



COMMUNE DE SAINTE ANASTASIE SUR ISSOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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



PRÉAMBULE

La place du PADD dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il doit présenter le projet de développement urbain futur retenu par la commune. Le PADD assure la liaison nécessaire entre le diagnostic territorial et le règlement. Son contenu et sa portée sont définis par l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que "*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".



RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Présentation générale de la commune et des dynamiques territoriales

Située à 40 km de Toulon et à 20km de Brignoles, la commune de Sainte Anastasie sur Issole a connu une longue période de relative atonie démographique et urbaine. La commune comptait ainsi 318 habitants en 1968 et 313 habitants en 1975. A la fin des années 70, c'est à dire il y a moins de quarante ans, la commune a connu des évolutions substantielles avec le desserrement progressif de l'agglomération toulonnaise et un important mouvement de périurbanisation encouragé tant par d'importantes disponibilités foncières que par la mise en oeuvre progressive des infrastructures de transport. En 1982 la population communale avait ainsi plus que doublé, passant alors à 754 habitants. Cette tendance s'est poursuivie tout au long des années 80 et 90, avec notamment la mise en service de la RD 43 "élargie" permettant de relier l'agglomération toulonnaise en moins d'une demie heure. La population communale est ainsi passée à 1205 habitants en 1990 et 1528 habitants en 1999.

Cette évolution qui n'est bien sûre pas propre à la commune de Sainte Anastasie (on observe globalement les mêmes tendances sur l'ensemble des communes du Val d'Issole) s'est traduite par un certain nombre de nouvelles dynamiques :

- arrivée sur la commune de populations généralement jeunes (ménages avec jeunes enfants) attirées par le cadre de vie et la possibilité d'accession à un habitat individuel
- diffusion de l'habitat sur des espaces anciennement agricoles ou naturels
- monotypie dans la production de l'habitat avec une très nette prédominance de l'habitat individuel
- dépendance de l'économie locale aux dynamiques exogènes

Ces dynamiques ont été largement encouragées par le premier POS élaboré dans les années 80, POS qui avait ouvert de vastes espaces à l'urbanisation, presque exclusivement sous forme d'habitat pavillonnaire de faible densité.

Le POS (qui avait fait l'objet d'une révision dans les années 90 mais lors de laquelle les principes fondateurs n'avaient pas été remis en cause) est aujourd'hui consommé et la commune ne dispose d'une capacité d'accueil résiduelle que très limitée. Cet état de fait est confirmé par le très net ralentissement de la croissance démographique et urbaine, ralentissement initié au début des années 2000 et qui se confirme aujourd'hui très nettement.

Pour autant, la commune n'en demeure pas moins très attractive. Par ailleurs, se pose aujourd'hui la cruciale question de la gestion de la suite des dynamiques de développement des années 80-90 avec l'apparition progressive de nouvelles dynamiques :

- vieillissement des populations qui s'étaient installées lors de ces périodes, vieillissement qui implique de nouveaux besoins en matière d'équipements, de services et d'habitat
- difficulté voire impossibilité pour les populations jeunes de rester sur la commune au regard de la raréfaction de l'offre en logements et d'un très net renchérissement du foncier
- inadaptation du parc d'habitat aux nouvelles évolutions sociétales (familles monoparentales, desserrement des ménages, etc...)
- maintien d'une dépendance de la commune aux forces économiques exogènes
- "faillite" du mode de développement périurbain des années 80-90 au regard des coûts de plus en plus élevés de la mobilité



RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Outre ces nouvelles dynamiques socio-économiques et ces évolutions sociétales, la commune doit aussi intégrer aujourd'hui de nouvelles évolutions législatives et réglementaires issues de divers textes (loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi portant Engagement National pour le Logement, Grenelle de l'Environnement, etc...). Le PLU doit aussi intégrer les réflexions et orientations définies au travers du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Provence Verte en cours d'élaboration.

Au regard des enjeux définis dans le cadre du diagnostic territorial et résumés ci-avant, le PADD se doit de répondre aux stricts besoins de développement de Sainte-Anastasie, commune rurale, par une gestion économe équilibrée et durable de l'espace avec pour enjeux principaux :

- d'optimiser le tissu urbain existant, en identifiant des secteurs à enjeux telles que les dents creuses ou le foncier en mutation
- de maîtriser le développement urbain sur les espaces identifiés comme potentiellement exploitable pour développer du logement,
- de diversifier l'offre économique
- de préserver et valoriser le milieu naturel et la plaine agricole

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES ET
ARRÊTÉES PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

1. Assumer et conforter le rôle et la fonction résidentielle de la commune

La vocation résidentielle de Sainte-Anastasie, son rôle de bourg et de centre de vie secondaire sont complémentaires, à l'échelle du Val d'Issole et du Pays de la Provence Verte, aux fonctions de bassin économique des communes de Garéoult ou de Rocbaron.

