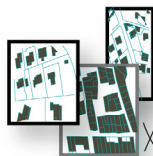


# COMMUNE DE SAINTE ANASTASIE SUR ISSOLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Cabinet  
XG Conseil

*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*



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a connu quelques évolutions suite à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE). Dans le respect des principes énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU définissent les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme, les règles d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements.

Depuis la loi ENE, les PLU doivent dorénavant comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Celles-ci sont définies par le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

*« (...) En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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 et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »*

Le corps juridique autorise donc la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal. Selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ces orientations, qui restent souples, permettent d'organiser les développements communaux à venir, sans pour autant figer les aménagements.

Pour l'équipe municipale de Sainte-Anastasia, ces OAP constituent l'un des outils pour la traduction réglementaire du projet de développement du village. Elles permettent l'approfondissement des orientations générales avancées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Dans la logique de ces OAP, le PLU apporte une traduction concrète des objectifs communaux. Cette partie du PLU, à l'articulation du rapport de présentation et du zonage, rappelle pour chaque secteur à enjeux les défis territoriaux et urbains qui s'y concentrent et décrit les grands principes d'aménagement et la déclinaison du projet de développement et d'urbanisation de la commune.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Table des matières

<i>1) Le projet Côtes de Masseou</i>	4	<i>5) Le projet d'intensification pavillonnaire</i>	33
I. OBJECTIFS DU PROJET	5	I. OBJECTIF DU PROJET	34
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	5	II. PRÉSENTATION DES ESPACES RÉSIDENTIELS	35
III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE	6	III. LA DÉMARCHE BIMBY	37
IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	7	IV. APPLICATION DE LA DÉMARCHE BIMBY SUR SAINTE-ANASTASIE	41
V. LE PROJET	8		
<i>2) Le projet d'extension du Camping</i>	11		
I. OBJECTIFS DU PROJET	12		
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	12		
III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE	13		
IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	13		
V. PROJET	15		
<i>3) Le projet d'extension de la zone artisanale</i>	18		
I. OBJECTIFS DU PROJET	19		
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	19		
III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE	20		
IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	20		
V. PROJET	22		
<i>4) Le projet de Gaou de Vie</i>	25		
I. OBJECTIFS DU PROJET	26		
II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	26		
III. LOCALISATION DU SITE D'ÉTUDE	27		
IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	28		
V. LE PROJET	30		



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1) Le projet Côtes de Masseou



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : \) Le projet Côtés de Masseou

### I. OBJECTIFS DU PROJET

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

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

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

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

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

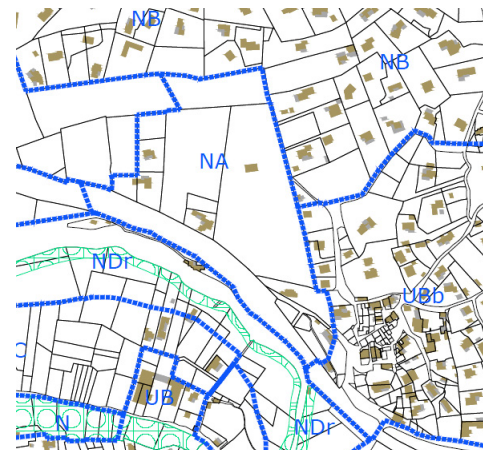
### II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

*Un projet initié au temps du POS*

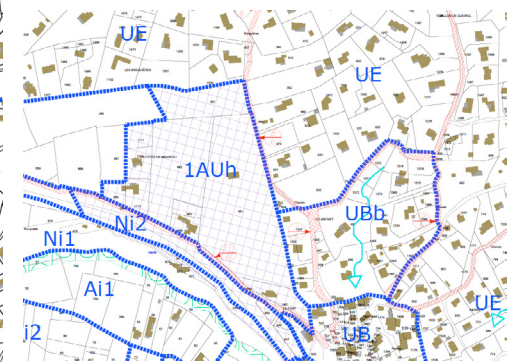
Le POS classait initialement les terrains d'assiette de l'opération en zone NA d'urbanisation future interdisant dans l'immédiat toute construction, dans l'objectif de la mise en place d'un projet d'aménagement futur cohérent.

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

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



POS



PLU



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

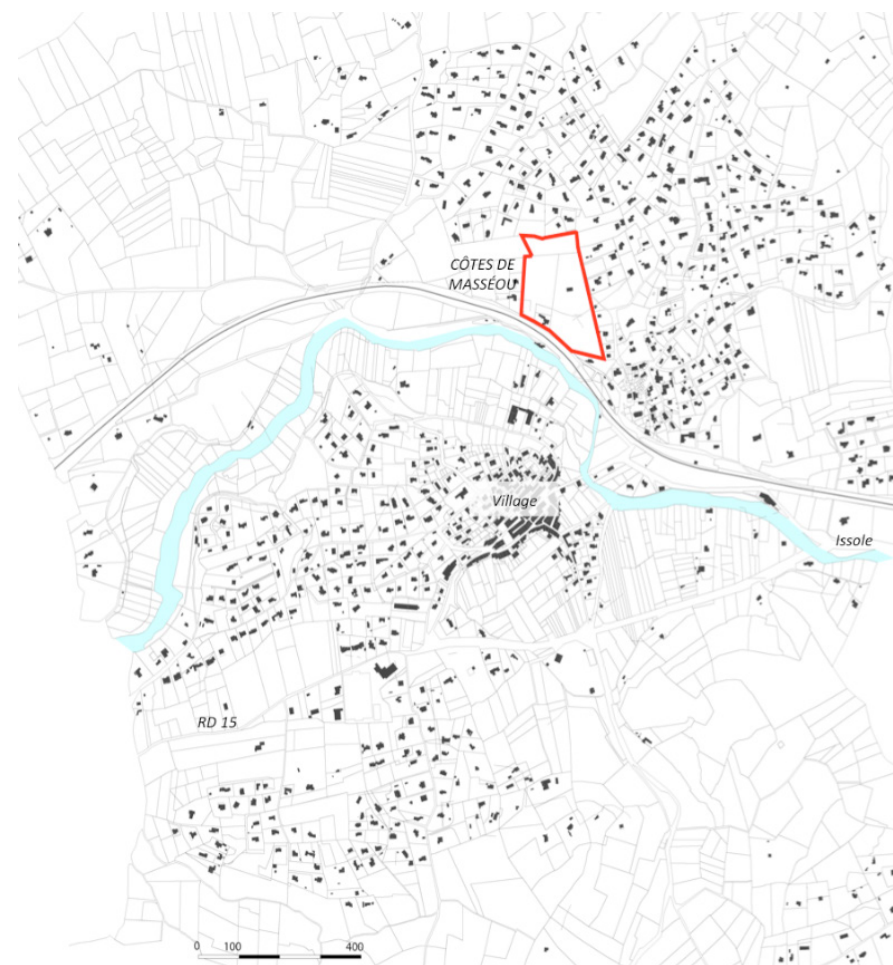
### III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE

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

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

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

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





#### IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

##### 1. L'environnement naturel et les paysages

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

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

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

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

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





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

### V. LE PROJET

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

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

#### 1. Principe de dessertes

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

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

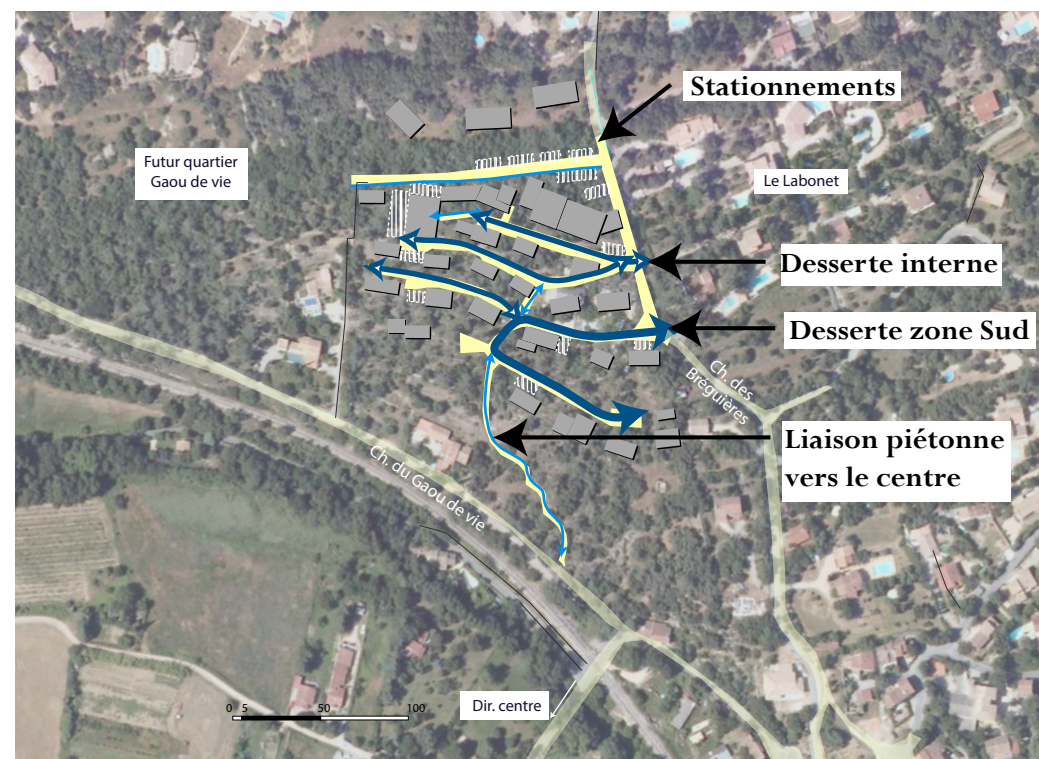
- l'ER n°7 aménagement du chemin de Vallon de Guérol
- l'ER n°8 aménagement du chemin des Bréguières

