

MÉMOIRE EN OBSERVATION

- Déposé dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Commune de SAINTE-ANASTASIE-SUR-ISSOLE (Var)
- Projet d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée OC 209
- Renforcement de l'hébergement touristique du secteur Jausseran – Vidaresse

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR :

- Collectif de voisin de Rebouillon

DE PREESTER MAZUE : parcelle 664

ZINI et CASTRES : parcelle 662

FLORIS : parcelle 663

GALLOY : parcelle 384

BERTUCCI et CHAPEL : parcelle 385

MAINGUY : parcelle 647

LALANDEC : parcelle 379

PIETROSEMOLI : parcelles 213 et 481

LHONORE : parcelle 326

MAYET et LAMBERT : parcelles 650 / 649 + 648 (servitude)

NAVARRO : parcelle 421

- Collectif côté Jausseran

CECCALDI : parcelle 359 et 313

HARTMANN : parcelles 118

MONMASSON : parcelles 358

TEURNIER ET DELAGE : parcelle 645

LAFRANCE : parcelle 644

MASSOTEAU : parcelle 646

DELOZANNE et JOHANNES : parcelle 306 – 413 - 416

Propriétaires riverains des parcelles sus-nommées ci-dessus, directement concernés par le projet

À L'ATTENTION DE

Madame le Commissaire Enquêteur

Enquête publique prescrite par arrêté municipal du 30 juin 2026

Enquête publique du **27 juillet 2026 au 28 août 2026**

Objet

Observations motivées relatives :

- à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- à la transformation de la parcelle OC 209 en UD;
- au projet d'extension du camping du secteur Jausseran – Vidaresse ;
- à la création d'une nouvelle voie de desserte à proximité immédiate des propriétés riveraines.

Nature du mémoire

Le présent mémoire a pour objet :

- d'exposer les incidences du projet sur les propriétés riveraines ;
- de démontrer les insuffisances du dossier soumis à enquête publique ;
- de solliciter une réévaluation des choix d'aménagement retenus ;
- de demander la mise en œuvre de solutions alternatives moins impactantes ;
- de préserver les droits des propriétaires riverains dans le cadre de la présente procédure ainsi que de toute procédure administrative ou contentieuse ultérieure.

Fondements juridiques principaux

Le présent mémoire est notamment fondé sur :

- le Code de l'urbanisme ;
- le Code de l'environnement ;
- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code des relations entre le public et l'administration ;
- la Charte de l'environnement de 2004, ayant valeur constitutionnelle ;
- les principes jurisprudentiels dégagés par le Conseil d'État et les juridictions administratives en matière de planification urbaine, d'évaluation environnementale, de protection du cadre de vie et de participation du public.

Pièces jointes

Pièce n°1 : Avis d'enquête publique

Pièce n°2 : Extrait du rapport de présentation de la modification n°1 du PLU

Pièce n°3 : Plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce n°4 : Photographies des lieux

Pièce n°5 : Plan cadastral

Pièce n°6 : Photographies des accès existants

Pièce n°7 : Plan l'emplacement réservé (ER) n°20

OBSERVATION IMPORTANTE

Le présent mémoire est déposé dans le cadre de la participation du public prévue par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Il est demandé que son contenu soit intégralement annexé au registre de l'enquête publique et pris en considération lors de la rédaction du rapport et des conclusions motivées de Madame le Commissaire Enquêteur.

I. EXPOSÉ DES FAITS

1. Le contexte de la procédure

Par arrêté municipal en date du **30 juin 2026**, la commune de **Sainte-Anastasie-sur-Issole** a prescrit une enquête publique portant sur la **modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Cette procédure a notamment pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la **parcelle cadastrée OC n°209**, d'une superficie de **5 252 m²**, afin de permettre le **renforcement de l'offre d'hébergement touristique** sur le secteur dit **Jausseran – Vidarresse**, principalement par l'extension du camping existant.

Le dossier soumis à enquête publique prévoit également la création d'une **nouvelle voie de desserte**, destinée à assurer l'accès aux futurs aménagements.

Cette enquête publique est organisée du **27 juillet au 28 août 2026**.

2. Situation des requérants

Les soussignés sont propriétaires d'une maison individuelle située à proximité immédiate ou proche du périmètre concerné par cette modification du PLU.

La/les propriété est/sont implantée(s) en limite du futur secteur d'aménagement et se trouve(nt) directement concernée(s) par la création de la future voie d'accès figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexée au dossier d'enquête publique.

Au regard de cette implantation, les requérants seront parmi les premiers riverains exposés aux conséquences directes du projet.

Cette proximité leur confère un intérêt direct, personnel et certain à présenter les présentes observations.

3. Découverte du projet

Parmi les requérants, certains ont acquis leur bien immobilier récemment. Au moment de cette acquisition, aucune information ne leur a été portée à connaissance concernant :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle OC 209 ;
- la création d'une nouvelle voie de circulation à proximité immédiate de leur propriété ;
- l'extension projetée du camping voisin.

Ce n'est qu'à la publication de l'avis d'enquête publique qu'une majorité des requérants ont découvert l'existence de ce projet ainsi que son ampleur.

Sans préjuger des obligations respectives des différents intervenants à la vente, cette découverte tardive explique leur implication dans la présente enquête publique et leur volonté de faire valoir leurs observations avant toute approbation de la modification du PLU.

4. Un environnement résidentiel jusqu'à présent préservé

Le secteur dans lequel se situe la/les propriété(s) des requérants présente(nt) actuellement un caractère essentiellement résidentiel et naturel.

La/les maison(s) bénéficie(nt) aujourd'hui :

- d'un environnement calme ;
- d'un trafic routier limité ;
- d'une faible densité d'occupation ;
- d'une importante présence végétale ;
- d'une qualité paysagère participant directement à la valeur patrimoniale des biens environnants.

La voie actuellement existante est principalement utilisée par les riverains et génère un trafic modéré. Toutefois, l'étroitesse de la voie rend le croisement entre véhicule parfois difficile.

L'environnement immédiat est ainsi caractérisé par une tranquillité qui constitue l'une des qualités essentielles du quartier.

5. Les caractéristiques du projet

Selon les documents soumis à enquête publique, le projet poursuit un objectif de développement de l'offre touristique par :

- l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle OC 209 ;
- l'extension des capacités d'accueil du camping existant ;
- la création d'une nouvelle desserte routière destinée à irriguer le futur secteur ;
- la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante.

Le projet conduit ainsi à une urbanisation nouvelle d'un secteur aujourd'hui largement naturel.

Il implique une augmentation des flux de circulation, de la fréquentation humaine et des équipements associés au fonctionnement d'un établissement d'hébergement touristique.

6. Les incidences prévisibles pour les riverains

Au regard de la localisation des aménagements projetés, les requérants seront directement exposés aux conséquences de cette évolution.

Les incidences susceptibles d'affecter leur propriété concernent notamment :

- les nuisances lumineuses ;
- l'évolution du paysage ;
- Atteinte à la biodiversité environnementale :
 - Présence d'animaux : Lorient / chouette hulotte /mésange / Geai des chêne / Bergeronnette grise / Grimpereau / Chardonneret élégant / Tortue d'Hermann / Léopard vert / Couleuvre de Montpellier / Pie / Tourterelle / Loire / cigale
 - Présence de végétaux : Ciste / Ciste cotonneux / genêt des teinturiers / Genêt jaune / Chêne vert / Chêne blanc / Pin / Thym / Romarin / lentisque / champignon, petit cèpes / rosés des prés
- Atteinte à la préservation de vestiges / ruines détruites lors du terrassement de la parcelle 209 / présence potentielle de borries
- les incidences sur la valeur patrimoniale des biens riverains.
- Une voie structurante qui va engendrer un grand nombre de contraintes :
 - Relief fort défavorable à la mise en place d'une voirie structurante. C'est un vallon avec des pentes à fort pourcentage et des restanques abritant une biodiversité
 - Problème de solidité de la restanque entre la parcelle 384 et 663 qui menacent déjà de s'effondrer. La présence d'arbres sur ces restanques nécessaires pour ombrager les maisons.
 - l'augmentation du trafic automobile ;
 - les nuisances sonores liées aux véhicules et aux activités du camping (baisse de la qualité du sommeil) ;
 - Risque d'incivilités par les touristes et de problèmes de stationnement devant nos entrées ;
 - l'augmentation des risques liés à la circulation ;
 - les nuisances visuelles résultant de la proximité de la nouvelle voie ;
 - Aléa inondation très important. Nécessite un moyen de drainer l'eau de très grande capacité. La canalisation de l'eau va augmenter la vitesse de l'eau, qui est déjà très importante dans ce secteur.

- Aléa risque d'argile : retrait / gonflement
- Aléa risque remontée des nappes phréatiques
- les conséquences potentielles sur la sécurité incendie ;

Ces conséquences apparaissent d'autant plus importantes que la voie projetée serait implantée à très faible distance des habitations existantes.

7. Objet des présentes observations

Les requérants ne contestent pas par principe toute évolution du territoire communal ni le développement de l'activité touristique.

Ils considèrent toutefois que toute modification du Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes fondamentaux fixés par le Code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs :

- au développement durable ;
- à la gestion économe des sols ;
- à la protection du cadre de vie ;
- à la préservation de l'environnement ;
- à la prise en compte des intérêts des populations riveraines.

Or, il ressort de l'examen du dossier soumis à enquête publique que plusieurs éléments essentiels apparaissent insuffisamment justifiés ou insuffisamment évalués.

Le présent mémoire a donc pour objet d'exposer ces insuffisances, d'attirer l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur sur les incidences concrètes du projet pour les riverains et de solliciter un réexamen de certaines orientations retenues par la commune.

II. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE

A. Le cadre juridique applicable à la modification du Plan Local d'Urbanisme

La présente enquête publique porte sur la **modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Sainte-Anastasie-sur-Issole.