C'est à ce titre, que la municipalité affirme clairement sa volonté de conforter ce positionnement stratégique et finalement adapté aux caractéristiques rurales du territoire Saint-Anastasiens.

L'objectif du PLU, en matière d'habitat est alors de favoriser une production de logements adaptée aux besoins évolutifs de la population et s'intégrant dans l'environnement urbain existant. Ainsi, il assoit la fonction résidentielle de la commune tout en conservant l'identité villageoise et rurale de Sainte-Anastasie.

Afin de maintenir une dynamique locale et pour apporter aux habitants un certain confort de vie, les services et commerces de proximité et de première nécessité seront développés. De même, des équipements publics seront mis en place pour créer des lieux de vie et des espaces communs qui favorisent un cadre de vie attractif.

2. Protéger et valoriser le cadre de vie

Le cadre de vie de Sainte-Anastasie est une des valeurs ajoutées de la commune, à l'origine de son attrait auprès des populations citadines. Les habitants y trouvent en effet les avantages et les bienfaits de la "vie à la campagne" tout en étant situés à proximité des bassins d'emplois.

Le développement urbain du territoire a abouti à la formation d'un parc de logements monotypé, essentiellement des maisons individuelles. Ce mode de développement, s'il n'est pas maîtrisé, peut entraîner des mutations paysagères négatives et, in fine, dégrader l'image de la commune et son cadre de vie. La surconsommation foncière et la raréfaction du foncier disponible doivent susciter, dans la mesure du possible, une évolution des typologies d'habitat.

La limitation de l'étalement urbain et la préservation des paysages identitaires constituent donc deux enjeux majeurs du PLU pour préserver et valoriser le cadre de vie de la commune.

3. Développer la filière agricole

Une des importantes évolutions apportée au développement de la commune à travers le projet de PLU est le soutien à l'évolution de la filière agricole. Le document d'urbanisme met pour cela en place une stratégie de reconnaissance des espaces cultivés et cultivables afin de les inscrire en zone agricole et ainsi assurer une protection de ces secteurs et des conditions d'exploitation optimales.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'ÉQUIPEMENTS

L'équipe municipale a pour ambition de porter la commune de Sainte-Anastasia dans une politique d'appuis à la réalisation d'équipements de qualité répondant aux besoins réels de la population et s'inscrivant de ce fait dans une démarche raisonnée de maîtrise des fonds publics.

1. Les équipements publics

La municipalité, consciente de la fonction fédératrice des équipements publics et de l'importance de leur apport en terme de dynamique locale au sein d'une commune, qui plus est résidentielle, a choisi de mettre l'accent sur la proximité et l'accessibilité de ces équipements.

Ainsi, des projets phares ont récemment vu le jour comme notamment la réalisation de la salle d'exposition et de conférence qui permet à la commune de se doter d'un espace culturel, mais aussi la réhabilitation du restaurant scolaire. Ces projets viennent compléter l'offre d'ores et déjà existante en équipements publics (groupe scolaire, équipements sportifs et de loisirs, salle polyvalente, etc...)

La poursuite de cette dynamique se traduit par ailleurs dans le PLU à travers une réflexion sur la mise en place d'espaces conviviaux et récréatifs qui permettrait à Sainte-Anastasia de proposer des "lieux de vie" au sein de son territoire et ce afin de conforter la qualité du cadre de vie de la commune. Le maintien et le développement de ces équipements publics sont privilégiés au sein même ou aux abords immédiats du village afin d'affirmer la centralité de ce dernier.

2. Les infrastructures et superstructures

La mise en adéquation des infrastructures aux projets d'aménagement définis par la municipalité est une des conditions nécessaires à leur réalisation. Ainsi, l'affirmation de la centralité villageoise est conditionnée par l'augmentation des capacités de stationnement du village et l'amélioration des liaisons douces.

Dans une autre logique, la commune prévoit au travers de l'élaboration de son PLU une adaptation du réseau viaire au potentiel de densification des espaces résidentiels par l'inscription en emplacements réservés de projets d'élargissements viaires de l'ensemble du maillage de voies communales. En ce qui concerne l'assainissement, la commune opte pour un développé limité de l'urbanisation dans les zones raccordées à l'assainissement collectif afin de rester dans les limites de la capacité de la station d'épuration.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME

Sur le plan urbanistique, la commune de Sainte Anastasie sur Issole présente une physionomie relativement simple. Elle se compose en effet schématiquement de trois grandes entités urbaines :

- le village, à la forme urbaine caractéristique des villages provençaux (bâti dense, rues et ruelles étroites, venelles piétonnes, etc...)
- la première couronne périphérique d'habitat semi-dense et le hameau de Naples qui correspond historiquement à l'extension villageoise sous forme de "faubourg"
- les espaces résidentiels d'habitat plus diffus (villas pour la plupart récentes ou assez récentes, grands tènements fonciers, jardins d'agrément, piscines, etc...)