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

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

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

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





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : \) Le projet CÔtes de Masseou

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

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

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

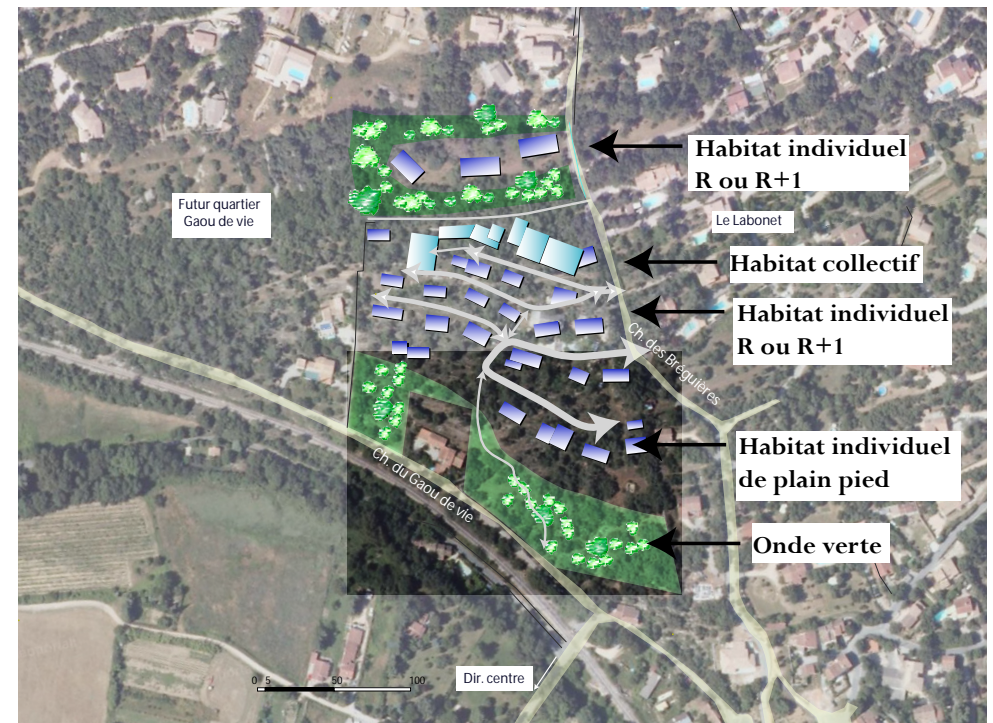
De plus, la commune, dans une optique de maîtrise de la croissance démographique de la commune envisage l'accueil sur le site d'une soixantaine de logements soit une centaine de nouveaux habitants.

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

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

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

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





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 3. Principes architecturaux :

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

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

### 4. Programme de logements:

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

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

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

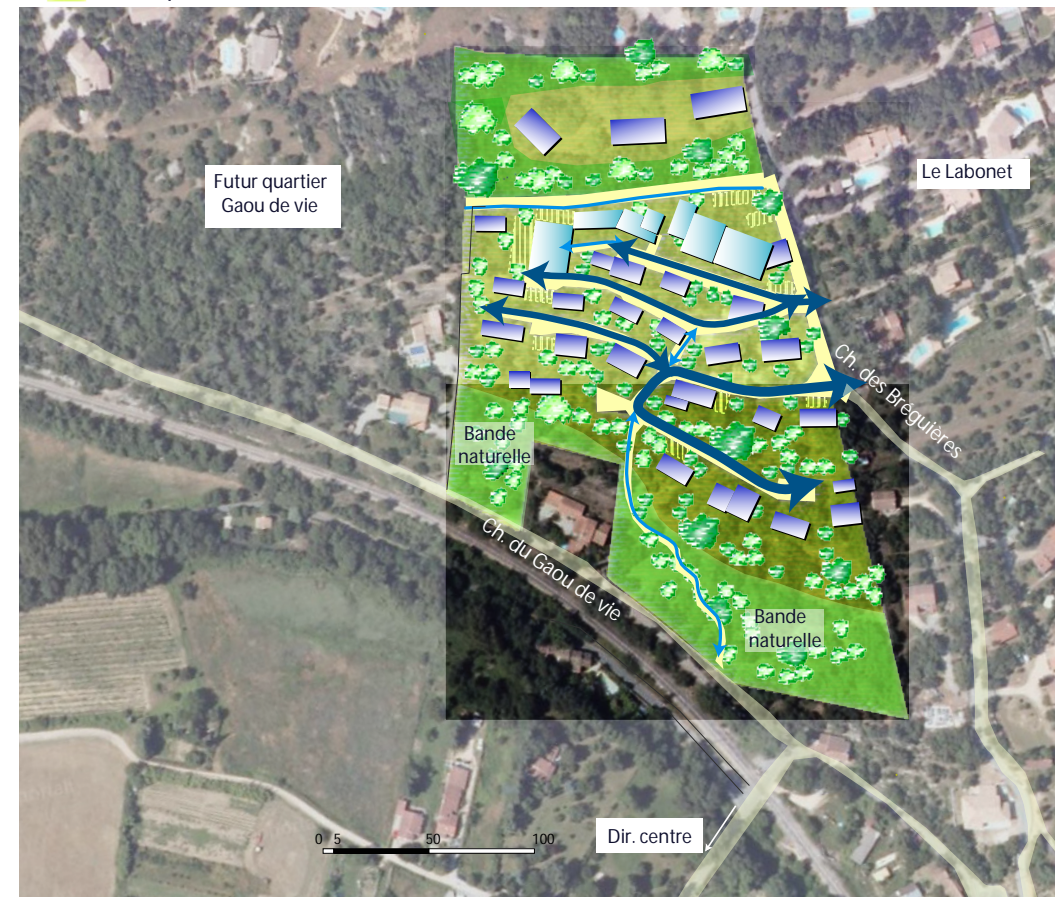
Le programme de construction met en œuvre une mixité de l'offre, avec notamment des logements locatifs sociaux.

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

### OAP COTES DE MASSEOU

- ← Principe de maillage viaire structurant
- ← Principe de maillage viaire secondaire
- Principe de maillage doux
- ▬ Principe de stationnements

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Bande naturelle non urbanisée





## *ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

### *2) Le projet d'extension du Camping*



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

### I. OBJECTIFS DU PROJET

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

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

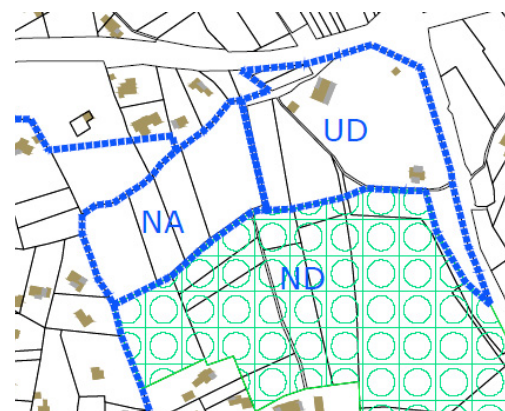
La zone 1AUt de Jausseran constitue la continuité ouest du secteur du camping. Malgré le fait que le projet municipal ne soit pas pleinement défini, la commune souhaite maîtriser cet espace dans l'objectif de la réalisation d'un projet touristique global alliant hébergement, extension d'un camping et zone de loisir.

### II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

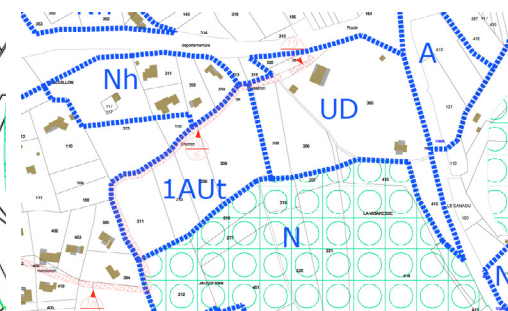
Le POS classait initialement l'ensemble du secteur en zone NA d'urbanisation future interdisant dans l'immédiat toute construction, dans l'objectif de la mise en place d'un projet d'aménagement futur cohérent et répondant aux besoins des administrés.

Le Plan Local d'Urbanisme reclasse ce secteur en zone 1AUt en lui conférant une orientation de développement touristique et en intégrant le projet sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette zone sera réglementée dans le cadre de projets d'aménagement globaux qui seront étudiés et définis au travers d'une procédure de modification du présent PLU.

Il ne s'agit donc pas de changement de destination de cette zone par le passage du POS au PLU, mais simplement d'une précision quant-à sa vocation de secteur dédié au développement touristique, dans l'objectif d'un maintien et d'une concrétisation de son devenir.



POS



PLU



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

### III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE

Ce terrain en friche, localisé dans le prolongement de l'aire d'hébergement de plein air est circonscrit au Nord 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.

Ce site 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.

### IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

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, puisqu'il est entouré d'un camping, 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 » 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.



Localisation du site



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

Le camping existant et le projet d'extension se localisent sur des terrains classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).



Localisation camping et projet extension par rapport au périmètre AOC



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

### V. PROJET

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.