Le Plan Local d'Urbanisme constitue le document de planification de référence en matière d'utilisation des sols. Il fixe les règles générales d'occupation du territoire communal et encadre les possibilités d'urbanisation dans le respect des principes définis par le Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions des **articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme**, le PLU doit assurer une cohérence entre les objectifs de développement de la commune, la préservation de l'environnement, la protection des espaces naturels et les conditions de vie des habitants.

La modification d'un PLU ne peut avoir pour seul objet de permettre une opération ponctuelle. Elle doit être justifiée par un **intérêt général**, répondre aux objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et respecter les principes fondamentaux du droit de l'urbanisme.

Le contrôle exercé dans le cadre de l'enquête publique consiste précisément à vérifier que ces exigences sont effectivement respectées.

B. Les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme

L'article **L.101-2 du Code de l'urbanisme** constitue le socle de toute politique d'aménagement.

Il impose que les collectivités territoriales recherchent un équilibre durable entre :

- le renouvellement urbain ;
- le développement maîtrisé des espaces urbanisés ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des paysages ;
- la protection des milieux naturels ;
- la qualité architecturale, urbaine et paysagère ;
- la prévention des risques naturels ;
- la sécurité publique ;
- la lutte contre le changement climatique ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la limitation de l'artificialisation des sols ;
- l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Ces objectifs ne sont pas de simples orientations politiques.

Ils constituent de véritables normes auxquelles les documents d'urbanisme doivent se conformer.

Le Conseil d'État rappelle régulièrement que les auteurs d'un PLU doivent procéder à une mise en balance des différents intérêts en présence et justifier les choix retenus au regard de ces objectifs.

En conséquence, le développement économique, y compris touristique, ne peut être recherché sans démontrer qu'il demeure compatible avec la préservation du cadre de vie des populations riveraines.

C. Les exigences issues de la loi Climat et Résilience

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, a profondément modifié les objectifs poursuivis par les documents d'urbanisme.

Elle introduit le principe de réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'atteindre l'objectif national de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**.

Les collectivités territoriales doivent désormais démontrer que toute ouverture à l'urbanisation répond :

- à un besoin réel ;
- à une consommation foncière strictement nécessaire ;
- à l'absence de solution alternative moins consommatrice d'espaces.

La simple volonté de créer de nouvelles capacités d'hébergement touristique ne saurait, à elle seule, justifier l'artificialisation d'un secteur naturel sans démonstration précise de la nécessité du projet.

Cette exigence est particulièrement importante lorsque les capacités existantes n'apparaissent pas saturées.

D. L'obligation de motivation des choix d'aménagement

Le rapport de présentation constitue la pièce essentielle du dossier de modification du PLU.

Conformément aux dispositions des **articles L.151-4 et R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme**, il doit notamment :

- expliquer les choix retenus ;
- justifier les modifications apportées au document d'urbanisme ;
- analyser les incidences prévisibles sur l'environnement ;
- présenter les solutions étudiées ;
- exposer les raisons ayant conduit à retenir le projet finalement proposé.

Cette obligation de motivation est particulièrement importante lorsque la modification entraîne :

- une urbanisation nouvelle ;
- une augmentation importante de la fréquentation d'un secteur ;
- une création d'infrastructures routières ;
- des incidences directes sur les propriétés riveraines.

Une motivation insuffisante est susceptible d'affecter la légalité du document d'urbanisme.

E. Les exigences du Code de l'environnement

Le Code de l'environnement impose que les décisions publiques ayant une incidence notable sur l'environnement soient précédées d'une évaluation adaptée.

Cette évaluation doit permettre :

- d'identifier les impacts directs et indirects ;
- d'évaluer les effets cumulés des différents aménagements ;
- de présenter les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences du projet.

Elle ne peut se limiter à une analyse générale.

Elle doit également prendre en considération les conséquences concrètes pour les riverains, notamment en matière :

- de bruit ;
- de qualité de l'air ;
- de circulation ;
- de sécurité ;
- de paysage ;
- de biodiversité ;
- de risques naturels.

Lorsque certaines incidences apparaissent insuffisamment étudiées, le commissaire enquêteur est pleinement fondé à demander des compléments d'information.

F. Le principe de participation du public

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre des principes consacrés par la **Charte de l'environnement**, intégrée au bloc de constitutionnalité.

Son article 7 dispose que :

« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement. »

Cette participation ne constitue pas une simple formalité.

Elle doit permettre au public :

- d'être pleinement informé ;
- de comprendre les enjeux du projet ;
- d'apprécier les différentes solutions possibles ;
- de formuler des observations utiles avant toute décision définitive.

Le commissaire enquêteur joue, à cet égard, un rôle essentiel en appréciant la qualité des informations mises à disposition du public et la pertinence des observations formulées.

G. La prise en compte des intérêts des riverains

La jurisprudence administrative rappelle de manière constante que les auteurs d'un document d'urbanisme doivent rechercher un équilibre entre l'intérêt général poursuivi par le projet et les atteintes susceptibles d'être portées aux droits des propriétaires voisins.

Les conséquences à propos :

- les conditions de circulation ;
- la tranquillité publique ;
- les nuisances sonores ;
- les nuisances visuelles ;
- la sécurité ;
- la qualité paysagère ;
- les risques naturels ;
- la valeur patrimoniale des biens ;

doivent être analysées avec précision.

Une urbanisation nouvelle ne peut être regardée comme conforme aux objectifs du Code de l'urbanisme que si ses incidences demeurent proportionnées aux bénéfices attendus pour la collectivité.

H. Le contrôle attendu du commissaire enquêteur

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, le rôle du commissaire enquêteur ne se limite pas à constater la conformité formelle du dossier.

Il lui appartient d'apprécier notamment :

- si les choix retenus sont suffisamment justifiés ;
- si les incidences environnementales ont été correctement évaluées ;
- si les intérêts des riverains ont été pris en compte de manière effective ;
- si des solutions alternatives moins préjudiciables ont été sérieusement étudiées ;
- si les mesures destinées à éviter ou réduire les nuisances sont adaptées et proportionnées.

Le présent mémoire a précisément pour objet de démontrer que plusieurs de ces exigences apparaissent, en l'état du dossier soumis à enquête publique, insuffisamment satisfaites.

III. ANALYSE CRITIQUE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Une motivation générale insuffisamment étayée au regard des exigences du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation justifie la modification du PLU principalement par la volonté de **renforcer l'offre d'hébergement touristique** sur le secteur de Jausseran – Vidaresse. Cette orientation s'inscrit dans une politique de développement économique et touristique de la commune.

Toutefois, si un tel objectif peut relever de l'intérêt général, il ne saurait dispenser la commune de démontrer que les choix retenus sont **nécessaires, proportionnés et compatibles avec les autres objectifs du Code de l'urbanisme**, notamment ceux définis à l'article L.101-2.

Or, à la lecture du dossier, force est de constater que l'analyse est essentiellement orientée vers les bénéfices attendus du projet, sans procéder à une véritable mise en balance avec les conséquences qu'il emportera pour les riverains et pour l'environnement immédiat.

Le dossier ne répond ainsi que très partiellement à la question essentielle :

Le bénéfice attendu pour l'activité touristique justifie-t-il les atteintes durables portées au cadre de vie des habitants voisins ?

Cette démonstration apparaît insuffisamment développée.

B. Une justification économique incomplète de l'extension du camping

Le rapport de présentation indique que l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle OC 209 permettra de développer les capacités d'accueil du camping existant.

Toutefois, aucune donnée objective n'est produite afin de démontrer que cette augmentation de capacité répond à un besoin effectivement identifié.

Le dossier ne comporte notamment aucune analyse concernant :

- le taux d'occupation annuel du camping ;
- le taux d'occupation en haute saison ;
- le taux d'occupation en moyenne saison ;
- l'évolution de la fréquentation sur plusieurs exercices ;
- les refus de réservation éventuellement enregistrés ;
- la saturation effective des installations existantes ;
- les projections démographiques ou touristiques justifiant une extension.

À ce stade de la procédure, rien ne permet donc d'établir que les capacités actuellement autorisées seraient devenues insuffisantes.

Le rapport de présentation se limite à affirmer l'intérêt du projet sans démontrer la réalité du besoin.

Cette insuffisance est d'autant plus importante que le projet conduit à l'ouverture à l'urbanisation d'un espace aujourd'hui préservé.

Dans le contexte actuel de sobriété foncière, une telle consommation d'espace doit être objectivement justifiée.

C. Une consommation d'espaces naturels insuffisamment justifiée

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle OC 209 voir dans le futur des parcelles attenantes entraîne une consommation supplémentaire d'espaces aujourd'hui non urbanisés.

Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les collectivités sont tenues de limiter cette consommation foncière et de tendre vers l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Dans ce contexte, toute ouverture à l'urbanisation doit être précédée d'une démonstration rigoureuse portant notamment sur :

- l'existence d'un besoin réel ;
- l'absence de solution alternative ;
- l'impossibilité d'utiliser des secteurs déjà urbanisés ;
- la proportionnalité du projet.

Or, ces éléments apparaissent peu développés dans le rapport de présentation.

Il n'est notamment pas démontré :

- qu'aucune autre implantation n'était envisageable ;
- qu'une restructuration interne du camping était impossible ;
- qu'une optimisation des capacités existantes avait été étudiée.

D. Une analyse insuffisante des incidences sur les riverains

Le rapport de présentation décrit principalement les caractéristiques du projet.

En revanche, il demeure particulièrement discret sur les conséquences concrètes pour les habitations immédiatement voisines.

Aucune analyse approfondie n'est consacrée :

- aux nuisances sonores ;
- aux nuisances lumineuses ;
- aux nuisances visuelles ;
- aux émissions de poussières ;
- aux incidences sur la circulation ;
- aux conséquences sur la sécurité routière ;
- aux impacts sur la qualité de vie.

Pourtant, la future voie de desserte sera implantée sur les parcelles C212+C211+C210+C285 à proximité immédiate des habitations existantes.

Cette situation justifiait une étude spécifique des nuisances.

Une telle étude ne figure pas dans le dossier.

