

Département du Var

Commune de Sainte Anastasie sur Issole



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte Anastasie sur Issole a été approuvé par délibérations du 12 novembre 2014 et du 6 septembre 2017.

Il a depuis lors fait l'objet d'une procédure de révision dite «allégée» approuvée par délibération du 9 janvier 2023.

Par délibération en date du 23 septembre 2025, la commune a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification dite «de droit commun» avec pour principal objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt identifiée dans le PLU approuvé sur le secteur Jausseran/Vidaresse.

La zone 1AUt est située en bordure Ouest de la zone UD, zone sur laquelle sont implantées deux établissements touristiques (camping de la Vidaresse et camping des Pins Parasols) dont la capacité d'accueil est aujourd'hui totalement consommée.

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la délibération du 23 septembre 2025 a motivé cette ouverture à l'urbanisation par :

- l'orientation 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU « Dynamiser la vie locale » qui se décline notamment au travers d'un objectif 2 « Améliorer l'offre en équipements et commerces » qui précisant la volonté communale d'appuyer le développement touristique (hébergements de plein air).
- l'absence de capacité d'accueil résiduelle dans la zone UD spécialement réservée à l'hébergement touristique
- l'impossibilité de développer hébergement touristique dans les autres zones urbaines du PLU (zone UA du village, zone UB de première extension urbaine, zone UC à vocation artisanale et commerciale, zone UE à vocation résidentielle, ces zones n'ayant pas vocation à accueillir un développement touristique et leur règlement d'urbanisme y interdisant expressément l'hébergement touristique de plein air (camping, habitations légères de loisirs, etc...)
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Verte Verdon qui invite les communes au travers de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) à permettre le renforcement de l'offre touristique par la mise en place d'une offre d'hébergements touristique en hôtellerie de plein air.

En termes de procédures :

1/ Le dossier de modification peut au choix :

- faire l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse au cas par cas ad hoc à éligibilité à évaluation environnementale
- ou faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'initiative du maître d'ouvrage.

L'expérience montrant que la MRAE demandant toujours une évaluation environnementale pour les évolutions de documents d'urbanisme ayant pour objet une ouverture à l'urbanisation, il a été directement fait le choix de faire une évaluation environnementale de la modification du PLU.

2/ Le dossier de modification est notifié aux personnes publiques associées en amont de la tenue de l'enquête publique. En l'espèce, le dossier doit être notifié :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture)
- au Président du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon

3/ Le dossier de modification fait l'objet d'une enquête publique pendant une durée minimale d'un mois.

4/ Après l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions de l'enquête publique est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication du PLU modifié sur le géoportail de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

1. Présentation générale de la commune.

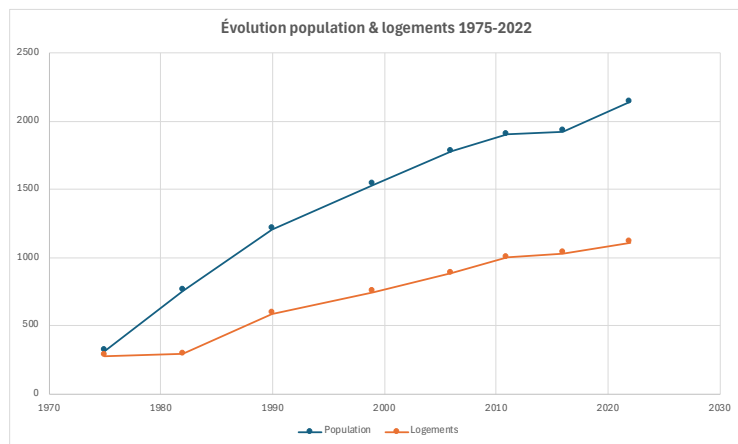
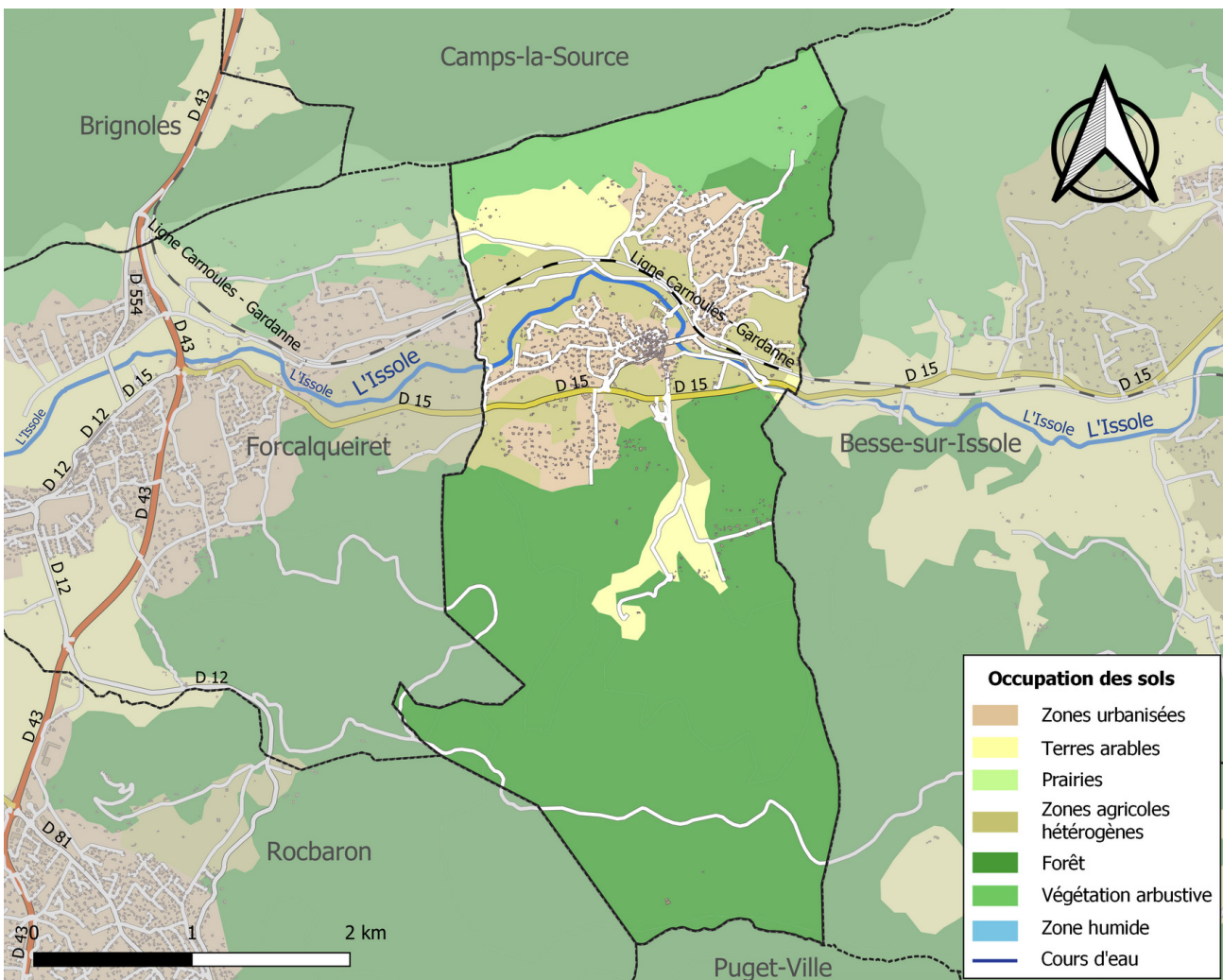
La commune de Sainte Anastasie sur Issole couvre une superficie de 1070 hectares. Son territoire se compose :

- d'espaces naturels collinaires au Nord (Mont Saint Quinis)
- d'une vallée agricole en partie centrale (vallée de l'Issole), vallée au sein de laquelle se situent le village historique et les extensions pavillonnaires contemporaines
- d'espaces naturels collinaires au Sud (Défens, Gaudissard).

La commune est limitrophe des communes de Camps-la-Source, Besse-sur-Issole, Puget-Ville, Rocbaron et Forcalqueiret. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte.

Sainte-Anastasie se situe à 14 km de Brignoles, soit environ 15 min en voiture par la D43, et à 40 km de l'agglomération toulonnaise, soit à environ 40 min en voiture par la D43 puis l'autoroute A57.

Cette situation rend la commune très attractive sur le plan résidentiel et explique largement son important développement démographique et urbain des cinquante dernières années.



2. Le PLU approuvé.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte Anastasie sur Issole a été approuvé par délibérations du 12 novembre 2014 et du 6 septembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de ce PLU reposait sur 3 orientations stratégiques se déclinant en 9 objectifs :

ORIENTATION 1 : Promouvoir l'identité villageoise / Assurer un développement urbain en cohérence avec les besoins de la commune

Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain

Objectif 2 : Favoriser la mixité urbaine et sociale

Objectif 3 : Valoriser les entrées de ville

ORIENTATION 2 : Dynamiser la vie locale

Objectif 1 : Reconquérir et pérenniser l'activité agricole

Objectif 2 : Améliorer l'offre en équipements et commerces

Objectif 3 : Favoriser une politique de déplacements doux

ORIENTATION 3 : Valoriser un cadre de vie de qualité

Objectif 1 : Préserver le milieu naturel et les paysages

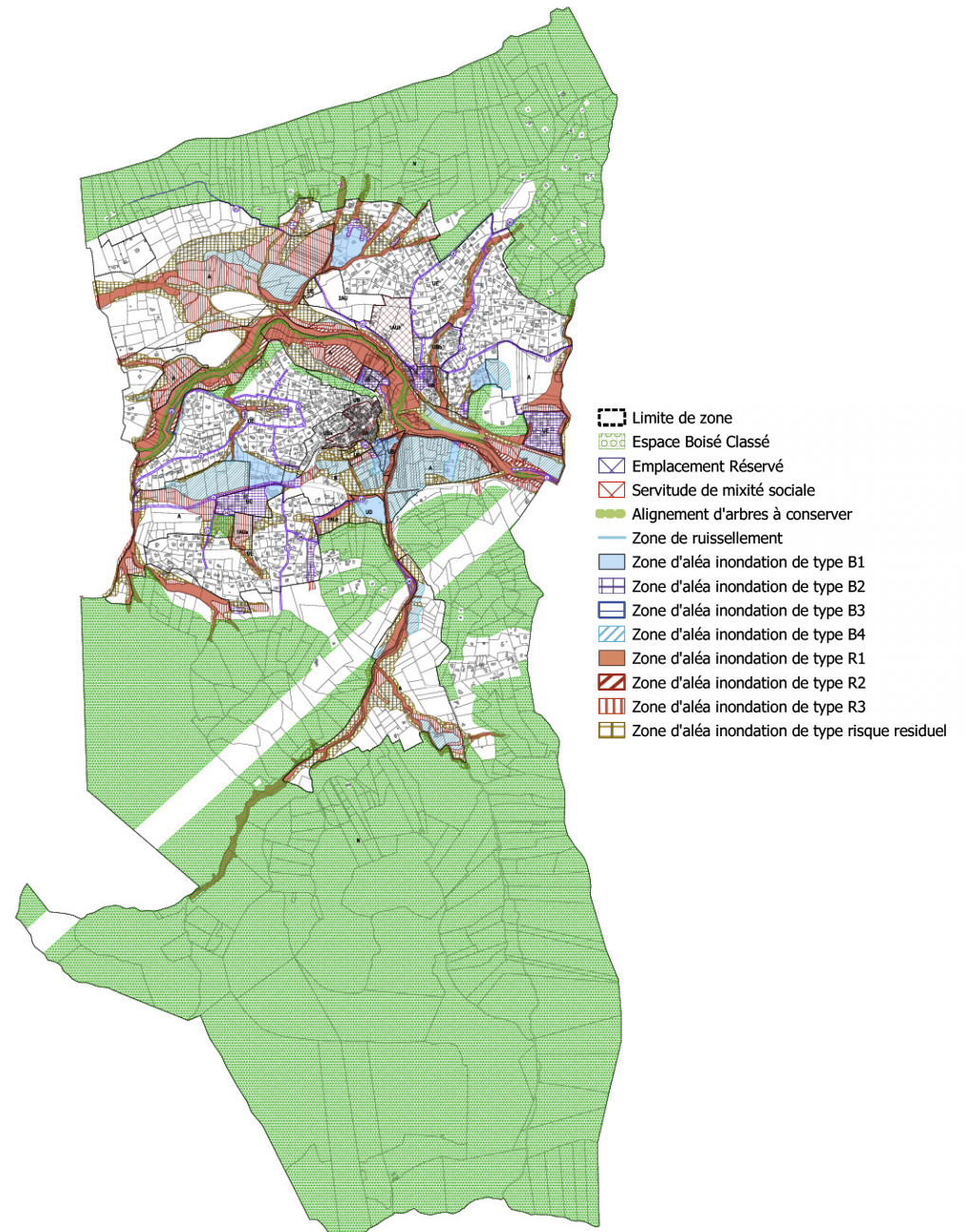
Objectif 2 : Prévenir les risques et réduire les nuisances

Objectif 3 : Intégrer les principes de développement durable au quotidien

Une procédure de révision dite «allégée» du PLU a été approuvée par délibération du 9 janvier 2023. Cette procédure avait été mise en œuvre afin :

- d'autoriser le projet communal de maison multi-fonctionnelle
- d'intégrer des évolutions législatives et réglementaires intervenues entre 2014 et 2023
- de prendre en compte dans le PLU le risque inondation en y intégrant le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation
- de maîtriser le rythme de développement démographique et urbain

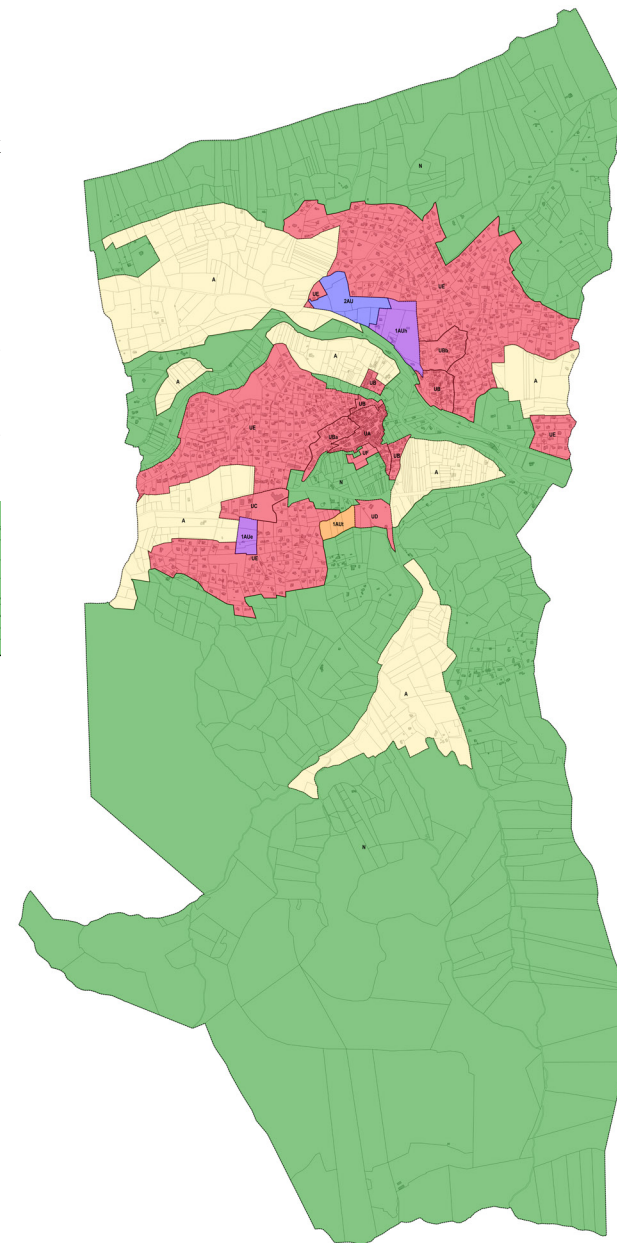
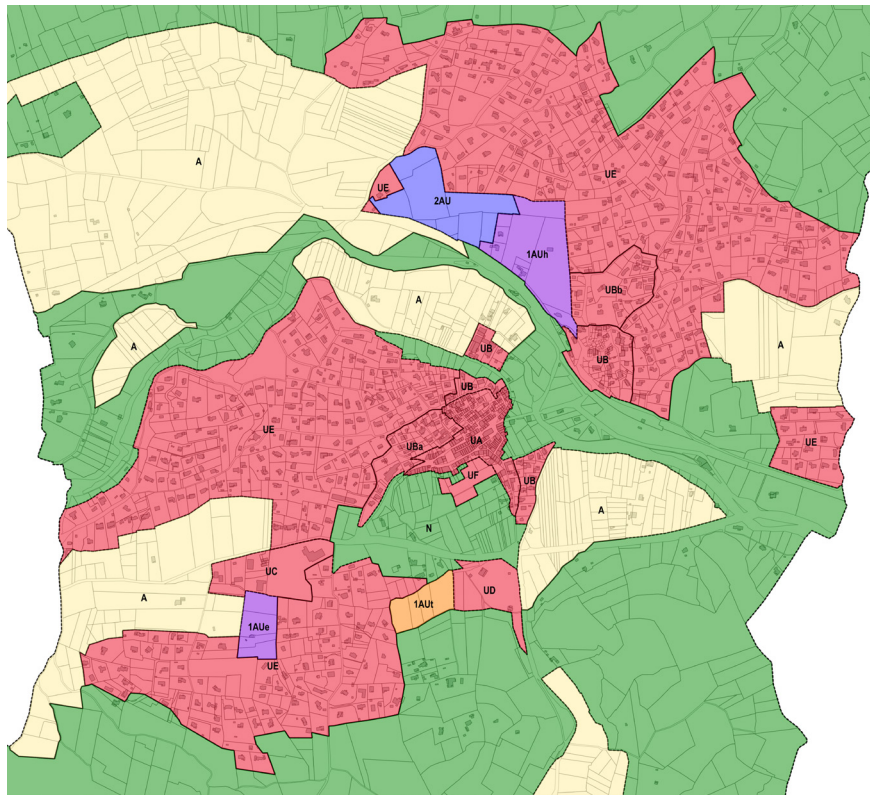
Le zonage réglementaire de ce PLU partiellement révisé en janvier 2023 est présenté ci-contre.



2. Le PLU approuvé.

Le PLU approuvé reproduit ci-contre (plan général) et ci-dessous (zoom zones urbaines) identifie :

- une zone urbaine UA qui correspond au cœur villageois et au centre ancien de Sainte-Anastasie sur Issole. Elle couvre une superficie de 3,60 hectares.
- une zone urbaine UB qui correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire de densité moyenne. Elle comporte deux secteurs UBa et UBb distingués en fonction de la hauteur ou de la densité des constructions. La zone UB couvre une superficie totale de 10,33 hectares.
- une zone urbaine UC, zone mixte combinant équipements publics et constructions à usage artisanal, de bureau et de commerce. Elle couvre une superficie de 3,13 hectares.
- une zone urbaine UD, qui correspond à une zone destinée à l'accueil de constructions touristiques et d'hébergement de plein air.. Elle couvre une superficie de 2,27 hectares.
- une zone urbaine UE qui correspond aux espaces d'habitat résidentiel «périphériques». Elle couvre une superficie de 112,49 hectares.
- une zone urbaine UF spécifiquement dédiée aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Elle couvre une superficie de 0,79 hectare.
- trois zones à urbaniser à vocation d'équipements (1AUe, d'une superficie de 1,51 hectare), d'habitat (1AUh, d'une superficie de 4,49 hectares) et de développement touristique (1AUt, d'une superficie de 1,46 hectare)
- une zone d'urbanisation future 2AU d'une superficie de 4,33 hectares
- une zone agricole A d'une superficie de 127,46 hectares
- une zone naturelle N d'une superficie de 802 hectares.