#### 1. Principes de desserte

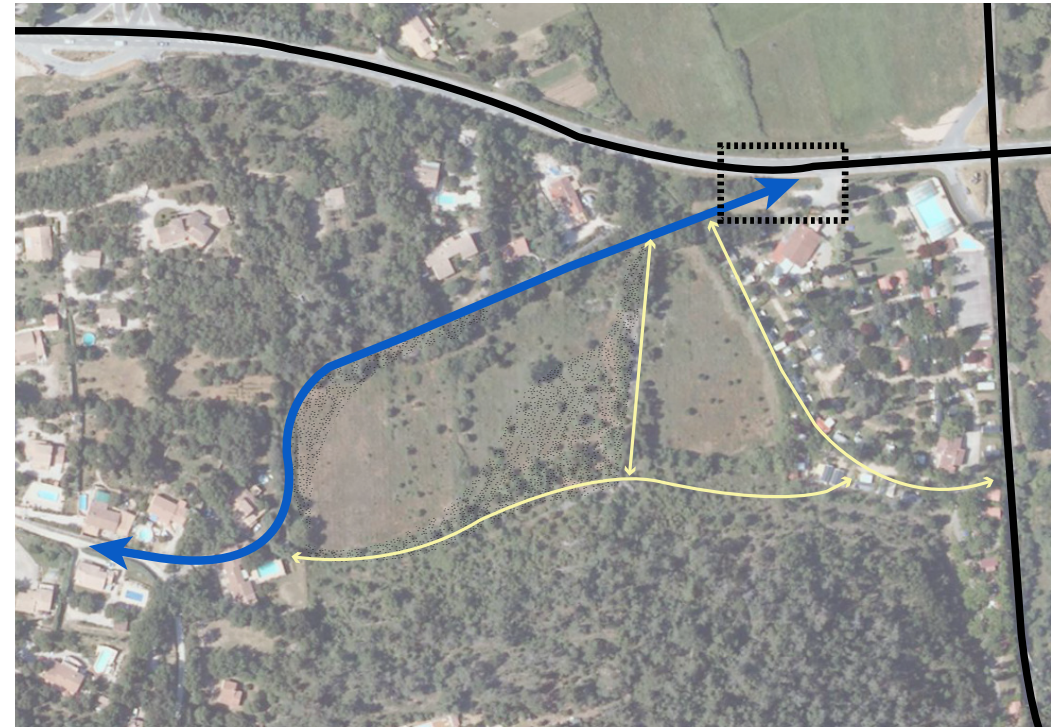
En matière de desserte, le projet implique des travaux d'infrastructures et de voiries malgré le fait qu'il utilise, dans la mesure du possible, les axes existants.

En effet, si le site bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD15, 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.





Aussi, 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.

D'autre part, dans l'hypothèse d'une ouverture du site au public donc d'une augmentation de sa fréquentation, le réaménagement d'une intersection plus sécurisée semble nécessaire.

Un maillage de cheminements doux permettra ensuite de relier le site au village ainsi qu'aux quartiers résidentiels situés à l'Ouest, et où sont présents la majorité des commerces et services communaux.



Principes d'accessibilité:

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



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

### 2. Principes d'aménagement

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. Il vise également à valoriser les potentiels visibles sur ce secteur.

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 zone 1AUt pourra ensuite recevoir l'installation d'équipements et d'hébergements touristiques tel qu'un complexe hôtelier, un gîte ou une auberge de jeunesse dans l'objectif de diversifier l'offre d'hébergement touristique sur la commune.

### 3. Principes d'aménagement paysager

Les aménagements paysagers quant-à eux viseront, la réductions 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 érigés 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 espaces 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 des quartiers résidentiels.

Les plantations pourront être renforcées le long des voies de communications et chemins piétonniers nouvellement créés. Enfin dans l'objectif

de protéger les boisements remarquables situés au Sud du secteur le PLU met en place un périmètre d'EBC.



Principes d'aménagements:

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

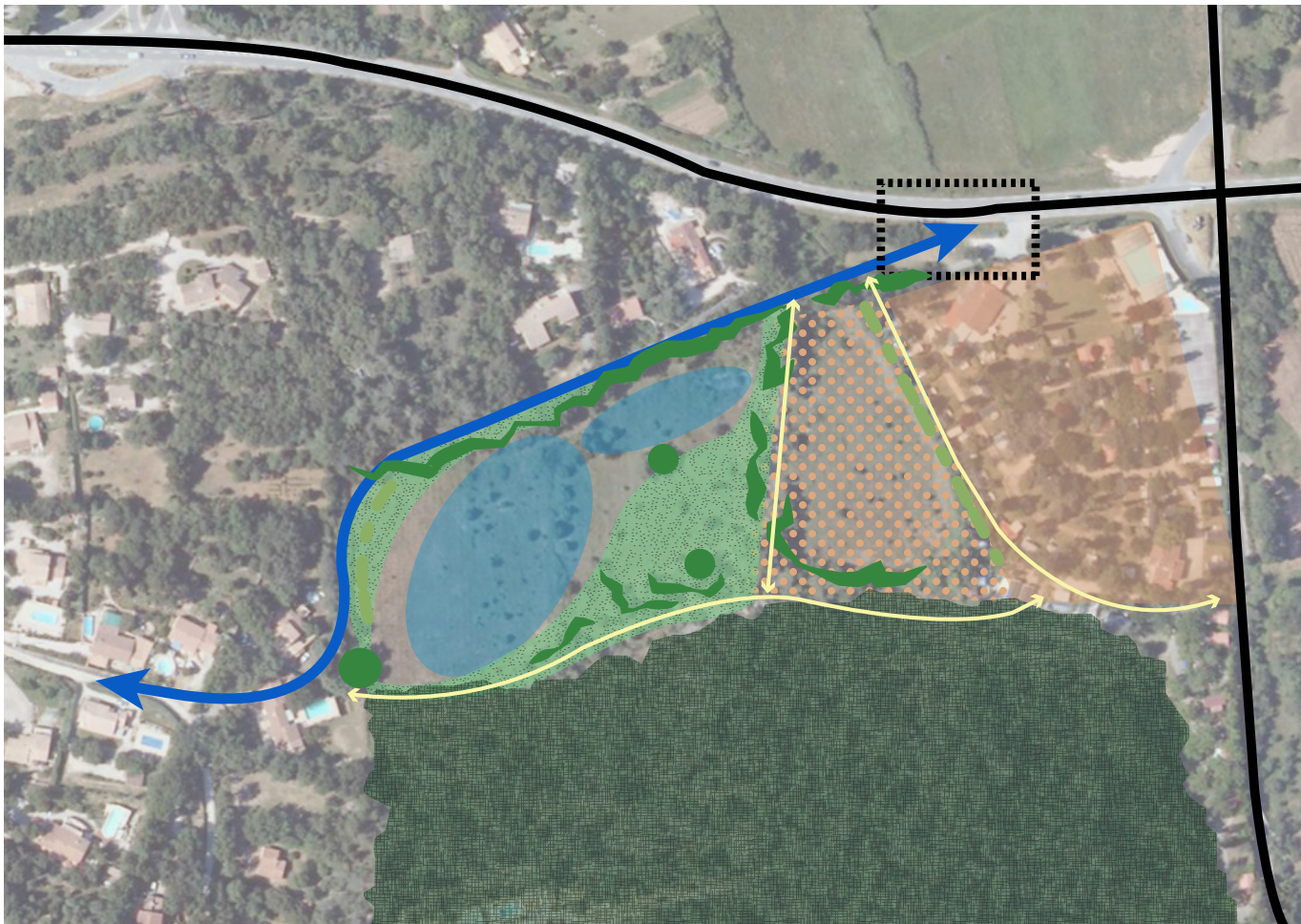


Principes d'aménagements paysager:




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







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







### Principes d'aménagements:

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

### Principes d'accessibilité:

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

### Principes d'aménagements paysager:

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



### 3) Le projet d'extension de la zone artisanale



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

### I. OBJECTIFS DU PROJET

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

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

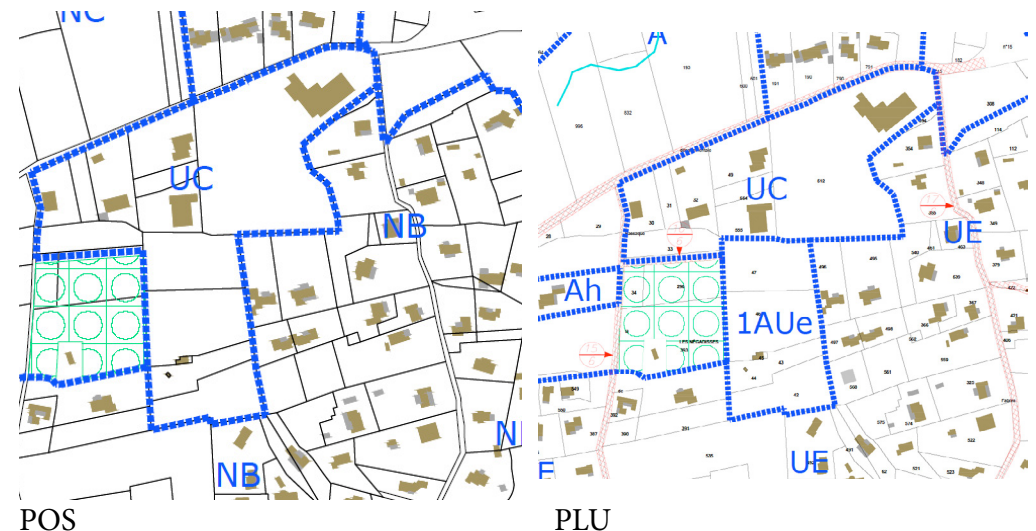
Le projet communal opte pour l'ouverture à l'urbanisation retardée de cette portion sud, classée 1AUe au PLU, afin de répondre à deux objectifs concernant ce secteur :