E. Une absence d'étude acoustique

Le projet prévoit une augmentation du trafic liée :

- aux campeurs ;
- aux visiteurs ;
- aux véhicules d'entretien ;
- aux livraisons ;
- aux services techniques.

Ces mouvements généreront nécessairement :

- des accélérations ;
- des freinages ;
- des bruits de moteurs ;
- des portières ;
- des conversations ;
- des déplacements nocturnes ;
- Klaxons.

Le projet prévoit la mise en place d'air de jeux :

- d'une piscine ;
- d'un espace de terrain de pétanque

Ces installations généreront nécessairement :

- des bruits de piscine ;
- des bruits de boules de pétanque.
- Des conversations / Cris / Echanges bruyants et festifs

Aucune étude acoustique ne permet cependant d'apprécier :

- le niveau sonore futur ;
- les périodes les plus sensibles ;
- les effets cumulés avec l'activité existante.

Cette absence ne permet pas au public d'apprécier correctement les conséquences du projet.

F. Une absence d'étude spécifique sur les conséquences de la nouvelle voirie

La création de la nouvelle desserte constitue l'une des principales modifications du secteur.

Pourtant, aucune véritable étude de circulation n'est produite.

Le dossier ne précise notamment pas :

- le trafic journalier attendu ;
- le trafic en haute saison ;
- la vitesse prévisible des véhicules ;
- la nature des véhicules appelés à emprunter cette voie ;
- les horaires de circulation les plus fréquents.

Aucune mesure particulière n'est proposée afin de limiter les nuisances.

Par ailleurs, Absence d'étude spécifique sur les conséquences hydrauliques de la nouvelle voirie

Le rapport de présentation prévoit la création d'une nouvelle voie d'accès destinée à desservir le futur secteur d'urbanisation. Toutefois, il ne ressort pas du dossier qu'une étude hydraulique spécifique ait été réalisée afin d'évaluer les conséquences de cette infrastructure sur les écoulements naturels des eaux pluviales.

Or, les riverains constatent que le secteur concerné est déjà sujet à des phénomènes de ruissellement très importants et à des épisodes d'inondation lors de fortes précipitations.

La création d'une voirie revêtue de matériaux imperméables (chaussée bitumée, accotements stabilisés, ouvrages annexes) est susceptible :

- d'augmenter les surfaces imperméabilisées ;
- d'accélérer le ruissellement des eaux pluviales ;
- de modifier les écoulements naturels du terrain ;
- de concentrer les débits vers certains points bas ;
- d'accroître les risques de stagnation ou de débordement en aval si les ouvrages de collecte sont insuffisamment dimensionnés.

Le dossier d'enquête publique ne semble pas démontrer :

- que ces incidences ont été précisément évaluées ;
- qu'une modélisation hydraulique a été réalisée ;
- que les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront de compenser intégralement l'imperméabilisation supplémentaire ;

- que les propriétés riveraines ne subiront aucune aggravation du risque de ruissellement ou d'inondation.

Cette absence d'analyse apparaît d'autant plus regrettable que le secteur est déjà identifié par les habitants comme sensible lors d'épisodes pluvieux importants.

Dans ces conditions, il aurait été pertinent que le dossier comporte :

- une étude hydraulique spécifique ;
- une modélisation des écoulements avant et après aménagement ;
- le dimensionnement des ouvrages de rétention et d'évacuation des eaux pluviales ;
- une démonstration de l'absence d'aggravation du risque pour les propriétés voisines.

En l'absence de ces éléments, le public ne dispose pas d'une information complète lui permettant d'apprécier les conséquences réelles de la nouvelle voirie sur le fonctionnement hydraulique du secteur.

G. Une prise en compte insuffisante du risque incendie

Le secteur concerné est entouré de zones boisées particulièrement sensibles aux incendies.

L'augmentation de la fréquentation humaine constitue un facteur supplémentaire de risque.

De plus, nous souhaitons également attirer votre attention sur l'avis rendu par les services de l'État, qui revêt une importance particulière dans le cadre de la présente enquête publique.

Dans son courrier du 16 juin 2026, la Direction départementale des territoires et de la mer du Var relève que le secteur concerné par l'extension projetée du camping est exposé à un **aléa "feu de forêt" très fort**, notamment dans sa partie ouest actuellement non bâtie. Elle souligne que les espaces destinés à l'extension sont boisés et présentent un contact direct avec le massif forestier situé au sud.

La Préfecture rappelle ensuite que les campings constituent des **établissements sensibles**, particulièrement vulnérables en raison de la présence d'hébergements légers et de locaux à sommeil ne permettant pas le confinement des personnes. Pour cette raison, la doctrine départementale prévoit que leur implantation ou leur extension doit être privilégiée dans des secteurs présentant un aléa faible ou très faible.

Or, les services de l'État concluent expressément que **le projet d'extension du camping des Pins Parasols ainsi que les dispositions de l'OAP modifiée ne sont pas compatibles avec la politique départementale de prévention du risque incendie de forêt**. Ils vont jusqu'à demander le retrait de la **procédure de modification n°1 du PLU**, compte tenu du niveau d'exposition au risque.

Cette prise de position officielle appelle, selon nous, une attention toute particulière. Lorsqu'une autorité de l'État compétente en matière de prévention des risques estime qu'un projet n'est pas compatible avec la doctrine départementale et sollicite le retrait de la

procédure, il apparaît indispensable que cette analyse soit pleinement prise en considération avant toute approbation de la modification du PLU.

En tant que riverains immédiats du projet, cette conclusion renforce nos inquiétudes concernant la sécurité des personnes, les conditions d'évacuation en cas de sinistre, l'accès des services de secours, ainsi que les conséquences potentielles de l'augmentation de la fréquentation d'un secteur déjà fortement exposé au risque d'incendie.

Nous demandons donc respectueusement au commissaire enquêteur d'examiner avec une vigilance particulière les conséquences de cet avis défavorable et de vérifier que la commune apporte des réponses précises, motivées et techniquement démontrées aux observations formulées par les services de l'État.

Et de nous présenter également, une analyse détaillée concernant :

- l'évolution du risque ;
- les capacités de défense incendie ;
- les réserves d'eau disponibles ;
- les modalités d'évacuation des campeurs ;
- les accès des services de secours.

Une telle analyse apparaît pourtant indispensable au regard du contexte méditerranéen du département du Var.

H. Une analyse paysagère incomplète

Le rapport de présentation évoque l'intégration paysagère du projet.

Toutefois, cette analyse reste très générale.

Elle ne comporte notamment :

- aucun photomontage depuis les propriétés riveraines ;
- aucune simulation visuelle ;
- aucune coupe paysagère ;
- aucune étude de covisibilité.

Le dossier ne permet donc pas d'apprécier les conséquences réelles de la future route ni des nouveaux aménagements sur le paysage immédiat.

Nous souhaitons que la parcelle 211, voir la parcelle 210, soit classée en naturelle. Cela permettra de garantir un écran végétalisé (visuelle et sonore) entre les activités touristiques et les habitations.

I. Une absence de véritable étude des solutions alternatives

Conformément aux principes généraux du droit de l'environnement et aux exigences de motivation des documents d'urbanisme, la commune devait démontrer que les solutions retenues étaient les moins impactantes.

Or, le dossier ne semble pas analyser de manière détaillée :

- un autre tracé pour la voie d'accès ;
- un accès par un secteur moins proche des habitations ;
- une limitation des capacités d'accueil ;
- une réorganisation interne du camping ;
- un phasage du projet.

Le lecteur ignore ainsi pourquoi la solution actuellement proposée aurait été préférée à d'autres options.

J. Une atteinte disproportionnée au cadre de vie des riverains

L'ensemble des éléments précédemment développés conduit à constater que le dossier ne procède pas à une véritable appréciation de la proportionnalité du projet.

Le développement économique d'un établissement privé est présenté comme un objectif d'intérêt général.

Toutefois, les conséquences pour les habitants apparaissent particulièrement importantes :

- augmentation durable des nuisances sonores ;
- modification du paysage ;
- accroissement du trafic automobile ;
- perte de tranquillité ;
- augmentation des risques liés à la circulation ;
- aggravation potentielle du risque incendie ;
- atteinte à la valeur patrimoniale des biens voisins.

Le dossier ne démontre pas que ces atteintes seraient compensées par des mesures suffisantes de réduction ou d'évitement.

Il ne démontre pas davantage qu'elles demeurent proportionnées au regard des bénéfices attendus.

En conséquence, il est demandé à Madame le Commissaire enquêteur de porter une attention particulière à ces insuffisances et de recommander, avant toute approbation de la modification du PLU, que la commune complète son dossier, examine des solutions alternatives et renforce les mesures destinées à protéger les riverains.

K. Une absence de maîtrise foncière des parcelles concernées par l'extension du camping sur les parcelles 285, 210 et 211.

Nous souhaitons également attirer l'attention du commissaire enquêteur sur un élément qui nous paraît essentiel.

À notre connaissance, les parcelles destinées à accueillir l'extension du camping ne sont pas, à ce jour, la propriété de l'exploitant du camping des Pins Parasols.

Dans ces conditions, le projet présenté repose sur l'hypothèse d'une acquisition foncière future (cf : pièce n°3), dont la réalisation demeure incertaine. Aucune garantie n'est apportée quant à la possibilité effective d'acquérir l'ensemble des terrains concernés.

En effet, ces parcelles appartiennent aujourd'hui à des propriétaires privés qui demeurent entièrement libres :

- de conserver leurs biens ;
- de les vendre ou non ;
- de les céder à toute autre personne que l'exploitant du camping.

Rien ne permet donc d'affirmer que les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet interviendront effectivement.

Or, la modification du PLU a pour conséquence de réserver une vocation touristique à un secteur dont la maîtrise foncière n'est pas démontrée. Cette évolution du document d'urbanisme est ainsi engagée au bénéfice d'un projet dont la faisabilité dépend d'événements futurs qui ne relèvent pas de la compétence de la commune.