L'équilibre entre ces entités aux formes et fonctions bien spécifiques doit être respecté. Le village et la première couronne n'offrent que très peu de possibilités d'évolution qui se limitent au comblement des dents creuses au sein de ce tissu dense. Les espaces résidentiels qui ont été le réceptacle de l'essentiel de la croissance urbaine des dernières décennies offrent en revanche des possibilités d'évolution par une optimisation foncière, dans le respect des équilibres paysagers, sociaux, fonctionnels et environnementaux.

En ce qui concerne les nouveaux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, la commune souhaite par ailleurs diversifier les formes urbaines en privilégiant des opérations garantissant une mixité urbaine et sociale (habitat individuel groupé ou semi-groupé, petit collectif). Cette diversification ne pourra toutefois se faire que localement afin de garantir les équilibres des tissus urbains existants.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

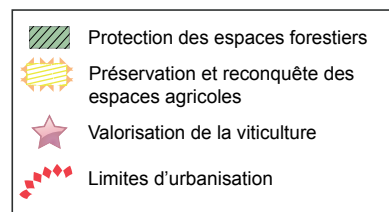
La commune de Sainte-Anastasia s'inscrit dans un contexte territorial davantage rural qu'urbain. Les espaces naturels et agricoles sont prédominants et représentent près de 80% du territoire communal.

L'alternance de la plaine de l'Issole, des massifs boisés du Mont Saint-Quinis, du Défens ou des Collines de Gaudissard ainsi que des zones urbaines constitue la diversité des paysages, et confère à la commune un environnement et un lieu de vie attractifs.

Ce patrimoine paysager et environnemental subit de nombreuses pressions, notamment urbaines avec un mode de développement résidentiel essentiellement tourné vers l'habitat individuel.

La municipalité souhaite s'engager à travers l'élaboration du PLU dans des orientations de protection, de sauvegarde et de valorisation de ces espaces. Elle met donc en oeuvre dans le document d'urbanisme des axes de développement visant à lutter contre la fragilisation de l'environnement, en instaurant notamment :

- une protection optimale de tous les espaces à forte valeur écologique, notamment les espaces forestiers et les ripisylves,
- une préservation et une valorisation des espaces agricoles
- une urbanisation maîtrisée dans ses limites spatiales
- la prise en compte des risques naturels.





LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

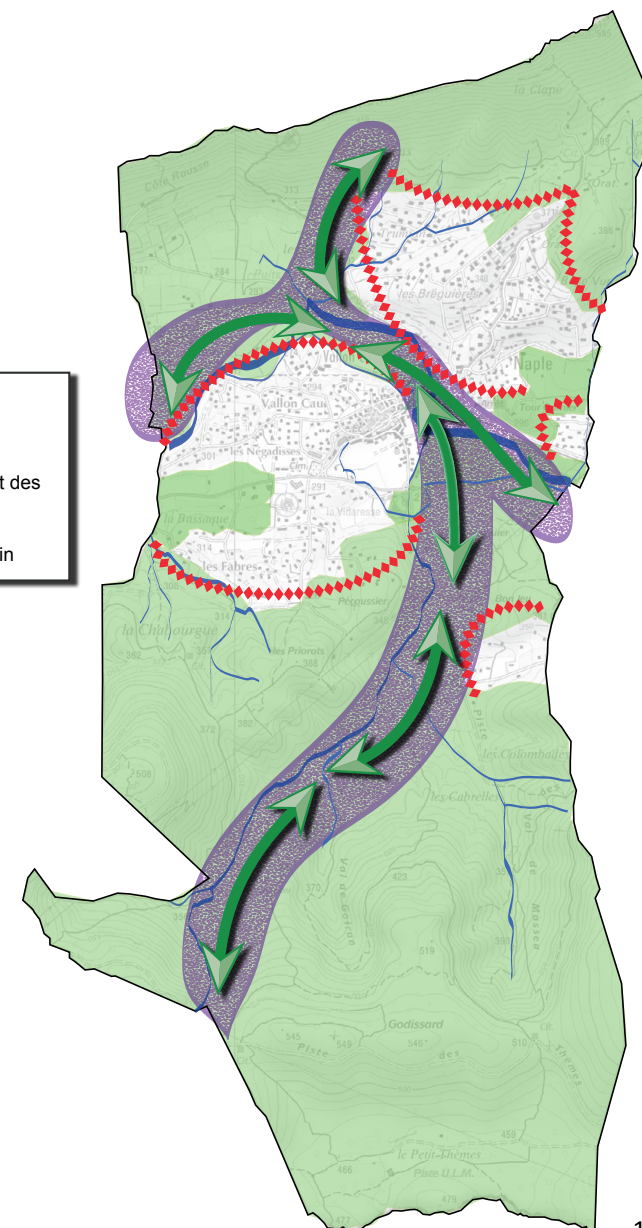
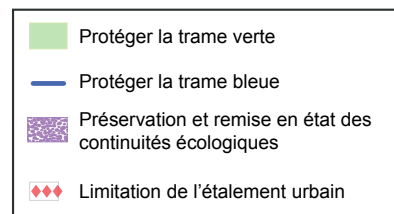
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La commune de Sainte-Anastasie sur Issole dispose de grands espaces naturels de qualité structurés par les zones agricoles, par les massifs boisés du Mont Saint-Quinis, du Défens, des Collines de Gaudissard, et par les plaines. Cet ensemble constitue la trame verte du territoire.