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

### II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

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





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

### III. LOCALISATION D'UN SITE STRATÉGIQUE

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

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

### IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

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

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



Localisation du site



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

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



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



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

### V. PROJET

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

#### 1. Principes de desserte

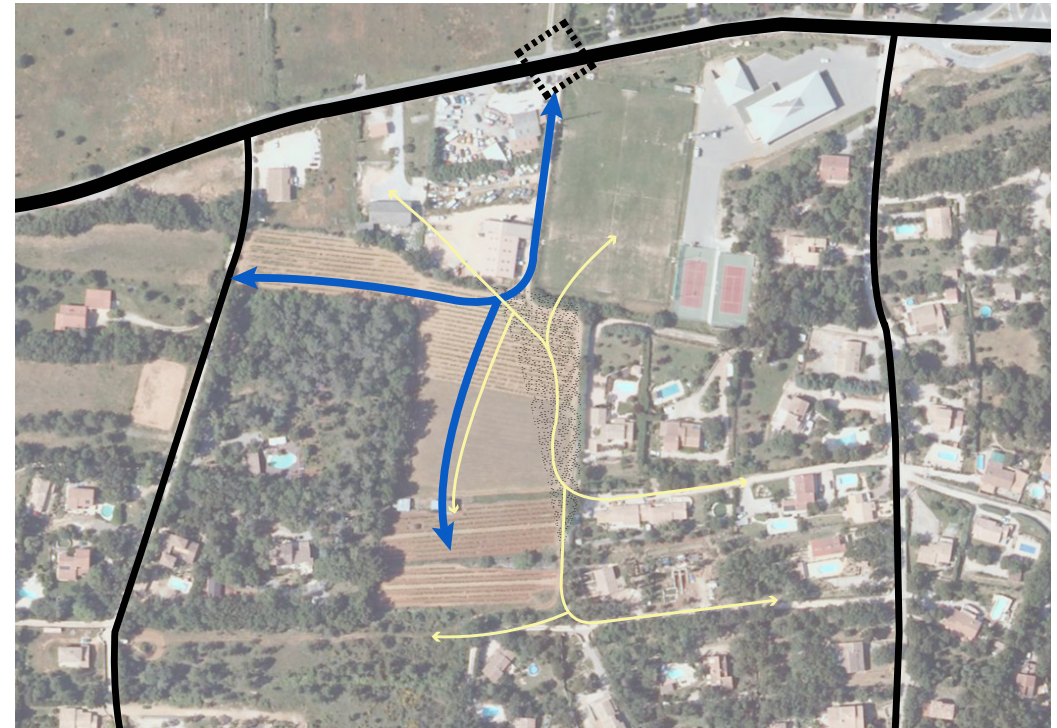
En termes de desserte, le projet implique des travaux d'infrastructures et de voiries, car malgré la proximité de la RD15, le site reste difficilement accessible depuis le chemin de La Bassaque et des Négadisses.

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





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

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

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



Principes d'accessibilité:

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



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

### 2. Principes d'aménagement

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

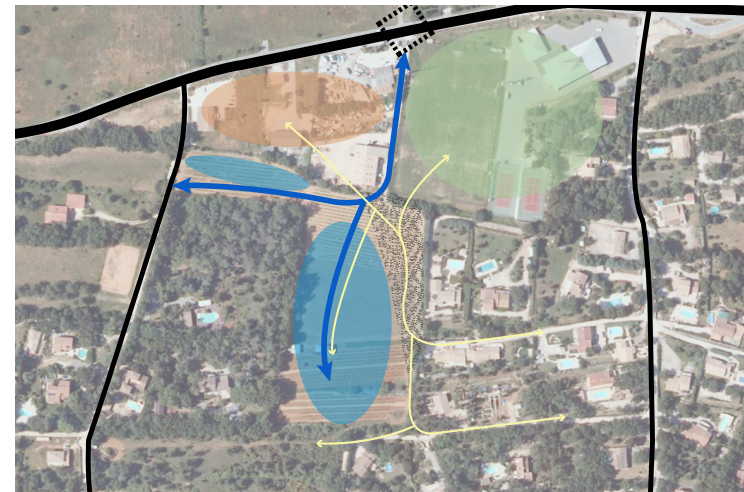
Ainsi en matière de programmation, la future extension de la zone artisanale UC pourra venir se positionner sur l'ensemble de la zone 1AUe, le projet devra cependant faire l'objet d'études plus poussées concernant l'environnement et le paysage afin de proposer un espace ludique en lien avec les quartiers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

### 3. Principes d'aménagement paysager

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

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

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



Principes d'aménagements:

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

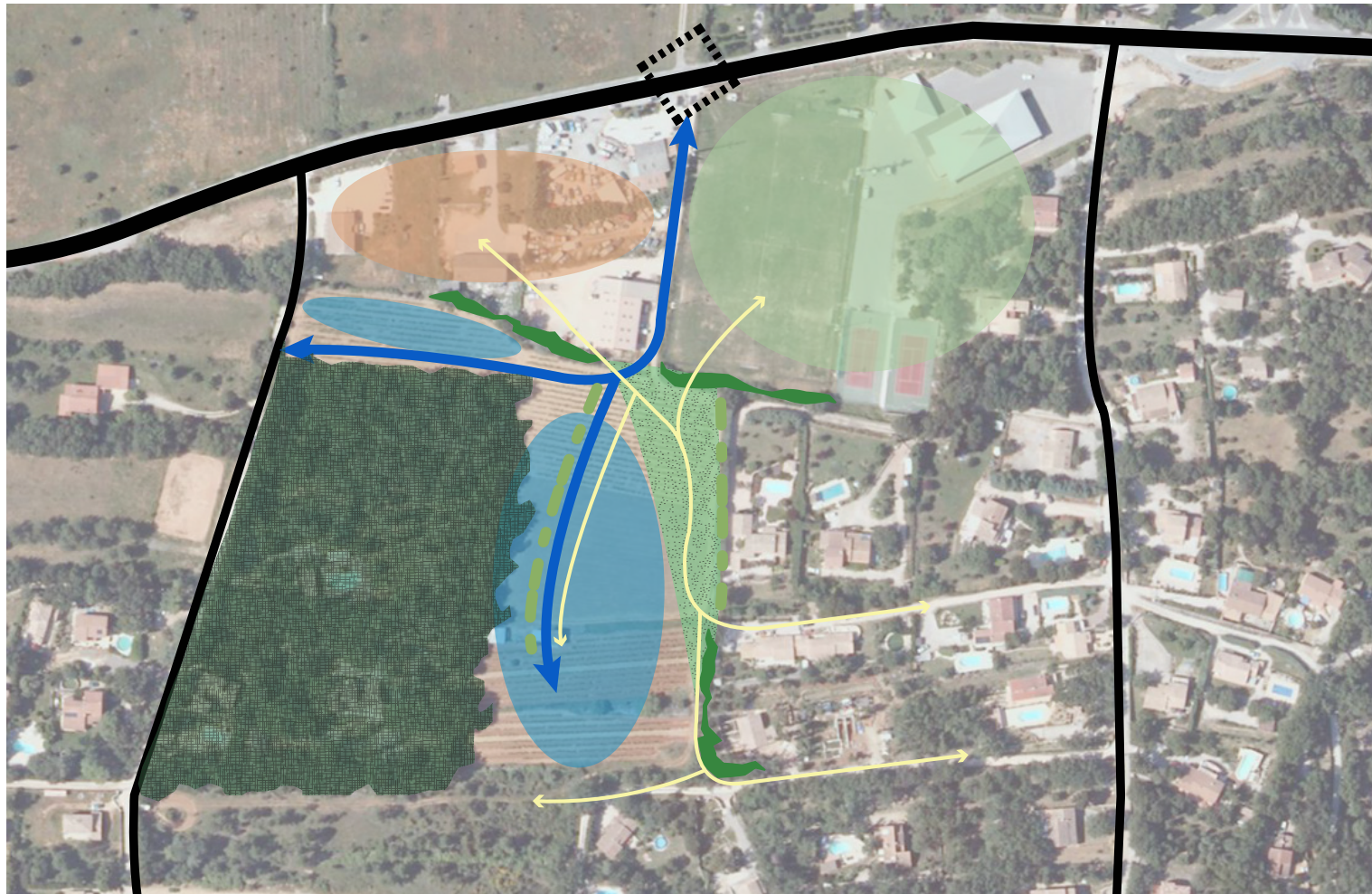


Principes d'aménagements paysager:




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







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







Principes d'aménagements:

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

Principes d'accessibilité:

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

Principes d'aménagements paysager:

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



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 4) Le projet de Gaou de Vie



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet de Gaou de Vie

### I. OBJECTIFS DU PROJET

*Un projet pour répondre aux besoins d'une population vieillissante*

Dans un contexte de vieillissement de la population, pour faire face aux besoins des personnes âgées et dépendantes, et proposer des activités dans un esprit convivial et partagé, la commune de Sainte-Anastasia sur Issole a choisi d'initier sur son territoire la réalisation d'une résidence senior comprenant des unités de logements, de services, et d'animation.

*Un projet d'intérêt général*

Cette opération représente un intérêt général pour la commune mais aussi pour l'intercommunalité et le bassin de vie du SCOT puisqu'elle permettra non seulement l'accueil et la prise en charge de soins de personnes âgées, dépendantes et à mobilité réduite mais aussi le développement de la vie associative à travers les nombreuses activités qui seront proposées. Elle sera enfin génératrice d'emplois locaux, notamment dans le domaine médical, puisque le projet nécessitera l'embauche d'une vingtaine de salariés.