3. L'hébergement touristique sur la commune.

Les statistiques fournies par la maison du tourisme Provence Verte Verdon font état sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole :

- d'une capacité d'hébergement touristique totale sur la commune de 678 lits
- d'une capacité d'hébergement touristique de 400 lits en camping (59% de la capacité)
- d'une capacité d'hébergement touristique de 13 lits en chambres d'hôtes (1,91% de la capacité) répartie sur 3 chambres d'hôtes
- d'une capacité d'hébergement touristique de 265 lits en meublés de tourisme (39% de la capacité) répartie sur 44 meublés de tourisme

Il y a lieu de préciser qu'en comparaison avec l'ensemble de la capacité d'hébergement touristique à l'échelle de la Provence Verte (cf ci-dessous), la commune de Sainte Anastasie sur Issole se caractérise par :

- une part en hébergement touristique en camping sensiblement supérieure
- une part en hébergement touristique en meublés de tourisme sensiblement inférieure

Capacité d'hébergement touristique Provence Verte

	Nombre d'établissements	Capacité en lits	Part relative
Résidences de tourisme	2	292	1,65%
Village de vacances	3	490	2,77%
Campings	10	1925	10,89%
Hôtels	17	1084	6,13%
Hébergement collectif	3	142	0,80%
Chambres d'hôtes	198	1157	6,54%
Aire de camping car	1	100	0,57%
Meublés tourisme	2086	12490	70,64%

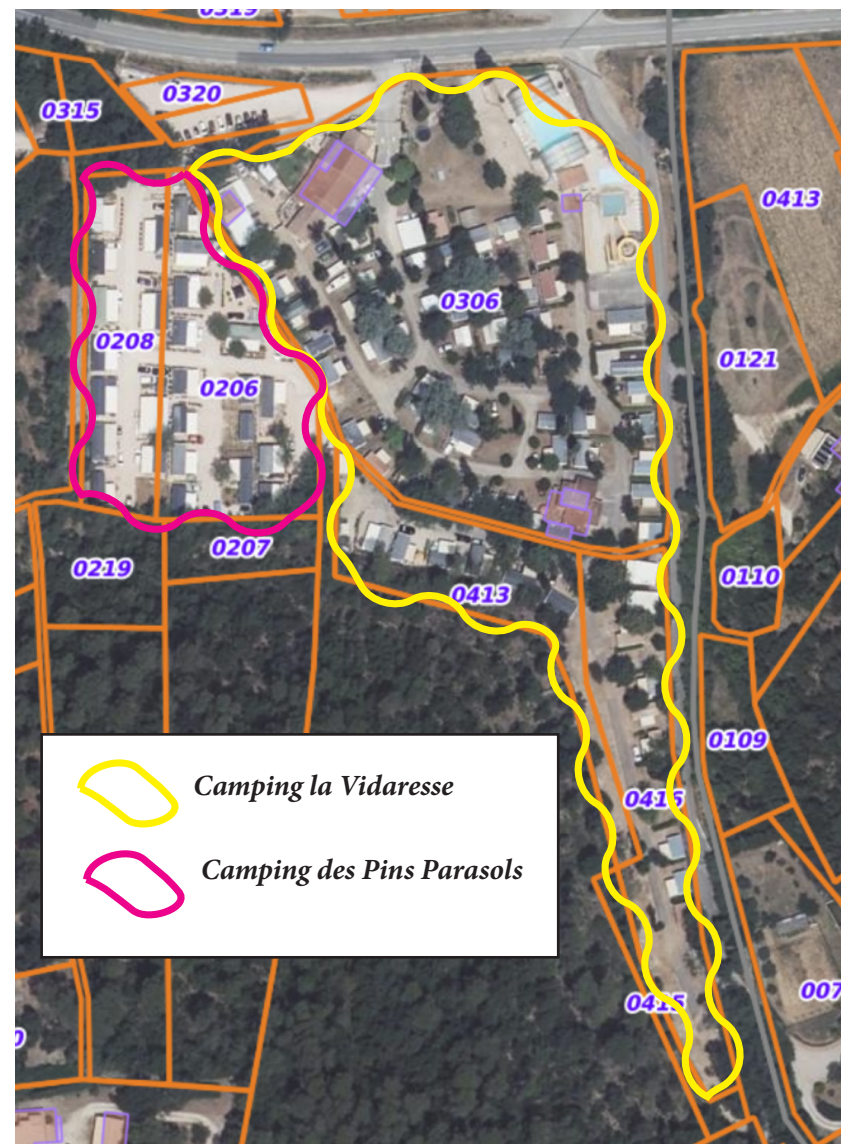
Total

17680

Cette situation est notamment à mettre en perspective avec la présence sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole :

- du camping de la Vidaresse, camping existant depuis plusieurs décennies et qui est en termes de capacité d'hébergement le deuxième camping de la Provence Verte (la Provence Verte regroupe 10 campings pour une capacité d'hébergement totale de 1925 lits)

- du camping des Pins Parasols, camping créé plus récemment, bordant à l'Ouest le camping de la Vidaresse et qui regroupe 26 mobil homes



3. L'hébergement touristique sur la commune.

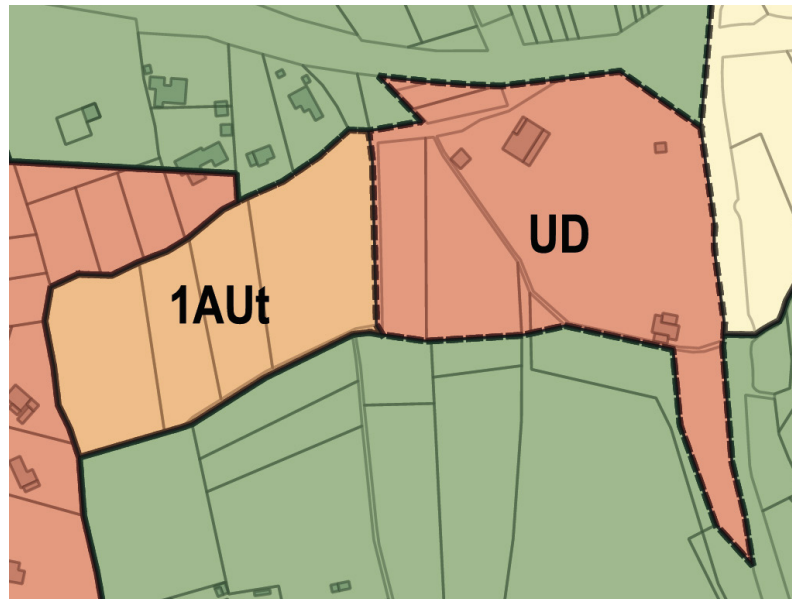
Le camping de la Vidaresse regroupe les parcelles OC 0306, 413 et 416, d'une contenance totale de 1,8 hectare. Ce camping regroupe :

- une cinquantaine d'emplacements pour mobil home et chalets
- une trentaine d'emplacements nus pour tentes ou caravanes
- un espace aquatique (piscine, jeux d'eau, toboggans, balnéo, etc....)
- des espaces de jeux (ping-pong, pétanque, structures gonflables)
- une aire de vidange de camping car
- un bloc sanitaire
- un espace accueil/réception, bar, petite restauration

Le camping des Pins Parasols est attenant au camping de la Vidaresse mais est un établissement indépendant. Il regroupe les parcelles OC 206 et 208 d'une contenance totale de 5430 m² et compte 26 emplacements de mobil home.

Chacun des deux campings dispose d'un accès et d'un fonctionnement indépendants.

Ces deux campings couvrent l'intégralité de la zone UD spécifiquement identifiée dans le PLU approuvé pour l'hébergement touristique. Cette zone UD est aujourd'hui

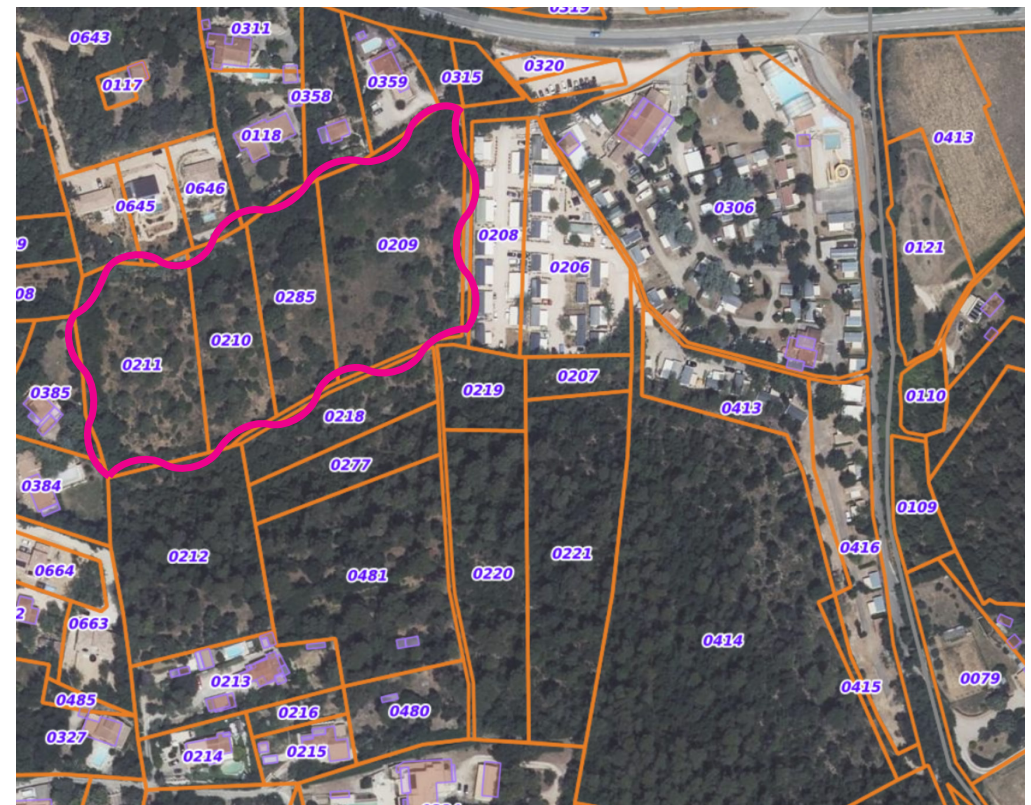


totalelement aménagée et n'offre pas de capacité résiduelle de développement en hébergement touristique

La commune souhaitant poursuivre le développement de l'offre d'hébergement touristique, une réflexion sur une extension vers l'Ouest des sites d'accueil touristique a donc été engagée, sur des terrains classés par le PLU approuvé en zone 1AUt, zone à urbaniser à vocation de développement touristique.

La zone 1AUt représentée ci-dessous par le sinusöide rosé correspond aux parcelles cadastrées OC 0209, 0210, 0211 et 0285, d'une superficie totale de 14.333 m².

Ces parcelles correspondent à une friche arbustive enserrée entre les activités de campings à l'Est, des espaces d'habitat pavillonnaire résidentiel au Nord et à l'Ouest, et des espace arborés au Sud.



3. L'hébergement touristique sur la commune.

Dans le PLU de 2014, ce secteur avait fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisait notamment :

«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.

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.»

Sur la base de ces éléments d'analyses, l'OAP du PLU 2014 avait défini les principes d'aménagement suivants :

«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.

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 réduction des nuisances visuelles et sonores, ainsi que le maintien d'une ambiance intimiste sur l'ensemble du secteur.

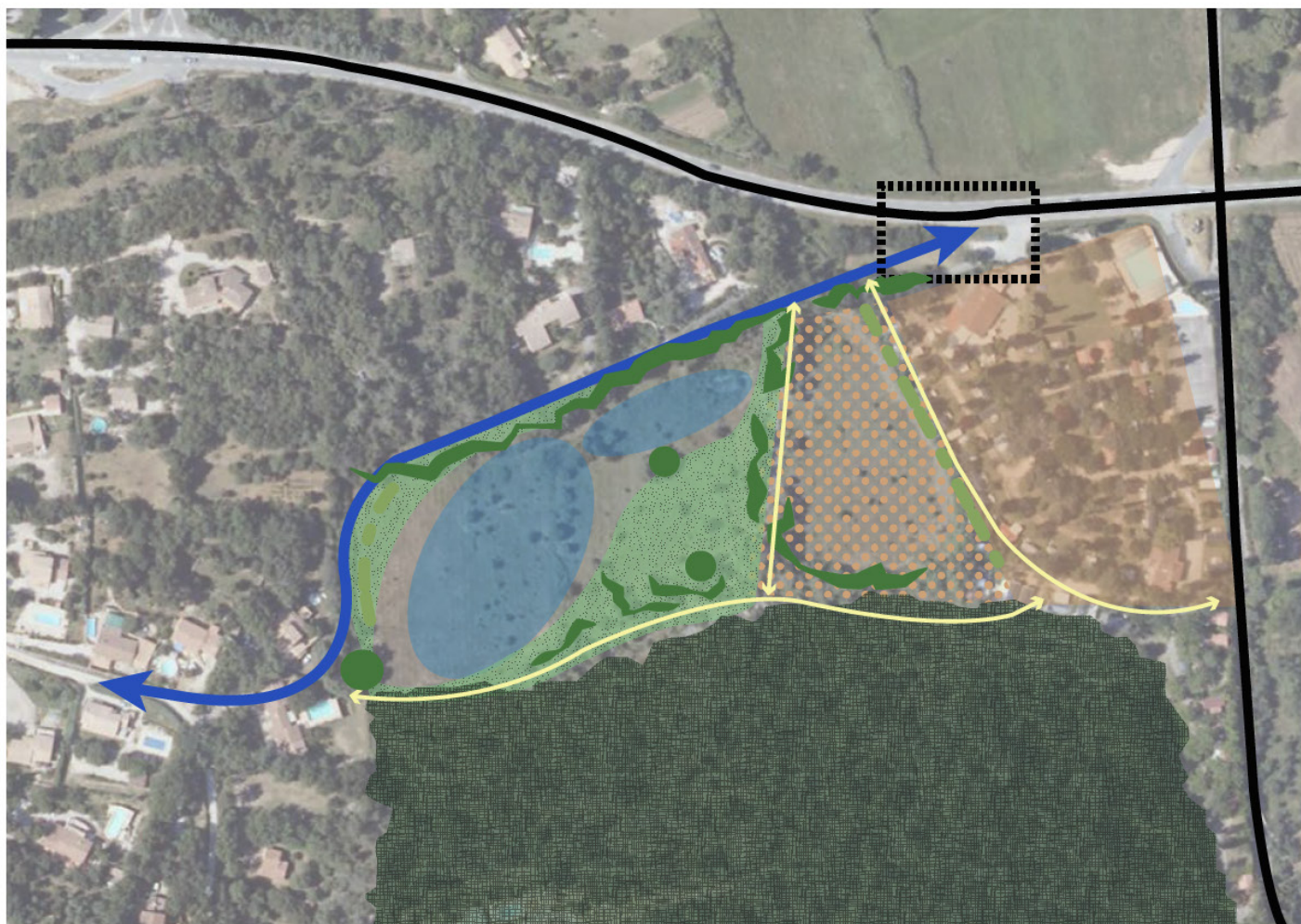
Pour ce faire, les constructions devront être préférablement érigés au centre des anciennes parcelles agricoles, sur les terrains où la végétation apparaît moins qualitative, dans l'objectif de préserver les boisements existants du pourtour de la zone. Les massifs boisés notables, arbres isolés d'envergures, ainsi que les haies de type bocagères devront être maintenus.

Un espace paysager de qualité pourra ensuite être mis en place entre l'extension du cam-

3. L'hébergement touristique sur la commune.

ping 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.»

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de 2014 était enfin accompagnée par le schéma d'aménagement reproduit ci-dessous, schéma qui définissait des principes d'aménagement, des principes d'accessibilité et des principes d'aménagements paysagers.



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

4. Les incidences du PPRI.

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI ou PPRNI) est un document de planification dédié aux risques naturels d'inondation.

Il permet en particulier :

- de délimiter les zones exposées aux risques d'inondation et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques (portant sur des constructions, ouvrages, aménagements, sur certaines exploitations...), afin de ne pas aggraver le risque notamment pour les vies humaine ;
- de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques d'inondation, mais où des mesures d'interdictions ou des prescriptions (pour les constructions, ouvrages, aménagements ou pour certaines exploitations) afin de ne pas aggraver les risques existants et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Pour ces deux types de zones, le PPRI permet aussi de fixer :

- des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre ou à mettre en œuvre par collectivités publiques (dans le cadre de leurs compétences) et par les particuliers ;
- et des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du PPRI qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

L'élaboration du PPRI est prescrite par le préfet. Elle associe notamment les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale concernés. Le PPRI est approuvé par le préfet.

Le PPRI approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP) et s'impose donc au PLU.

Sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole :

- l'arrêté préfectoral prescrivant l'élaboration du PPRI a été pris le 19 juin 2017, postérieurement donc à l'approbation du PLU
- un arrêté de prorogation du délai d'approbation du PPRI a été pris le 8 septembre 2020 en raison notamment de la crise sanitaire

- l'enquête publique sur le projet de PPRI s'est tenue du 27 avril 2023 au 31 mars 2023. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet de PPRI le 20 juin 2023.

- le PPRI a été approuvé le 27 septembre 2023. Il comporte une note de présentation, des documents graphiques de zonage réglementaire reposant sur le croisement des cartes de hauteurs d'eau et des cartes de vitesses d'eau pour la crue de référence, et un règlement.

Les planches ci-après présentent successivement, à l'échelle de la commune, la cartographie des hauteurs d'eau, la cartographie des vitesses d'eau, la cartographie d'aléa résultant du croisement de ces deux cartographies, et la cartographie de zonage réglementaire résultant du croisement entre cartographie d'aléa et typologies d'espaces.

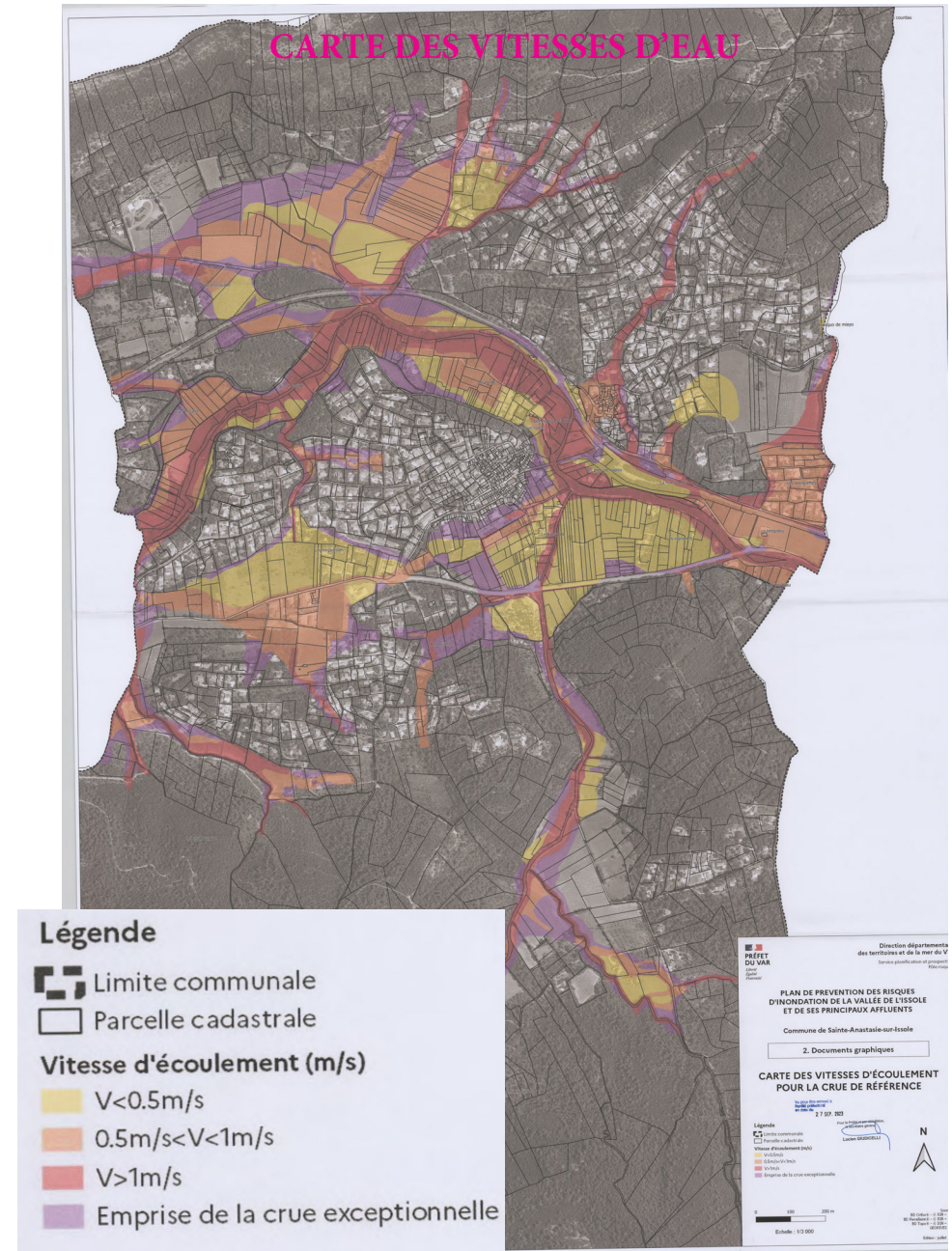
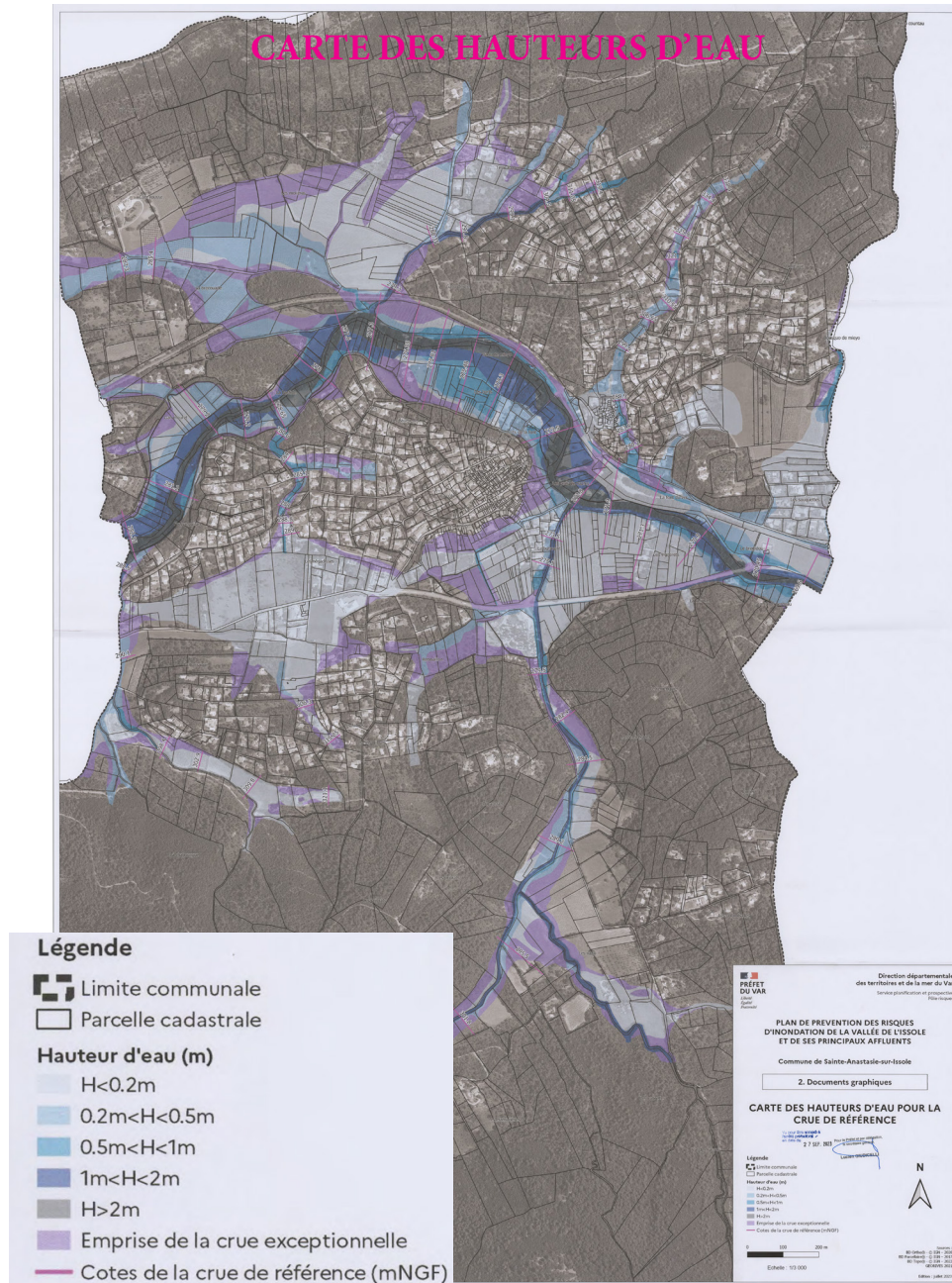
La cartographie d'aléa identifie :

- des zones d'aléas très fort (en rouge)
- des zones d'aléa fort (en orange)
- des zones d'aléa modéré (en vert foncé)
- des zones d'aléa faible (en vert clair)