Les ripisylves créées par la rivière de l'Issole et les nombreux ruisseaux qui parcourent le territoire composent la trame bleue.

Les corridors écologiques, instaurés par la continuité et l'alternance trame verte/trame bleue se forment selon un axe nord-sud et est-ouest.

La commune, consciente des enjeux que représente la sauvegarde de ces espaces pour préserver le cadre de vie de la commune, mais aussi pour inscrire son territoire dans une dynamique de réflexion sur la préservation de la biodiversité à l'échelle du territoire de la Provence Verte (et donc en adéquation avec les objectifs du SCOT), a pour ambition de conserver de façon stricte et de remettre en état, ces espaces. Pour cela, elle instaure notamment des règles permettant de limiter ou de bloquer toute urbanisation à leurs abords.





LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

L'équipe municipale de Sainte-Anastasia souhaite apporter une réponse à la demande en logements mais affiche une volonté forte d'inscrire l'aménagement du territoire dans des objectifs de développement maîtrisé de l'urbanisation. La problématique à laquelle est confrontée la municipalité concernant l'habitat est donc double puisqu'elle doit assurer une production de logements qui corresponde aux besoins à la fois quantitatif et qualitatif de la population et contenir le développement urbain afin d'assurer une protection des milieux naturels et des espaces sensibles.

Les besoins recensés :

L'analyse des dynamiques socio-démographiques et du parc de logements actuel nous démontre globalement que le parc résidentiel ne correspond plus aux besoins des habitants. En effet, les typologies d'habitat, composées majoritairement de maisons individuelles isolées et de grandes tailles ne correspondent plus aux besoins d'une population caractérisée par une diminution de la taille des ménages (moyenne de 2,1 personnes par foyer, en corrélation directe avec l'augmentation des familles monoparentales) et une augmentation des personnes âgées dépendantes. Les axes de réflexion du PLU concernant l'habitat ont donc pour objectif de répondre à la pénurie de logement locatif et de logement de petite taille et de taille moyenne pour structurer l'offre résidentielle sur la commune et ainsi permettre à toutes les générations de rester ou de venir s'installer sur le territoire.

Les moyens apportés par le PLU :

La stratégie mise en place par le PLU permet à la fois d'assurer une diversification des modes d'habitat et un contrôle de l'étalement urbain et de la densification des espaces :

- l'opération prévue sur le secteur des Côtes de Masséou va permettre la construction d'environ 50 logements dans une optique de mixité sociale et de mixité des typologies d'habitat (habitat collectif, habitat individuel et habitat intermédiaire),
- 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.

Par ailleurs, la commune s'engage à mettre en œuvre une politique volontariste pour répondre à l'évolution des besoins structurels de la population en s'impliquant par exemple dans des démarches innovantes. Il en va ainsi de l'application du processus BIMBY sur le territoire qui permet de répondre à une certaine demande évolutive mais qui donne aussi l'occasion à l'initiative individuelle de se réaliser.

Cette démarche présente en effet 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).



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

La municipalité a pour objectif d'inscrire le développement de la commune de Sainte-Anastasie dans des perspectives de maîtrise de l'urbanisation, de sauvegarde et de valorisation du cadre de vie. Ainsi, elle opte pour une optimisation des tissus urbains existants, notamment à travers le comblement des dents creuses et la densification des zones pavillonnaires.

Ces choix d'aménagement, vertueux en terme de consommation de l'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles, nécessitent cependant une réflexion quant à leur adaptation pour l'accueil de nouveaux habitants.