Le PLU encadre donc ce projet dont les enjeux sociaux et environnementaux sont importants par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### II. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

*Un projet initié au temps du POS*

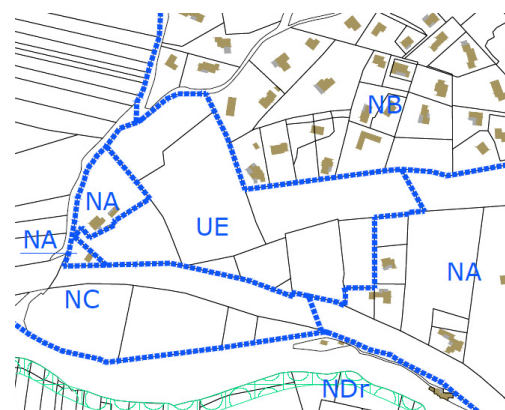
Le POS classait initialement les terrains d'assiette de l'opération en zone NA d'urbanisation future interdisant dans l'immédiat toute construction.

Une révision simplifiée a été approuvée en 2008 afin de reclasser les terrains en zone UE à vocation d'habitat pour permettre l'urbanisation de la zone.

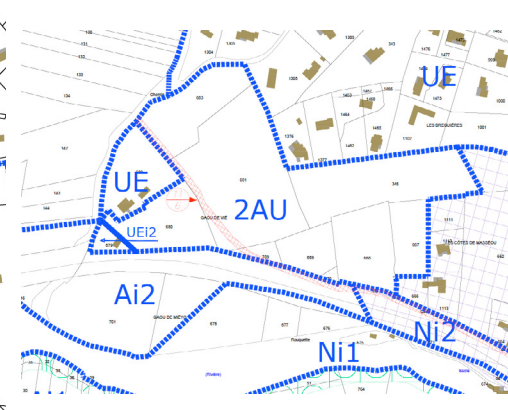
Les nouvelles règles de constructibilité permettent :

- une implantation des bâtiments à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m,
- une hauteur des constructions (à l'exception des superstructures), mesurée du sol naturel ou excavé à l'égout du toit qui ne pourront excéder :
  - \* 3,5 m sur 75% de l'emprise des bâtiments,
  - \* 7 m sur 15% de l'emprise des bâtiments,
  - \* 9 m sur 10% de l'emprise des bâtiments.
- un COS à 0,27.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans la poursuite de cette initiative en intégrant le projet sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation les éléments de projet identifiés dans la révision simplifiée du POS.



POS



PLU



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet de Gaou de Vie

### III. LOCALISATION DU SITE D'ÉTUDE

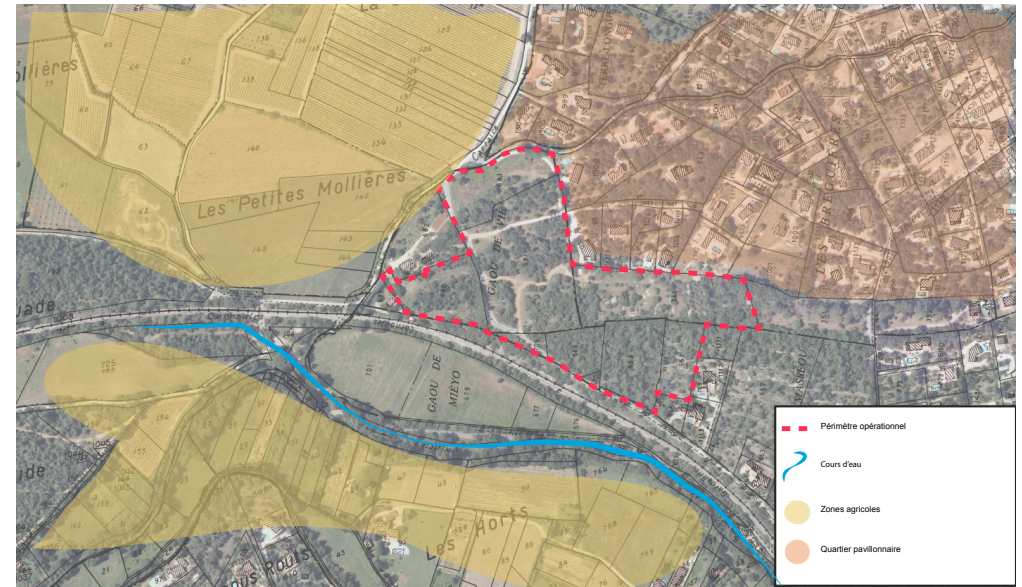
#### Un site d'étude inscrit dans un environnement mixte

Le site de projet est localisé dans le quartier du Gaou de Vie, au Nord-Ouest du village de Sainte-Anastasia sur Issole.

Il est situé dans une zone collinaire marquée :

- au Sud par la voie ferrée et la rivière de l'Issole qui irrigue les terres cultivées et qui se caractérise par la ripisylve qu'elle forme,
- au Nord et à l'Est par un habitat pavillonnaire diffus inscrit dans un paysage boisé de plus en plus clairsemé, notamment à proximité des voies de communication,
- à l'Ouest, par la zone agricole des Mollières

L'emprise foncière disponible a été évaluée à environ 4,3 hectares, dont près de la moitié sont des terrains communaux, le reste appartenant à trois propriétaires privés.





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet de Gaou de Vie

### IV. ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

#### 1. L'environnement naturel et les paysages

*Un site implanté dans un environnement naturel attractif*

Le site d'étude 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.

#### Les perceptions externes

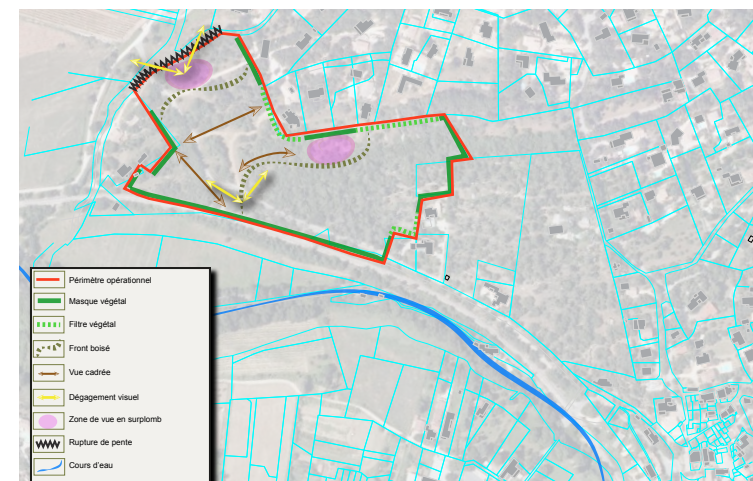
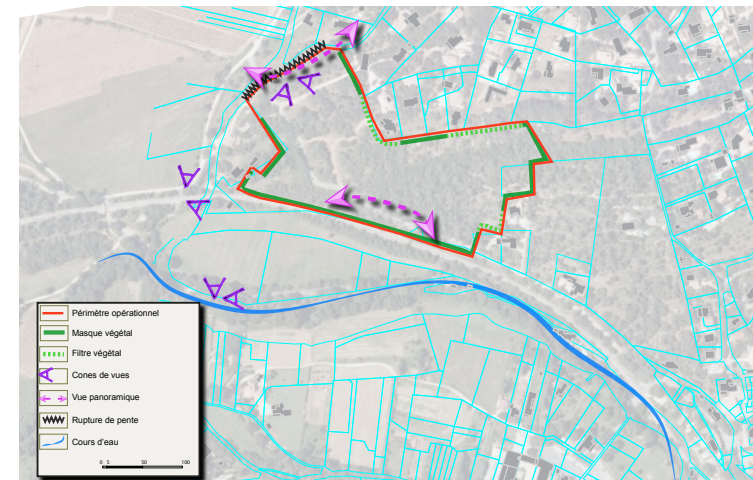
Caractérisé par un environnement collinaire de faible hauteur, à une altitude de 300m, le site est essentiellement visible depuis :

- le chemin des Molières à l'Ouest,
- la plaine de l'Issole au Sud où toutefois la ripisylve filtre le regard,
- le Nord et l'Est où l'environnement boisé masque partiellement les vues.

L'intégration naturelle du site reste donc importante et devra être conservée.

#### Les perceptions internes

Quasiment entièrement boisé, à l'exception de quelques clairières, le site d'étude a relativement peu de dégagements visuels sur le paysage environnant. Il faut être aux abords du terrain pour prendre conscience du paysage ou dans des zones de vue en surplomb dégagées. On notera quelques vues cadrées par des boisements le long des sentiers qui sillonnent le terrain. L'impact paysager du projet sur le site pourra être diminué par le respect de certaines caractéristiques paysagères. Par exemple, les abords des zones construites devront être valorisés par des aménagements paysagers qui participeront à l'ambiance «naturelle» du secteur.





