



**SAINTE-ANASTASIE**  
SUR - ISSOLE (83136)

## **Commune de Sainte-Anastasia-sur-Issole** **Révision allégée n°1 du PLU**

### **Note de synthèse sur les évolutions à apporter au dossier suite aux avis rendus dans le cadre de l'examen conjoint du projet**

Le projet de révision allégée a été arrêté par délibération du Conseil Municipal de Sainte-Anastasia-sur-Issole du 23 août 2022.

Suite à cette délibération, la commune a par courrier invité l'ensemble des Personnes Publiques Associées à participer à la réunion d'examen conjoint organisée le 20 septembre 2022. Le dossier de révision allégée arrêté a parallèlement été transmis par lien de téléchargement.

Par courrier en date du 15 septembre 2022, la Chambre d'Agriculture a informé la commune qu'elle ne pourrait être présente à la réunion d'examen conjoint.

Elle a par ailleurs au travers dudit courrier rendu un avis favorable sur le projet, avis favorable assorti de quatre réserves sur des observations règlementaires :

- La réduction en zones agricoles A et naturelles N du plafond de superficie de plancher pour l'extension des constructions d'habitations existantes (200 m<sup>2</sup> de surface de plancher plafond contre 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher plafond dans le dossier de révision allégée)
- La réduction de l'emprise des annexes des constructions d'habitations existantes (50 m<sup>2</sup> d'emprise contre 70 m<sup>2</sup> d'emprise dans le dossier de révision allégée)
- La réduction de la distance entre les constructions d'habitations existantes et leurs annexes (20 m de distance contre 30 m de distance dans le dossier de révision allégée)
- La réglementation de la surface des piscines

Ces quatre réserves ont été examinées lors de la réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022.

A l'occasion de cet examen :

- la commune a fait part de son étonnement sur la question de la réduction du plafond de surface de plancher pour les extensions des habitations existantes. La prise en compte de cette demande 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. La commune s'est en outre interrogé sur la corrélation non évidente entre la limitation des possibilités d'extension et la représentation/défense des intérêts de la profession agricole.
- la commune a dit comprendre la demande de réduction de l'emprise des annexes pour éviter des superficies d'annexes trop importantes et qui pourraient conduire à des changements de destination vers des constructions à destination et usage d'habitation
- la commune a dit comprendre la demande de réduction de la distance entre annexes et habitations existantes pour le même motif que ci-dessus.

- la commune a dit comprendre la demande de définition d'une limitation de la surface des piscines, non pas dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles (les constructions existent déjà) mais dans une logique de préservation de la ressource en eau.

**Au terme de l'examen conjoint la commune a acté les évolutions suivantes à apporter au règlement du PLU tel qu'il avait été arrêté :**

- **maintien du plafond de 250 m<sup>2</sup> pour l'extension des habitations existantes**
- **limitation des annexes à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**
- **limitation de la distance entre habitations et annexes à 20 m, mais avec le rajout d'un alinéa précisant qu'une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.**
- **limitation de la surface d'emprise des bassins de piscines à 35 m<sup>2</sup>**

Lors de la réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022, les avis favorables rendus par le Département du Var et le Syndicat Mixte Provence Verte en charge du SCOT n'appellent pas d'évolutions du dossier.

Le courrier du Préfet du Var en date du 28 septembre 2022 n'a pu être examiné à l'occasion de la réunion d'examen conjoint du 20 septembre 2022. Au terme de ce courrier, le Préfet rend un avis défavorable sur le projet, avis défavorable motivé par :

- l'argument selon lequel la diminution de l'emprise au sol dans les zones UE irait à l'encontre de la loi ALUR et des articles L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme
- l'argument selon lequel les extensions et annexes autorisées en zones A et N contribueraient à la consommation d'espace naturel agricole et forestier et à l'imperméabilisation des sols
- l'argument d'une non cohérence entre le projet de maison multifonctionnelle et la modification du règlement par la création d'une nouvelle zone UF

Ces différents points ont fait l'objet d'une réponse motivée de la commune au Préfet, réponse jointe au dossier d'enquête publique.

**Au terme de cette réponse, la commune acte les évolutions suivantes à apporter au règlement du PLU tel qu'il avait été arrêté :**

- **limitation des annexes à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les habitations existantes en zones agricoles et naturelles**
- **limitation de la surface d'emprise des bassins de piscines à 35 m<sup>2</sup> pour les habitations existantes en zones agricoles et naturelles**
- **rajout d'alinéas aux articles A8 et N8 précisant que les annexes sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la surface d'emprise des bassins de piscines est limitée à 35 m<sup>2</sup>**