Ainsi, l'amélioration du réseau viaire des quartiers résidentiels et notamment des voies et chemins y menant, est une des conditions nécessaires à la poursuite de leur aménagement.

La mise en place d'un maillage de liaisons douces entre les différents quartiers et le village permettra à la commune de proposer des modes de transports doux, alternatifs à l'usage systématique de l'automobile.

Par ailleurs, afin d'intégrer la commune dans une dynamique locale et départementale, la gestion des transports est une problématique sur laquelle la municipalité veut communiquer.

En effet, même si, la collectivité, à son échelle, n'a pas vocation à assurer une politique de déplacement, son devoir est cependant de faire connaître les réseaux de transports scolaires mis en place par la communauté de communes du Val d'Issole d'une part et d'inciter les populations à l'utilisation des transports en communs mis en place par le département d'autre part.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'objectif de la municipalité est de favoriser l'installation du haut débit pour toute la commune et de conforter au gré des évolutions technologiques les réseaux numériques. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population. Les actions à prévoir sont :

- l'amélioration des infrastructures de réseaux : il s'agit pour la commune, en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et la plus adaptée.
- le développement et l'amélioration des services numériques : il s'agit pour la commune de développer ses services au travers notamment de son site internet mais plus largement de favoriser et d'accompagner l'évolution des usages numériques. On peut citer comme exemples de services à la population: les formalités en ligne, la dématérialisation des marchés, les forums de co-voiturage, les forums d'échange de services, de mise en lien des personnes âgées, le développement de la démocratie locale, informations touristiques en ligne, mise en lien des acteurs du tourisme, etc... Certains de ces services existent déjà. D'autres seront développés concomitamment à la mise en oeuvre du PLU.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

De par sa taille limitée et la proximité de polarités commerciales "concurrentielles" (notamment sur la commune voisine de Rocbaron), la commune ne compte aujourd'hui que des commerces de proximité (supérette, bar-restaurant, tabac, etc...). La commune souhaite toutefois autant que faire se peut encourager les installations commerciales sur le centre village, installations qui garantissent un service de proximité et participent activement à la vie sociale communale. Elle envisage pour cela de mettre en place des conditions optimales pour l'implantation de ces commerces. A cette fin, le PLU autorise par exemple la réalisation de locaux commerciaux sur la zone du centre-bourg et ne régleme pas le stationnement pour les locaux à usage commerciaux (dispositif incitatif).

La zone des Négadisses, quant à elle, joue le rôle d'une zone artisanale de proximité, puisqu'elle permet, à l'échelle de la commune de Sainte-Anastasi, de proposer les principaux services de la vie quotidienne qui ne peuvent pas s'implanter à l'intérieur même du village (c'est le cas par exemple des entreprises qui nécessitent des superficies importantes comme des garages, du regroupement des cabinets médicaux etc...).

Consciente des avantages apportés par la création d'une véritable zone d'activités, l'équipe municipale envisage aujourd'hui de soutenir le développement de celle des Négadisses à travers l'affirmation d'un projet structuré et cohérent. A ce jour, aucune opération n'est encore définie, mais la commune prévoit une possibilité d'extension de cette zone d'activités.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

La commune de Sainte-Anastasie n'a pas vocation à développer, à son échelle, une activité économique à proprement parler. Elle affiche en effet une stratégie de développement résidentiel, complémentaire aux fonctions de bassin économique de ses communes voisines Garéoult et Rocbaron. L'activité économique sera ainsi principalement générée à petite échelle, au niveau des commerces et des services de proximité, mais aussi par la zone d'activités des Négadisses qui assurera une fonction de zone d'activités de proximité.

Consciente du potentiel naturel et paysager du territoire, la municipalité souhaite par ailleurs mettre à profit cette valeur ajoutée en développant notamment l'activité touristique. Des sentiers pédagogiques sur la biodiversité (arboretum) sont mis en place afin de proposer une activité ludique et récréative. Au même titre, le site de Perremenguier fera l'objet d'une réflexion de valorisation. De plus, il est prévu une extension du camping du Vidarresse afin de développer l'offre en hébergements touristiques et en activités de loisirs. Enfin, le développement de l'agriculture étant un des axes majeurs de ce PLU, la municipalité affiche clairement une politique de soutien à l'activité agronomique et à l'agrotourisme.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

L'ensemble des zones urbaines (zones dites U) ou urbanisables (zones d'urbanisation futures dites NA ou zones d'habitat diffus dites NB) identifiées par le Plan d'Occupation des Sols (POS) élaboré dans les années 80 couvre un total cumulé de 155 hectares soit 14,5% du territoire communal (qui couvre 1070 hectares).