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet de Gaou de Vie

### 2. L'environnement urbain

*Un site qui bénéficie des infrastructures existantes*

#### La desserte du site par les VRD

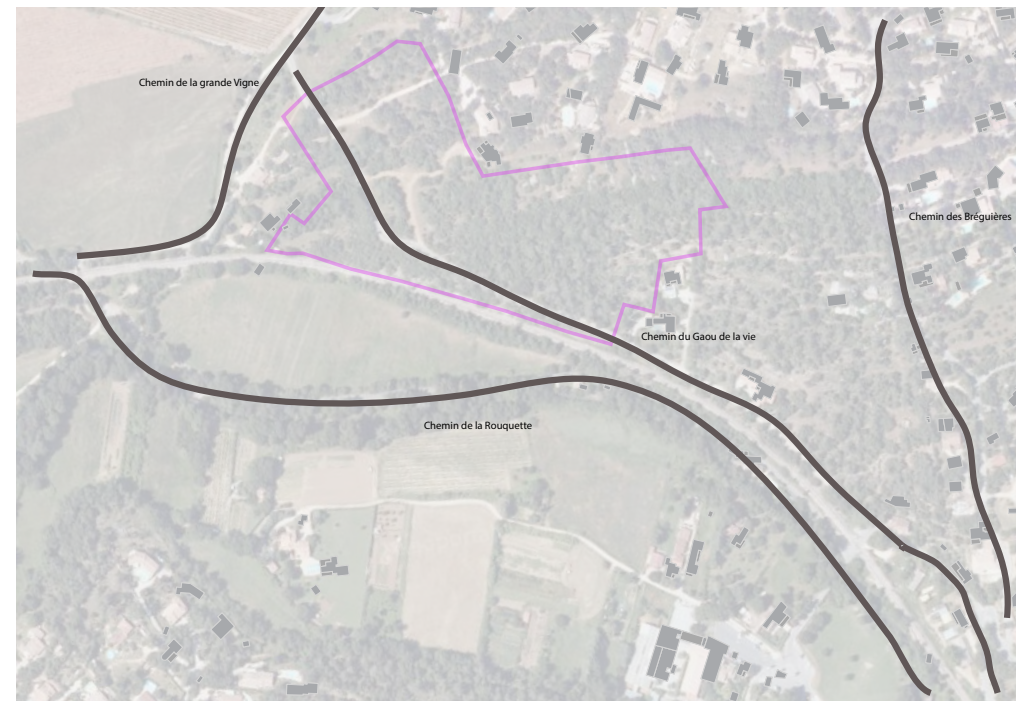
Le site du Gaou de Vie est desservi par le chemin de Gaou de Vie  
Le réseau en eau potable présente des conditions acceptables de débit et de pression.

Le site, implanté à proximité de quartiers résidentiels n'est cependant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Cela ne devrait cependant pas poser de difficultés notoires, puisque comme précisé dans le règlement, l'installation du futur projet ne sera effective que si celui-ci prévoit au sein du programme la réalisation d'une station d'épuration privative.

En effet, au regard du nombre de personnes que l'opération vise à accueillir et afin de ne pas saturer la station d'épuration existante, l'assainissement des eaux usées sur le site sera assuré par la création d'une station d'épuration privée implantée à l'extrémité ouest du site. Elle sera dimensionnée pour 350 usagers.

#### Les quartiers périphériques

Le site du projet est entouré de quartiers pavillonnaires caractérisés par un tissu urbain relativement lâche. L'habitat, généralement des résidences principales, est composé de maisons individuelles en R+1.





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet de Gaou de Vie

### V. LE PROJET

*Un projet qui optimise le foncier disponible et valorise un quartier*

#### 1. Principes de desserte

L'accès se fait à partir du chemin du Gaou de vie et du rocher de Naple. Dans l'objectif d'un recalibrage de la voie, la commune instaure un emplacement réservé l'ER n°11 destiné à l'élargissement du chemin communal. **L'aménagement et le recalibrage de cette voie sont des éléments essentiels pour la mise en oeuvre du projet puisqu'ils subordonnent l'ouverture à l'urbanisation du secteur.**

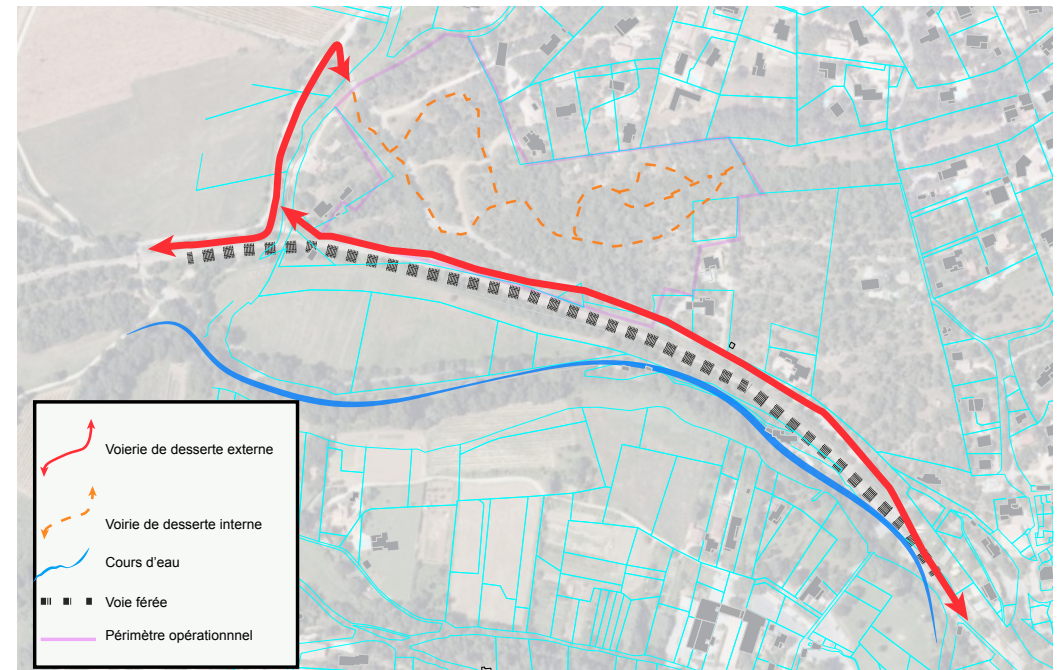
Le cœur de l'opération sera desservi par des voies internes. Celles-ci seront implantées préférentiellement dans le sens des courbes de niveau limitant ainsi les mouvements de sol et la réalisation de talus et murs de soutènement.

Des voies de cheminements doux draineront l'ensemble de la zone et assureront la liaison avec les quartiers pavillonnaires et le centre ancien.

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

Le parti d'aménagement, découpé en plusieurs unités de programmation, a été défini dans l'objectif d'une intégration paysagère maximale du nouveau programme ainsi que d'une forte prise en compte de l'environnement.

- **la résidence «services»** est composé d'un ensemble de petits collectifs implantés en amont du site afin d'intégrer le bâti dans l'espace collinaire et d'en atténuer l'impact visuel depuis le village et la route. La hauteur des constructions est strictement encadrée par le règlement de la zone dans l'objectif de réduire les incidence sur la perception du grand paysage. Les bâtiments sont occupés par les services





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet de Gaou de Vie

communs et des unités de logements. Ils s'ouvrent sur une esplanade pour assurer une certaine convivialité au lieu, mais également pour marquer la limite de l'urbanisation.

Un parking souterrain de 80 places est aménagé et directement accessible depuis le chemin du Gaou de Vie.

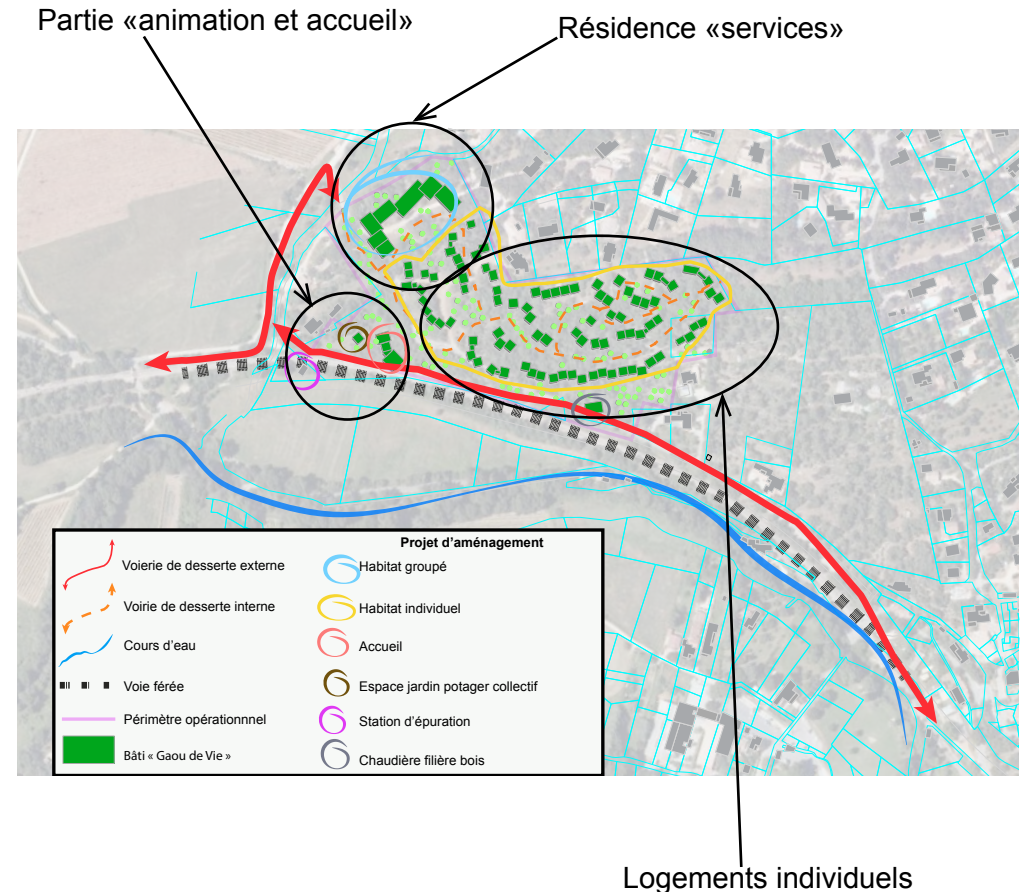
- **Le logement individuel** (environ 100 unités) se présente sous forme d'habitat groupé s'implantant dans le sens des courbes de niveau afin de réduire les risques de mouvement de sols. Ces bâtiments en rez-de-chaussée d'une hauteur de 3,50 m à l'égout sont adaptés à la pente du terrain. Cette implantation vise également la préservation des masses boisées significatives présentes sur le terrain. Des parkings sont par ailleurs aménagés avec un ratio d'1 place/logt.
- **La partie animation et accueil** se situe en aval du site, elle se développe sous la forme d'un bâtiment collectif dont la hauteur n'excède pas 9m et qui s'implante parallèlement aux courbes de niveau. La localisation en entrée de site de ce bâtiment d'accueil apparaît relativement stratégique puisqu'il s'agit de lui donner un maximum de visibilité.