Dans ces conditions, il apparaît légitime de s'interroger sur l'opportunité de modifier dès aujourd'hui le PLU alors même que les conditions foncières indispensables à la réalisation du projet ne semblent pas réunies.

Il peut également être observé que cette modification est susceptible d'influencer durablement le devenir de parcelles privées, alors que leurs propriétaires conservent la faculté de les céder à d'autres acquéreurs ou de ne pas les vendre.

Nous demandons donc que la commune précise :

- si elle dispose d'engagements écrits ou de promesses de vente concernant les parcelles visées ;
- si la maîtrise foncière du projet est effectivement acquise ;
- ou si la modification du PLU repose uniquement sur une hypothèse d'acquisition future.

Nous attirons l'attention du commissaire enquêteur sur la **maîtrise foncière** et sur un éventuel **conflit d'intérêts**,

À notre connaissance, plusieurs parcelles concernées par le projet, notamment la parcelle C211, appartiennent à plusieurs propriétaires indivis. Cette situation de copropriété est susceptible de compliquer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet.

Il conviendrait que la commune précise si elle dispose d'engagements des propriétaires concernés ou d'une maîtrise foncière effective permettant de justifier la faisabilité du projet présenté dans le cadre de la modification du PLU.

En l'absence de telles garanties, il apparaît légitime de s'interroger sur l'opportunité de modifier le document d'urbanisme pour un projet dont les conditions de réalisation demeurent incertaines.

Par ailleurs, si des élus ou d'anciens élus de la commune ont eu un intérêt personnel, direct ou indirect, dans les parcelles concernées ou dans l'élaboration du projet, il serait souhaitable que la commune précise les mesures prises pour prévenir tout conflit d'intérêts et garantir l'impartialité de la procédure.

IV. DISCUSSION JURIDIQUE

Les insuffisances du projet au regard du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement et de la jurisprudence administrative

A. Une conciliation insuffisamment démontrée entre développement touristique et protection du cadre de vie (article L.101-2 du Code de l'urbanisme)

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme impose que les collectivités territoriales assurent un équilibre entre plusieurs objectifs d'égale importance :

- le développement économique ;
- la protection des espaces naturels ;
- la qualité urbaine et paysagère ;
- la prévention des risques ;
- la sécurité publique ;
- la lutte contre l'artificialisation des sols ;
- l'amélioration du cadre de vie.

Il résulte de ces dispositions que le développement touristique constitue un objectif légitime, mais qu'il ne saurait être poursuivi indépendamment de ses conséquences sur les populations riveraines.

En l'espèce, le rapport de présentation met principalement en avant les bénéfices attendus de l'extension du camping.

En revanche, il demeure particulièrement discret sur :

- l'augmentation du trafic routier ;
- les nuisances sonores ;
- les nuisances lumineuses ;
- les nuisances paysagères ;
- les incidences sur les propriétés voisines ;
- les conséquences sur la qualité de vie.

Cette absence de véritable mise en balance interroge au regard des exigences de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Il appartient dès lors au commissaire enquêteur de vérifier si le projet réalise effectivement cet équilibre ou si les intérêts des riverains ont été insuffisamment pris en considération.

B. Une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 209 qui appelle des précisions

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur naturel constitue une décision importante, qui doit être justifiée par des éléments objectifs.

Le rapport de présentation indique que cette évolution vise à renforcer l'offre touristique de la commune.

Or, la mise en place de mobilhome pour résident à l'année, ne correspond pas à une activité touristique mais bien à une activité résidentielle permanente.

On est en droit de se demander, si cette activité déjà existante sur la parcelle 208 correspond à du tourisme ou à un parc de résidence locative.

Par ailleurs, le dossier ne semble pas comporter :

- d'analyse du taux d'occupation du camping existant ;
- d'évolution de la fréquentation sur plusieurs années ;
- d'étude de marché démontrant une demande non satisfaite ;
- de justification économique objectivée de l'augmentation des capacités d'accueil.

En conséquence, le public ne dispose pas de tous les éléments lui permettant d'apprécier si l'extension répond à un besoin réel ou si elle constitue principalement une faculté de développement offerte à un établissement privé.

Dans un contexte où la consommation d'espaces naturels doit être limitée, cette démonstration apparaît particulièrement importante.

C. Une prise en compte des exigences de sobriété foncière à approfondir

Depuis la loi Climat et Résilience, les documents d'urbanisme doivent participer à la réduction progressive de la consommation d'espaces naturels.

Cette orientation irrigue désormais l'ensemble du droit de l'urbanisme.

Dès lors, toute ouverture à l'urbanisation devrait être précédée d'une démonstration portant notamment sur :

- la nécessité du projet ;
- l'absence de foncier déjà urbanisé mobilisable ;
- l'impossibilité de restructurer les installations existantes ;
- l'absence d'alternative moins consommatrice d'espace.

Le rapport de présentation explique le projet retenu, mais ne développe que de manière limitée les raisons pour lesquelles d'autres solutions auraient été écartées, alors que le rapport de présentation doit exposer les choix retenus et les solutions de substitution raisonnables lorsqu'une évaluation environnementale est requise.

D. Une analyse environnementale qui paraît incomplète

Le Code de l'environnement impose que l'évaluation environnementale identifie, décrive et évalue les effets notables d'un projet sur la population, la santé humaine, les sols, l'air, l'eau, le bruit, les paysages et les autres composantes de l'environnement.

Or, le dossier ne comporte pas, à la connaissance des requérants :

- d'étude acoustique ;
- d'étude de circulation ;
- d'analyse des nuisances lumineuses ;
- d'analyse détaillée des incidences sur les riverains les plus proches ;
- d'étude de la biodiversité et de la possibilité pour les animaux de passer d'un espace naturel à un autre.

Ces éléments sont pourtant directement liés aux effets du projet sur la population et sur son cadre de vie.

Le rapport de présentation devrait permettre au public de comprendre ces incidences afin de formuler des observations en parfaite connaissance de cause.

E. Une analyse des variantes de projet insuffisamment explicitée

L'évaluation environnementale doit également expliquer les raisons ayant conduit à retenir le projet choisi au regard des autres solutions envisageables.

Or, le dossier ne permet pas d'identifier clairement :

- les autres hypothèses d'accès au camping ;
- les variantes de tracé de la future voie ;
- les possibilités de limiter la proximité avec les habitations existantes ;
- les solutions consistant à restructurer le camping sans extension foncière.

Le public n'est donc pas en mesure d'apprécier si la solution retenue constitue effectivement celle présentant le meilleur équilibre entre intérêt général et protection des riverains.

F. Une prise en compte insuffisamment détaillée du risque incendie

Le département du Var est particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt.

L'augmentation de la fréquentation d'un secteur boisé est susceptible d'accroître les facteurs de risque, notamment en période estivale.

Dans ce contexte, il serait utile que le dossier précise notamment :

- les capacités des moyens de défense extérieure contre l'incendie ;
- les modalités d'accès des services de secours ;
- les conditions d'évacuation du secteur ;
- les mesures spécifiques de prévention.

Ces éléments permettraient d'apprécier plus précisément les incidences du projet au regard des objectifs de sécurité publique poursuivis par le Code de l'urbanisme.

G. La nécessaire prise en compte des intérêts des riverains

La jurisprudence administrative rappelle régulièrement que les choix d'urbanisme doivent être motivés et suffisamment expliqués afin que le public puisse comprendre les partis d'aménagement retenus. Des insuffisances substantielles du rapport de présentation ou de l'évaluation environnementale peuvent, dans certains cas, affecter la régularité de la procédure.

En l'espèce, les riverains seront directement confrontés :

- à une modification durable de leur environnement ;
- à une augmentation du trafic automobile ;
- à des nuisances sonores et visuelles ;
- à une perte de tranquillité ;
- à une possible dépréciation de leur patrimoine immobilier.

Ces conséquences ne paraissent pas faire l'objet d'une analyse spécifique proportionnée à leur importance.

H. Le principe de proportionnalité

Le présent mémoire ne conteste pas le principe d'un développement touristique raisonné.

Il invite toutefois le commissaire enquêteur à apprécier si les atteintes portées :

- au cadre de vie ;
- à la tranquillité publique ;
- aux paysages ;
- aux espaces naturels ;
- aux intérêts des riverains,

demeurent proportionnées au regard des bénéfices attendus du projet.

Cette appréciation est d'autant plus importante que le projet entraîne simultanément :

- une ouverture à l'urbanisation ;
- la création d'une nouvelle voirie ;
- une augmentation de la fréquentation humaine ;
- une extension d'un établissement privé.

Le mémoire invite donc le commissaire enquêteur à recommander, avant toute approbation de la modification du PLU, que la commune complète son dossier sur les incidences du projet, examine plus précisément les variantes d'aménagement et motive davantage les choix retenus au regard des objectifs du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Le chapitre consacré au camping expose que la commune souhaite renforcer son attractivité touristique et rappelle que le secteur 1AUt est destiné, depuis le PLU de 2014, à une future urbanisation à vocation d'hébergement touristique. Il précise également que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone était subordonnée à une modification du PLU.

Première critique

Le document expose les objectifs poursuivis (renforcement de l'offre touristique et rappel du zonage), mais, dans ces premières pages, **il ne démontre pas encore** :

a - Pourquoi l'augmentation de l'offre de résidence en mobil home est-elle nécessaire ?

a' - Pourquoi une extension du camping est-elle aujourd'hui nécessaire ?

Le rapport de présentation affirme la nécessité de diversifier la capacité d'accueil touristique de la commune. Toutefois, il ne semble pas produire de données objectives permettant d'établir cette nécessité, telles que des statistiques de fréquentation, des taux d'occupation, des périodes de saturation ou une étude de marché démontrant un besoin réel d'augmentation de l'offre d'hébergement.

Le dossier met en avant le renforcement de l'attractivité touristique de la commune. Toutefois, il n'explique pas en quoi l'augmentation de la capacité d'hébergement générera des retombées économiques significatives pour le territoire.

En effet, la commune dispose d'une offre commerciale et de services de proximité relativement limitée. Le rapport ne comporte pas d'analyse des équipements, des commerces ou des services susceptibles de bénéficier directement de l'augmentation de la fréquentation touristique.