Ces 155 hectares ont permis d'accueillir la croissance démographique et urbaine des quatre dernières décennies et la densité moyenne observée à l'échelle de la commune est de 11,9 habitants par hectare (sur la base du dernier recensement, 1844 habitants) ou de 5,9 logements par hectare (sur la base du dernier recensement, 909 logements). Ces densités moyennes cachent toutefois des situations très contrastées. Ainsi la densité est forte sur le centre villageois mais sensiblement plus réduite voire faible sur les zones d'habitat diffus.

L'objectif du PLU est d'autoriser une croissance démographique et urbaine (qui sera bien sûr sans aucune mesure avec celle des dernières décennies) **sans aucune consommation d'espace supplémentaire** à l'enveloppe foncière définie par la POS et **sans aucun étalement urbain supplémentaire** au détriment de zones agricoles ou naturelles. Cet objectif fort et vertueux est la clef de voûte du projet de PLU. Il suppose une optimisation foncière des espaces "mal" consommés par le passé et des espaces dévolus au développement urbain futur.

MOINS D'ESPACE CONSOMMÉ ET UN ESPACE MIEUX CONSOMMÉ

Comme cela a été évoqué précédemment, l'essentiel de l'urbanisation des dernières décennies s'est opérée sous forme d'habitat dispersé de densité faible (moins de 5 logements par hectare en moyenne), l'enveloppe urbaine du village et des "faubourgs" n'ayant connu que peu d'évolutions. Afin de rompre avec cette logique dispendieuse le PLU fixe des objectifs :

- d'optimisation foncière des espaces d'ores et déjà "consommés" en y autorisant une relative densification (scénario Bimby), afin de tendre vers un potentiel de 8 à 10 logements par hectare en moyenne (soit presque un doublement par rapport aux tendances observées jusqu'à présent)
- d'optimisation foncière sur les espaces de projets (Gaou de Vie et Côtes de Masséou) en y programmant une densité intermédiaire comprise entre 25 et 30 logements par hectare.

LES ORIENTATIONS
SPÉCIFIQUES ET LEUR MISE EN ŒUVRE



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

Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain

- ✓ Gérer la croissance démographique pour un seuil d'environ 2500 habitants à l'horizon 2020-2025
- ✓ Limiter l'urbanisation en dehors des zones déjà urbanisées
- ✓ Préserver le patrimoine bâti et combler les dents creuses dans le centre village et le quartier Naple
- ✓ Maîtriser la densification des zones NB grâce à la réglementation en matière d'assainissement
- ✓ Créer des connexions piétonnes entre les différents quartiers



Objectif 2 : Favoriser la mixité urbaine et sociale

- ✓ Mettre en place un projet d'habitat intermédiaire dans la zone NA Côtes de Masséou
- ✓ Créer des équipements publics fédérateurs
- ✓ Assurer la réalisation de logements locatifs sociaux