Des parkings visiteurs et une piscine située en aval du bâtiment seront par ailleurs réalisés.

Concernant la thématique environnement, les masses arborées significatives ainsi que l'ambiance «nature» du site seront préservées et valorisées par l'aménagement :

- Plantation en alignement aux abords des voiries;
- Végétalisation des parkings;
- Limitation de l'emprise au sol des bâtiments, donc de l'imperméabilisation
- Création d'un jardin potager collectif.

Globalement il s'agit d'un projet vertueux en ce qui concerne la prise en compte de l'environnement. La mutualisation de la station d'épuration et de la chaudière bois permet de répondre à des enjeux en termes de lutte contre la pollution des ressources en eau et d'augmentation de l'utilisation des énergies vertes.





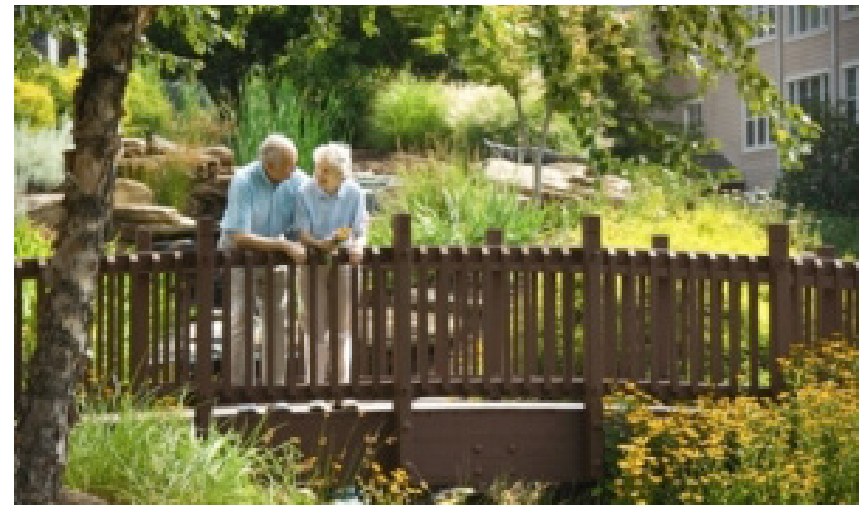
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 4) Le projet de Gaou de Vie

### 3. Le programme de logement

L'opération de Gaou de Vie visant à accueillir des seniors est constituée :

- d'une résidence 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 et d'une piscine thérapeutique. 62 logements y seront aussi créés (moitié T1 et moitié T2) et 1/3 environ de ces unités d'accueil seront réservées à l'accueil de personnes à mobilité réduite,
- 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 qui comprendra plus particulièrement un restaurant, des structures d'animation (salles de réunion, salon) ainsi que des chambres d'hôtes réservées aux visiteurs de la résidence sénior.

Environ 160 places de stationnement seront disponibles sur le site.





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5) Le projet d'intensification pavillonnaire



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **I. OBJECTIF DU PROJET**

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

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

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

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



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

### 1. Localisation et caractéristiques des espaces résidentiels

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

Ils constituent la limite urbaine de la commune.

Ils concernent les quartiers :

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

Ces sites sont des secteurs où se réunissent plusieurs critères :

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

Ces zones résidentielles sont composées d'un tissu urbain lâche où viennent s'implanter, généralement en milieu de parcelles, des maisons pavillonnaires en R / R+1 de gabarits et superficies diverses et variés (entre 120 et 200m<sup>2</sup> en moyenne). Elles témoignent des premières extensions en dehors de l'enceinte villageoise.

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





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

### 2. Les perspectives d'évolution

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

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

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

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

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

Mais... :

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

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

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

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

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



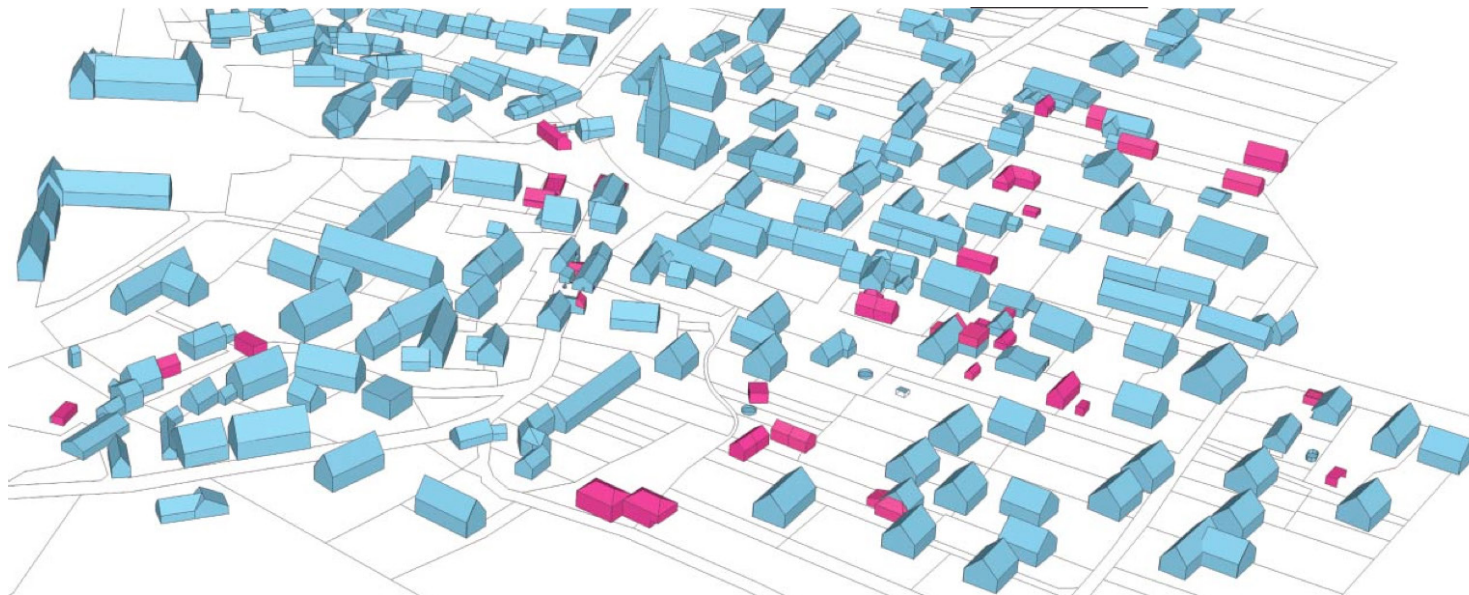
### III. LA DÉMARCHE BIMBY...

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

#### 1. Le concept

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

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





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

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

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

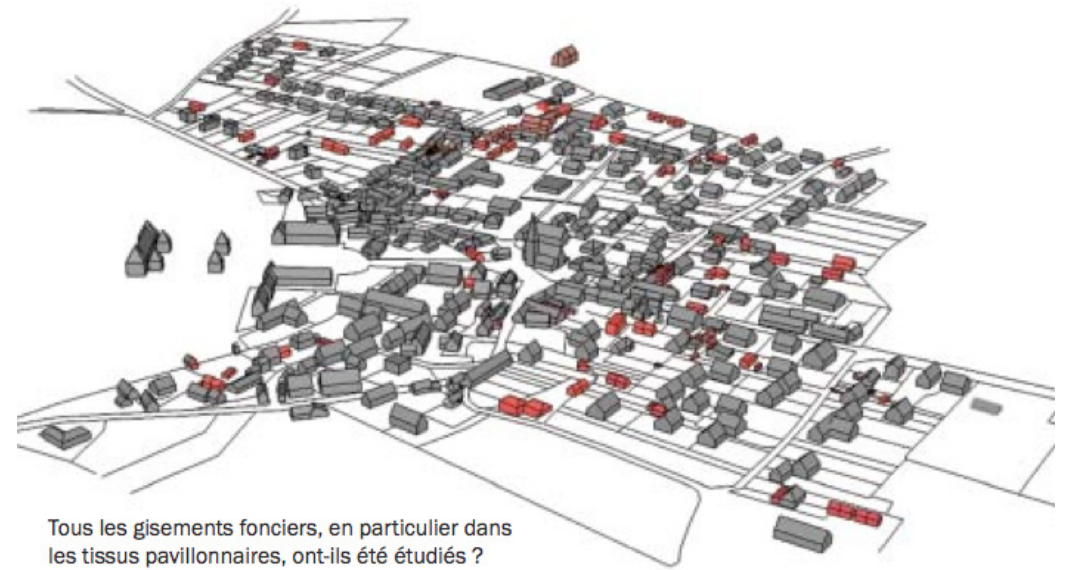
- la rentabilisation du bien foncier pour le financement de projets personnels (financement des études des enfants, des projets d'extension ou de construction d'une nouvelle maison) ;
- la réponse à des besoins évolutifs (départ des enfants, accueil d'une personne âgée dépendante, recherche d'indépendance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