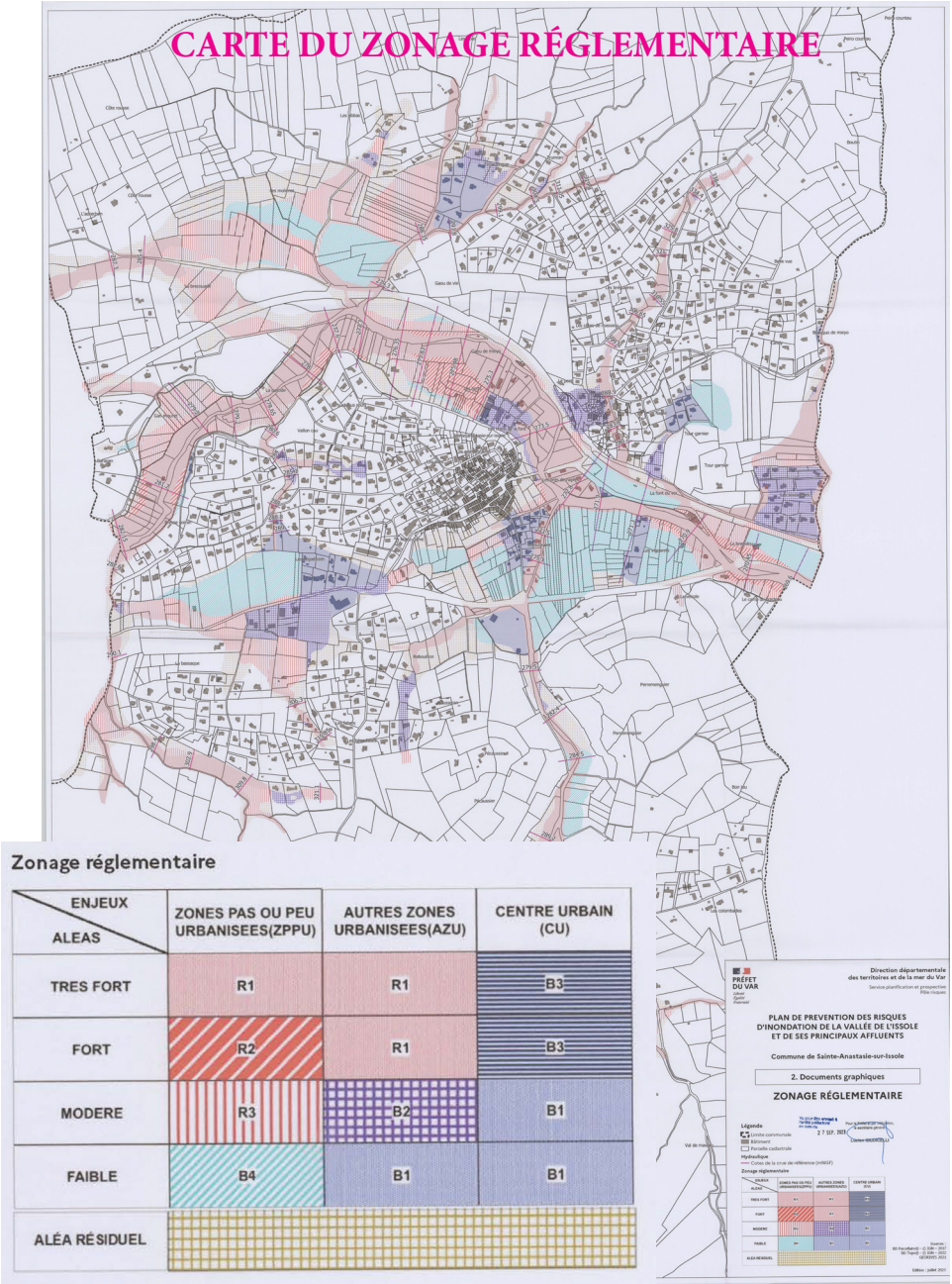
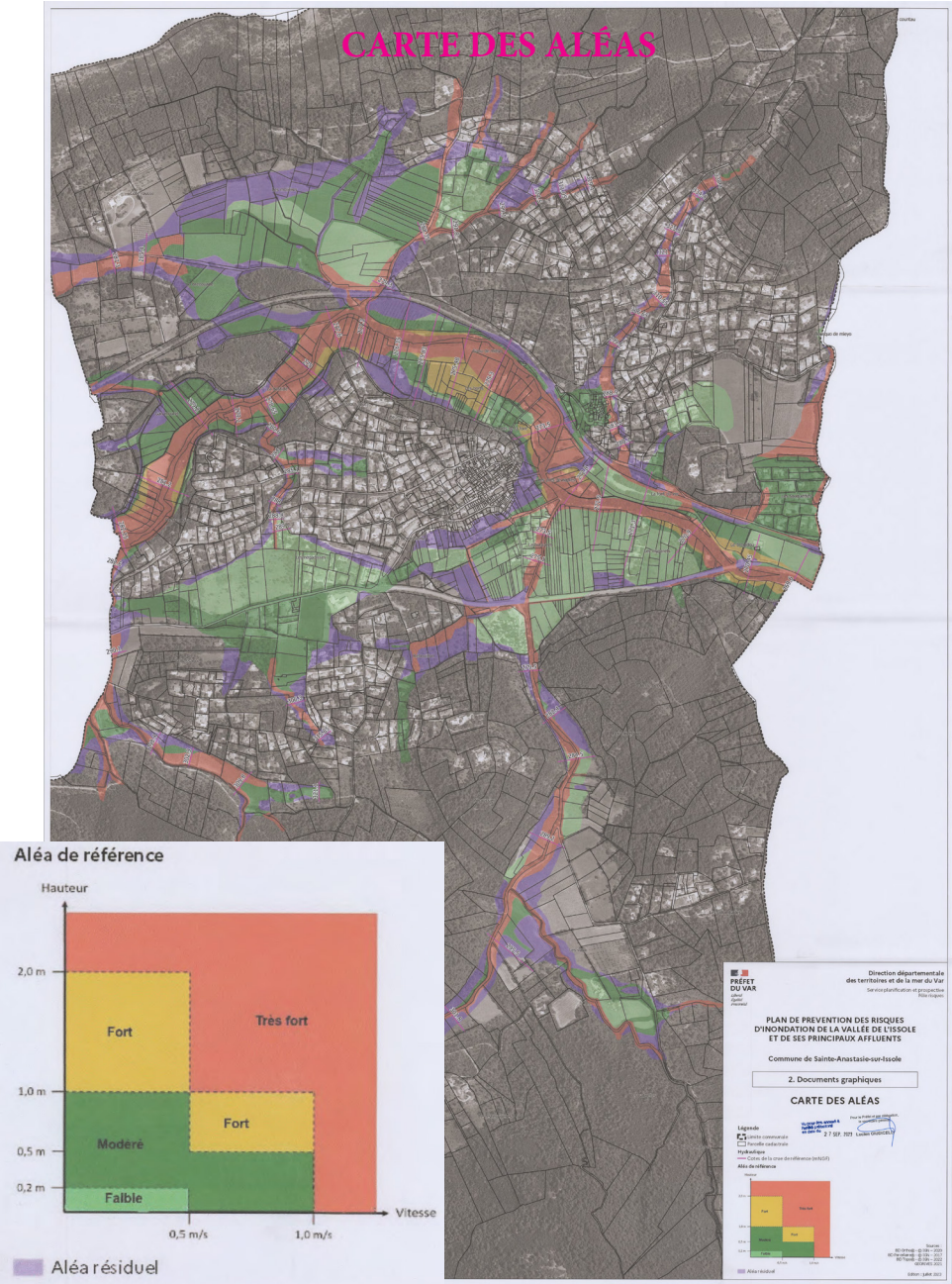
Pour chacune de ces quatre typologies d'aléa et en fonction des typologies d'espaces (centre urbain, autres zones urbanisées, espaces pas ou peu urbanisés), le règlement du PPRI définit des zonages réglementaires (R1, R2, R3, B1, B2, B3, B4) auxquels sont associées des prescriptions spécifiques qui s'imposent à tout projet (interdictions, autorisations sous conditions, prescriptions techniques, etc....).

La carte d'aléa et la carte réglementaire définissent également des secteurs d'aléa dit résiduel qui correspondent à la zone située entre l'enveloppe où des aléas précis sont identifiés pour l'événement de référence et les limites externes maximales de la plaine alluviale. Cet aléa résiduel ne fonde pas de réglementation obligatoire par le PPRI puisqu'il représente une éventualité d'inondation dépassant l'occurrence de référence. Le règlement du PPRI y formule toutefois des recommandations et précise des prescriptions techniques pour les constructions.

4. Les incidences du PPPRI.



4. Les incidences du PPPRI.

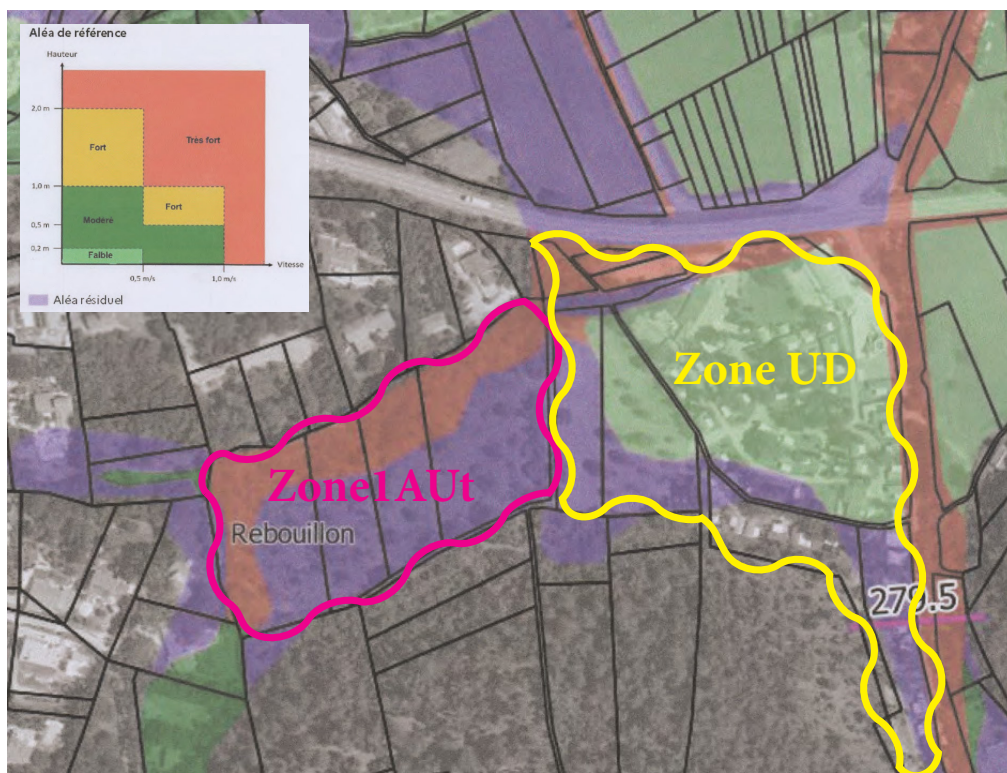


4. Les incidences du PPPRI.

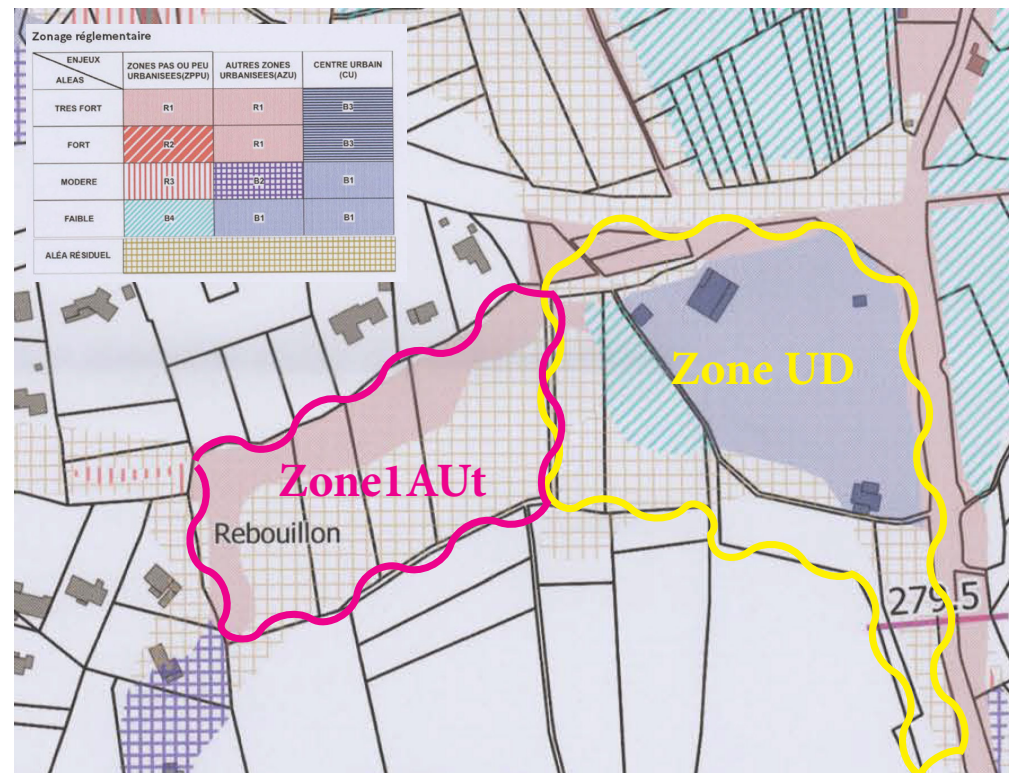
L'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation du 27 septembre 2023 se traduit par des conséquences importantes sur les secteurs d'activités touristiques existantes ou en projet.

En effet, les zooms de la carte d'aléa et de la carte réglementaire ci-dessous mettent en exergue les points suivants :

- la quasi totalité de la zone UD sur laquelle sont implantés le camping de la Vidaresse et le camping des Pins Parasols est classée en aléa inondation faible correspondant à un zonage réglementaire B1 et localement B4
- la zone 1AUt est impactée sur l'ensemble de sa frange Nord et Ouest par un aléa inondation très fort correspondant à un zonage réglementaire R1. Le reste de la zone 1AUt est pour sa part contraint uniquement par un aléa résiduel.



L'approbation du PPRI se traduit donc par une nécessaire remise en cause de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telle que définie sur ce secteur par le PLU de 2014.

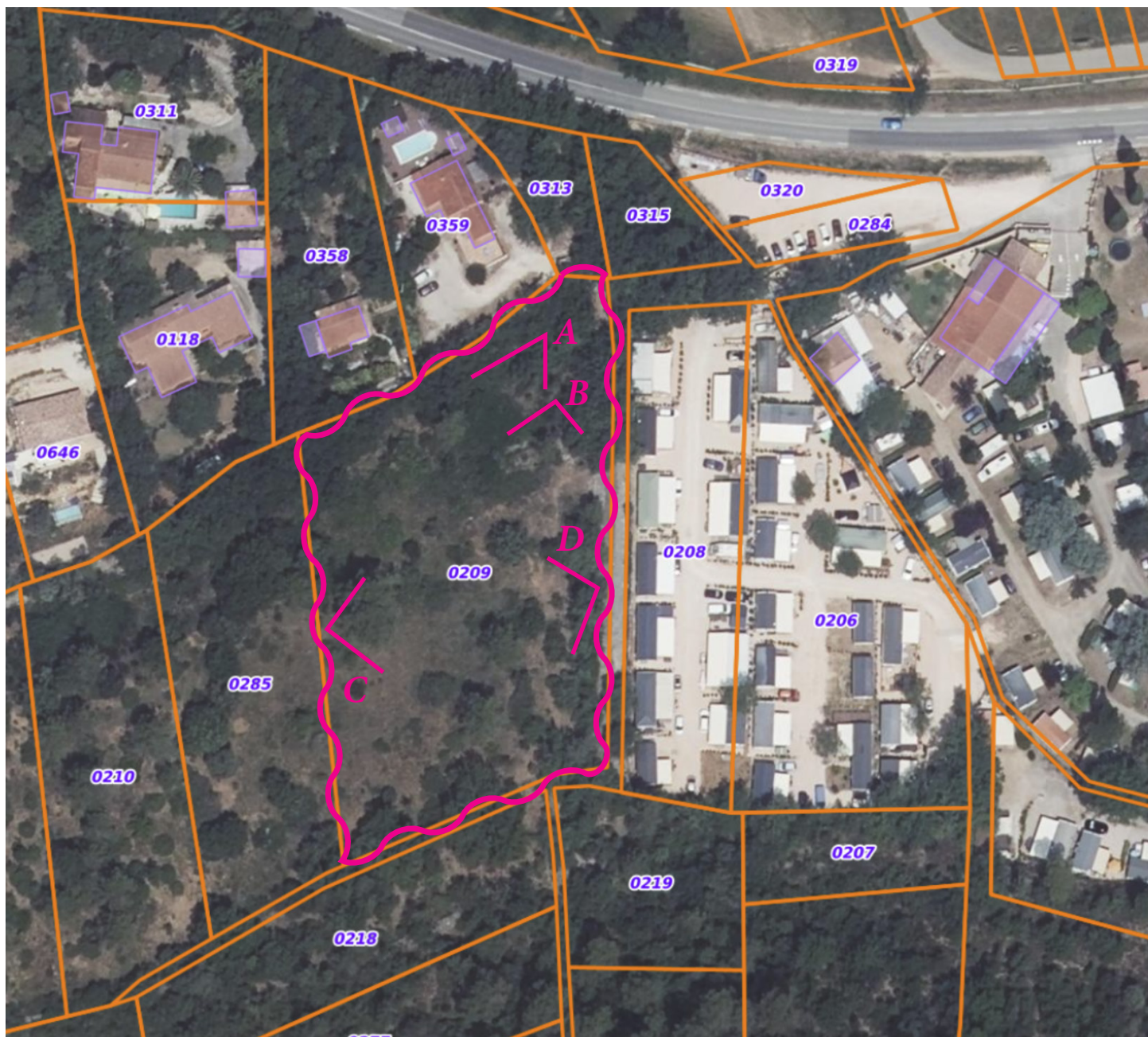


5. Les perspectives de développement touristique.

La commune de Sainte Anastasie a été saisie sur un projet de développement et d'extension de l'activité d'hébergement touristique du camping des Pins Parasols existant sur les parcelles OC 206 et 208 et souhaitant se développer et s'étendre sur la parcelle OC 209 immédiatement attenante à l'Ouest du camping existant.

Cette parcelle, délimitée par le sinusoire rose sur l'extrait de photographie aérienne ci-contre :

- couvre une superficie de 5252 m²
- est classée dans le PLU approuvé en zone 1AUt et représente 36,64% de la superficie totale de cette zone à urbaniser
- est vierge de toute urbanisation mais est entretenue au travers de l'application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), la bande des cinquante mètres d'application des OLD mesurée à l'Ouest du camping des Pins Parasols couvrant la quasi totalité de la parcelle OC 209. Les quatre photographies repérées ci-contre et figurant planche ci-après sont représentatives de l'occupation du sol : terrain peu mouvementé, nu, et parsemé de quelques arbres de haute tige (pins et chênes)
- est bordée au Nord par de l'habitat résidentiel, à l'Est par le camping des Pins Parasols, au Sud par des espaces collinaires boisés, et à l'Ouest par des terrains en friche arbustive.
- est peu contrainte sur le plan topographique, avec une faible déclivité Sud-Nord



5. Les perspectives de développement touristique.



5. Les perspectives de développement touristique.

Ce projet d'extension du camping des Pins Parasols s'inscrit dans la continuité et dans la complémentarité avec le camping existant.

Le projet prévoit :

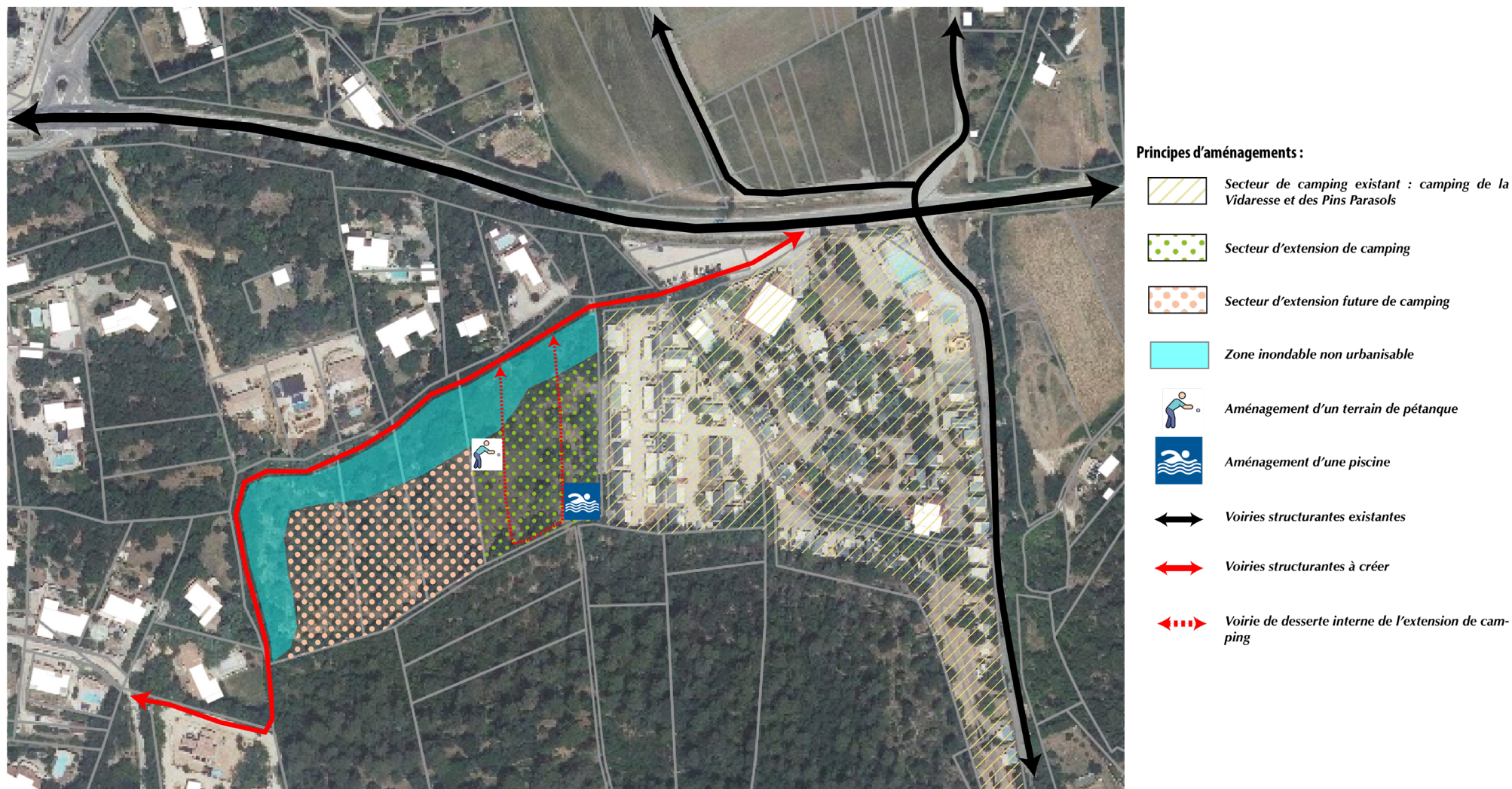
- l'installation de 18 mobilhome d'une surface de 40 m² (10 mètres de longueur, 4 mètres de profondeur et 3 mètres de hauteur)
- l'aménagement d'une voie d'accès principale Nord et de deux voies de desserte Nord-Sud d'une largeur de cinq mètres permettant de desservir l'ensemble du secteur et les mobilhome
- l'implantation d'une piscine (coque enterrée) de 8 mètres par 4. Cette piscine sera utilisable par l'ensemble des occupants du camping des Pins Parasols (camping existant + extension)
- l'aménagement d'un terrain de pétanque de 18 mètres de longueur par 10 mètres de largeur
- un raccordement du secteur au réseau collectif d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- une défense incendie assurée par deux Robinets Incendie Armés (RIA) qui seront raccordés au dispositif de défense incendie déjà existant sur le camping des Pins Parasols (cuve enterrée de 10.000 litres)

Ce projet s'inscrivant en parfaite cohérence avec les objectifs communaux tels que déclinés notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, et notamment avec son orientation 2 «Dynamiser la vie locale», objectif 2 «Améliorer l'offre en équipements et commerces», action 3 «Appuyer le développement touristiques (hébergements de plein air), la commune souhaite donc autoriser sa mise en œuvre et en décline au travers de la présente modification du PLU les conditions réglementaires.

