

**Commune de Sainte Anastasie sur Issole**  
**Révision allégée n°1 du PLU**  
**Réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022**

**Compte rendu de réunion**

**Étaient présents :**

- Mr Olivier Hoffmann, maire
- Mr Frédéric Toussaint, premier adjoint
- Mme Martine Morin, deuxième adjointe
- Mr Marc Raynouard, cinquième adjoint
- Mme Sylvie Berthomieu, Syndicat Mixte Provence Verte
- Mr Bernard Cocourel, Conseil Départemental, Pôle technique Provence Verte
- Mr Xavier Guilbert, urbaniste

**Absents excusés :**

- Chambre Agriculture du Var (courrier transmis le 15 septembre 2022)
- DDTM (mail transmis le 16 septembre 2022, fait état d'un avis écrit à venir)

**Compte rendu :**

Mr Guilbert rappelle en préambule :

- L'historique du PLU de la commune approuvé en 2014
- La motivation initiale de la révision allégée (projet communal de maison multi-fonctionnelle)
- Les autres points traités au travers de la procédure mise en œuvre
- Les délibérations afférentes à cette procédure (délibération de prescription initiale de décembre 2021, délibération complémentaire de prescription de juin 2022, délibération d'arrêt d'août 2022)
- La tenue d'une concertation publique avec notamment l'organisation d'une réunion publique en juin 2022 ayant réuni une soixantaine de personnes
- La saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale au titre de l'analyse de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale au titre du « cas par cas » et l'avis rendu le 2 août 2022 décidant de la non éligibilité à évaluation environnementale
- La saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles (CDPENAF) faite le 30 août 2022 et l'examen programmé du dossier par la CDPENAF le 26 octobre 2022

Suite à ces rappels liminaires, Mr Guilbert expose les différents points traités au travers de la révision allégée :

- Le projet communal de maison multi-fonctionnelle

- L'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2014 et notamment le régime réglementaire des extensions des constructions existantes en zones naturelles et agricoles
- La nouvelle prise en compte du risque inondation
- Les évolutions apportées au dossier pour mieux maîtriser le rythme de développement démographique et urbain.

Suite à cette exposé le débat s'engage.

Mme Berthomieu précise qu'au regard des dynamiques de densification des tissus résidentiels pavillonnaires (réduction significative de la taille des terrains d'assiette), le choix de la commune de réduire le coefficient d'emprise et d'augmenter le coefficient d'espace libre lui semble opportun. Ce choix assure en outre une meilleure compatibilité avec le SCOT de la Provence Verte Verdon.

Mme Berthomieu interroge la commune sur la réalisation passée de parkings en zone naturelle.

Mr Guilbert précise qu'un parking ne relève pas du régime juridique des constructions mais des installations et travaux divers des équipements publics et n'est donc pas par nature interdit en zone naturelle.

Mme Berthomieu précise que le choix de créer une nouvelle zone spécialement dévolue aux équipements publics lui semble opportun.

Concernant l'avis de la Chambre d'Agriculture, la commune donne lecture de l'avis (annexé au présent PV) qui fait état d'un avis favorable mais avec toutefois des réserves : réduction du plafond d'extension des constructions d'habitation à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au lieu de 250 m<sup>2</sup>), réduction de l'emprise des annexes à 50 m<sup>2</sup> (au lieu de 70 m<sup>2</sup>), réduction de la distance entre habitation et annexes à 20 mètres (au lieu de 30 m), et réglementation de la surface des piscines.

Sur cet avis la commune marque son étonnement puisque son suivi aurait pour résultante de diminuer les possibilités d'extension par rapport au PLU approuvé alors même que c'est la commune qui a pris l'initiative d'intégrer cette actualisation à la procédure engagée. Elle s'interroge en outre sur la corrélation non évidente entre la limitation des possibilités d'extension et la représentation/défense des intérêts de la profession agricole.

Sur cette question Mr Guilbert rappelle qu'il y a plus de vingt ans déjà la Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF, aujourd'hui disparue et rattachée à la DDTM) proposaient un règlement type pour les zones agricoles et les zones naturelles avec un plafond de surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>. C'est du reste ce règlement type que l'on trouvait dans le POS de Sainte Anastasie et qui a été « reconduit » dans le PLU.