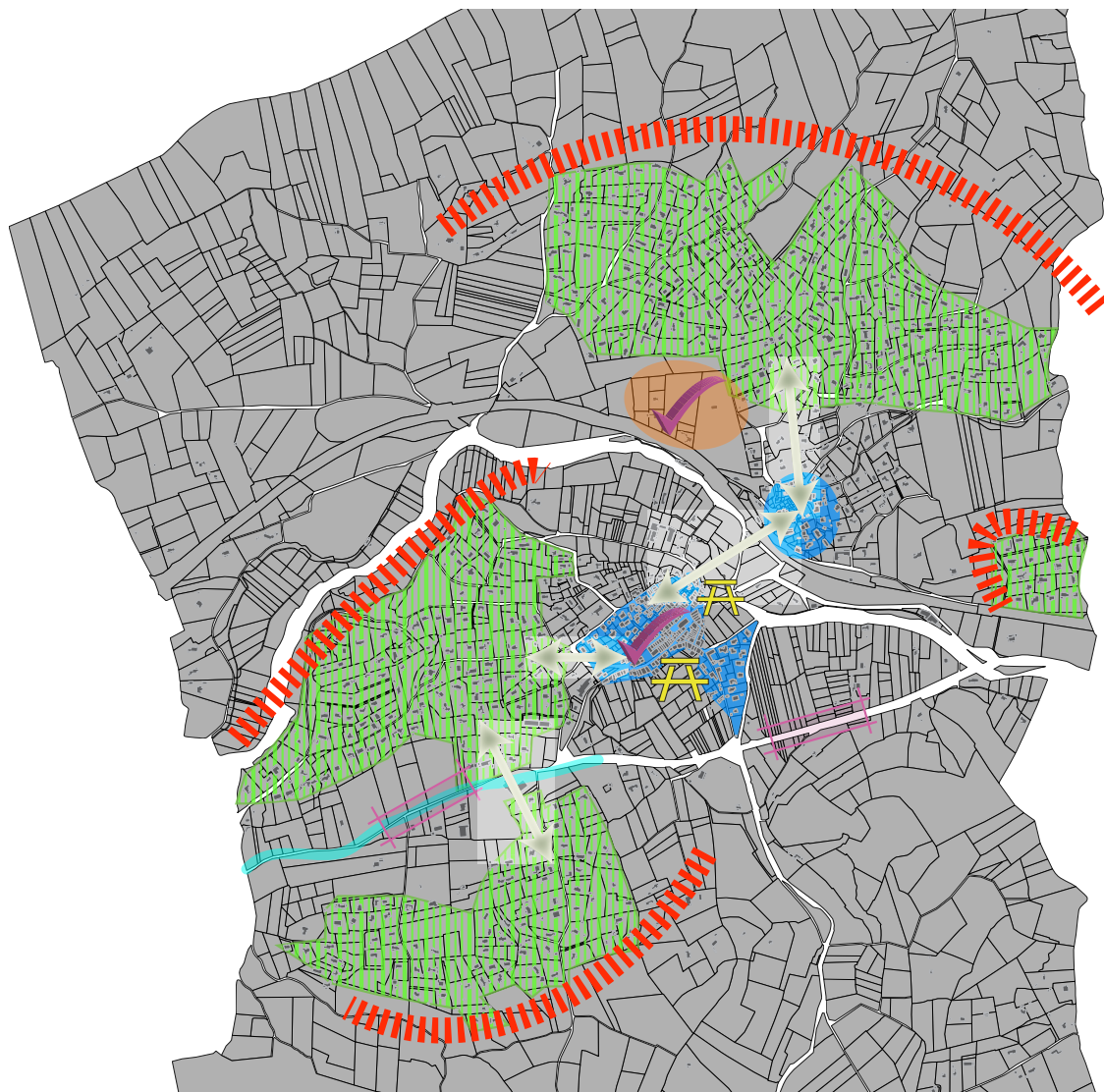
Objectif 3 : Valoriser les entrées de ville

- ✓ Qualifier les entrées Est et Ouest de la commune, par la maîtrise des enseignes publicitaires et le traitement paysager
- ✓ Requalifier la RD15







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

-  Limiter l'étalement urbain
-  Inciter à la rénovation et au renouvellement urbain
-  Maîtriser la densification des zones NB
-  Créer des connexions piétonnes inter-quartiers

Favoriser la mixité urbaine et sociale

-  Mettre en place un projet d'habitat intermédiaire aux Côtes de Masseou
-  Assurer la réalisation de logements sociaux
-  Créer un espace commun récréatif et fédérateur

Valoriser les entrées de ville

-  Qualifier les entrées ouest et est de la commune
-  Requalifier la RD 15



LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES ET LEUR MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION 2 : Dynamiser la vie locale

Objectif 1 : Reconquérir et pérenniser l'activité agricole

- ✓ Mise en cohérence du zonage agricole avec les potentialités du terroir
- ✓ Développer la filière viticole avec l'AOC « Coteaux Varois de Provence »
- ✓ Développer le tourisme vert lié à l'activité agricole, à l'Issole et aux massifs boisés

Objectif 2 : Améliorer l'offre en équipements et commerces

- ✓ Développer les commerces et les services de proximité au sein du village
- ✓ Requalifier la zone d'activités des Négadisses
- ✓ Appuyer le développement touristique (hébergements de plein air)
- ✓ Aménager et qualifier les bords d'Issole en une promenade
- ✓ Signaler davantage les stationnements du Parking des Ferrages