Aucune étude économique ne semble évaluer les retombées attendues pour les commerces locaux, l'emploi ou les finances de la commune.

Le dossier présente les avantages attendus de l'extension du camping, mais il n'apparaît pas qu'il procède à une véritable mise en balance entre ces bénéfices et les incidences potentielles du projet, notamment :

- ✓ l'augmentation du trafic routier ;
- ✓ les nuisances sonores ;
- ✓ les incidences sur le paysage ;
- ✓ le risque incendie relevé par les services de l'État ;
- ✓ les conséquences sur le ruissellement et la gestion des eaux pluviales ;
- ✓ les effets sur les riverains immédiats.

b - Pourquoi cette extension doit être réalisée précisément sur ce secteur ?

Le dossier expose que le secteur 1AUt est destiné à une future extension touristique depuis le PLU de 2014. Toutefois, cette circonstance ne dispense pas la commune de démontrer, dans le cadre de la présente modification, pourquoi cette localisation demeure aujourd'hui la solution la plus pertinente au regard des contraintes environnementales, des risques naturels et des incidences sur les riverains.

Le dossier ne semble pas présenter d'analyse comparative des différentes possibilités d'extension ou d'organisation du développement touristique communal. Il ne ressort pas des pièces de l'enquête qu'aient été étudiées des solutions alternatives permettant d'atteindre les mêmes objectifs avec un impact moindre sur les habitations voisines, les espaces boisés ou les secteurs exposés au risque incendie.

Au regard de ces contraintes **fortes qui pèsent sur ce secteur** :

- proximité immédiate des habitations ;
- création d'une nouvelle voirie à proximité des riverains ;
- secteur boisé ;
- risque incendie relevé par les services de l'État ;
- interrogations sur le ruissellement et l'imperméabilisation.

il appartenait à la commune de démontrer en quoi ce secteur présentait un intérêt supérieur à d'autres solutions envisageables. Cette démonstration ne paraît pas suffisamment développée dans le dossier.

c - Pourquoi les incidences pour les riverains seraient limitées ?

Une démonstration insuffisante des incidences sur les riverains

Le projet prévoit l'extension du camping ainsi que la création d'une nouvelle voie de desserte à proximité immédiate d'habitations existantes.

Or, le dossier ne paraît pas démontrer de manière suffisamment précise que les conséquences de cette évolution seront limitées pour les riverains les plus proches.

En particulier, plusieurs aspects mériteraient une analyse spécifique.

1. Les nuisances sonores

L'augmentation de la capacité d'accueil du camping entraînera vraisemblablement une augmentation des déplacements des véhicules, des arrivées et départs des vacanciers, ainsi que des activités liées à l'exploitation du camping.

Le dossier ne semble pas comporter :

- d'étude acoustique ;
- d'estimation de l'évolution du niveau sonore ;
- d'analyse des incidences sur les habitations les plus proches ;
- de mesures de protection (écrans végétaux renforcés, limitation des circulations, horaires...).

2. Les incidences liées à la circulation

La création d'une nouvelle voirie modifiera nécessairement les conditions de circulation.

Le dossier ne paraît pas préciser :

- le trafic actuel ;
- le trafic futur estimé ;
- le nombre de véhicules supplémentaires attendus ;
- les conséquences pour les riverains utilisant les mêmes voies.

En l'absence de ces éléments, il est difficile d'apprécier l'importance réelle des nuisances.

3. Le risque de ruissellement

Le secteur est déjà connu des habitants pour connaître des phénomènes de ruissellement lors de fortes pluies.

La création d'une voirie imperméabilisée est susceptible de modifier les écoulements naturels.

Le dossier ne semble pas démontrer :

- que ce risque a été étudié ;
- qu'une modélisation hydraulique a été réalisée ;
- que les propriétés voisines ne subiront aucune aggravation.

4. Le risque incendie

Il s'agit probablement du point le plus sensible.

Les services de l'État ont estimé que l'extension projetée du camping et l'OAP modifiée ne sont **pas compatibles avec la doctrine départementale de prévention du risque incendie de forêt** et ont demandé le retrait de la procédure de modification du PLU.

Dans ce contexte, le dossier devrait démontrer de manière particulièrement précise :

- les modalités d'évacuation ;
- l'accès des secours ;
- les dispositifs de défense contre l'incendie ;
- les conséquences pour les riverains existants.

5. Les incidences paysagères

Le projet modifiera durablement l'environnement immédiat.

Le dossier ne paraît pas détailler suffisamment :

- les vues depuis les habitations voisines ;
- l'impact de la nouvelle voirie ;
- les mesures de préservation des écrans végétaux ;
- l'intégration paysagère des futurs aménagements.

6. Les nuisances lumineuses

L'extension du camping impliquera vraisemblablement de nouveaux équipements d'éclairage.

Aucune analyse spécifique ne semble être consacrée :

- aux nuisances nocturnes ;
- à la préservation de la qualité du cadre de vie des riverains ;
- aux incidences sur la faune.

Une absence de mise en balance

Le dossier met en avant les bénéfices attendus du projet.

En revanche, il ne paraît pas procéder à une analyse suffisamment détaillée des conséquences concrètes pour les habitants directement concernés.

Cette absence de mise en balance est d'autant plus regrettable que certaines propriétés se trouvent à proximité immédiate de la future zone d'aménagement et de la nouvelle voie d'accès.

Une demande au commissaire enquêteur

Vous pouvez conclure cette partie par une demande claire :

Au regard de ces éléments, je sollicite du commissaire enquêteur qu'il demande à la commune de préciser, pour chacune des habitations riveraines directement concernées, les incidences prévisibles du projet en matière de circulation, de bruit, de paysage, de gestion des eaux pluviales, de risque « incendie » et d'éclairage nocturne, ainsi que les mesures concrètes prévues pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

Une variante qui mérite d'être étudiée

L'OAP retient un tracé de desserte de l'extension du camping. Toutefois, le dossier ne présente pas d'étude comparative des variantes de desserte. Il n'est notamment pas démontré qu'un prolongement des voies internes existantes du camping, permettant d'accéder à la parcelle C209 tout en limitant les incidences sur les habitations riveraines, a été étudié puis écarté pour des motifs techniques, environnementaux ou économiques.

En l'absence d'une telle analyse, le public ne peut apprécier si le tracé retenu constitue réellement la solution présentant le meilleur équilibre entre les besoins du projet, la protection des riverains et la préservation des espaces naturels.

Sans étude topographique complète, il est impossible d'affirmer qu'elle est techniquement réalisable, mais **une variante crédible** serait :

- prolonger la voirie interne existante du camping vers la parcelle C209 ;
- limiter les nouveaux linéaires de voirie ;
- éviter un tracé qui longe les parcelles résidentielles à l'ouest ;
- conserver un écran boisé plus important entre les habitations et la circulation (parcelle 210 et 211).

Cette solution pourrait présenter plusieurs avantages potentiels :

- moins de nuisances pour les riverains ;
- moins de consommation d'espaces naturels ;
- meilleure intégration dans l'exploitation existante du camping ;
- limitation des conflits entre circulation touristique et secteur résidentiel.

Analyse des différentes variantes

Variante A : accès retenu par la commune (à l'ouest / sud-ouest)

C'est le principe actuellement retenu.

Inconvénients apparents :

- création d'une nouvelle voie en espace boisé ;
- proximité immédiate des parcelles C210, C211, C212 et des habitations voisines ;
- consommation foncière supplémentaire ;
- circulation nouvelle à proximité d'un quartier résidentiel.

Le dossier devrait expliquer pourquoi cette solution est préférable.

Variante B : accès par les parcelles 0320 ou 0284

C'est une variante à étudier.

La parcelle 0320 correspond visiblement à un espace déjà aménagé au bord de la route.

La parcelle 0284 semble accueillir du stationnement.

Cela soulève plusieurs interrogations :

- pourquoi ne pas créer l'accès directement depuis cette emprise déjà artificialisée ?
- pourquoi créer plusieurs centaines de mètres de voirie nouvelle alors qu'un accès existe presque déjà ?
- pourquoi ne pas mutualiser l'entrée avec le camping existant ?

Ces questions méritent une réponse de la commune.

Variante C : prolongement interne du camping

C'est probablement la variante la plus crédible.

Le camping dispose déjà :

- d'une voirie interne ;
- d'un portail ;
- d'un accueil ;
- des réseaux.

Un prolongement vers C209 pourrait permettre :

- d'éviter une seconde desserte ;
- de réduire les nuisances pour les riverains ;
- de limiter les surfaces imperméabilisées ;
- de conserver davantage d'espaces boisés.

Là encore, le dossier ne semble pas expliquer pourquoi cette hypothèse aurait été écartée.

La parcelle C209 est bordée au nord et à l'est par des emprises (0313, 0315, 0320 et 0284) qui semblent offrir des possibilités de raccordement à la voirie existante ou aux infrastructures du camping. Pourtant, le dossier d'enquête ne présente aucune étude comparative de ces solutions, ni aucune justification expliquant les raisons techniques, foncières, environnementales ou économiques qui auraient conduit à les écarter. Le choix du tracé retenu apparaît ainsi insuffisamment motivé, alors qu'il est susceptible d'entraîner des incidences directes sur les propriétés riveraines.

Nous estimons que la construction de cette nouvelle voie structurante est inutile, coûteuse et très contraignante pour les riverains et l'ensemble des habitants. Nous demandons l'abandon pur et simple de ce projet de voirie.

Contre-expertise – Cohérence avec le PADD

1. Une lecture partielle du PADD

Le rapport de présentation retient essentiellement l'objectif de développement touristique pour justifier l'extension du camping.

Or, un PADD ne poursuit jamais un objectif unique. Il comporte également des orientations relatives :

- à la préservation des espaces naturels ;
- à la qualité du cadre de vie ;
- à la maîtrise de la consommation foncière ;
- à la prévention des risques naturels ;
- à l'équilibre entre développement urbain et protection de l'environnement.

