



SAINTE-ANASTASIE
SUR - ISSOLE (83136)

Sainte-Anastasie/Issole, le 03 octobre 2022

PREFECTURE DU VAR
DDTM
SPP / PAU
CS 31209
83070 TOULON CEDEX

RAR : 1A 194 463 1502 9

Objet : Projet de révision dite allégée du PLU

2022-534 OH / PP

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 28 septembre, vous avez rendu, au titre de l'examen conjoint du 20 septembre 2022, un avis défavorable sur le projet de révision dite allégée du PLU de Sainte Anastasie arrêté par délibération du Conseil Municipal le 23 août 2022.

Votre avis appelle de ma part les observations suivantes.

1. Concernant la consommation d'espace.

Vous vous opposez à la réduction du coefficient d'emprise au sol (CES) de 15% à 10% dans les zones UE avec l'argument que ce choix favorise l'étalement urbain, limite les possibilités de construire sur les parcelles de taille modeste, et va à l'encontre des objectifs portés par la loi ALUR et par les articles L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Or, comme développé dans le rapport de présentation, ce choix de la commune est motivé par :

- la volonté de maîtriser le rythme de développement démographique et urbain de la commune, en adéquation avec ses réseaux (viaires notamment) et ses équipements
- la volonté d'une densification maîtrisée, en adéquation avec le cadre de vie et les équilibres fonctionnels de ces zones résidentielles (qui ne sont pas comme vous l'évoquez des zones constituées d'habitat diffus mais des zones d'habitat pavillonnaire)
- l'impérieuse nécessité d'une compatibilité entre le rythme de développement communal et les documents de rang supérieur que sont le SCOT Provence Verte Verdon approuvé en janvier 2020 et le Programme Local de l'Habitat de la Provence Verte approuvé en juillet 2020

En ce sens, ce choix motivé de la commune respecte les dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme puisqu'il vise à assurer :

- l'équilibre entre « un développement urbain maîtrisé », la « lutte contre l'étalement urbain » (une densification exacerbée de ces zones résidentielles constitue de fait un étalement urbain...), la « sauvegarde des ensembles urbains », les « besoins en matière de mobilité » (alinéa 1 de l'article L.101-2)
- la « qualité urbaine, architecturale et paysagère » (alinéa 2 de l'article L.101-2)
- la « diversité des fonctions urbaines (...) en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat commerces et services, (...) et de diminution des obligations de déplacements motorisés » (alinéa 3 de l'article L.101-2)
- la « salubrité publique » (alinéa 4 de l'article L.101-2) puisque ces zones relèvent d'un assainissement individuel difficilement compatible avec une dynamique de surdensification
- la « prévention des pollutions et des nuisances de toute nature » (alinéa 5 de l'article L.101-2)
- la « protection des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, (...) de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts » (alinéa 6 de l'article L.101-2)
- la « lutte contre l'artificialisation des sols » (alinéa 6 bis de l'article L.101-2)
- la « réduction des émissions de gaz à effet de serre » (alinéa 7 de l'article L.101-2)

Le bien-fondé de ce choix communal de maîtriser tant quantitativement que qualitativement l'évolution de ses espaces pavillonnaires a par ailleurs été confirmé :

- par une totale adhésion de la population lors de la concertation publique organisée sur la révision allégée, les habitants souhaitant une préservation de la qualité de leur cadre de vie et un développement en adéquation avec le fonctionnement (notamment viaire) de ces quartiers
- par l'avis favorable rendu par la représentante du SCOT Provence Verte Verdon lors de la réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022

En outre, vous n'êtes pas sans savoir que toutes les communes périurbaines varoises aux profils comparables à la commune de Sainte Anastasie sur Issole ont, lors des dernières années, procédé à des adaptations et des évolutions de leurs documents d'urbanisme pour se prémunir des conséquences dommageables des dynamiques de surdensification pavillonnaire encouragées par la loi ALUR.

Tout récemment encore la commune proche de Néoules a procédé à une modification de son PLU approuvé pour y réduire dans ses zones pavillonnaires le Coefficient d'Emprise au Sol de 10% à 7% en l'assortissant en outre des dispositifs de protection paysagère, sans que ce choix communal ne soit remis en cause d'une quelconque manière.

En conséquence, la commune souhaite, en responsabilité et au nom d'une gouvernance territoriale assumée, maintenir ce choix de diminuer le coefficient d'emprise au sol de 15% à 10% dans ses zones UE.