6. La traduction réglementaire du projet.

Afin d'autoriser la mise en œuvre du projet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 «Projet d'extension du camping» figurant dans le PLU de 2014 a été redéfinie et un nouveau schéma d'aménagement reproduit ci-dessous a été élaboré.. Ce schéma d'aménagement définit les principes d'aménagement suivants :

- la partie Est du secteur est identifiée comme un secteur de campings existants, correspondant aux périmètres du camping de la Vidaresse et des Pins Parasols
- la partie centrale du secteur correspondant à la parcelle OC 209 est identifiée comme un secteur d'extension de camping, pouvant accueillir une extension immédiate



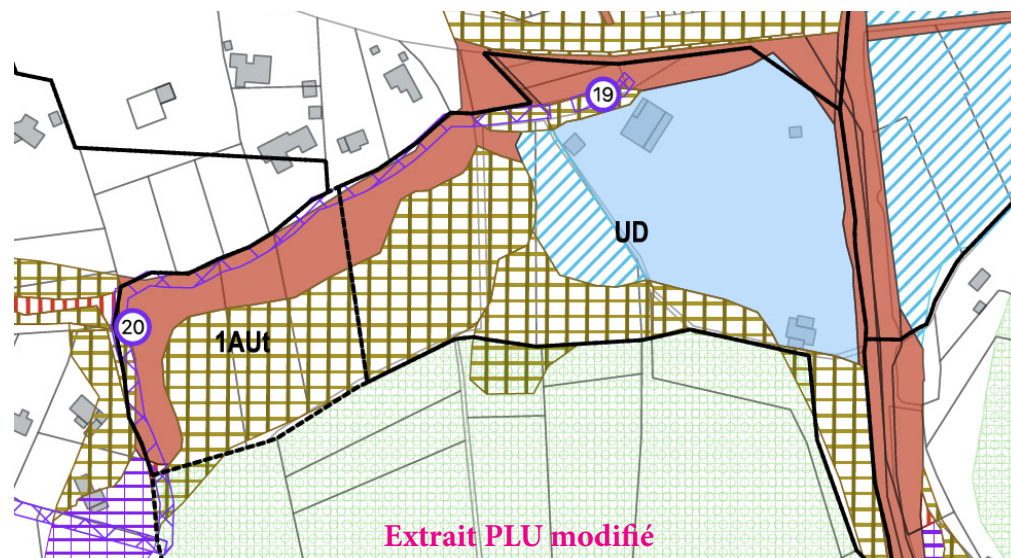
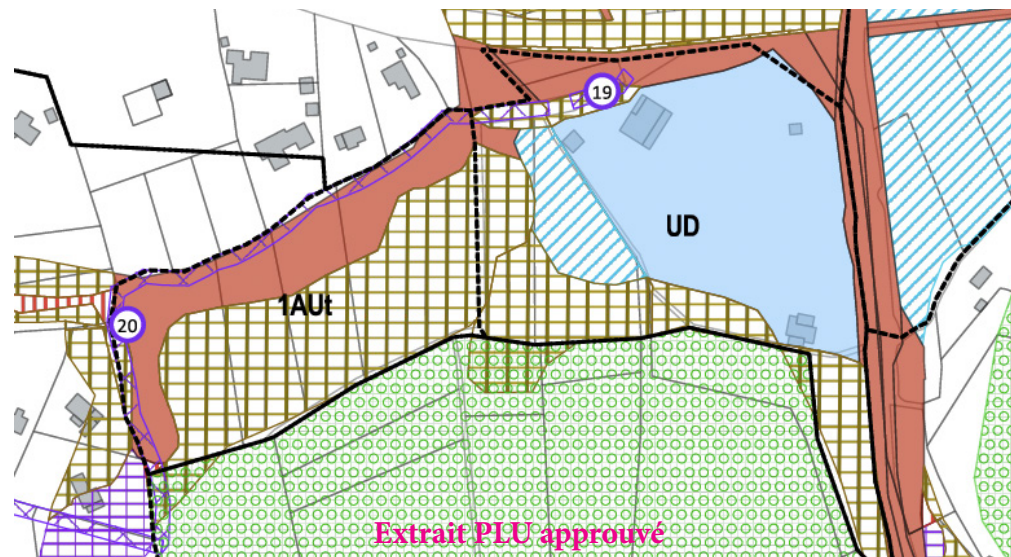
6. La traduction réglementaire du projet.

- la partie Ouest du secteur est identifiée comme un secteur d'extension future de camping. Une future évolution de l'OAP viendra encadrer les aménagements à réaliser sur cette partie Ouest du périmètre.
- la zone de risque fort d'inondation est reportée sur l'OAP et est définie comme une zone non urbanisable. Sur ces terrains potentiellement inondables les prescriptions réglementaires du PPRI s'imposent.
- le principe d'aménagement d'une voie de liaison entre le chemin de Jausseran et le chemin de Rebouillon (emplacement réservé n°20 du PLU) est maintenu.
- la desserte du secteur d'extension de camping est programmée par une voie interne connectée au chemin de Jausseran prolongé
- sur le secteur d'extension de camping, un espace est réservé pour l'aménagement d'un terrain de pétanque et un espace est réservé pour l'aménagement d'une piscine

L'OAP précise également qu'outre respecter les principes d'aménagement définis sur le schéma d'aménagement de l'OAP, le projet devra :

- être raccordé aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées
- faire l'objet d'une protection incendie respectant les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de camping

En corollaire de la redéfinition de l'OAP n°2, le PLU est également modifié au niveau du zonage avec le reclassement de la parcelle OC 209 en zone UD (cf extraits PLU approuvé et modifié ci-contre).



6. La traduction réglementaire du projet.

Enfin, le règlement d'urbanisme est également modifié et actualisé.

Ainsi le règlement de la zone UD, zone spécifiquement et exclusivement réservée aux activités touristiques est complété à son article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions) d'un alinéa 2.2. qui vient préciser que dans cette zone UD sont autorisées à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement des terrains de camping
- b) Les habitations légères de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses, avec un minimum de 90 m² de terrain par emplacement
- c) Les résidences mobiles de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses, avec un minimum de 90 m² de terrain par emplacement
- d) Les caravanes et les tentes
- e) Les piscines, les terrains de sports et les jeux de plein air
- f) Les aires de stationnement
- g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone UD est également complété à son article 3 (Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public) par un alinéa précisant que les voies privées devront notamment respecter les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de campings.

Enfin, l'article UD 4 (Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) est complété par un alinéa 4.5 spécifiquement relatif à la défense incendie et qui précise que la défense extérieure contre l'incendie devra respecter les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de campings.

CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PLU

1. L'occupation des sols.

1. A l'échelle de la commune.

La lecture de la photo aérienne ci-contre montre la **diversité des entités paysagères en présence**. L'occupation est variée, avec une prédominance des espaces naturels.

Un paysage très contrasté se dessine, entre une vallée constituée d'espaces agricoles et urbanisés et des reliefs boisés.

Les espaces urbanisés n'occupent que la partie centrale et nord de la commune, essentiellement sous la forme d'habitat moyennement dense. L'urbanisation s'organise autour d'un noyau ancien dense, mais reste circonscrite par les massifs au Nord et au Sud.

Le cours d'eau de l'Issole, traverse la commune d'Ouest en Est, entrecoupée par des corridors boisés.

2. A l'échelle du périmètre de projet.

Le périmètre de projet s'inscrit dans cette diversité de typologies d'occupation des sols, avec un espace ouvert qui occupe le périmètre de projet stricto sensu et des franges dominées par les espaces arborés ou arbustifs.



2. Les composantes territoriales.

1. A l'échelle de la commune.

D'une superficie de 1 075 hectares, le territoire communal comprend trois grands types d'espaces : **naturels, agricoles et urbains**.

La majorité du territoire est occupé par des espaces naturels et agricoles. Il s'agit donc d'un contexte davantage rural qu'urbain. Les espaces naturels sont prédominants représentant près de 80% de la commune, contre moins de 9% d'espaces agricoles. Cette répartition est semblable à celle retrouvée à l'échelle du Pays de la Provence Verte (72% d'espaces naturels, 20% d'espaces agricoles, contre 6% d'espaces urbains), **à la différence qu'à Sainte Anastasie, la part des espaces urbanisés est plus importante que celle des espaces agricoles**.

• La plaine de l'Issole

La commune de Sainte Anastasie est **structurée par la traversée du cours d'eau Issole**. Cette rivière est un affluent du Caramy, donc un sous-affluent de l'Argens. Elle prend sa source dans le massif de la Loube au Nord de la Roquebrussanne et se jette dans le Caramy, au Nord de Cabasse.

De part et d'autre du cours d'eau s'est formée la plaine agricole, constituée d'une partie plane au niveau de l'Issole (La Bassaque, Vignarets, Vallon Caou) et d'une autre portion plus vallonnée au Nord (Mollières, Gan Mouret).

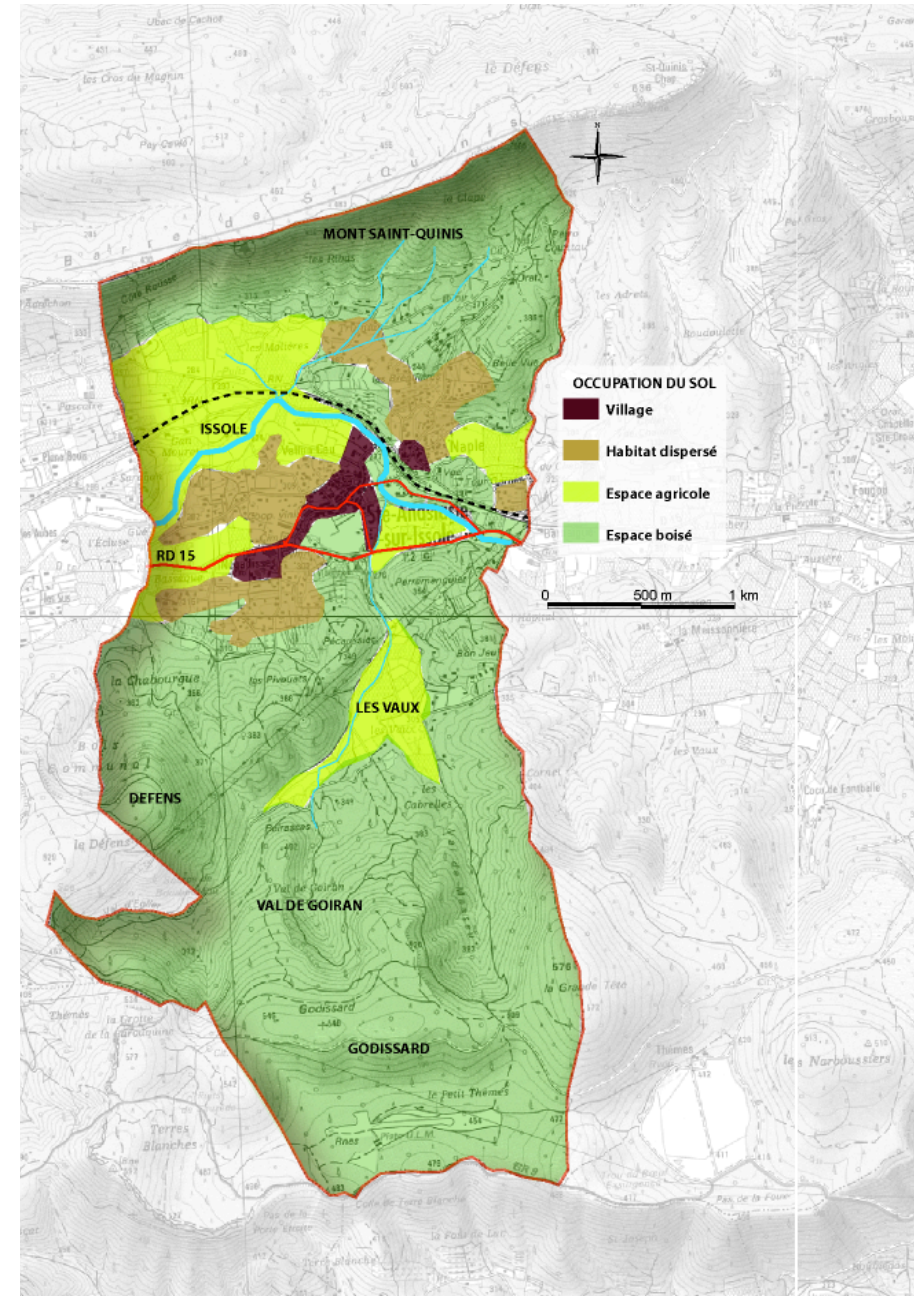
Évasée sur la partie Ouest de la commune, la plaine se rétrécit au niveau du village. Elle comprend un détachement au sud qui suit l'écoulement d'un affluent de l'Issole, la Vi-daresse. Cette plaine au Sud située aux Vaux est peu visible du reste de la commune du fait du resserrement entre les collines de Pécaussier et Perremenguier.

• Les massifs boisés

Trois grands massifs boisés recouvrent le territoire de la commune :

- Mont Saint-Quinis (636 mètres) ;
- Massif du Défens (507 mètres) ;
- Colline de Gaudissard (546 mètres) et Grande Tête (577 mètres).

Le Saint-Quinis arbore les caractéristiques d'une forteresse naturelle pour la commune de Sainte Anastasie. Il constitue la limite Nord communale et est marqué par un paysage calcaire en sa partie sommitale.



2. Les composantes territoriales.

Le massif du Défens dessine l'entrée Ouest de la commune, au Sud de la RD15. Le sommet occupe en effet la limite Ouest communale et ses versants dessinent une forte pente jusqu'aux petites collines de La Chabourgue et les Priorats.

La partie méridionale de la commune est également formée d'un massif boisé dans un axe Est/Ouest. Ce massif constitue la frontière entre un paysage vallonné par les vallons de Goiran et de Masseu au Nord et un plateau au Sud au Petit Thèmes.

• Le village et ses extensions

Le noyau villageois est implanté dans la partie centrale de la plaine de l'Issole. Probablement dicté par des contraintes de sécurité et de protection des aléas d'inondation, l'urbanisation originelle s'est effectuée sur une butte.

La couronne périphérique est constituée d'un tissu urbain moins dense, mais qui conserve cette disposition en hauteur.

L'urbanisation plus récente s'est davantage caractérisée par une importante consommation foncière sur des secteurs plus excentrés du village. La majorité de ces quartiers se trouvent dans la plaine, excepté pour le quartier au Nord de l'Issole qui couvre les piémonts du Mont Saint-Quinis.

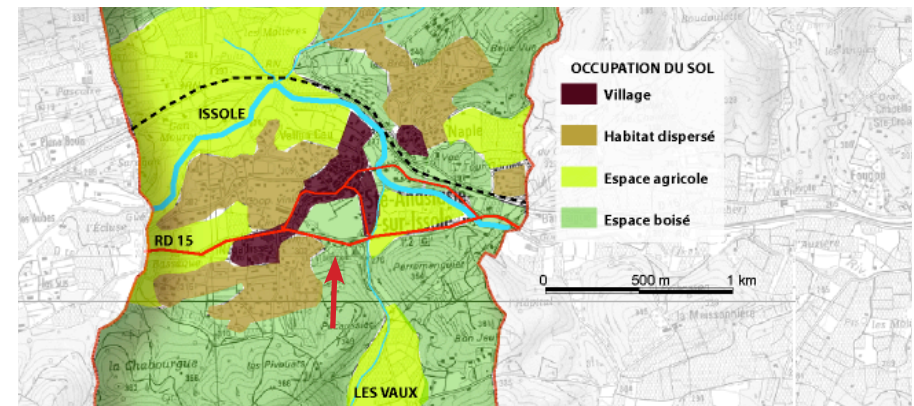
Une des particularités de Sainte Anastasie est un développement urbain non corollaire à la principale voie de communication. Hormis la zone artisanale des Négadisses, l'urbanisation s'est faite de façon éloignée par rapport à la RD15, pourtant principal axe de desserte de la commune. Le village et ses quartiers ne subissent donc pas les désagréments d'une fréquentation routière importante.

Les espaces de respiration et les secteurs agricoles ont été préservés du développement urbain en entrée de ville, offrant une perspective remarquable sur le village et le Saint-Quinis.

2. A l'échelle du périmètre de projet.

Le périmètre de projet localisé ci-dessous par une flèche rouge s'inscrit en situation d'interfaces entre espaces naturels (au Sud), espaces urbanisés pavillonnaires au Nord et à l'Ouest, et espaces d'hébergement touristique à l'Est.

Il s'inscrit dans une relative proximité avec le village situé à 300 mètres et aisément accessible en mode doux.



3. La topographie.

1. A l'échelle de la commune.

Le territoire communal présente un relief marqué et fragmenté par les cours d'eau et la plaine.

Le territoire est constitué de trois grandes entités géomorphologiques :

- les massifs de Saint-Quinis au Nord et de Thèmes au Sud ;
- un piémont à fortes pentes ;
- une plaine traversée par l'Issole.

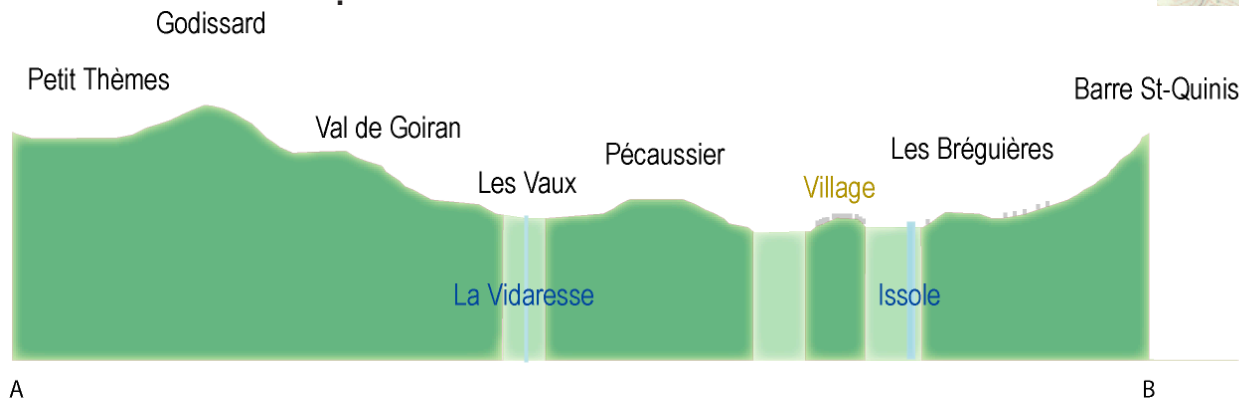
Le Mont Saint-Quinis culmine à 636 mètres et son altitude varie entre 269 et 580 mètres. Cette barre rocheuse est orientée dans un axe Est-Ouest et offrant une nette opposition de versants.

Le Sud se caractérise par de hautes altitudes (entre 466 et 450 mètres) avec une partie de plateau.

La partie centrale de la commune est composée d'une plaine, ponctuée de petites collines (Pécaussier, Les Bréguières).