La démonstration de compatibilité devrait donc porter sur **l'ensemble des orientations du PADD**, et non uniquement sur celles favorables au développement touristique.

2. Une mise en balance insuffisante

Le dossier met en avant les bénéfices attendus de l'extension du camping.

En revanche, il n'apparaît pas qu'il analyse de manière approfondie les effets du projet sur d'autres objectifs du PADD, notamment :

- la protection des espaces boisés ;
- la limitation de l'artificialisation des sols ;
- la préservation du cadre de vie des riverains ;
- la prévention des risques, en particulier le risque incendie.

Cette absence de mise en balance peut conduire à une appréciation incomplète de la compatibilité du projet avec le PADD.

3. La cohérence avec la préservation des espaces naturels

Le secteur concerné est actuellement largement boisé.

L'ouverture à l'urbanisation impliquera :

- des terrassements ;
- la création d'une voirie ;
- des réseaux ;
- des emplacements d'hébergement ;
- des équipements associés.

Le dossier devrait démontrer que cette évolution reste compatible avec les objectifs du PADD relatifs à la protection des espaces naturels et à la maîtrise de la consommation d'espace.

4. La cohérence avec la prévention des risques

Le PADD poursuit généralement un objectif de prise en compte des risques naturels.

Or, les services de l'État ont considéré que l'extension du camping était incompatible avec la doctrine départementale de prévention du risque incendie de forêt et ont demandé le retrait de la modification du PLU.

Dans ce contexte, le dossier devrait expliquer en quoi le projet demeure compatible avec les orientations du PADD relatives à la sécurité des personnes et à la prévention des risques.

5. La cohérence avec le cadre de vie

Le PADD vise également, en règle générale, à préserver la qualité du cadre de vie des habitants.

Or, le projet est susceptible d'entraîner :

- une augmentation des circulations ;
- des nuisances sonores ;
- des nuisances lumineuses ;
- une modification du paysage ;
- une proximité accrue entre une activité touristique et des habitations existantes.

Le dossier ne paraît pas démontrer de manière détaillée que ces incidences demeurent compatibles avec les objectifs de qualité résidentielle affichés par le PADD.

6. Une démonstration qui gagnerait à être plus complète

La compatibilité avec le PADD ne peut se limiter à rappeler que celui-ci encourage le développement touristique.

Elle suppose également de montrer que le projet :

- respecte les autres orientations stratégiques de la commune ;
- ne compromet pas les objectifs environnementaux ;
- prend correctement en compte les risques naturels ;
- préserve, autant que possible, les conditions de vie des riverains.

À défaut d'une telle démonstration, l'appréciation de la compatibilité avec le PADD apparaît incomplète.

IV. Atteinte aux conditions de jouissance des riverains et incidences sur la valeur du patrimoine immobilier

1. Une insuffisante prise en compte des intérêts des riverains

Le projet d'extension du camping et la création d'une nouvelle voie de desserte auront des conséquences directes sur les propriétés riveraines situées à proximité immédiate du secteur concerné.

Or, le dossier d'enquête publique concentre principalement son analyse sur les bénéfices attendus en matière de développement touristique, sans procéder à une évaluation suffisamment approfondie des incidences du projet sur les habitants directement concernés.

Cette approche apparaît déséquilibrée au regard de l'objectif de mise en balance des intérêts publics et privés poursuivi par les procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

2. Une dégradation prévisible des conditions de jouissance

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C209 transformera un espace naturel actuellement boisé en secteur destiné à accueillir une activité touristique.

Cette évolution est susceptible d'entraîner :

- une augmentation des circulations automobiles ;
- des arrivées et départs fréquents de véhicules ;
- des nuisances sonores liées à la fréquentation du camping ;
- une augmentation des nuisances lumineuses en période nocturne ;
- une fréquentation humaine plus importante à proximité immédiate des habitations existantes ;
- une modification sensible des vues et de l'environnement paysager.

Ces éléments sont susceptibles d'altérer les conditions normales de jouissance des propriétés voisines.

Pourtant, le dossier ne comporte pas d'analyse spécifique permettant d'apprécier l'importance réelle de ces incidences ni les mesures destinées à les éviter ou à les réduire.

3. Une atteinte possible à la valeur patrimoniale des biens

La valeur d'un bien immobilier dépend notamment :

- de son environnement immédiat ;
- de son niveau de tranquillité ;
- de la qualité du paysage ;
- de la proximité de sources potentielles de nuisances ;
- de la perception des risques naturels.

Le projet est susceptible de modifier plusieurs de ces caractéristiques.

Sans préjuger de l'ampleur exacte de cette évolution, qui relèverait d'une expertise immobilière indépendante, il peut raisonnablement être observé que l'apparition d'une nouvelle voie d'accès au camping, l'accroissement de la fréquentation touristique et la proximité d'une activité de loisirs constituent des facteurs pouvant influencer l'attractivité résidentielle des propriétés concernées.

Le dossier d'enquête publique ne comporte toutefois aucune étude destinée à apprécier ces incidences patrimoniales.

4. Une absence d'analyse des nuisances cumulées

Les incidences ne doivent pas être appréciées isolément.

Le projet combine plusieurs facteurs :

- création d'une nouvelle voirie ;
- augmentation du trafic ;
- fréquentation accrue du camping ;
- artificialisation d'un secteur actuellement naturel ;
- modification du paysage ;
- exposition au risque incendie signalée par les services de l'État ;
- interrogations relatives au ruissellement des eaux pluviales.

Pris isolément, chacun de ces éléments pourrait paraître limité.

En revanche, leur combinaison est susceptible de modifier sensiblement les conditions de vie des riverains.

Le dossier ne semble pas procéder à une analyse globale de ces effets cumulés.

5. Une rupture de l'équilibre existant

Les habitations voisines se sont développées dans un environnement caractérisé par :

- un espace boisé ;
- une faible circulation ;
- une absence d'activité touristique intensive à proximité immédiate.

Le projet modifie durablement cet équilibre.

Le dossier ne démontre pas que cette évolution demeurera sans incidence notable sur le cadre de vie des habitants.

6. Une insuffisance de l'information délivrée au public

Les personnes concernées par le projet ne disposent pas, à la lecture du dossier, des éléments permettant d'apprécier précisément :

- l'évolution des nuisances sonores ;
- les modifications des conditions de circulation ;
- l'impact paysager réel ;
- les conséquences de l'éclairage nocturne ;
- les effets sur la qualité résidentielle du secteur ;
- les éventuelles incidences sur la valeur patrimoniale des biens.

Cette absence d'analyse ne permet pas au public de mesurer pleinement les conséquences du projet.

Conclusion

Au regard de ces éléments, il apparaît que les incidences du projet sur les conditions de jouissance des riverains et sur la qualité résidentielle du secteur n'ont pas fait l'objet d'une évaluation suffisamment approfondie.

Il serait souhaitable que la commune complète le dossier par une analyse spécifique portant sur les effets du projet sur les propriétés riveraines, notamment en matière de nuisances, de qualité du cadre de vie, de perception des risques et d'attractivité résidentielle.

VIII. Propositions de variantes et de mesures de réduction des impacts

1. Principe général

Le présent mémoire ne remet pas en cause le principe d'un développement touristique de la commune.

En revanche, il estime que le projet présenté pourrait être substantiellement amélioré afin de limiter ses incidences sur les riverains, les espaces naturels et les risques identifiés.

Il apparaît notamment que plusieurs variantes de desserte et plusieurs mesures d'atténuation n'ont pas été étudiées ou, à tout le moins, ne sont pas exposées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

I – Étudier des variantes de desserte

Variante A : optimisation de l'accès retenu

Si le tracé actuellement retenu devait être conservé, plusieurs adaptations pourraient être envisagées afin d'en réduire les incidences.

Variante B : accès par les parcelles 0320 ou 0284

Les parcelles 0320 et 0284 apparaissent déjà en relation avec la voirie existante et comportent des espaces aménagés.

Le dossier ne permet pas de comprendre pourquoi cette possibilité n'a pas été analysée.

Une telle solution pourrait :

- mutualiser les accès ;
- réduire les travaux de création de voirie ;
- limiter l'artificialisation des espaces boisés ;
- éloigner une partie des circulations des propriétés riveraines.

Variante C : prolongement de la voirie interne existante du camping

Le camping dispose déjà :

- d'un accès principal ;
- d'une voirie interne ;
- des réseaux techniques.

Il conviendrait d'étudier la possibilité de prolonger cette voirie vers la parcelle C209.

Avantages

- aucune nouvelle entrée sur le réseau routier ;
- meilleure maîtrise des circulations ;
- limitation des conflits avec les riverains ;
- réduction des emprises nouvelles ;
- accès simplifié pour les secours.

II – Mesures de réduction des impacts

A. Préservation d'un écran boisé permanent

Maintenir une bande boisée continue entre les habitations et la future voie.

Cette bande pourrait être :

- protégée durablement ;
- interdite à tout défrichement ;
- complétée par des plantations.

Elle constituerait :

- un écran visuel ;
- un écran acoustique ;
- une protection contre les poussières.

B. Éloignement maximal de la voirie

Lorsque cela est techniquement possible, la voirie devrait être implantée à la plus grande distance des limites séparatives des propriétés riveraines.

Cette mesure réduirait :

- les nuisances sonores ;
- les nuisances lumineuses ;
- la perception visuelle de la circulation.

C. Limitation de la vitesse

Mettre en place :

- une limitation à 20 km/h ;
- des plateaux ralentisseurs ;
- un revêtement limitant le bruit de roulement.

D. Interdiction des circulations nocturnes de service

Limiter les livraisons et les opérations techniques durant la nuit, sauf nécessité de sécurité.

E. Gestion renforcée des eaux pluviales

Avant toute réalisation :

- étude hydraulique ;
- modélisation des écoulements ;
- noues végétalisées ;
- bassins de rétention ;
- dispositifs d'infiltration.

L'objectif est de démontrer l'absence d'aggravation du ruissellement sur les propriétés voisines.