Par ailleurs, je m'inscris en faux par rapport à votre argumentaire proposant de délimiter au sein de la zone UE différents secteurs en fonction de leurs possibilités de densification.

En effet :

- une telle option remettrait en cause l'équilibre du PLU et les orientations générales du PADD, générant ainsi une incompatibilité avec les dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme régissant la procédure de révision dite allégée
- les secteurs pavillonnaires de la zone UE ne sont en aucune manière aptes à recevoir une densification comparable à celle des zones UB et UBa, ne serait-ce que parce qu'ils ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif

2. Concernant les zones A et N

Vous présentez dans votre avis la possibilité d'extension de 30% des habitations existantes en zones agricoles A et naturelles N comme une nouvelle disposition du règlement d'urbanisme susceptible de générer une consommation d'espace.

Or, comme cela est précisé dans le rapport de présentation, les évolutions apportées au règlement des zones A et N n'ont que pour objet et objectif de mettre le règlement du PLU en adéquation avec les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, qui n'existait pas à l'époque de la rédaction du règlement initial (antérieure à mars 2014).

Dans le PLU approuvé :

- Les secteurs Ah et Nh délimités autour des constructions existantes en zones agricoles et naturelles autorisent déjà une extension de 30% avec un plafond de 250 m² de surface de plancher. La révision allégée n'apporte donc aucune évolution sur cette question.
- Les secteurs Ah et Nh délimités autour des constructions existantes en zones agricoles et naturelles autorisent déjà les piscines. La révision allégée n'apporte donc là aussi aucune évolution sur cette question.

Je précise par ailleurs que dans le cadre de l'élaboration du PLU ces dispositions réglementaires avaient été présentées le 29 janvier 2014 à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA). La CDCEA que vous présidiez avait alors rendu le 31 janvier 2014 un avis favorable sans réserve et sans observation, à l'unanimité des membres présents et représentés.

Je m'étonne donc que ces questions soient aujourd'hui remises en cause.

En ce qui concerne les possibilités d'annexes, il est vrai que le corps réglementaire du PLU approuvé ne les prévoyait pas, pour la seule et unique raison que les dispositions du code en vigueur à l'époque ne le permettaient pas.

La Chambre d'Agriculture du Var ayant à l'occasion de l'examen conjoint du projet demandé une réduction des possibilités d'annexes de 50 m² au lieu de 70 m², la commune projette de modifier le règlement sur cette question.

Par ailleurs, les articles A8 et N8 seront renseignés pour y préciser la limitation des annexes à 50m² d'emprise au sol et une emprise des piscines limitée à 35 m² (point également demandé par la Chambre d'Agriculture).

Enfin, sur la question de déclassement du terrain pour le projet de maison multifonctionnelle, je prends note de la nécessité de consulter la CDPENAF. Je précise :

- que la CDPENAF a été saisie le 30 août 2022 et examinera le dossier le 26 octobre prochain
- que la parcelle communale destinée à accueillir ce projet couvre 745 m² soit 0,009% de la superficie totale des zones naturelles de la commune.

3. Concernant l'application du règlement du PLU

Vous notez que le projet de maison multifonctionnelle et la modification du règlement par la création de la zone UF ne sont pas en cohérence, le premier relevant de constructions à destination de commerce, d'artisanat et de service, et le second concernant les CINASPIC.

Or, le projet de maison multifonctionnelle consiste bien à créer des locaux à destination de commerces et de services, mais dans le cadre d'un programme de construction porté, dans tous les sens du terme, par la commune (foncier communal, projet de construction communal, financement communal, gestion communale, etc...).

Dès lors, le règlement de la zone UF proposé est en parfaite cohérence avec le projet puisque :

- La zone UF vient entériner un secteur de maîtrise foncière communale et occupé par divers équipements et installations publics (parc public de stationnement, place publique du piémont de la mairie, boîte à livre et sanitaires publics, etc...)
- L'article UF2 y autorise les constructions à destination de commerce, bureau, service, etc... mais à la condition de s'inscrire dans un programme global de constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, ce qui est bien le cas de ce projet de revitalisation villageoise porté par la commune.

Je précise pour conclure que la cohérence de ce classement a été confirmée par la représentante du SCOT Provence Verte Verdon lors de la réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition pour tout élément complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes salutations respectueuses.

Olivier HOFFMANN,
Maire