Coupe Sud-Nord de la commune

:

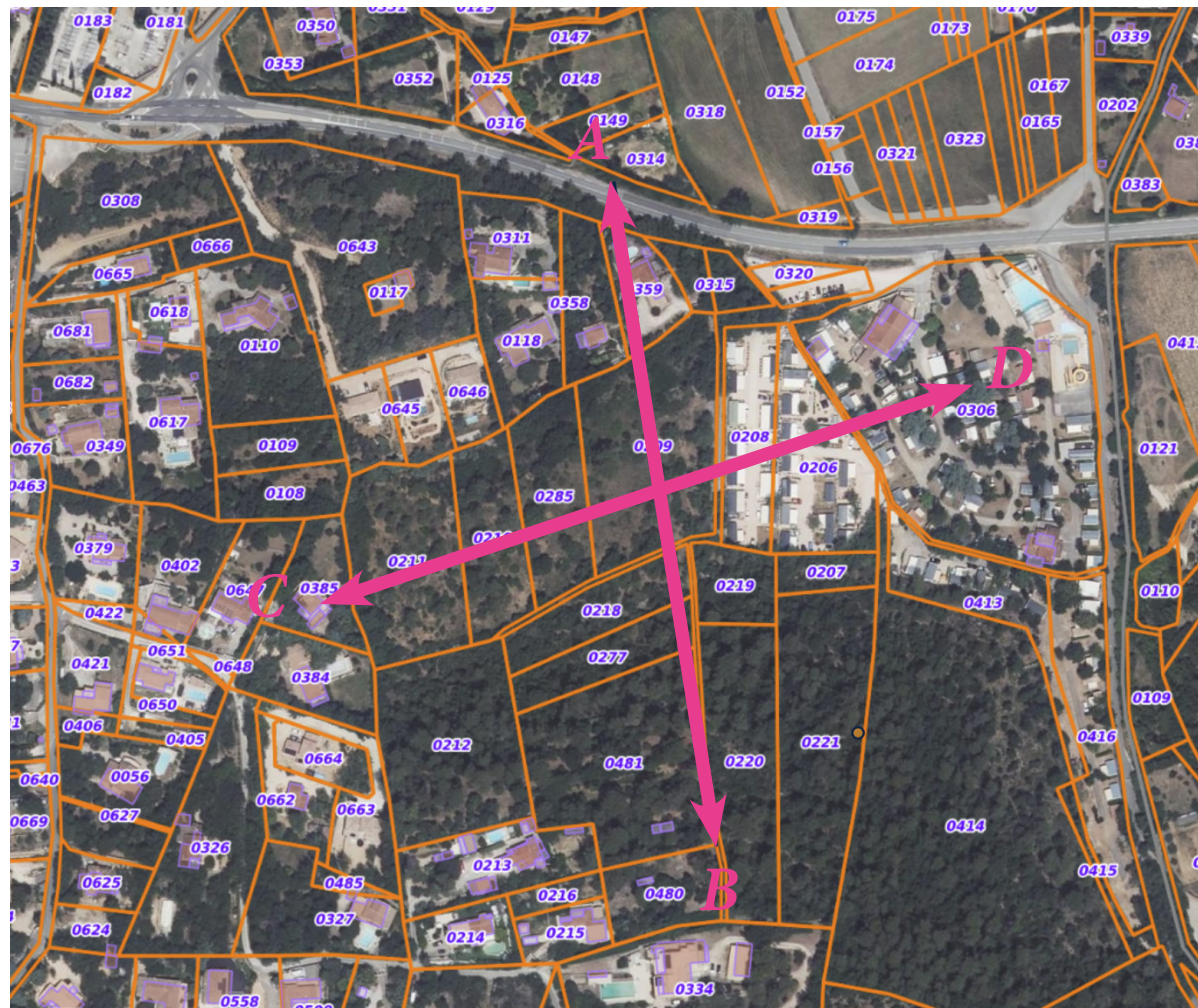
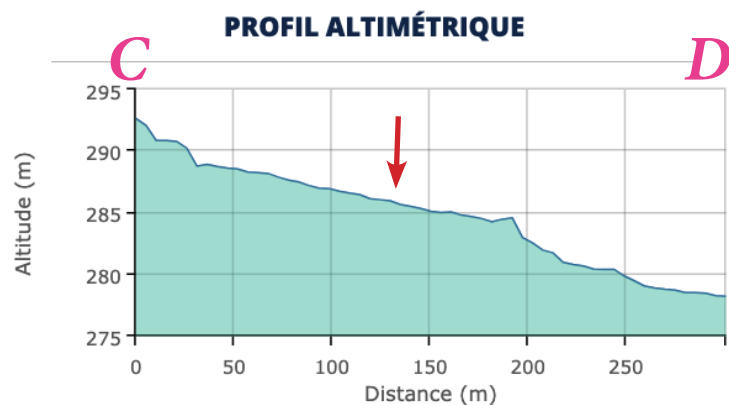
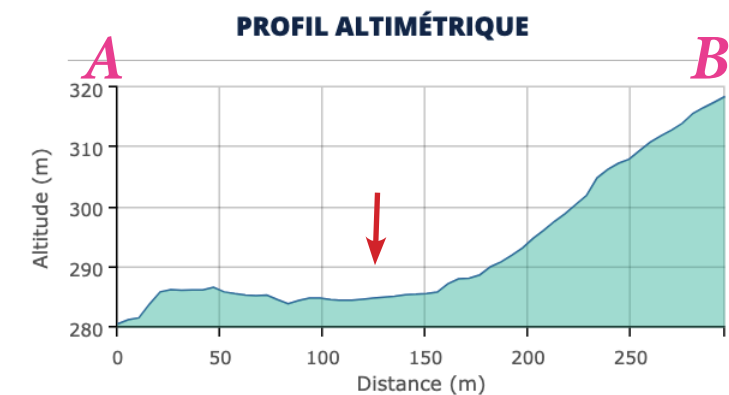


3. La topographie.

2. A l'échelle du périmètre de projet.

Le périmètre de projet s'inscrit dans une topographie très peu marquée. Les deux coupes ci-dessous localisées ci-contre (coupe Nord-Sud A-B et coupe Ouest-Est C-D) montrent que le secteur de projet (flèche rouge) est marqué par une faible déclivité Sud-Nord et une faible déclivité Ouest-Est.

Sa franche Sud qui correspond au piémont de la colline de Pécaussier présente en revanche une topographie plus marquée.



4. L'hydrologie.

2. A l'échelle du périmètre de projet.

Le périmètre de projet (flèche rouge) s'inscrit dans un vallon plat ou en berceau identifié par la cartographie hydrogéomorphologique mais est situé en dehors du lit mineur, du lit majeur et du lit majeur extraordinaire du vallon de la Vidaresse.

Ce vallon draine les écoulements d'un bassin versant de superficie limitée en frange Ouest du collet de Pécaussier.

Cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables. Commune de Sainte-Anastasie-sur-Issole

Unités hydrogéomorphologiques

- Lit mineur
 - Lit moyen
 - Lit majeur
 - Lit majeur exceptionnel
 - Ravin en V, étroit, ou modelé similaire
 - Forme de raccordement
 - Vallon plat ou en berceau, évasé, ou modelé similaire
 - Limite d'étude
- #### Structures secondaires
- Lit mineur (linéaire), drain, fossé
 - Topographie convexe (cône, glacis, lit en toit)
 - Axe d'écoulement préférentiel en lit moyen ou majeur
 - Axe d'écoulement préférentiel hors lit moyen ou majeur
 - Tête de vallon ou micro-vallon
 - Vallon non cartographié
- #### Limites morphologiques
- Pied de versant
 - Talus droit
 - Talus convexo-concave
- #### Éléments anthropiques
- Remblai d'infrastructure
 - Merlon, digue ou similaire
 - Ouvrage de franchissement
 - Déblai (zone ou route)
 - Barrage, seuil
 - Carrière, gravière, zone d'exploitation d'envergure
 - Terrassements, remblai/déblai. en "touche de piano"
 - Remblai (îlot)
 - Plan d'eau
 - Secteur dont la topographie est très remaniée
 - Couverture du lit mineur



5. La Trame Verte et Bleue (TVB).

1. A l'échelle du SCOT.

La loi Grenelle 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique, avec lesquels ils devront être compatibles.

L'urbanisation s'effectue souvent sur les espaces agricoles et naturels qui composent globalement les milieux des réseaux écologiques, conduisant ainsi à une dégradation de la biodiversité par la fragmentation de l'espace, la rupture des corridors écologiques, l'isolement et la disparition des réservoirs de biodiversité.

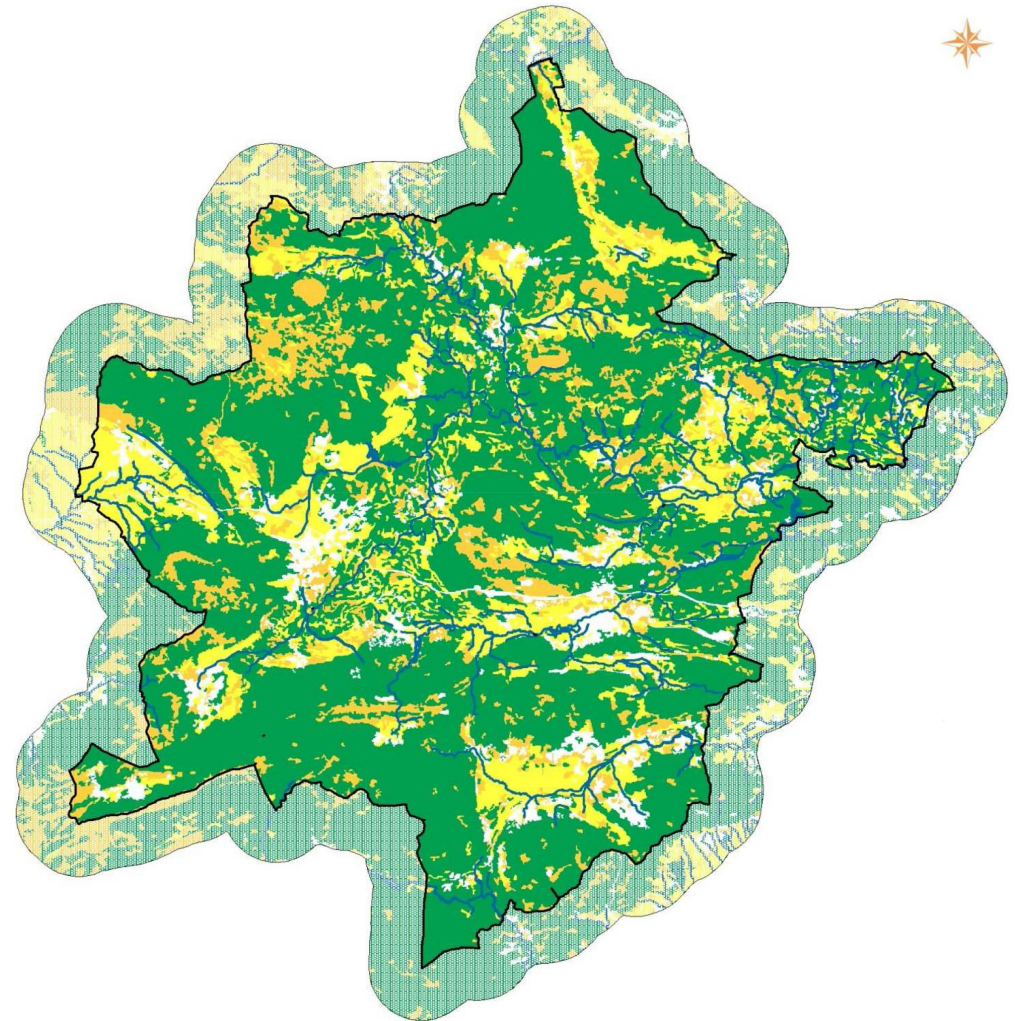
La prise en compte des réseaux écologiques dans les opérations et les stratégies urbaines devient alors une nécessité pour préserver cette biodiversité.

L'objectif de l'identification des trames vertes et bleues est donc de protéger et de remettre en état les continuités écologiques et ce, afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

Une première analyse a été effectuée à l'échelle du Pays de la Provence Verte par le SCOT. Cette étude permet d'une part d'identifier le « potentiel nature » d'un territoire reconnu comme cohérent et d'autre part de définir les secteurs à enjeux afin que chaque commune puisse intégrer cette réflexion dans leur projet urbain.

Le SCOT établi à l'échelle de la Provence Verte identifie les différentes composantes des espaces naturels :

- de nombreux cours d'eau composent les trames bleues du territoire,
- les espaces boisés qui couvrent environ 75% du territoire confèrent un cadre naturel et vert et forment ainsi les trames vertes,
- les plaines aèrent l'espace.



*Les trames vertes et bleues du Pays de la Provence Verte
Source : SCOT du Pays de la Provence Verte*

5. La Trame Verte et Bleue (TVB).

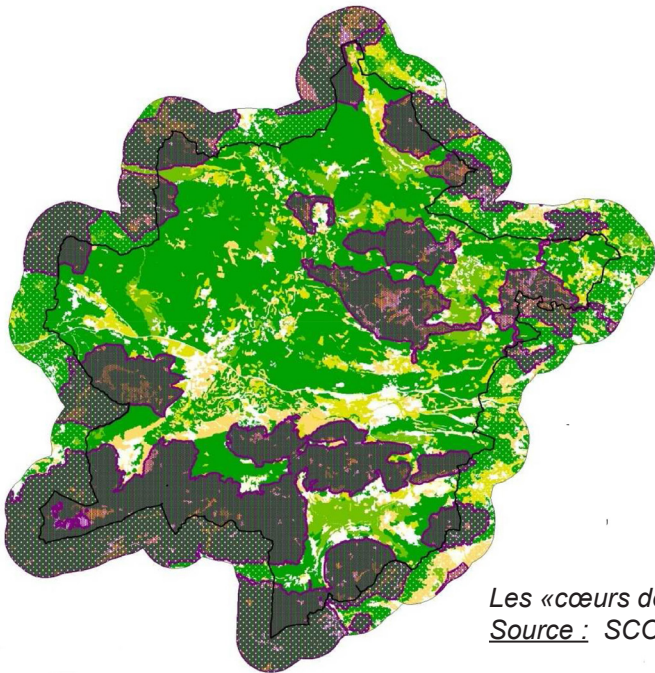
Le SCOT met en exergue l'existence d'un ensemble de réservoirs de biodiversité ou «cœur de nature» qui présentent un biotope remarquable où vivent les espèces patrimoniales (Sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : généralement Natura 2000 ou ZNIEFF par exemple).

Les trames vertes et bleues qui structurent le territoire vont aussi jouer le rôle d'axes de communication biologiques (corridors écologiques), plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui vont relier les réservoirs de biodiversité.

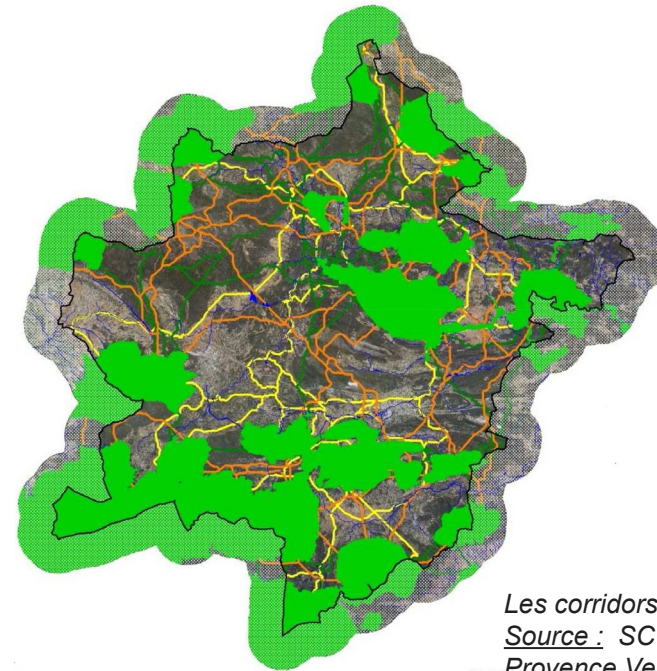
Ils sont nécessaires à la biodiversité, à quelque échelle que ce soit. Ils peuvent avoir diverses fonctions vis-à-vis des espèces qui les utilisent :

- Conduire : Ils peuvent servir de simple couloir de dissémination des espèces animales, végétales ou fongiques,
- Habitat : Le corridor peut être un habitat ou un refuge où les espèces effectuent l'ensemble de leurs cycles biologiques,
- Filtre : Ce qui est favorable à une espèce ne le sera pas forcément pour d'autres. Un corridor peut conduire une espèce et en bloquer une autre (large cours d'eau par exemple),
- Source : Le corridor peut lui-même constituer un réservoir d'individus colonisateurs...
- Puits : ...ou à l'inverse, constituer pour certaines espèces un des espaces colonisé par une (des) population(s) source(s) à la périphérie des espaces sources ou de la matrice paysagère.

Tout l'enjeu est donc de chercher à maintenir et à préserver l'ensemble de ces trames vertes et bleues, de ces corridors écologiques, nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes.



Les «cœurs de nature»
Source : SCOT du Pays de la Provence Verte



Les corridors écologiques
Source : SCOT du Pays de la Provence Verte

5. La Trame Verte et Bleue (TVB).

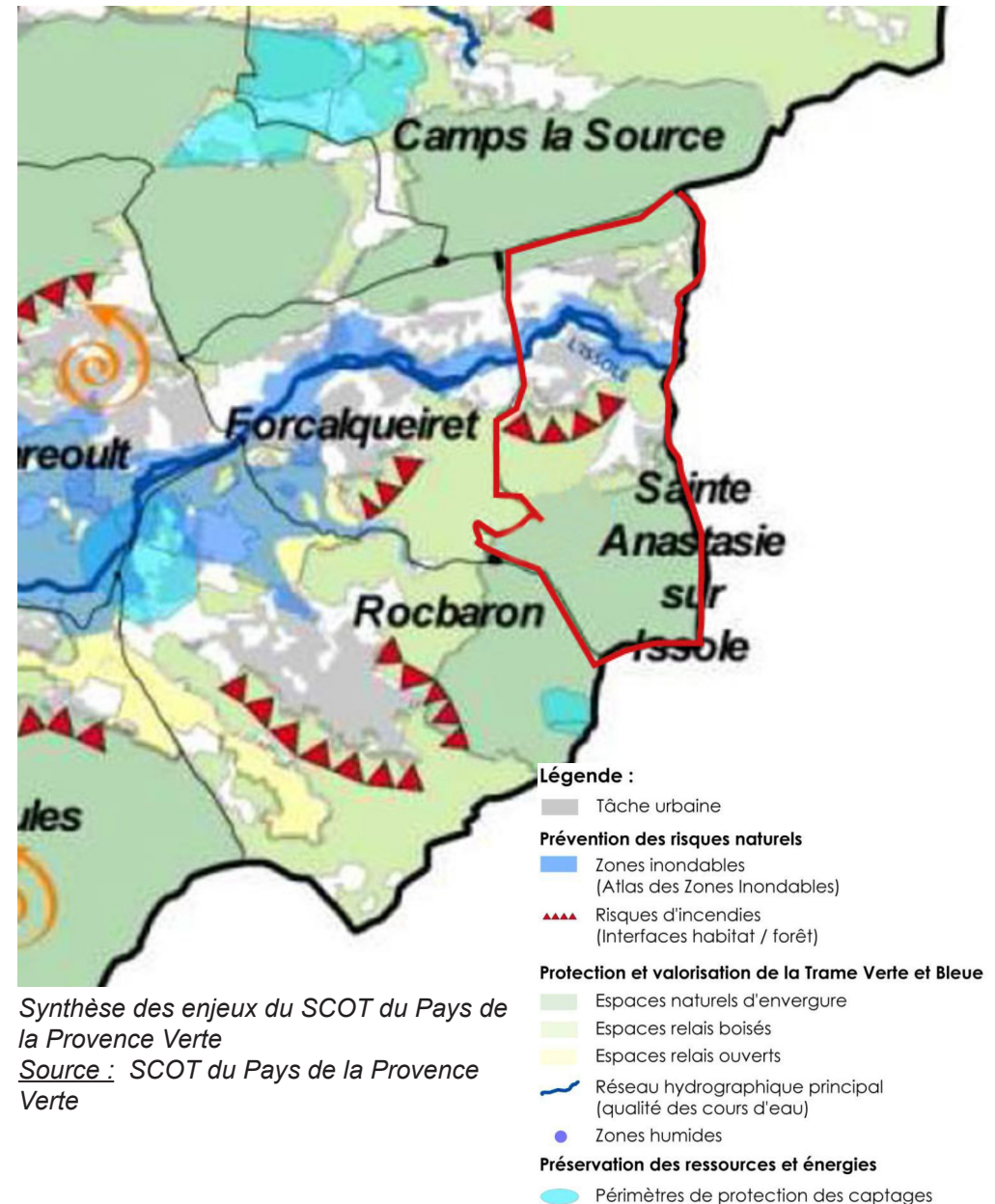
2. A l'échelle de la commune.

Le SCOT a identifié sur la commune de Sainte-Anastasie un «cœur de nature» localisé au Sud et au Nord du territoire.

Il définit ainsi des enjeux et des préconisations à respecter afin de conforter le maintien et la protection des trames bleues et vertes du territoire Saint-Anastasien.

Ainsi :

- les espaces boisés situés au Sud et au Nord du territoire et correspondant au «cœur de nature» doivent être protégés et valorisés,
- les espaces ouverts pourraient être exploités afin de développer des projets de production d'énergie renouvelable,
- le cours d'eau de l'Issole et les différents ruisseaux secondaires, trames bleues du territoire devront être préservés et entretenus afin d'appuyer leur rôle de corridors écologiques.



Synthèse des enjeux du SCOT du Pays de la Provence Verte

Source : SCOT du Pays de la Provence Verte

5. La Trame Verte et Bleue (TVB).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2014, la commune de Sainte Anastasie sur Issole a décliné à partir de données bibliographiques et de visites de terrain la Trame Verte et Bleue de son territoire.

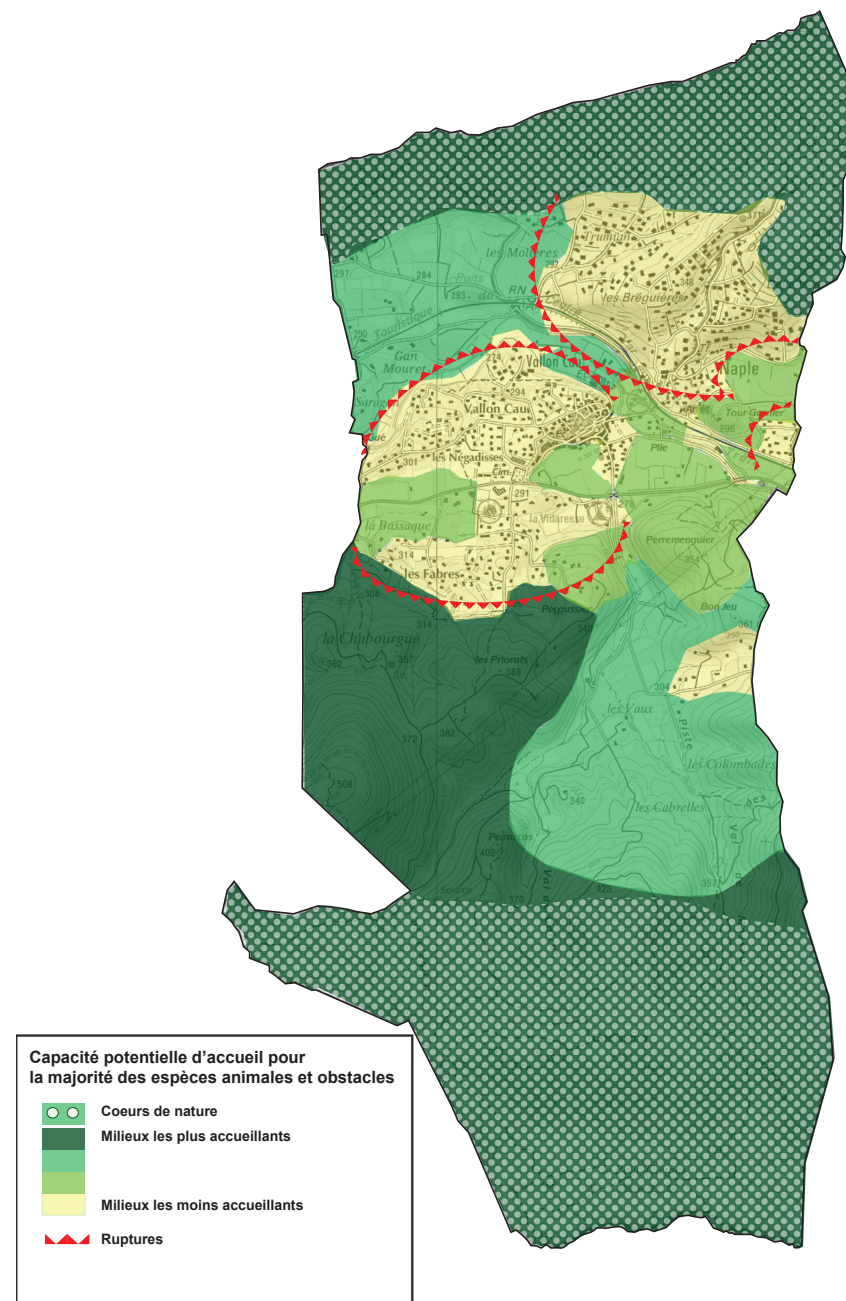
Le patrimoine naturel, largement dominant sur le territoire créé une **trame verte riche et d'une biodiversité variée**.