F. Mesures spécifiques contre le risque incendie

Compte tenu de l'avis défavorable des services de l'État sur ce point, il conviendrait notamment de prévoir :

- des pistes conformes aux exigences des services de secours ;
- des aires de retournement ;
- des réserves d'eau incendie adaptées ;
- des zones débroussaillées conformément à la réglementation ;
- un plan d'évacuation spécifique.

G. Réduction des nuisances lumineuses

Installer :

- un éclairage dirigé vers le sol ;
- des détecteurs de présence dans les secteurs techniques ;
- une extinction nocturne partielle lorsque cela est compatible avec la sécurité.

H. Protection du paysage

Maintenir les arbres existants autant que possible.

En cas d'abattage, prévoir une compensation par des plantations locales assurant la continuité paysagère.

I. Réalisation d'études complémentaires

Avant l'approbation définitive du projet, il serait opportun de compléter le dossier par :

- une étude acoustique ;
- une étude hydraulique ;
- une étude de circulation ;

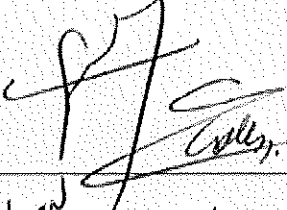
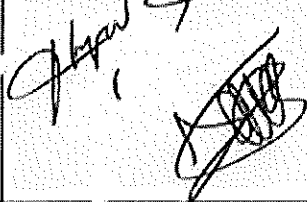
- une étude paysagère ;
- une étude des variantes de desserte ;
- une analyse multicritère comparant les différentes solutions d'accès.

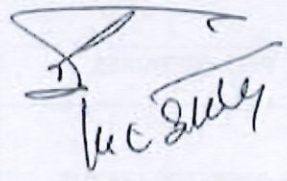
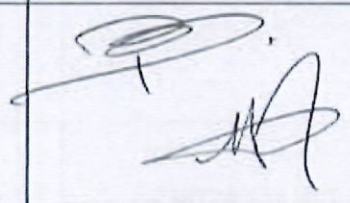
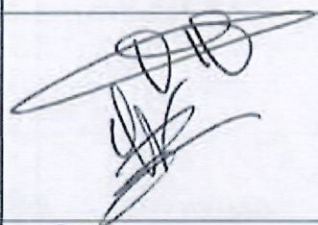
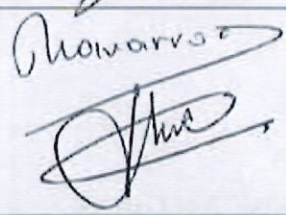
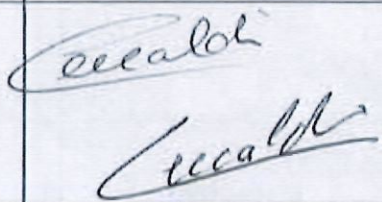
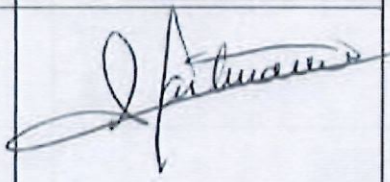
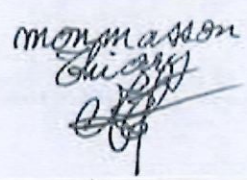
Conclusion

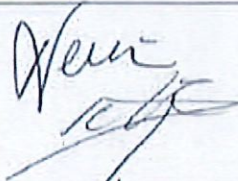
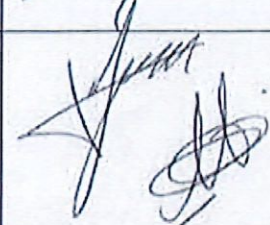
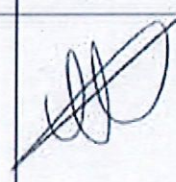
Au regard des enjeux environnementaux, des observations des services de l'État relatives au risque incendie et de la proximité immédiate des habitations, il apparaît que le projet pourrait être sensiblement amélioré sans remettre en cause l'objectif de développement touristique poursuivi par la commune. L'examen de variantes de desserte et la mise en œuvre de mesures de réduction des impacts permettraient de mieux concilier cet objectif avec la protection des riverains, la préservation des espaces naturels et la prévention des risques.

Questionnements et souhaits :

- L'art UD2 du PLU indique que dans une zone UD, on ne peut pas implanter un parc de résidence locative (PRL). Ainsi, l'activité actuelle du « camping des pins parasols » sur la parcelle 208 ne semble pas respecter le PLU en vigueur.
Le passage de la parcelle 209 en UD, en vue de rajouter des mobil home résident à l'année n'est donc toujours pas légale. De plus, il ne peut répondre à une volonté d'augmenter les capacités touristiques de la commune, dès lors que ce sont des habitations permanentes.
- Qui va payer les raccordements en eaux potables, à l'électricité, aux réseaux de communication et aux eaux usés ? et la construction de la nouvelle voirie ?
- Pourquoi les parcelles 211, 210, et 285 ne sont pas classé « Naturel » alors que les parcelles situées de part et d'autre le sont ? Comment font les animaux pour passer d'un espace à l'autre ?
- Nous souhaitons que la parcelle 211, voir la parcelle 210, soit classée en « Naturel ». Cela permettra de garantir un écran végétalisé (visuelle et sonore) entre les activités touristiques et les habitations. Par ailleurs, c'est le passage naturel des eaux de ruissellement.
- La carte de l'emplacement réservé n°20 passe à l'intérieur des terrains privés, ne respectant pas les clôtures existantes sur les parcelles 649 et 422 et les coffrets électriques placés en bordure de chemin. Quel est le réel tracé de m'ER n°20 ? Celui du plan ou celui correspondant à la route existante ?
- Quand est-il du Chemin de Rebouillon et du Chemin des Fabres ? Est-il prévu un élargissement ? Si oui, comment consolider les restanques déjà fragilisées ?

REQUERANTS		
PROPRIETAIRES	PARCELLES	SIGNATURES
DE PREESTER MAZUE	parcelle 664	
ZINI et CASTRES	parcelle 662	
FLORIS	parcelle 663	
GALLOY	parcelle 384	
BERTUCCI et CHAPEL	parcelle 385	
MAINGUY	parcelle 647	

LALANDEC	parcelle 379	
PIETROSEMOLI	parcelles 213 et 481	
LHONORE PASTOR	parcelle 326	
MAYET et LAMBERT	parcelles 650 / 649 + 648 (servitude)	
NAVARRO	parcelle 421	
CECCALDI	parcelle 359 et 313	
HARTMANN	Parcelle 118	
MONMASSON	parcelles 358	

TEURNIER ET DELAGE	parcelle 645	
LAFRANCE	parcelle 644	
MASSOTEAU	parcelle 646	
	Parcelle 306 413 416	