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

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

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

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



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

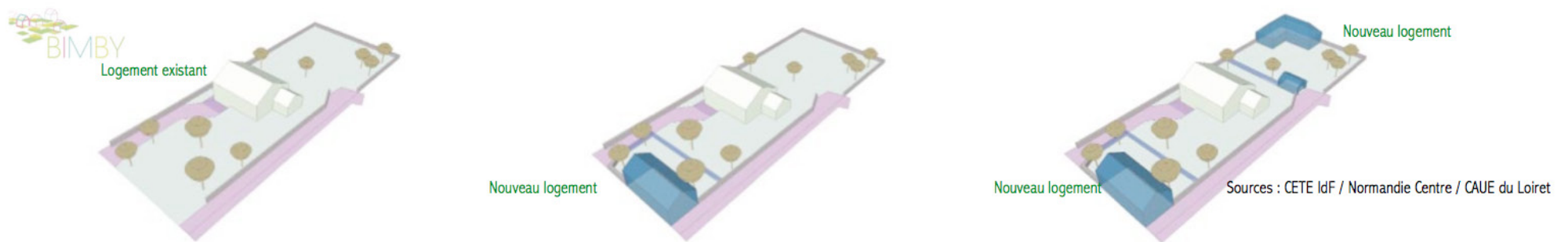


## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : s) Le projet d'intensification pavillonnaire

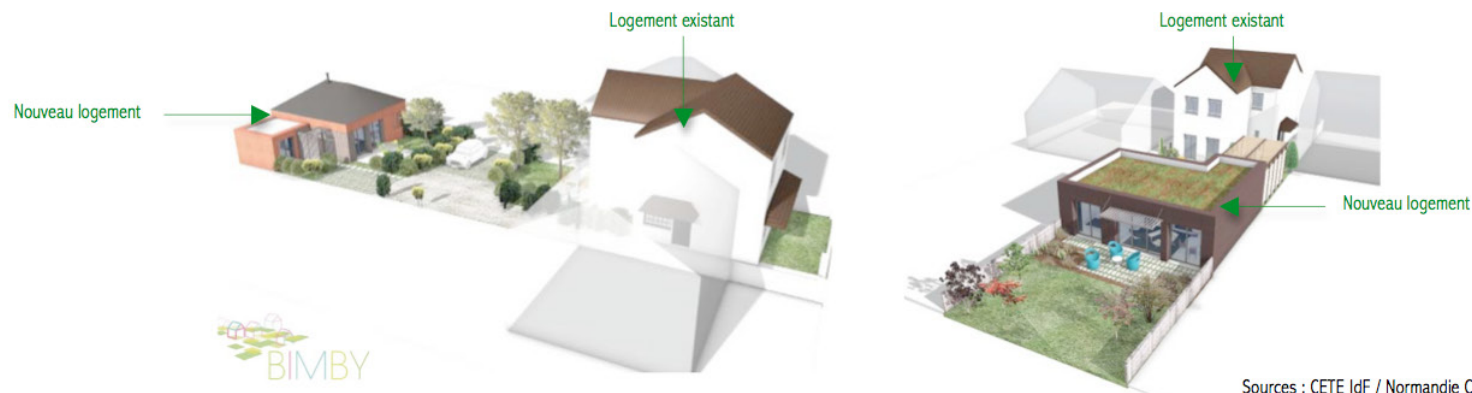
### 2. La traduction opérationnelle

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

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



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



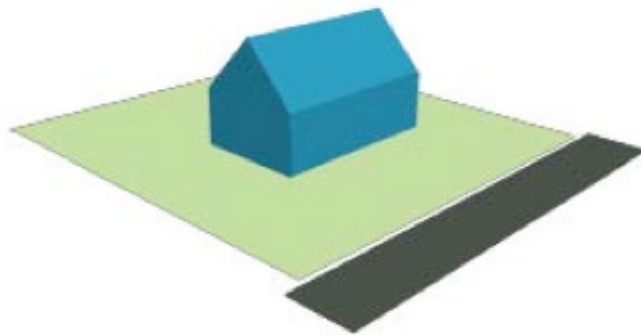


## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : s) Le projet d'intensification pavillonnaire

### 3. La traduction réglementaire

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

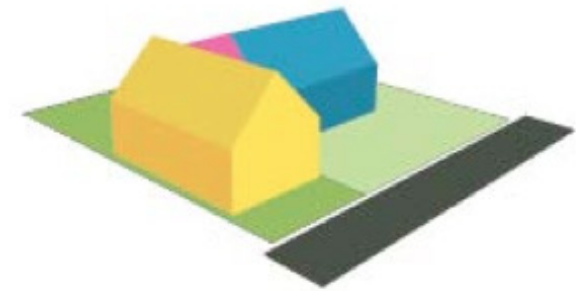
Dans l'optique d'une densification des quartiers pavillonnaires, une adaptation des règlements d'urbanisme est nécessaire. L'objectif étant de permettre des droits à construire plus importants, l'organisation d'une mixité des typologies urbaines et une action sur la morphologie parcellaire.



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



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



et de la diviser en logements ensuite.



#### IV. APPLICATION DE LA DÉMARCHE BIMBY SUR SAINTE-ANASTASIE

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

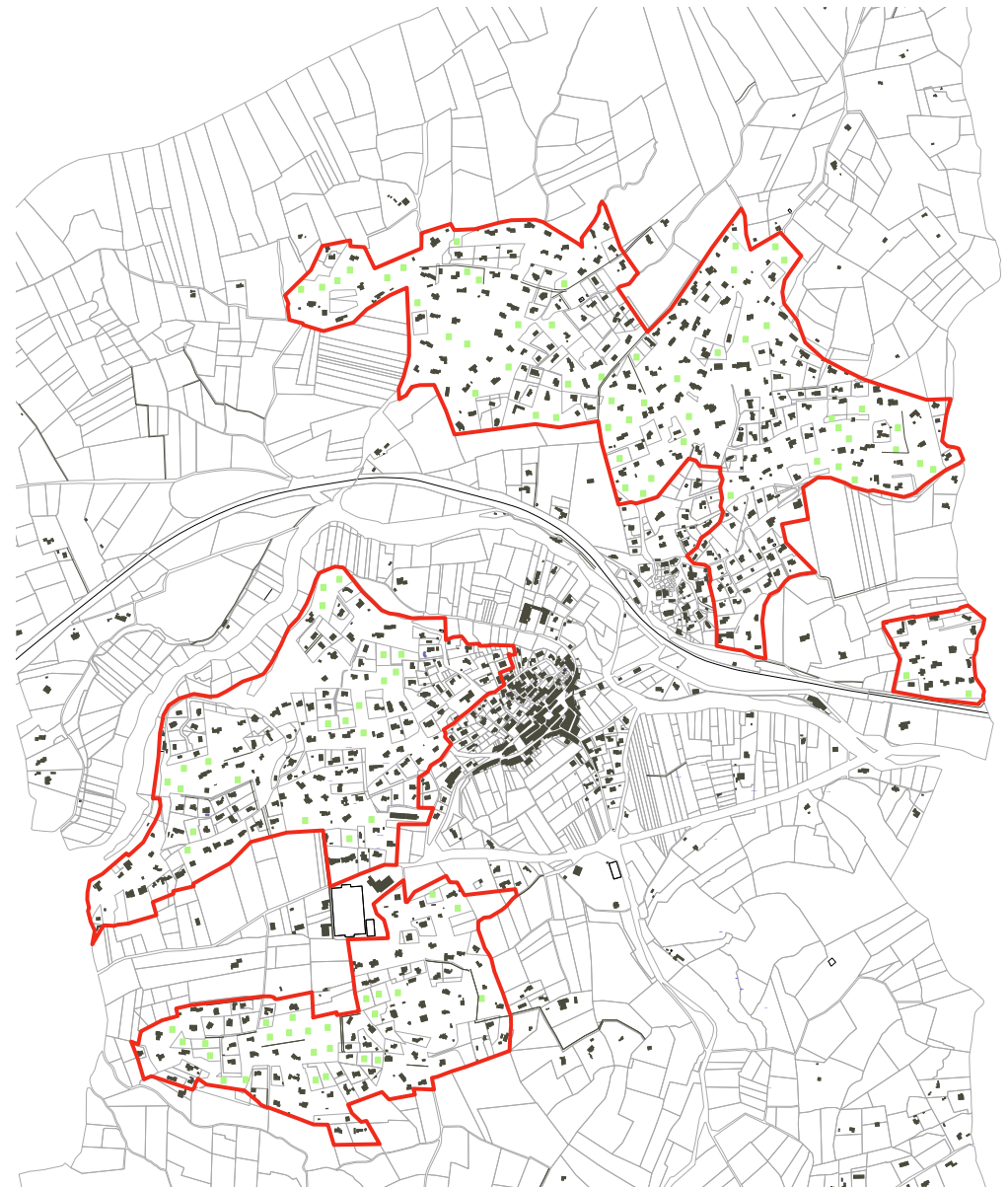
Les zones résidentielles constituent un des seuls secteurs encore mutable et donc potentiellement exploitable pour générer de l'habitat.

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

##### 1. Simulation du devenir des zones résidentielles

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

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





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

### 2. La réglementation des zones résidentielles

#### L'héritage réglementaire:

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

Le POS qualifie ces secteurs de zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle les constructions ont déjà été édifiées. Le règlement édicte une superficie minimale des terrains de 1 500 m<sup>2</sup> pour toute nouvelle construction.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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