Cette trame verte sur le territoire de Sainte-Anastasie est composée :

- de la **plaine et des zones agricoles**, (espaces ouverts et semis ouverts recensés par les études SCOT),
- des **zones boisées** au Sud et au Nord du territoire communal.

Le SCOT a par ailleurs identifié deux espaces «**cœur de nature**».

La cartographie ci-contre hiérarchise la capacité potentielle d'accueil des différents secteurs de la commune pour la majorité des espèces et localise cœurs de nature et les ruptures.



La principale trame bleue est constituée par la rivière de l'Issole.

Les trames bleues secondaires sont formées par les nombreux cours d'eau qui sillonnent le territoire.

Ainsi, le long de l'Issole s'observe le Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*), rare en méditerranée. Les affleurements rocheux permettent le développement de la Capillaire de Montpellier au niveau de suintements ensoleillés, ou de la Scolopendre (*Asplenium scolopendrium*), espèces plus répandues.



Rivière

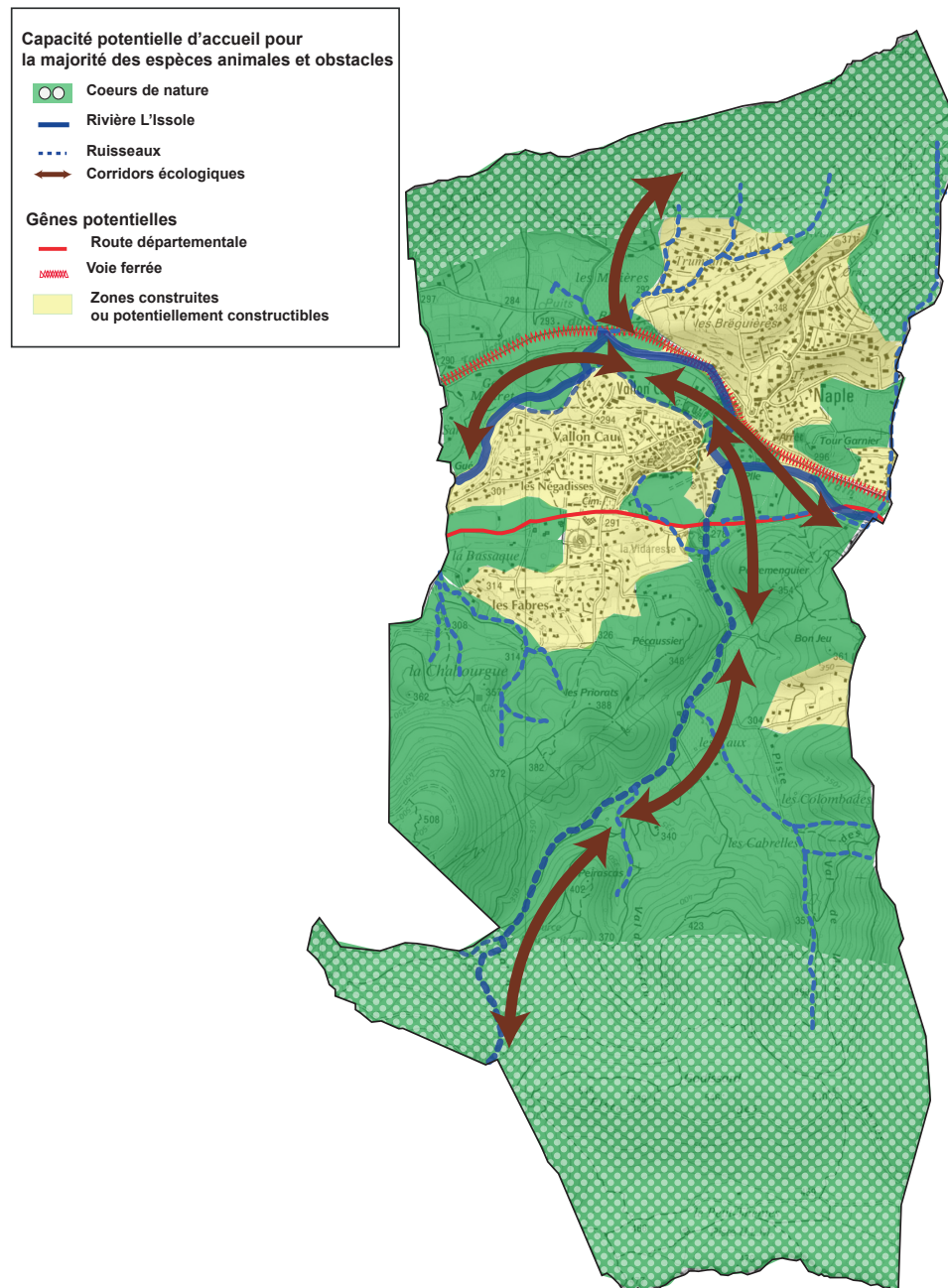
Ruisseaux

5. La Trame Verte et Bleue (TVB).

L'identification des corridors écologiques sur le territoire de Sainte-Anastasie est établie de façon à ce qu'une continuité existe entre les différents secteurs naturels, et notamment les cœurs de nature. Ils se forment ainsi selon un axe Nord-Sud et Est-Ouest, le long de l'Issole principalement et des autres ruisseaux.

L'importance et la richesse de ces espaces, plus ou moins anthropisés, permettent de maintenir des continuités et des échanges ; ce qui permet de favoriser une certaine biodiversité.

Néanmoins, certains éléments, comme la RD 15 et les espaces urbanisés constituent des ruptures importantes.



5. La Trame Verte et Bleue (TVB).

3. A l'échelle du périmètre de projet.

Le périmètre de projet (flèche rouge ci-contre) s'inscrit en dehors des secteurs d'enjeux de la Trame Verte et Bleue identifiée par le PLU et hors corridor écologique.

Il est en outre spatialement et fonctionnellement dissocié des secteurs de cœurs de nature.

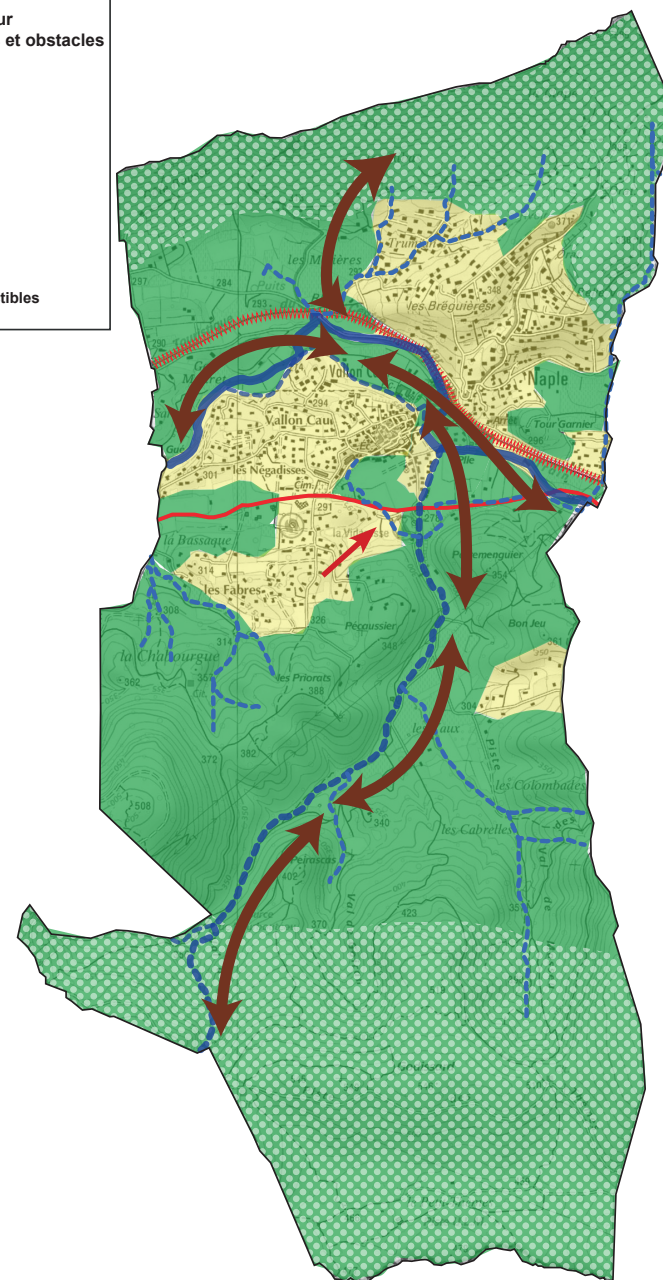


Capacité potentielle d'accueil pour la majorité des espèces animales et obstacles

- Cœurs de nature
- Rivière L'Issole
- Ruisseaux
- Corridors écologiques

Gènes potentielles

- Route départementale
- Voie ferrée
- Zones construites ou potentiellement constructibles



6. La faune et la flore.

1. A l'échelle de la commune.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont « des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional », qu'il convient de préserver.

Ces inventaires n'ont pas de portée réglementaire directe. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

Il existe deux catégories de ZNIEFF :

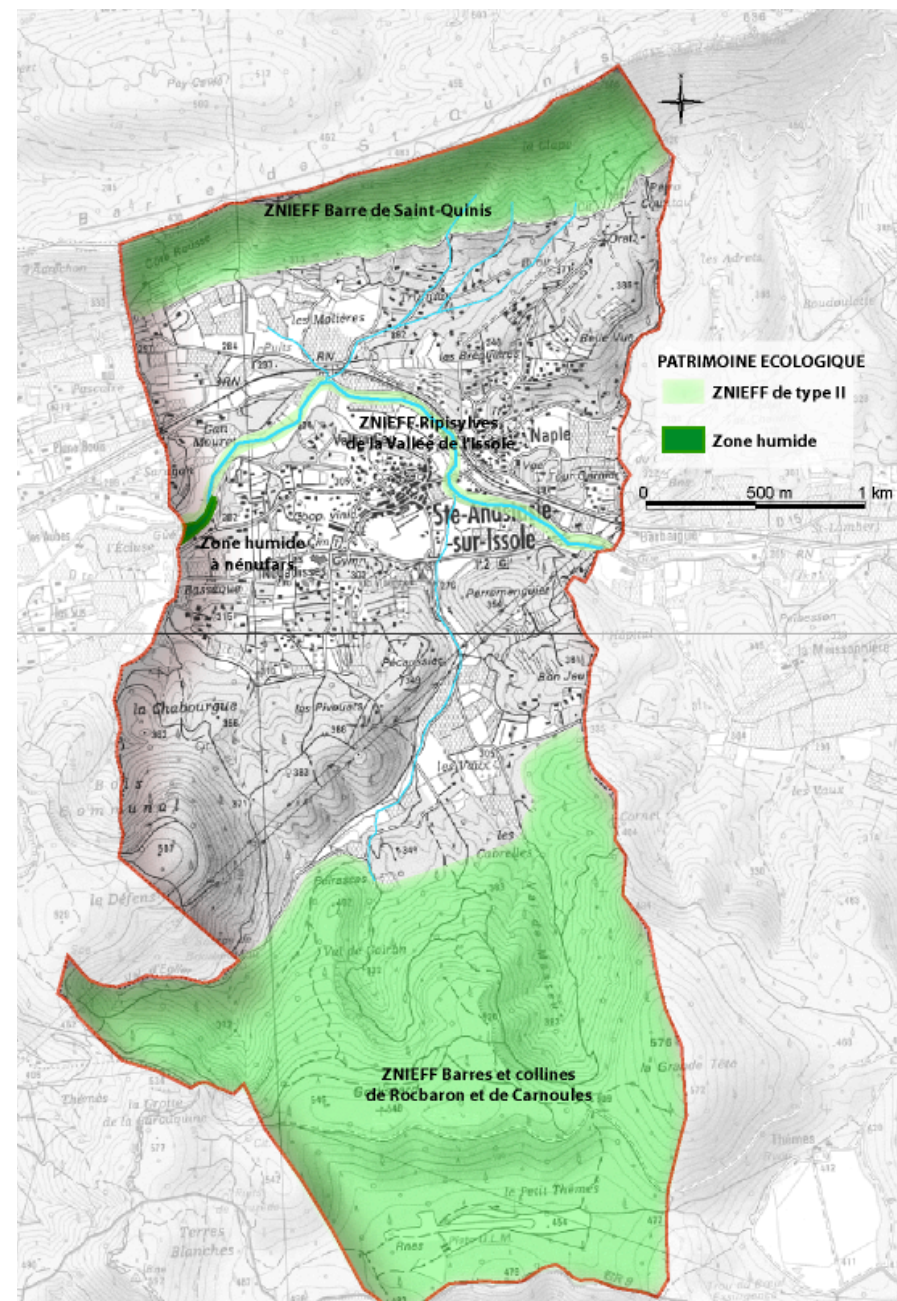
- Les ZNIEFF de type I, qui sont en général de petits secteurs à protéger en raison des forts enjeux environnementaux. Le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I dont l'intérêt écologique est avéré.
- Les ZNIEFF de type II qui sont en général de grands ensemble naturels. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés sous réserve de diagnostic préalable et de vérification des impacts.

Le territoire de Saint Anastasie est concerné par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- Barre de Saint-Quinis de type II, qui concerne la barre rocheuse calcaire qui abrite une végétation de chênaie mixte à Houx ;
- Ripisylves des Vallées de l'Issole et du Caramy de type II, protégeant une végétation singulière et des paysages particuliers au environs des cours d'eau ;
- Barres et collines de Rocbaron et de Carnoules de type II, qui touche les collines boisées de pinèdes de pin d'Alep, taillis de chênes verts ou blancs. Ce périmètre couvre également une grande doline naturelle trouvée au plateau de Thèmes.

Par ailleurs, une zone humide a été identifiée sur le territoire communal : une zone à nénuphars sur le cours d'eau Issole. Cette zone humide est à cheval sur Sainte-Anastasie et Forcalqueiret.

Les zones humides sont des espaces de transition entre la terre et l'eau. Ces espaces revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. La loi sur l'eau du 3



6. La faune et la flore.

janvier 1992, qui vise à assurer leur préservation, en a toutefois donné une définition : « On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

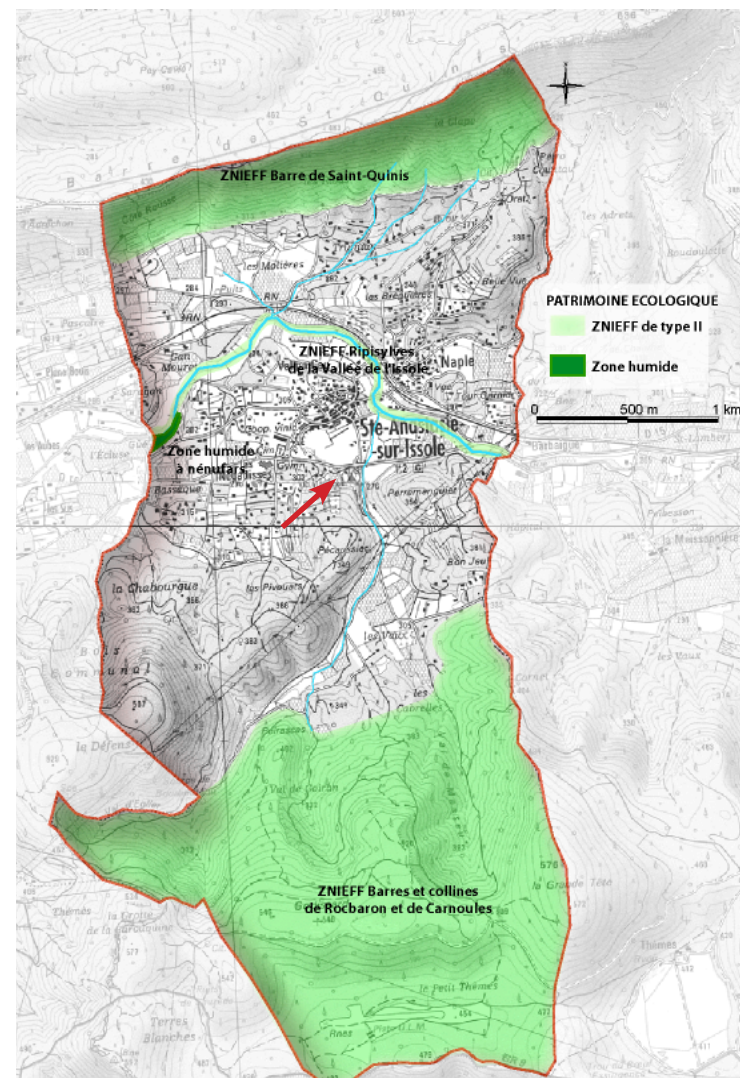
On notera enfin que la commune de Sainte Anastasie n'est pas éligible au réseau NATURA 2000.

Elle est cependant située à environ 5 km à vol d'oiseau du site NATURA 2000 Directive Habitat de la commune de Besse sur Issole (Marais de Gavoti - Lac de Bonne Cogne - Lac Redon)

2. A l'échelle du périmètre de projet.

Le périmètre de projet (flèche rouge) s'inscrit en dehors des périmètres de ZNIEFF et de toute zone humide.

Il n'entretient pas de liaison spatiale ou fonctionnelle avec ces secteurs.



7. Les risques naturels.

1. A l'échelle de la commune.

La commune de Sainte Anastasie sur Issole est soumise à 3 principaux risques naturels, le risque inondation, le risque feu de forêt et le risque mouvement de terrain (retrait et gonflement des argiles).

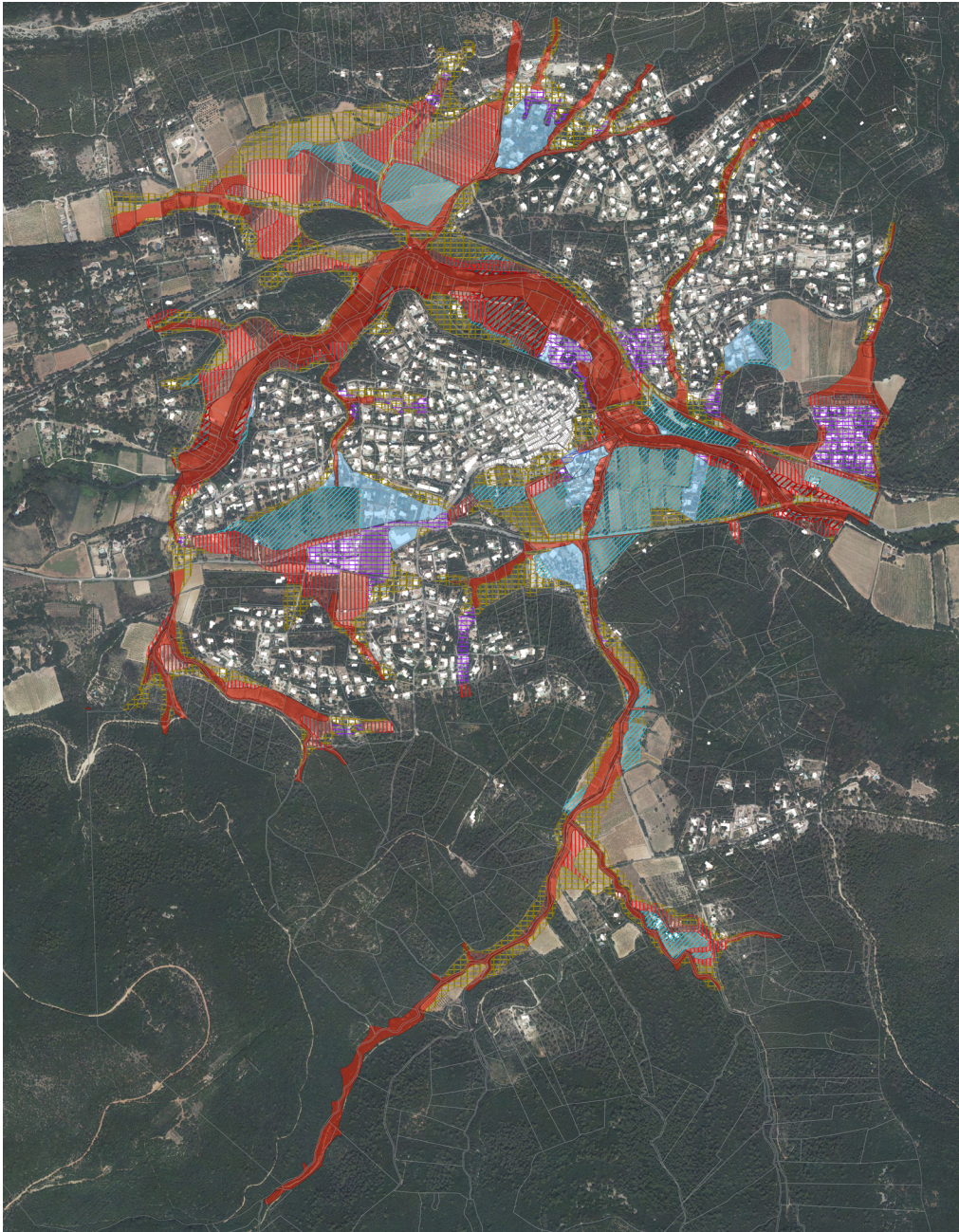
Le risque inondation fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 27 septembre 2023.

Ce PPRI définit des niveaux d'aléas (faible, modéré, fort, très fort) croisés avec des enjeux en termes d'occupation et d'utilisation du sol (centre urbain, autres zones urbanisées, zones peu ou pas urbanisées).

Il en résulte une cartographie réglementaire représentée ci-contre associée à des prescriptions définies en fonction des niveaux d'aléas et de la nature des enjeux.

Le PPRI approuvé a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose à tout projet dans un rapport de conformité.

ENJEUX ALEAS	ZONES PAS OU PEU URBANISEES(ZPPU)	AUTRES ZONES URBANISEES(AZU)	CENTRE URBAIN (CU)
TRES FORT	R1	R1	B3
FORT	R2	R1	B3
MODERE	R3	B2	B1
FAIBLE	B4	B1	B1
ALÉA RÉSIDUEL			



En matière de risque incendie, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Var a porté à la connaissance de la commune en juillet 2023 une cartographie de l'aléa feu de forêt.