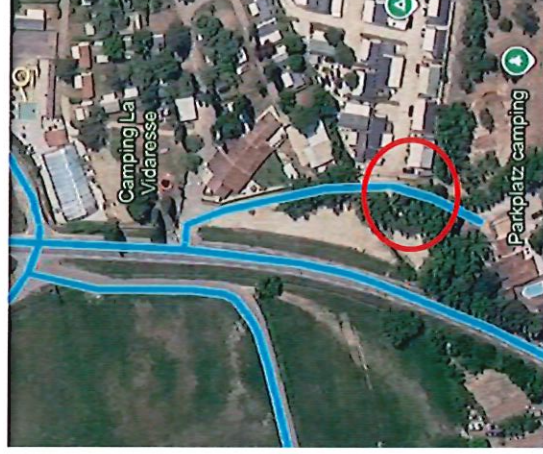
Pièce n°4
Photographies des lieux



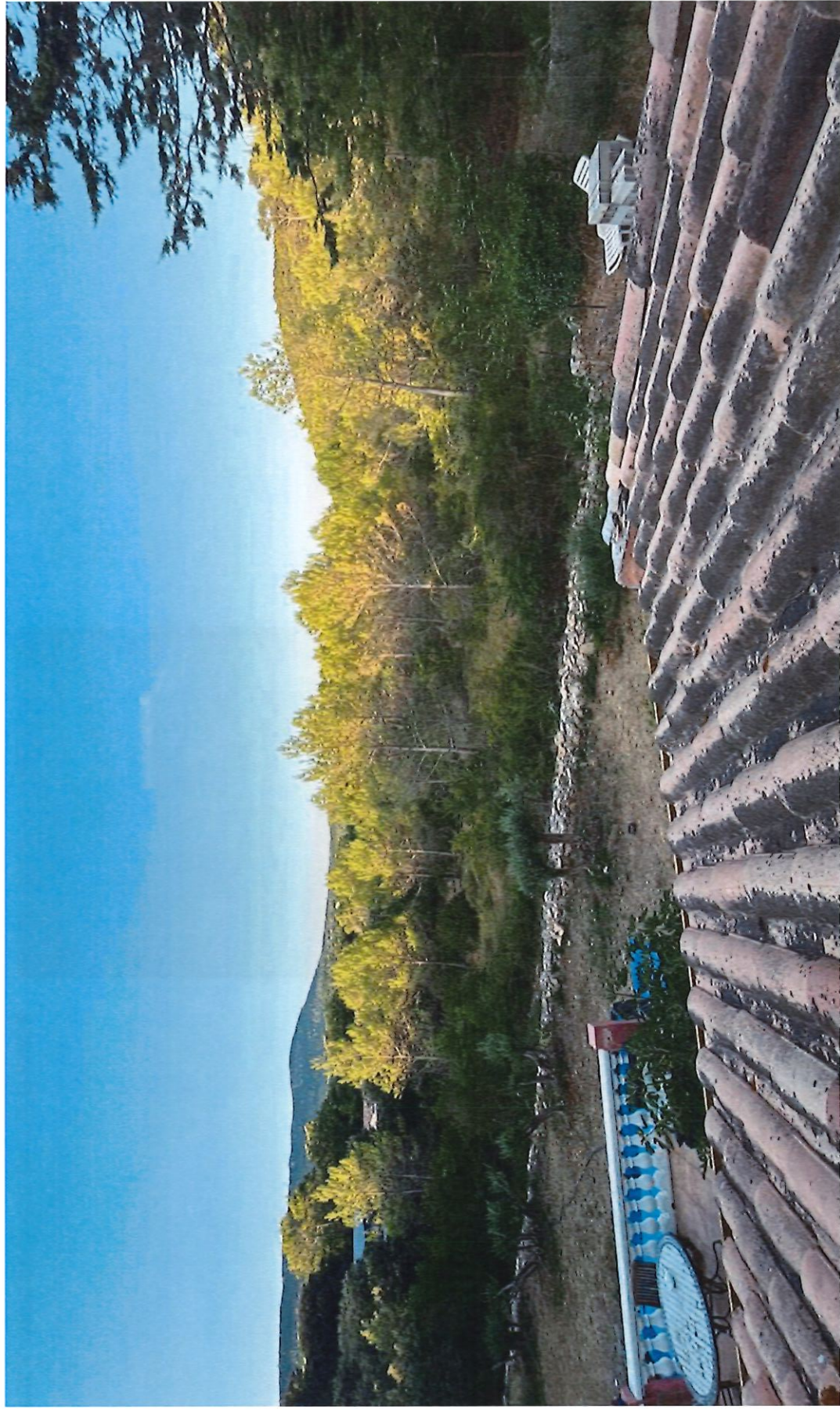
PROXIMITE ACTUELLE DU CAMPING DES PINS PARASOLS



HABITATION ANNUELLE ACTUELLE DU CAMPING DES PINS PARASOLS – AVEC PRESENCE VISIBLE DE PRESENCE DE DIVERS MATERIAUX ET AUTRE DECHETS
ENTREPOSES EN EXTERIEUR – ALTERATION DU CARACTERE NATUREL ET FORESTIER DU SECTEUR



VUE A PARTIR DE LA VOIE D'ACCES CI JOINTE



VISUEL DE LA PARCELLE 211 A PARTIR DE LA PARCELLE 385

Pièce n°5
Plan cadastral



PLAN CADASTRAL



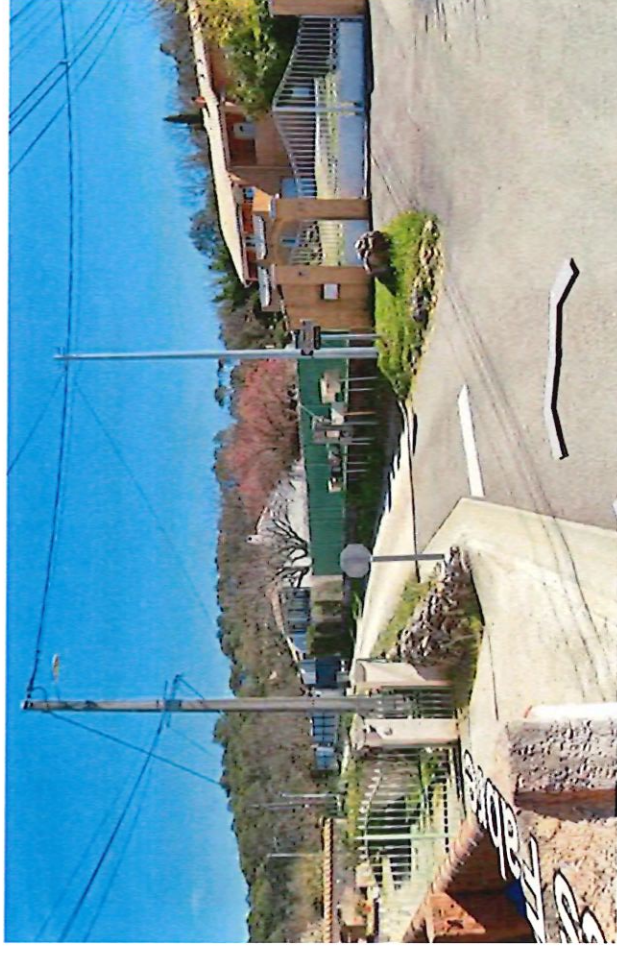
PLAN CADASTRAL ZOOMÉ SUR PARCELLES NON CITÉES SUR PLAN PRÉCÉDENT

Pièce n°6

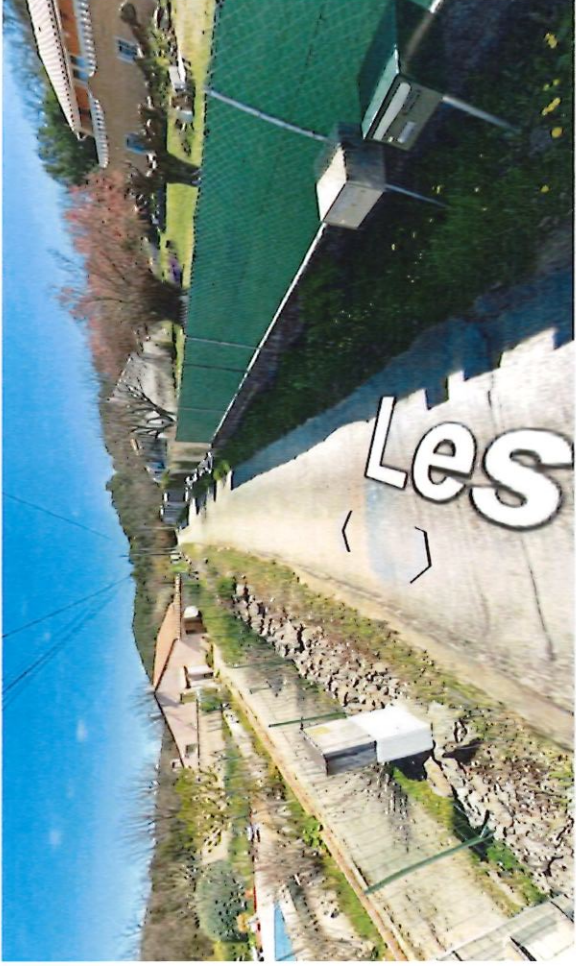
Photographies des accès existants

PRESENTATION DES VOIES D ACCES ACTUELLES
CHEMIN REBOUILLON ET VOIE RESERVEES DEVANT
PARCELLES 664

DEBUT DU CHEMIN DE REBOUILLON



INTERSECTION CHEMIN REBOUILLON ET CHEMIN DES FABRES



CHEMIN DE REBOUILLON LE LONG DES PARCELLES :

651 ET CHEMIN D ACCES 422 ET 421

PRESENCE DE COMPTEUR EDF

CHEMIN DE REBOUILLON LE LONG DES PARCELLES :

651 ET 650

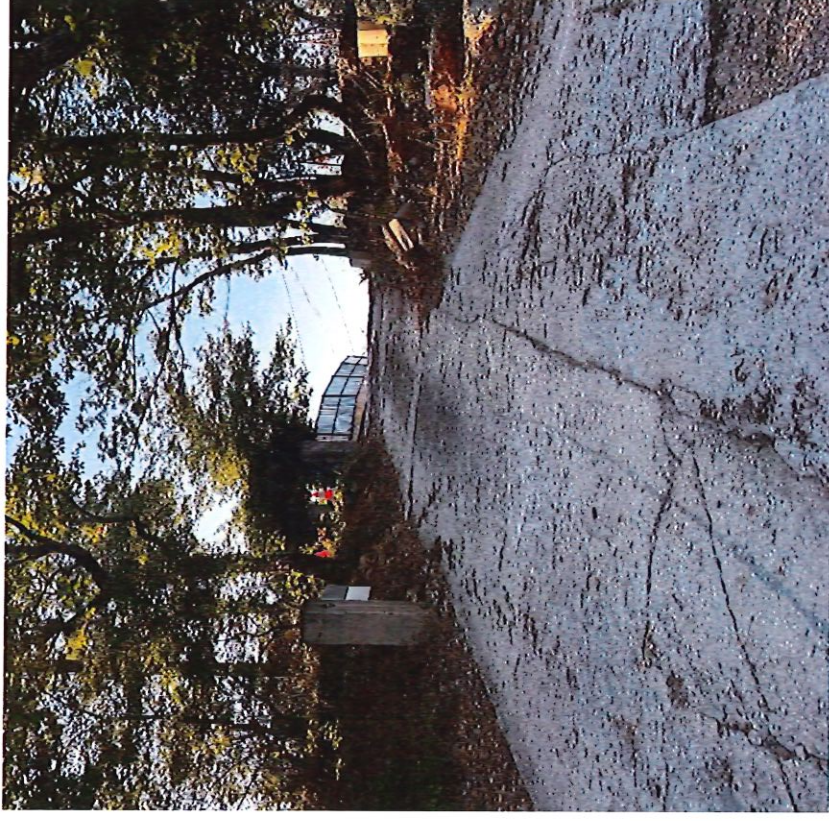
PRESENCE DE POTEAU ET LIGNE DE RACCORDEMENT RESEAU TELEPHONIQUE



CHEMIN DE REBOUILLON AU NIVEAU DU CHEMIN D ACCES DES PARCELLES :

664 + 662 + 663

AVEC DENIVELE ENTRE LE CHEMIN D'ACCES AUX 3 PARCELLES ET CONTINUEE
DU CHEMIN REBOUILLON



VISUEL DE CETTE MEME VOIE D ACCES DOS A LA PARCELLE 664

AVEC PENTE ACCRUE + PRESENCE DE RACCORDEMENT ELECTRIQUE ET AUTRES
RESEAUX

Pièce n°7

Plan l'emplacement réservé (ER) n°20

Prescriptions

Équipements, réseaux et emplacements réservés

05.1 : Emplacement réservé aux voies publiques

Emplacement réservé no20 : Prolongement du chemin de Jausseran



Documents associés :

[83111_prescription_surf_05_01_20230109.pdf](#)

Références législatives et réglementaires :

Article L. 151-41 - Code de l'urbanisme

Article R. 151-48 (2°) - Code de l'urbanisme