir des années 1980.

Cette orientation, déclinée en 3 objectifs, vise principalement la maîtrise du développement urbain et la recherche d'une nouvelle mixité sociale en accord avec l'image d'une « certaine » ruralité que la commune souhaite sauvegarder. Il s'agit de fait de privilégier un recentrage de l'urbanisation et de diversifier l'offre de logement en maintenant un paysage « ouvert » entremêlés d'espaces agricoles.

- **Dynamiser la vie locale**

La commune de Sainte-Anastasie est un territoire à vocation résidentielle.

Le renforcement du dynamisme passe par le maintien des activités et le renforcement des équipements sur le territoire. Les 3 objectifs de cet axe concernent l'activité agricole, touristique et commerciale que la commune souhaite valoriser et étendre. Le vie locale dépendant également des déplacements, principalement automobile, la commune souhaite favoriser les déplacements collectifs, doux et internes dans l'objectif d'inverser la tendance

et d'encourager le commerce de proximité donc une consommation plus locale.

- **Valoriser un cadre de vie de qualité**

La commune de Sainte-Anastasie dispose d'un patrimoine paysager et écologique d'intérêt dont la préservation se traduit principalement par la prise en compte de l'ensemble des potentiels et enjeux environnementaux et paysagers de la commune. Ces atouts naturels représentent une valeur importante pour la commune car il définissent une part de l'attrait des habitants qui viennent s'installer sur Sainte-Anastasie.

La commune a donc pour objectifs principaux de préserver les milieux naturel et paysages de qualités et d'intégrer les principes de développement durable dans la gestion de son propre développement dans l'objectif de pérenniser ces attraits. La prévention des risques participe à cette orientation par une meilleure prise en compte des besoins des habitants en renforçant davantage la sécurité des biens et personnes.

#### 2. Résumé des choix retenus pour l'élaboration du zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans le PADD, le Plan Local d'Urbanisme « découpe » le territoire de Sainte-Anastasie en plusieurs zones distinctes.

- **Les zones urbaines U**

Le territoire présente ainsi 6 zones urbaines distinctes. Ces zones conservent pour la plupart un grand nombre de caractéristiques déjà présentes au sein du POS, elles correspondent notamment aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existent déjà ou sont en cours d'implantation.

La zone UA est une zone à caractère centrale et historique, elle recouvre



## PARTIE VII : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

le périmètre du bourg historique. Cette zone à vocation d'habitat d'activité et de service, traduit un corps de règle adapté à une urbanisation dense et compacte.

La zone UB correspond à la première couronne qui ceinture le noyau villa-geois. Cette zone à vocation principale d'habitat, fonctionne avec la zone UA et est amenée à se densifier afin d'étendre l'influence du centre-bourg au sein des secteurs raccordés à l'assainissement public.

Ce secteur comporte un sous zonage:

- UBa pour les secteurs situés au contact immédiat du village et dans les-quelles s'imposent des impératifs d'intégration paysagère et où une règle de hauteur particulière
- UBb au Nord du hameau de Naple au sein duquel la densité des construc-tions est plus faible

La zone UC principalement constituée de hangars et bâtiments commer-ciaux est une zone à vocation d'activités artisanales. Situé à l'entrée Ouest du village, ce secteur représente une fonction vitale pour le dynamisme com-munal. Au sein du PLU sa physionomie change mais sa vocation reste si-milaire.

La zone UD est un secteur destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs. Elle est occupée par un hébergement de plein air type camping.

La zone UE vient recouvrir le périmètre d'anciennes zones NB du POS. Le PLU autorise une densification relative de ces secteurs (inadptes de par leur forme urbaine comme de leur non raccordement à l'assainissement collectif) dans une démarche d'intensification pavillonnaire.

### • **Les zones à urbaniser AU**

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une prochaine ouverture à l'urbanisation mais ne faisant pas encore l'objet d'un projet suffisamment précis. Elles ne sont donc

pas réglementées (ou en partie seulement). Leur ouverture à l'urbanisation ne peut être réalisée que dans le cadre d'une modification du présent PLU.

Sur Sainte Anastasie, les zones 1AU sont au nombre de trois :

- la zone 1AUh correspondant aux Côtes de Masséou a vocation à être urba-nisée par des constructions à usage d'habitation aux typologies mixtes (petit collectif, individuel groupé). Pour une meilleure diversification de l'offre, cette zone fait l'objet d'une servitude de logement social.

- la zone 1AUt constitue la continuité Ouest du secteur du camping. Compo-sée d'anciens espaces agricoles laissés à l'état de friches, ce site à vocation à être urbanisé par des constructions à vocation touristiques et de loisir dans l'objectif de permettre l'extension du camping et d'accueillir de nouveaux équipements.

La zones 1AUe, représente une partie de l'ancien périmètre de la zone UC non-bâti. Cette zone à urbaniser est destinée à l'extension de la zone arti-sanale et de services existante. La proximité du tissu pavillonnaire des Né-gadisses devra être prise en compte afin d'éviter toutes nuisances avec le voisinage.

Par ailleurs le PLU reclasse en zone à urbaniser 2AU l'ancienne zone UE dite du Gaou de Vie.

### • **Les zones agricoles A**

Les zones agricoles dites zones A correspondent aux secteurs de la com-mune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écono-mique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

La zone A dispose d'un sous secteur Ah, dans lequel les extensions limitées



## PARTIE VII : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'environnement général de la zone.

- **Les zones naturelles N**

Les zones naturelles N de Sainte-Anastasia coïncident avec les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages reposant sur des valeurs esthétiques et écologiques des lieux. Sur ce secteur le zonage et le règlement n'autorisent aucune construction nouvelle.

La zone dispose également d'un sous secteur Nh, dans lequel les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'environnement général de la zone.

- **Le cas particulier des zones inondables à indice i1 et i2**

En ce qui concerne le risque inondation, le zonage du PLU tient compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Le plan de zonage du PLU détermine ainsi une indication «i1» et «i2» pour les secteurs respectivement situés dans le lit mineur (i1) et dans le lit majeur (i2) de l'Issole. Il est précisé que cette identification ne précise pas les niveaux d'aléas car elle ne repose que sur une approche géomorphologique et non hydraulique. Il appartiendra au PPR de préciser les niveaux d'aléas et les dispositions réglementaires afférentes.