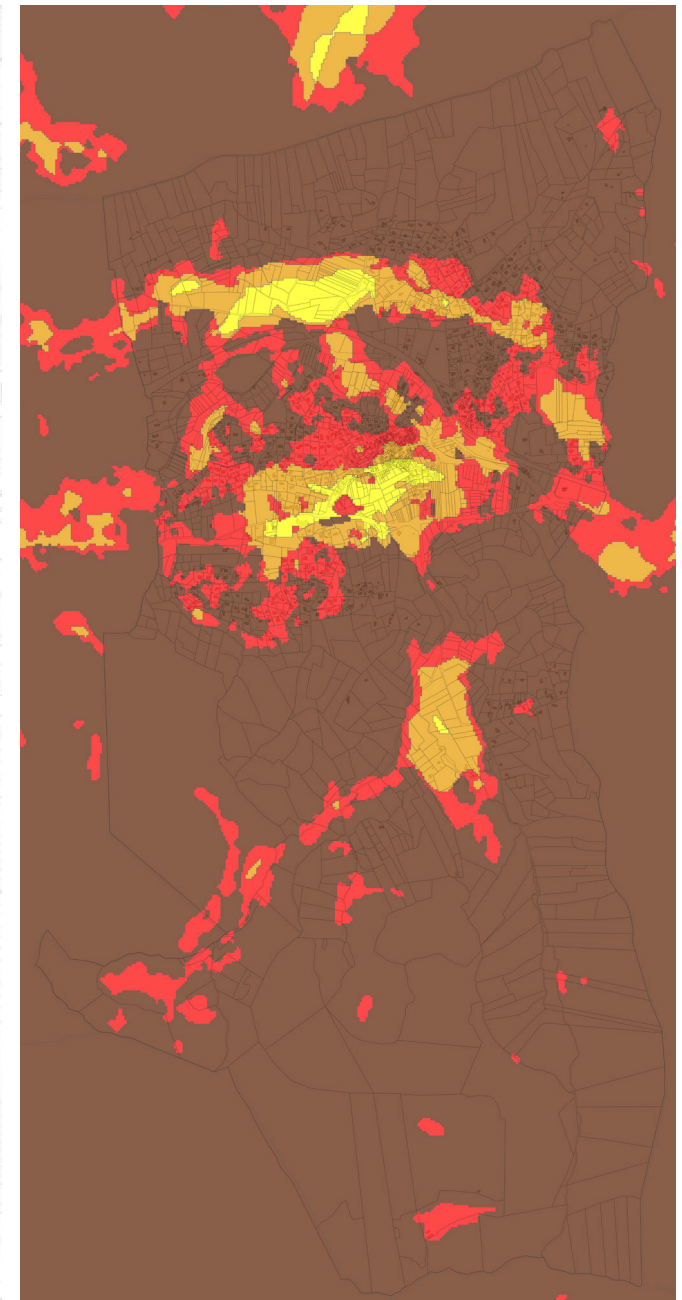
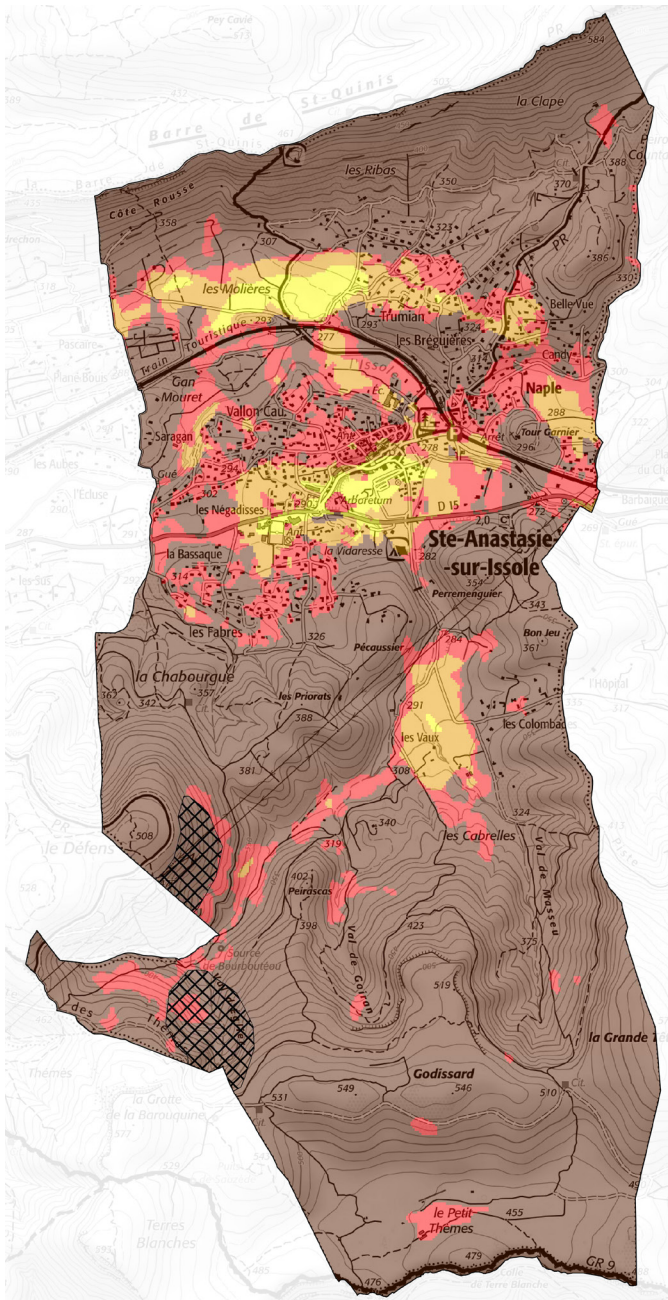
Elle fait apparaître cinq niveaux d'aléas : très faible, faible, modéré, fort et très fort.

- un aléa faible uniquement sur les espaces agricoles ouverts dépourvus de toute végétation (espaces viticoles généralement)

- un aléa moyen fort ou très fort sur quasiment tout le reste de la commune, ces espaces étant des espaces boisés.

Cette carte d'aléa n'est pas un zonage du risque mais une indication du niveau d'exposition à la probabilité de subir un phénomène d'incendie pour une intensité donnée. Elle n'a donc pas de valeur réglementaire ou prescriptive.

Pour apprécier le risque, d'autres éléments sont à prendre en compte, notamment le contexte urbain, la bonne exécution des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et la défendabilité du secteur (au regard des hydrants, de la desserte viaire, etc....).



7. Les risques naturels.

La commune de Saint Anastasie sur Issole est concernée par les risques liés à la présence d'argile dans les sous sols.

Les terrains argileux superficiels peuvent en effet voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques.

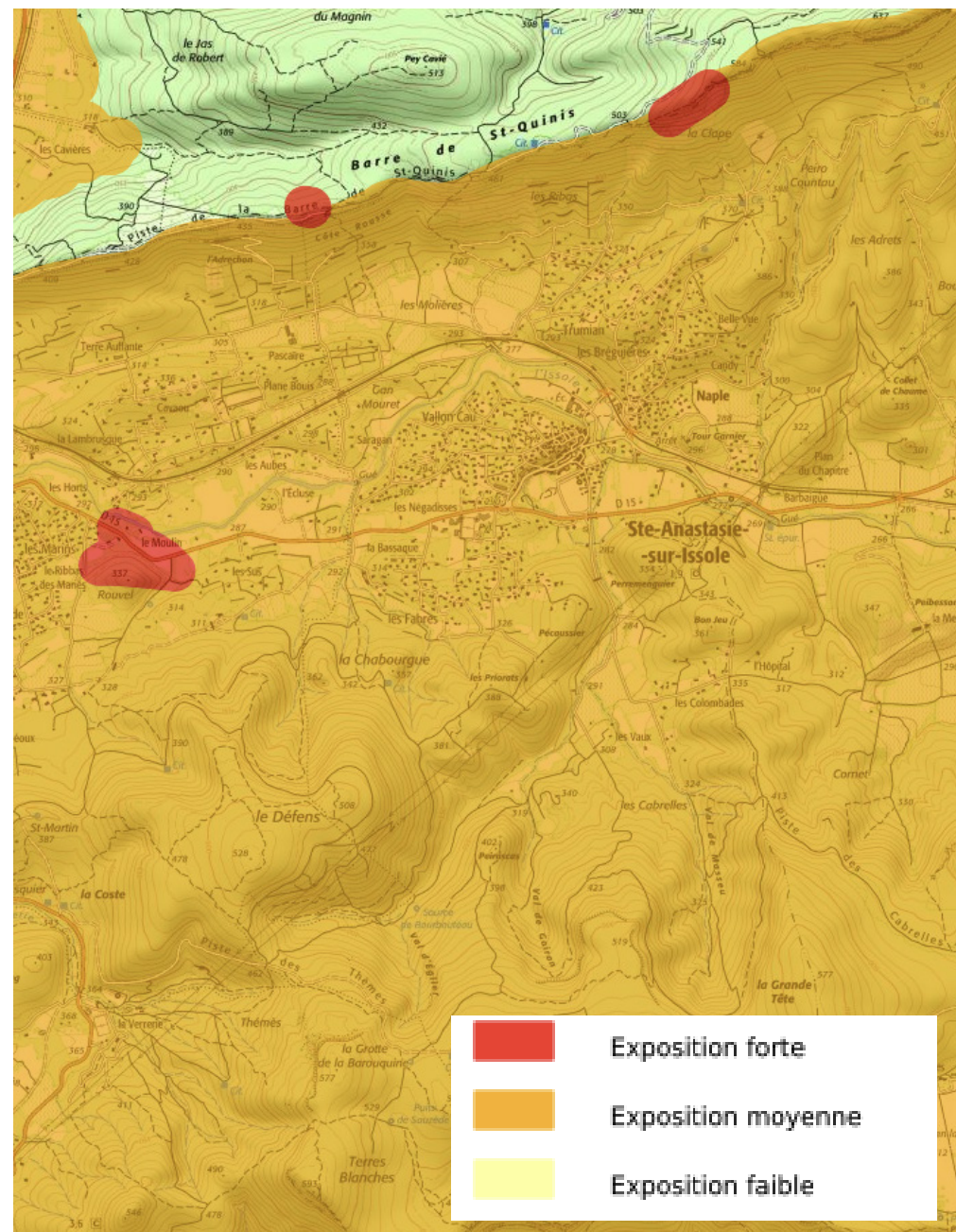
Ils se rétractent lors des périodes de sécheresse (phénomène de retrait) et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de gonflement).

Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles engendre chaque année des dégâts importants, indemnisables au titre des catastrophes naturelles. La grande majorité des sinistres concerne les maisons individuelles.

La cartographie d'aléa à l'exposition à ce risque de retrait-gonflement des argiles est reproduite ci-contre et distingue trois niveaux d'exposition : exposition faible, exposition moyenne et exposition forte. La quasi totalité du territoire communal de Sainte Anastasie est soumise à une exposition moyenne.

Cette exposition à un risque moyen implique de réaliser une étude géotechnique préalable pour toute vente ou tout achat de terrain constructible et pour toute construction de maison individuelle.



7. Les risques naturels.

2. A l'échelle du périmètre de projet.

En matière d'exposition au risque inondation, le périmètre de projet délimité ci-contre par un liseré rose est impacté :

- par un risque R1 sur sa frange Nord
- par un aléa résiduel sur sa partie Sud.

La zone rouge R1 correspond à une zone inconstructible par principe. Y sont toutefois admis les travaux de création et de réalisation d'infrastructures et de réseaux aux conditions :

- de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue ;
- de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.

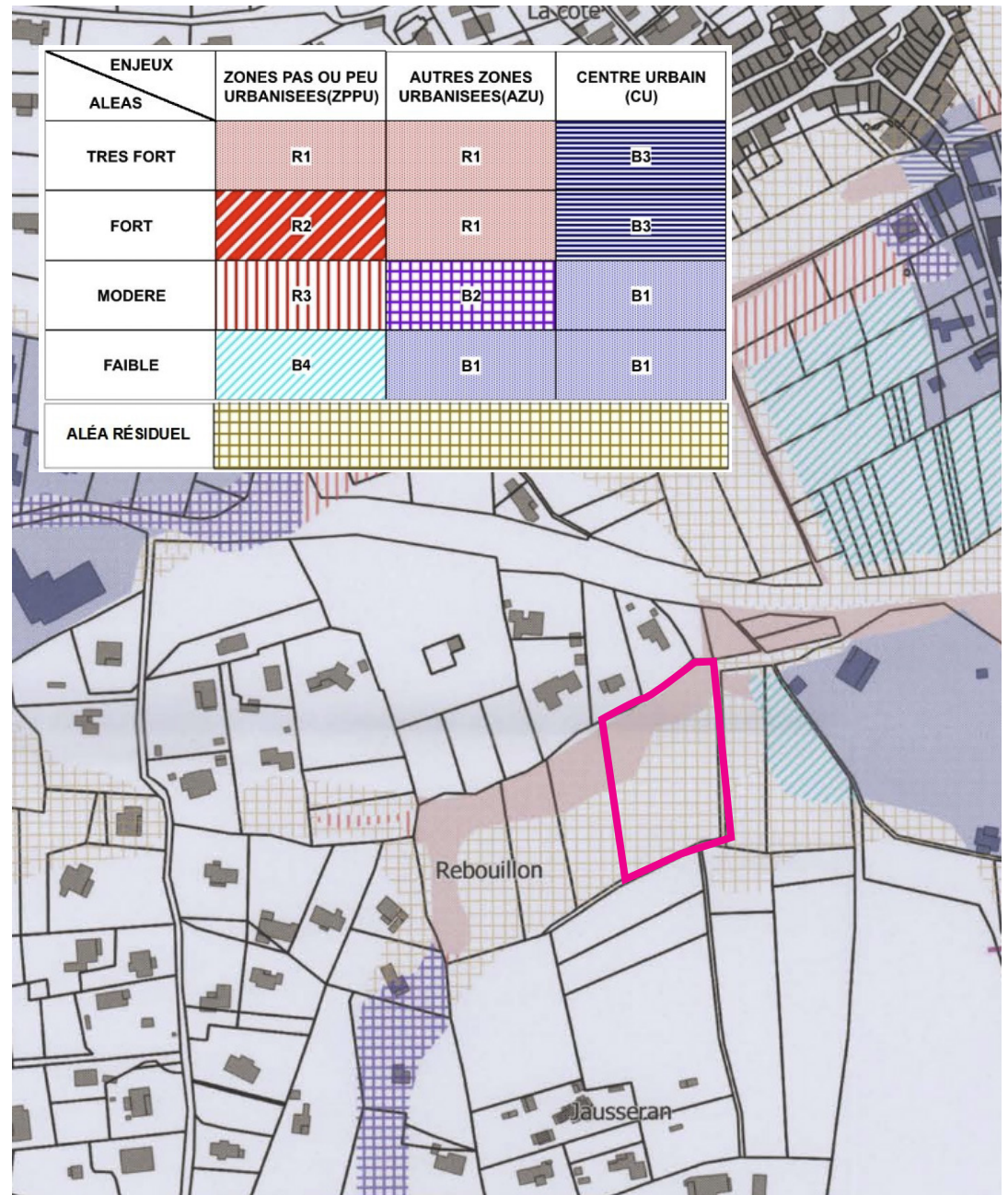
L'aléa résiduel correspond à la zone située entre l'enveloppe où des aléas précis sont identifiés pour l'événement de référence et les limites externes maximales de la plaine alluviale. **Cet aléa résiduel ne fonde pas de réglementation obligatoire par le PPRi puisqu'il représente une éventualité d'inondation dépassant l'occurrence de référence.**

Il est toutefois recommandé d'y éviter :

- 1) La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1° et 2° catégorie et toutes catégories confondues de type U et J ;
- 2) La création de crèches, d'écoles maternelles et/ou d'écoles primaires pour les ERP de type R ;
- 3) Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise, tel que précisé dans la circulaire du 24 janvier 2004.

Pour les constructions autorisées :

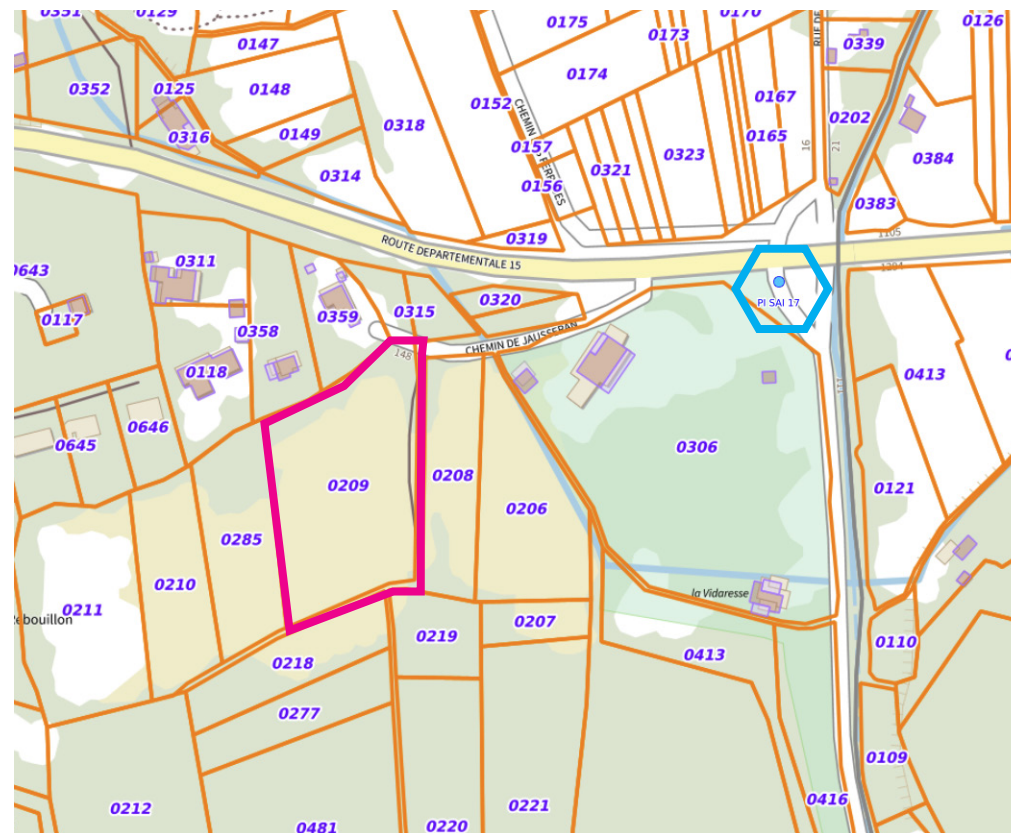
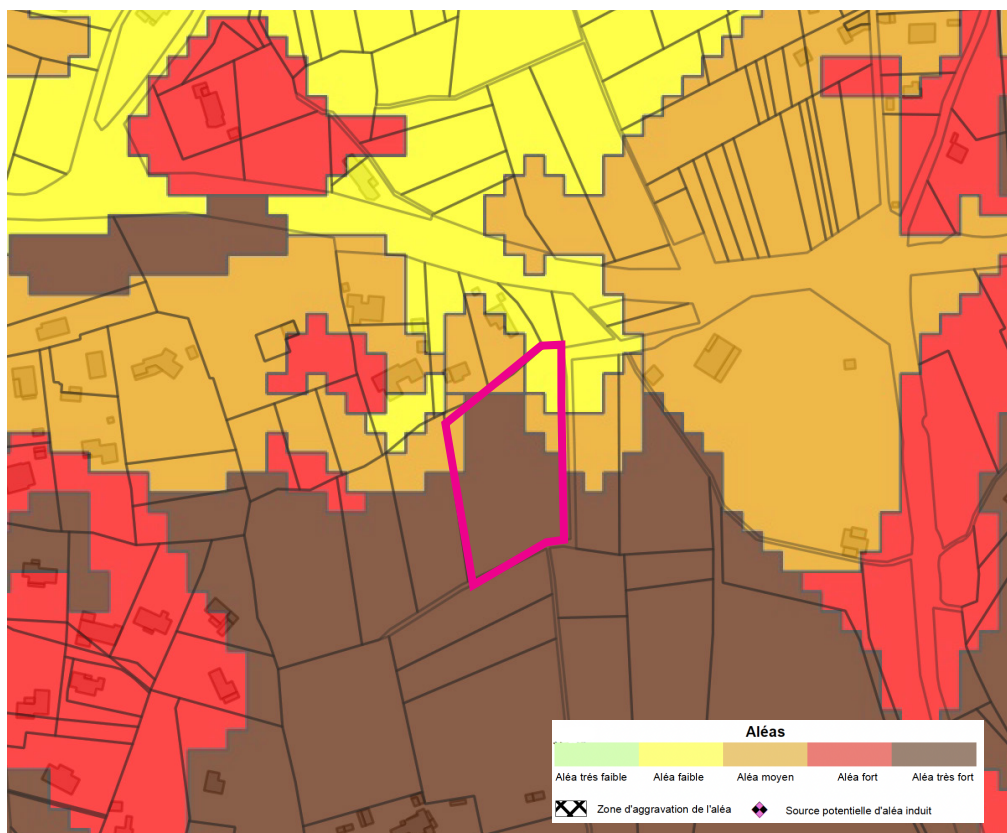
- 4) Toute demande d'autorisation, de construction, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée de plans en trois dimensions, cotés en altitude et rattachés au NGF ;
- 5) La face supérieure du premier plancher habitable ou aménageable devra être située au moins à + 0,40 m au-dessus du terrain naturel ;
- 6) Les règles et prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire et à l'ensemble des zones inondables sont recommandées



7. Les risques naturels.

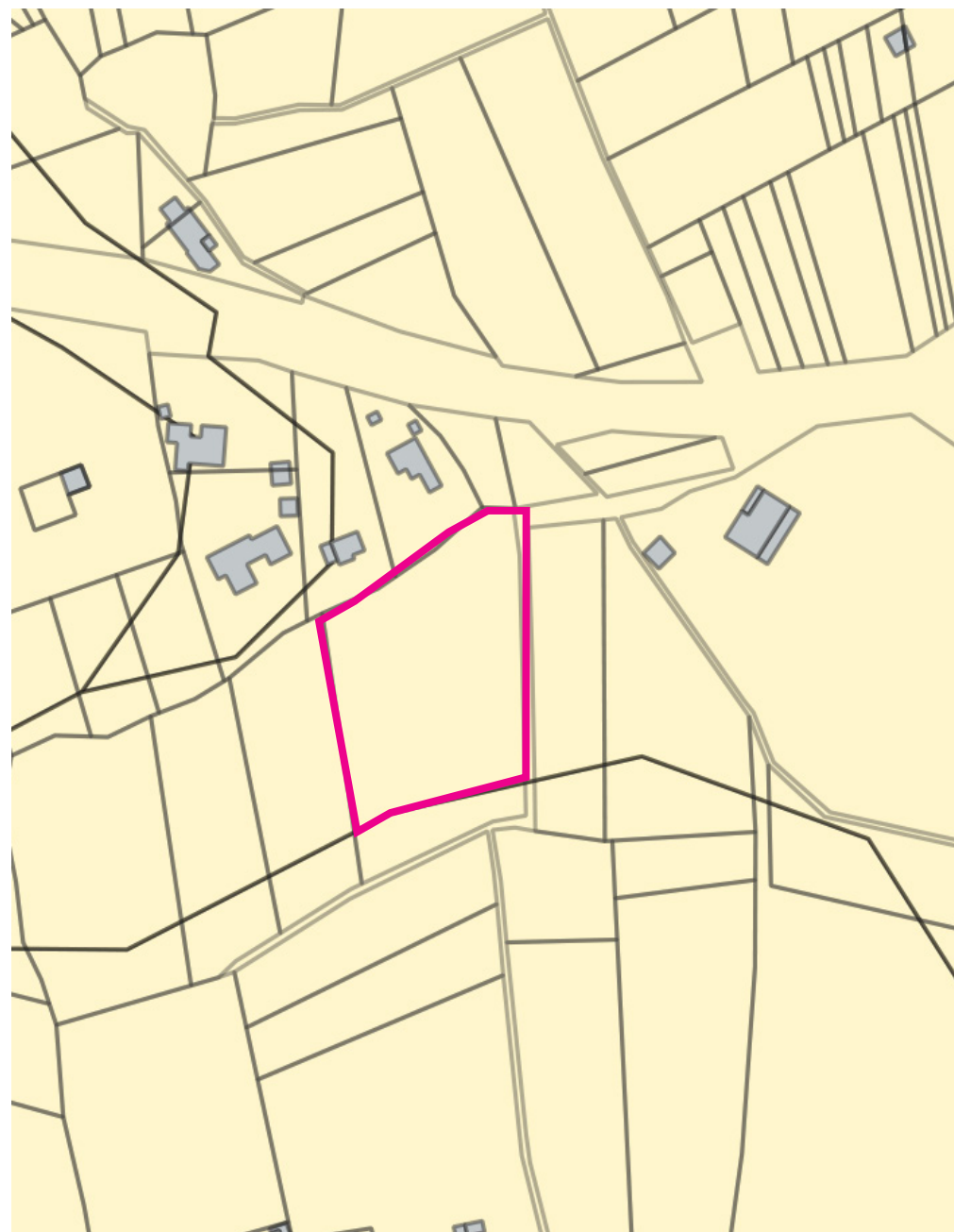
En matière d'exposition à l'aléa feu de forêt, le périmètre de projet délimité ci-dessous par un liseré rose :

- est identifié dans la cartographie d'aléa comme soumis à un aléa très fort sur la majeure partie du périmètre
- est situé à 150 mètres de la borne incendie n°17 (représenté ci-dessous à droite par un polygone bleu sur l'extrait de la cartographie REMOCRA du SDIS du Var), borne incendie d'une capacité supérieure à 60 m3 par heure située à l'intersection entre la route départementale 15 et le chemin des Vaux
- jouxte le périmètre du camping des Pins Parasols qui dispose d'une protection incendie avec notamment une réserve d'eau de 10.000 litres permettant d'alimenter les Robinets d'Incendie Armés (RIA) assurant la défendabilité du camping
- fait l'objet d'un débroussaillage régulier
- est desservi par le chemin de Jausseran, directement raccordé à la route départementale 15



7. Les risques naturels.

Enfin, en matière d'exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles, le périmètre de projet délimité ci-contre par un liseré rose est impacté par un aléa moyen.