Il rappelle également que depuis la promulgation de l'article L.151-12 et l'examen des PLU par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, ce plafond de 250 m<sup>2</sup> a été maintenu dans quasiment tous les PLU. La position de la Chambre d'Agriculture semble donc marquer une évolution de doctrine dans une seule logique de limitation arbitraire des droits. Il précise enfin que cet avis reste un avis consultatif et que le maintien d'un plafond de 250 m<sup>2</sup> n'entacherait en aucune manière la légalité du PLU.

Après débat, la commune précise :

- Qu'elle souhaite maintenir le plafond de 250 m<sup>2</sup>
- Qu'une réduction de l'emprise des annexes de 70 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> peut être envisageable pour limiter les risques de transformation des annexes
- Que la distance entre annexes et habitation pourrait être ramenée à 20 mètres mais qu'il faut maintenir la possibilité d'un régime dérogatoire pouvant s'adapter aux réalités du terrain (configuration parcellaire, etc...)
- Que la question de la limitation de la surface des piscines se pose plus dans une logique de la préservation de la ressource en eau que dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles. Cette question sera prochainement débattue en Conseil Municipal.

Au terme de ces débats :

- Mme Berthomieu rend, au nom du Syndicat Mixte Provence Verte, un avis favorable sur le projet
- Mr Cocourel rend, au nom du Département du Var, un avis favorable sur le projet.

## Annexe 1 : avis Chambre Agriculture

Draguignan, le 15 septembre 2022

Monsieur le Maire  
Rue Notre Dame

83 136 SAINTE-ANASTASIE-SUR -ISSOLE

Siège Social  
11 rue Pierre Clement CS 40203  
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Antenne de Vidauban  
70 av. du Président Wilson  
83550 VIDAUBAN

Antenne de Hyères  
727 av. Alfred Décugis  
83400 HYÈRES

Contact  
Tél. : 04 94 50 54 50  
Mét : [contact@var.chambagri.fr](mailto:contact@var.chambagri.fr)

**Objet : Plan Local d'Urbanisme de Ste Anastasie - Révision Allégée n°1 -  
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture  
Lettre R+AR**

Monsieur le Maire,

Nous avons été destinataire d'une invitation à une réunion d'examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du PLU de Ste Anastasie sur Issole.

Retenus par d'autres engagements, il ne nous sera pas possible d'y participer, nous nous en excusons. Nous vous transmettons par la présente, notre avis sur le dossier.

Le projet porte sur :

- Le projet communal de maison multifonctionnelle ;
- L'intégration des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis 2014 avec la suppression des zones Ah et Nh ;
- La prise en compte du risque inondation avec l'intégration du PPRi ;
- La maîtrise du rythme de développement démographique et urbain.

La Chambre d'Agriculture du Var a des observations sur le point 2 des objets suscités. La révision prévoit la suppression des STECAL Ah et Nh suite à l'intégration des évolutions législatives et réglementaires. Le projet de règlement comprend désormais, des règles d'extensions et d'annexes au sein des zones agricole et naturelle.

La révision allégée prévoit l'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes. Différentes conditions sont définies, que nous partageons pour concourir à limiter le mitage et la pression foncière.



Toutefois, certaines d'entre elles sont à renforcer par :

- La réduction de la limite de surface de plancher à 200 m<sup>2</sup> contre 250 m<sup>2</sup> dans le dossier de révision allégée ;
- La réduction de l'emprise des annexes de 70m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> dans le dossier ;
- La réduction de la distance entre habitation et annexes à 20 mètres contre 30m dans le dossier ;
- La réglementation de la surface des piscines.

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sur la révision allégée du PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des observations sur le règlement.**

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

**Fabienne JOLY**

Présidente de la Chambre d'Agriculture



Annexe 2 : feuille d'émargement

Commune de Sainte Anastasie sur Issole  
 Révision allégée n°1 du PLU  
 Réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022



Feuille d'émargement

Nom	Service	Adresse mail	Téléphone	Signature
BERTHONIEU ylvie	SAPEV	scote@paysprovenceverte.org 06 40 37 16 68		
COCCOUR Bernard	P.T. Provence Verte Département du VAR	provence@var.fr	04 94 05 94 17	
RAYNAUD Marc	Mairie Ste Anastasie	mairie@sainte- anastasie-sur- issole.fr	04-94-68.64.60	
MORIS Marine	Mairie Ste Anastasie	2-adjointe sainte-anastasie- sur-issole.fr	04 94 63 64 60	
TOULAIN FREDERIC	Mairie STE ANASTASIE Adjoint urbanisme	1-adjoint@ sainte-anastasie- sur-issole.fr	06 64 42 61 19	
Oliver Hoffmann	Mairie.	N	06 13 57 62 18	