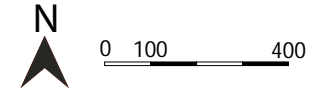
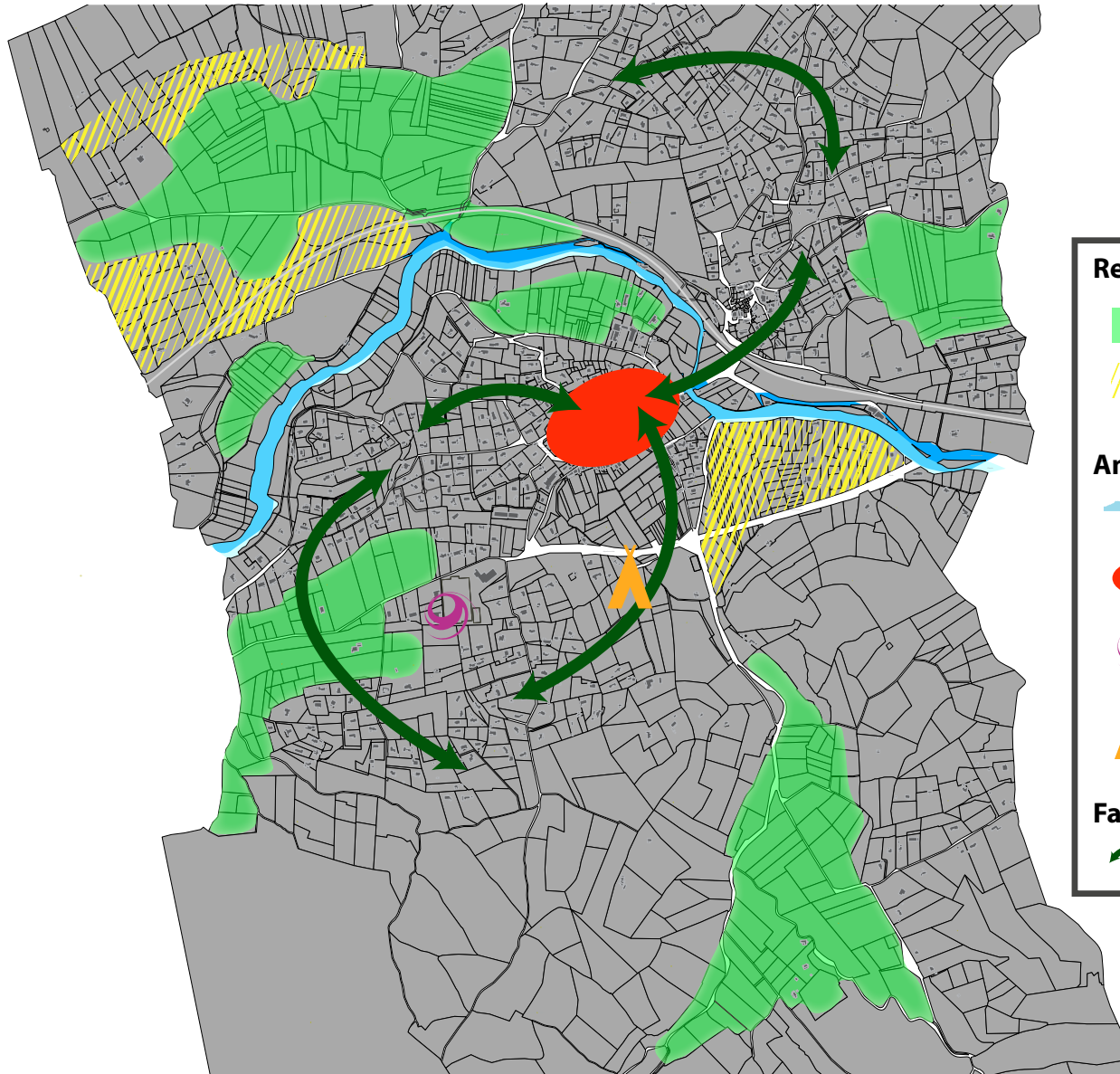
Objectif 3 : Favoriser une politique de déplacements doux

- ✓ Créer un circuit de mode doux (piétons, vélos) entre les différents secteurs urbanisés
- ✓ Développer la fréquence des transports collectifs
- Inciter l'ouverture de nouvelles lignes de transports desservant les principaux bassins d'emplois
- ✓ Communiquer sur le réseau de déplacements doux











ORIENTATION 2 : Dynamiser la vie locale



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



ORIENTATION 3 : Valoriser un cadre de vie de qualité

Objectif 1 : Préserver le milieu naturel et les paysages

- ✓ Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue du territoire
- ✓ Respecter et remettre en état les continuités écologiques
- ✓ Protéger et valoriser l'ENS
- ✓ Valoriser les identités paysagères : massifs boisés ; bocages ; zones humides des bords d'Issole
- ✓ Protéger la perspective visuelle sur le village depuis la RD15

Objectif 2 : Prévenir les risques et réduire les nuisances

- ✓ Mettre en place un Plan de Prévention des Risques (PPR)
- ✓ Prévoir des zones de coupure d'incendie par des chemins ou des parcelles agricoles
- ✓ Intégrer les secteurs à risque dans le PLU
- ✓ Prévenir les nuisances à proximité de la RD 15

Objectif 3 : Intégrer les principes de développement durable au quotidien






- ✓ Limiter les déplacements en voiture et favoriser les transports collectifs
- ✓ Accompagner les projets novateurs en matière d'économie d'eau et d'énergie
- ✓ Inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables pour les constructions futures







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