8. La ressource en eau.

L'alimentation en eau potable de la commune de Sainte Anastasie sur Issole se fait à partir du forage des Guines situé sur la commune voisine de Rocbaron.

Cette ressource dispose d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en date du 31 octobre 1984. Il définit les volumes de prélèvement autorisés et l'étendue des périmètres de protection.

La capacité de ce forage est de :

- 2x100 m³/h en mode alternatif (2 pompes),
- 2 400 m³/j.

L'eau issue des forages de Guines est acheminée par l'intermédiaire d'une canalisation d'adduction-distribution vers le réservoir du Syndical Intercommunal de l'Issole, à Forcalqueiret. Ce réservoir, présente une capacité de stockage de 1 500 m³ (deux ouvrages de 1000 et 500 m³ accolés par une chambre de vannes commune). Une réserve incendie est à disposition.

Ce stockage alimente en eau potable les communes de Forcalqueiret et Sainte Anastasie sur Issole.

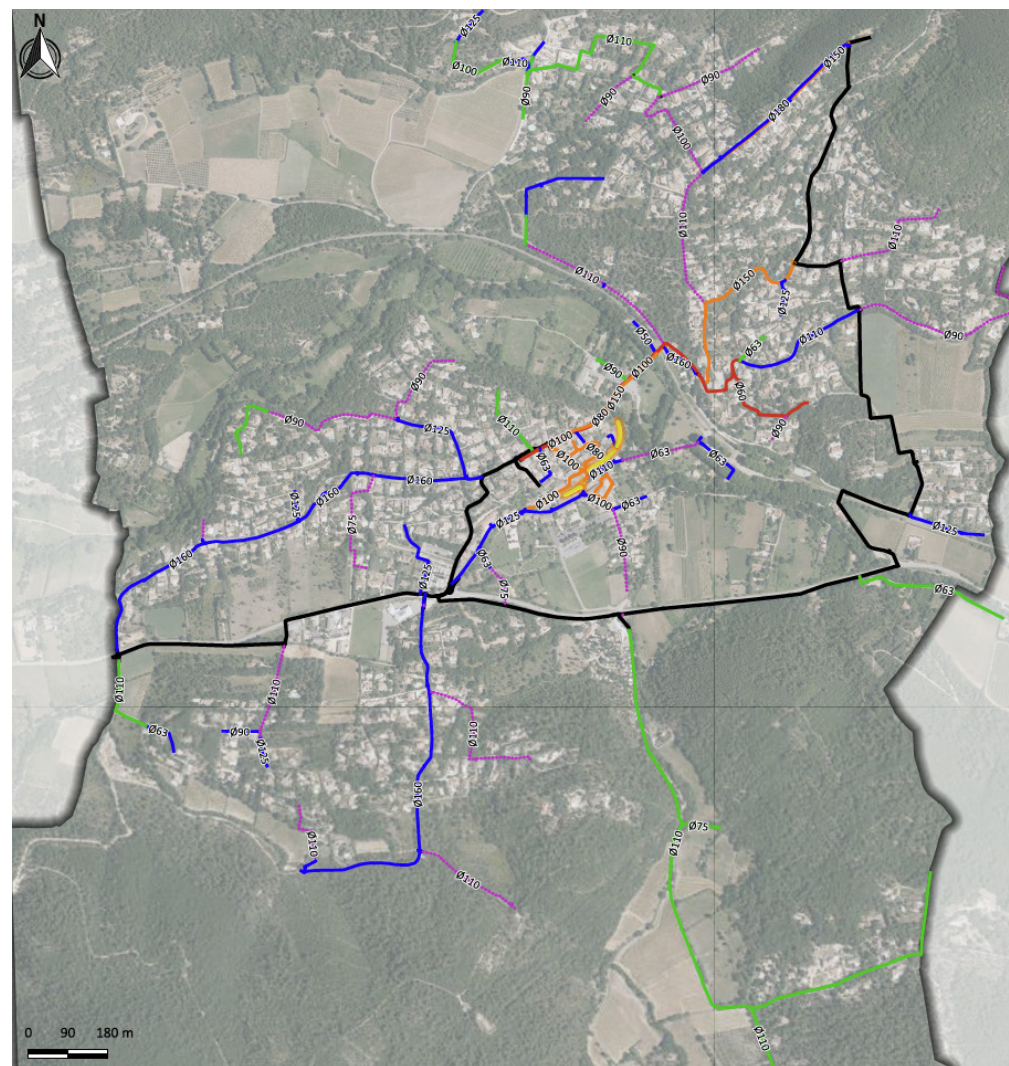
Sur la commune de Sainte Anastasie, un réseau d'alimentation en eau potable d'un total de 17.085 mètres linéaires alimente les différents quartiers urbanisés de la commune. Un extrait du plan de réseau d'alimentation en eau potable est présenté ci-contre.

A partir du pompage des Guines sont produits des volumes variables selon les années en fonction de la pluviométrie et des conditions météorologiques :

- 210.543 m³ en 2020
- 224.246 m³ en 2021
- 211.796 m³ en 2022
- 194.909 m³ en 2023

Sur ces quatre années, le volume mensuel moyen produit a été de 17.531 m³, avec une importante variation entre le minimum annuel (13.896 m³ en décembre) et le maximum annuel (25.497 m³ en août).

Il est à noter que sur les trois dernières années de référence (2021-2023), et en dépit d'une tendance au développement démographique et à des été chauds et secs, la tendance de production d'eau potable a été à la baisse (baisse de production de 13% entre 2021 et 2023).



8. La ressource en eau.

Sur les dernières années, le nombre d'abonnés au service public de distribution d'eau potable sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole est en hausse régulière : 996 en 2019, 1006 en 2020, 1026 en 2021, 1041 en 2022, 1065 en 2023.

Le volume annuel facturé d'eau distribué est en revanche assez irrégulier :

- 116.280 m³/an en 2019
- 125.280 m³/an en 2020
- 171.482 m³/an en 2021
- 132.265 m³/an en 2022
- 150.554 m³/an en 2023

Il en résulte un ratio moyen de consommation journalière par abonné irrégulier

- 320 litres/jour en 2019
- 341 litres/jour en 2020
- 458 litres/jour en 2021
- 348 litres/jour en 2022
- 387 litres/jour en 2023

Soit un ratio moyen de consommation de 371 litres par jour et par abonné.

Le calcul des ratios par habitant aboutit à des valeurs différentes selon l'hypothèse retenue :

- une hypothèse haute considère une moyenne de 2.3 habitants/abonné : soit 161 l/j/habitant
- une hypothèse basse sur la base théorique de 2 117 habitants desservis par le réseau public : 180 l/j/habitant.

Le rendement brut de l'alimentation/distribution d'eau potable met en parallèle les volumes mobilisés pour satisfaire les besoins totaux de la commune avec les volumes facturés à ses abonnés.

Il est donc un indicateur de la rentabilité du système d'alimentation en eau potable. Le rendement brut a été :

- de 56,51% en 2019
- de 59,74% en 2020
- de 76,47% en 2021
- de 62,45% en 2022
- de 77,24% en 2023

En matière de qualité de l'eau, l'ARS réalise des analyses d'eau régulières sur le réseau en vue de vérifier la conformité réglementaire de l'eau distribuée au robinet du consommateur en mesurant les concentrations des principaux paramètres aussi bien bactériologiques que physicochimiques de l'eau.

L'intégralité des analyses réalisées depuis 2020 a été jugée conforme avec un taux de 100% au niveau microbiologique et physico-chimique.

Le diagnostic du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de janvier 2025 a établi un bilan besoin-ressource pour la mise en conformité des eaux destinées à la consommation humaine pour les communes de Garéoult, Rocbaron, Forcalqueiret et Sainte-Anastasie-sur-Issole.

Pour Sainte-Anastasie-sur-Issole, les besoins en eau à l'horizon 2050 sont estimés à environ 20 470 m³ en pointe mensuelle, soit un débit horaire de 34 m³/h sur une base de 20h de fonctionnement quotidien.

Ce débit correspond à la charge nécessaire pour couvrir les besoins journaliers sans dépasser les capacités normales du forage des Guines.

Ce forage dispose d'une disponibilité de 95 m³/h, ce qui permet de couvrir les besoins de Sainte-Anastasie. Toutefois, il alimente également Forcalqueiret, dont le besoin horaire en 2050 est de 51 m³/h.

A l'horizon 2050, l'ensemble des besoins cumulés reste donc inférieur à la capacité disponible du forage. Sous réserve que les hypothèses de l'étude soient respectées, notamment un rendement porté à 85 %, **aucune contrainte particulière n'est à prévoir sur la ressource.**

9. Les eaux usées.

Sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole, la gestion des eaux usées se fait via un assainissement non collectif et un assainissement collectif.

La délimitation des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif a été faite via le premier schéma directeur d'assainissement des eaux usées et est reportée ci-contre.

Les zones d'assainissement non collectif correspondent aux secteurs d'habitat résidentiel pavillonnaire.

Au sein de ces secteurs, on dénombre 670 installations d'assainissement non collectif.

L'assainissement collectif dessert pour sa part le centre villageois, le quartier de Naples, la zone d'activités économiques et le secteur des camping (cf cartographie ci-contre).

Le réseau d'assainissement collectif couvre un linéaire total de 5167 mètres et fonctionne en gravitaire. Il dessert 358 abonnés.

Le réseau d'assainissement collectif de la commune de Sainte-Anastasie-sur-Issole comporte une station d'épuration destinée à traiter les effluents de commune.

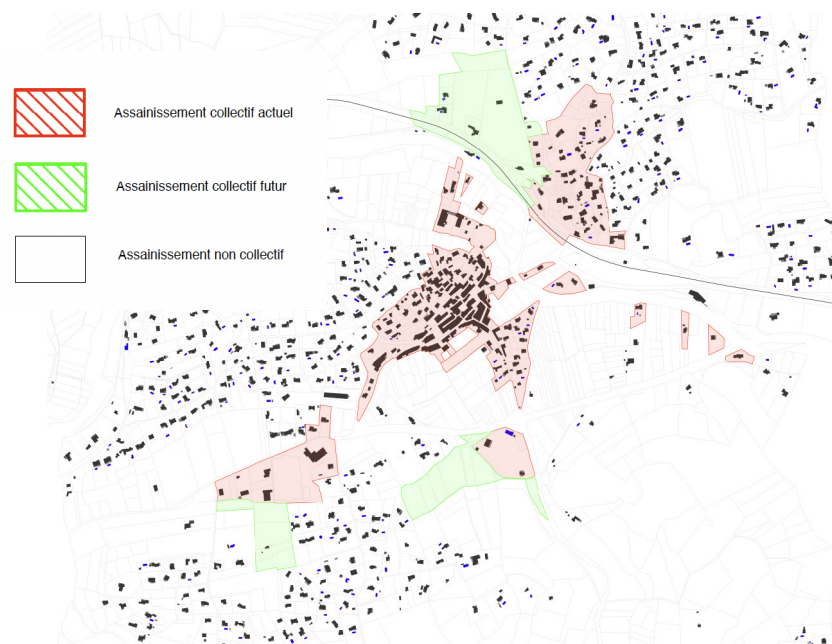
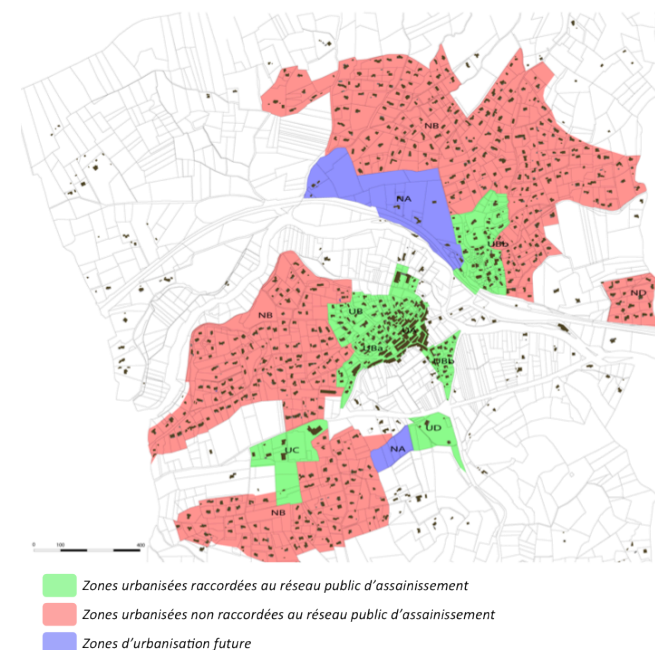
Mise en service en 1982, elle est située au sud-est du territoire communal proche de l'Issole. Cette station d'épuration est de type « Boues activées aération prolongée très faible charge ».

La station présente les caractéristiques de dimensionnement suivantes :

- 1800 équivalents habitant
- capacité nominale de 270 m³/j
- DBO₅ : 108 kg/j
- DCO : 243 kg/j
- MES : 162 kg/j
- NTK : 17,82 kg/j
- Pt : 3,6 kg/j

La capacité actuelle de la station d'épuration est de :

- 214 m³/j de débit de référence retenu pour la période 2018-2022
- 38 kg/j de charge journalière moyenne
- 123 m³/j de volume moyen journalier



9. Les eaux usées.

Le diagnostic du Schéma Directeur d'Assainissement en cours de révision précise :

«L'analyse permet d'extraire la charge hydraulique correspondant au percentile 95 des débits entrant en tête de station, soit 214 m³/j (soit 1 430 EH), ce qui représente 79 % de la capacité nominale retenue de la station (270 m³/j).

Ainsi, en ce qui concerne les débits de pointe, la station n'est pas limitée et possède une marge hydraulique pour les années à venir.»

Une étude de la pollution reçue sur la station a également été effectuée.

L'analyse des charges organiques a été menée sur la base des résultats des bilans pollution programmés dans le cadre de l'autosurveillance de janvier 2019 à décembre 2023. Cet historique de données sur 5 années permet de dégager une vision théoriquement fiable du fonctionnement de la station d'épuration.

L'analyse permet d'extraire la CBPO sur les cinq dernières années, soit 38 kgDBO5/j (soit 633 EH), ce qui représente 35% de la capacité nominale de la station (108 kg-DBO5/j soit 1800 EH). La station a donc la capacité d'assurer le traitement de la charge moyenne entrante de la station.

Ainsi, la station n'est pas saturée en ce qui concerne le traitement de la charge de pollution organique. La marge de traitement pour les années à venir est bonne.

10. Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement et les mesures compensatoires.

Motivée par la volonté communale de développer l'offre d'hébergement touristique sur la commune de Sainte Anastasie, au contact de campings d'ores et déjà existants, la présente modification du PLU a pour principaux effets :

- la redéfinition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 telle que définie dans le PLU approuvé en 2024, avec notamment la définition d'un nouveau schéma d'aménagement intégrant les évolutions de la dernière décennie (création du camping des Pins Parasols notamment) et l'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en septembre 2023.

- le reclassement en zone touristique UD d'une parcelle (parcelle OC 209 d'une superficie de 5252 m²) initialement classée dans le PLU approuvé en 2014 en zone à urbaniser 1AUt

- le rajout dans le règlement d'urbanisme de la zone UD de nouvelles prescriptions réglementaires, en lien notamment avec l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de campings.

Les incidences de cette modification du PLU sur l'environnement sont mineures. En effet :

- le secteur de projet est situé en dehors de la Trame Verte et Bleue définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et par le PLU. Il est également situé hors périmètre de ZNIEFF ou de périmètre Natura 2000 et n'entretient pas de liaisons fonctionnelles avec les périmètres alentours.

- le secteur de projet est situé au contact d'espaces urbanisés sur ses franges Est et Nord. Il est maintenu dans un état débroussaillé en application de la législation en vigueur, seuls les arbres de haute tige les plus significatifs ayant été conservés.

- le secteur de projet est partiellement contraint par un risque inondation fort. La nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation interdit, en cohérence avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), toute urbanisation sur la partie du secteur impactée par ce risque fort, les possibilités d'aménagements étant limitées aux seules parties du secteur impactées par un aléa résiduel.

- le secteur de projet est identifié comme étant soumis à un aléa feu de forêt fort ou très fort par la cartographie portée à la connaissance de la commune en juillet 2023. Toutefois cette cartographie n'a pas de portée réglementaire et n'est pas représentative du risque feu de forêt (elle cartographie l'aléa et non le risque), ce dernier étant limité par le maintien en état débroussaillé du terrain, par sa bonne accessibilité depuis la RD 15 et par la présence d'une borne d'incendie proche (150 m).

- de par ses caractéristiques et ses composantes (implantation de 18 mobile homes et d'une piscine de 8 m x 4 m), le projet n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur la ressource en eau, ressource en eau qui est du reste suffisante sur la commune.

- de par ses caractéristiques et ses composantes, le projet n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur la gestion des eaux usées (fonctionnement de la station d'épuration), gestion des eaux usées qui dispose d'une réserve de capacité de traitement suffisante.

En matière de définition de mesures compensatoires à ces incidences mineures de la modification du PLU sur l'environnement, on retiendra notamment :

- la redéfinition de l'OAP n°2 afin notamment de prendre en compte le risque inondation

- les évolutions réglementaires de la zone UD afin d'y intégrer l'obligation du respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de campings (protection incendie, réglementation sur les caractéristiques des voiries).

CHAPITRE 3 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1. Présentation et justification de la modification.

Le PLU de la commune de Sainte Anastasie sur Issole a été approuvé en 2014 et n'a depuis lors fait l'objet que d'une procédure de révision allégée approuvée en 2023.

La commune dispose déjà de deux campings existants qui font l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU approuvé (zone UD). Le PLU de 2014 avait en outre identifié une zone à urbaniser (zone 1AUt) spécifiquement dévolue aux activités touristiques, zone à urbaniser faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La commune ne disposant plus de capacité d'accueil résiduelle pour le développement de l'hébergement touristique mais souhaitant poursuivre un développement maîtrisé de son économie touristique en cohérence avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en cohérence avec le SCOT Provence Verte Verdon, elle a par délibération en date du 16 septembre 2025 prescrit la mise en œuvre d'une modification de son PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt.

Au travers de cette procédure :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 relative au développement de l'activité touristique a été redéfinie afin notamment de prendre en compte les incidences du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé en 2023
- une parcelle de 5252 m² initialement classée en zone 1AUt a été reclassée en zone UD afin d'autoriser un projet d'implantation de 18 mobile homes accompagné d'une piscine et d'un terrain de pétanque
- le règlement de la zone UD a été précisé afin notamment d'y intégrer des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de campings

2. État initial de l'environnement et évaluation environnementale de la modification.

D'une superficie de 1 075 hectares, le territoire communal de Sainte Anastasie sur Issole comprend trois grands types d'espaces : des espaces naturels, très largement prédominants, des espaces agricoles et des espaces urbanisés (village historique, extensions pavillonnaires contemporaines, zone d'activités économiques, zone d'activités touristiques).

Le territoire communal est assez étroitement structuré par sa topographie avec des espaces collinaires au Nord et au Sud encadrant la plaine de l'Issole en partie centrale.

La commune compte trois périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui participent activement à la Trame Verte et Bleue communale.

La commune est impactée par deux risques naturels principaux, le risque inondation (qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque approuvé en 2023) et le risque feu de forêt.

La commune dispose d'une ressource en eau suffisante et traite ses eaux usées dans des conditions satisfaisantes, avec des réserves de capacité.

Le secteur de projet objet de la modification se situe au contact des zones urbaines, dans la continuité des activités d'hébergement touristique, hors Trame Verte et Bleue. Il est partiellement impacté par le risque inondation et fait l'objet d'un aléa feu de forêt réduit par la mise en œuvre des obligations réglementaires de débroussaillage et par de bonnes conditions de défendabilité (accessibilité, proximité d'un poteau incendie de caractéristique suffisante).

Au terme de l'évaluation environnementale, il peut être considéré que le projet de modification n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement.