



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Toulon, le **28 SEP. 2022**

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

Le directeur départemental des
territoires et de la Mer

à

Monsieur le maire de Saint-Anastasio-
sur-Issole

JA 199 990 03237

Objet : Commune de Saint-Anastasio-sur-Issole – Avis de l'État à l'examen conjoint du 20 septembre 2022 sur projet de révision à objet unique n° 1 du plan local d'urbanisme.

Référence : Délibération du conseil municipal du 23 août 2022 arrêtant le projet de révision à objet unique n° 1 et précisant sa transmission aux personnes publiques associées avant l'examen conjoint

Par délibérations du conseil municipal (DCM) du 16 décembre 2021 et du 2 juin 2022, la commune de Saint-Anastasio-sur-Issole a prescrit la mise en œuvre d'une révision à objet unique du plan local d'urbanisme (PLU) au titre de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme.

En contribution à la réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022, les observations et l'avis du représentant de l'État sont présentés ci-après.

Consommation d'espace

- **La zone UE :**

Le projet de révision allégée n° 1 du PLU modifie les capacités de densification au sein de la zone urbaine existante UE. Cette zone est constituée majoritairement d'habitat diffus et concentre l'urbanisation de la commune de ces dernières années.

La commune justifie cette modification du règlement par l'appropriation d'une maîtrise de l'urbanisation sur cette zone UE d'une superficie de 110,8 hectares. Pour cela, le projet de révision allégée propose une réduction du coefficient d'emprise au sol (CES) de 15 % à 10 %.

Or, ce choix favorise l'étalement urbain tout en limitant les possibilités de construire sur les parcelles de taille modeste (entre 0 et 1 000 m²). Ces éléments vont à l'encontre des objectifs portés par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et par les articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

De plus, la zone UE est située en limite des zones UB et UBa correspondant au prolongement du village.

Ainsi, il est conseillé de délimiter au sein de la zone UE, des secteurs sans possibilité de nouvelles constructions et des secteurs où les possibilités de constructions seraient plus denses. Ces derniers secteurs localisés à proximité du village pourraient présenter une densité analogue à celles identifiées en zone UB et UBa. Afin de contrôler l'urbanisation future de ces dernières zones, la mise en place de zones 2AU proche du village pourrait aussi être envisagée.

- **Les zones A et N :**

Les articles A2 et N2 du règlement autorisent les extensions d'habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, ainsi que les annexes dans une limite de 70 m² d'emprise au sol.

Cette disposition concernerait environ 60 constructions et représente un potentiel de 0,42 hectare d'annexes, sans compter les piscines et les extensions pour lesquelles la superficie de zones A et N susceptibles d'être concernées n'est pas estimée.

L'absence d'estimation de la superficie de zones A et N susceptibles d'être concernées par les extensions, les annexes et les piscines ne permet pas d'appréhender correctement l'impact de cette nouvelle disposition du règlement en matière de consommation d'espace.

Par ailleurs, l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme précise que la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes doivent être réglementées afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Or, les articles A8 et N8 du règlement du projet de révision allégée stipulent que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée malgré les dispositions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, le règlement du PLU ne respecte pas ces dispositions du code de l'urbanisme.

Il est préconisé de réglementer l'emprise au sol des extensions et annexes, y compris les piscines qui contribuent pleinement à la consommation d'espace naturel, agricole et forestier et à l'imperméabilisation des sols. En complément, après avoir fixé les conditions d'emprise

au sol, il est également demandé de fournir une estimation de la surface des impacts des constructions susmentionnées en zones naturelle et agricole.

Concernant le projet de maison multifonctionnelle, il est rappelé que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) devra être consultée pour émettre un avis sur ces dispositions conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.

Application du règlement du PLU

Le projet de maison multifonctionnelle détaillé dans le rapport de présentation et la modification du règlement par la création de la zone UF ne sont pas en cohérence. Alors que le premier relève de construction à destinations de commerce, d'artisanat, d'activité de service, le second concerne la construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif (CINASPIC).

La cohérence entre le projet et la rédaction du règlement de la zone UF doit donc être améliorée et précisée.

À ce titre, l'article R. 151-9 du code de l'urbanisme précise que le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dans le respect de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, si cela ne se justifie pas, il est tout à fait envisageable de ne pas réglementer les articles UF5 à UF8 pour des constructions à destination de commerce, artisanat, service, bureau ou entrepôt. À l'inverse, les règles qui sont édictées devraient être justifiées au regard de leur nécessité pour la bonne mise en œuvre du PADD.

Il est donc recommandé d'analyser la nécessité de réglementer les constructions aux destinations autres que les CINASPIC, et le cas échéant de justifier leur nécessité.

En conclusion, compte tenu des observations formulées ci-dessus, notamment en matière de consommation d'espace, la DDTM du Var émet un avis défavorable sur ce projet de révision à objet unique n° 1 du PLU de la commune de Saint-Anastasio-sur-Issole.



Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Laurent BOULET

