ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de

Sainte Anastasie sur Issole

Du 27 juillet 2026 au 28 août 2026



PARTIE II
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Commissaire enquêteur : Marie Chantal NAIN

(décision E26000012/83 de la Présidente du tribunal administratif de Toulon en date du 15 juin 2026)

1 - GENERALITES

L'ensemble des principaux éléments relatifs à l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de la commune de Sainte Anastasie sur Issole sont présentés et détaillés dans mon rapport.

Cependant, comme suit, je rappelle quelques généralités qui me paraissent utiles avant la lecture de mes conclusions et de mon avis.

1.1 Objet de la consultation et présentation du projet

La commune a été saisie sur un projet de développement et d'extension du camping les Pins Parasols sur la parcelle OC 209 couvrant 5252 m2 en zone 1Aut, bordée au Nord par de l'habitat résidentiel, à l'Est par le camping des Pins parasols et à l'Ouest par des terrains en friche arbustive. Le projet prévoit :

- l'installation de 18 mobil home d'une surface de 40 m2
- l'aménagement d'une voie d'accès principale Nord et de deux voies de desserte Nord/Sud pour desservir l'ensemble du secteur et les mobil home
- l'implantation d'une piscine en coque enterrée de 8 m x 4 m utilisable par l'ensemble des occupants du camping Les pins Parasols (existant + extension)
- l'implantation d'un terrain de pétanque de 18 m de long x 10 m de large
- 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 2 robinets d'Incendie Armés raccordés au dispositif existant sur le camping des Pins Parasols (cuve enterrée de 10 000 litres).

La commune de Sainte Anastasie sur Issole dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 novembre 2014 et dont la révision allégée a été approuvée en date du 9 janvier 2023 .

En 2014, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 a défini des principes d'aménagement : 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.

Afin d'autoriser la mise en œuvre du projet d'extension du camping Les Pins Parasols, l'OAP est redéfinie et un nouveau schéma d'aménagement a été élaboré selon les principes suivants :

- la partie Est est identifiée comme campings existants : Vidaresse et Pins Parasols
- la partie centrale correspondant à la parcelle OC 209 est identifiée comme secteur pouvant accueillir une extension immédiate de camping
- une future évolution de l'OAP viendra encadrer les aménagements à réaliser sur la partie Ouest
- la zone de risque fort d'inondation est reportée comme zone non urbanisable et les prescriptions réglementaires du PPRI s'imposent sur ces terrains potentiellement inondables
- une voie de liaison entre le chemin de Jausseran et le chemin de Rebouillon est maintenue (emplacement réservé n°20)
- la desserte du secteur d'extension du camping est programmée par une voie interne connectée au chemin de Jausseran prolongé.

Par délibération en date du 24 septembre 2025, la commune de Ste Anastasie sur Issole a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

Par arrêté en date du 1er juillet 2026 elle a prescrit l'ouverture à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUT identifiée dans le PLU actuel sur le secteur Jausseran/Vidaresse et Camping des Pins Parasols.

1.2 Principales étapes du projet et déroulement de l'enquête publique

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur a rendu un avis délibéré en date du 7 juillet 2026 sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sainte Anastasie sur Issole.

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié par la commune aux personnes publiques associées en amont de l'ouverture de l'enquête publique soit le 22 mai 2026 : Mr. le Préfet du Var, Mrs. les Présidents de la Région PACA, du Département du Var, de la Chambre d'Agriculture , de la Chambre du Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte, du Syndicat Mixte de la Provence Verte.

L'avis d'enquête publique a été publié au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux d'annonces légales : La Marseillaise et Var Matin.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Ste Anastasie et sur les 6 autres panneaux d'affichage de la commune. Un certificat d'affichage a été produit par la Mairie de Ste Anastasie sur Issole.

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 27juillet 2026 au vendredi 28 août 2026** inclus, soit **33 jours consécutifs** et j'ai tenu 5 permanences en mairie de Sainte Anastasie sur Issole afin de recevoir le public, lui présenter le projet avec le dossier d'enquête et recueillir ses observations et propositions.

Un site internet dédié a permis au public de prendre connaissance du dossier d'enquête (www.sainte-anastasie-sur-issole.fr) et une adresse courriel a été ouverte pour recueillir ses observations et propositions (enquetepublique@sainte-anastasie-sur-issole.fr).

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que :

- les conditions d'accueil et d'information du public ont été tout à fait satisfaisantes et le nombre, les dates et heures de mes permanences étaient adaptés à l'intérêt du public pour l'objet de l'enquête,

- la modification n°1 du PLU de Sainte Anastasie sur Issole respecte le cadre juridique qui lui est applicable pour les raisons suivantes :
  - le projet entre dans le champ d'application de la modification de droit commun et non de la révision du PLU,
  - elle relève de la compétence de la commune de Ste Anastasie sur Issole,
  - la commune a respecté l'obligation de soumettre le projet à l'enquête publique en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme,

- la commune a notifié le projet aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,

- les pièces administratives et les pièces relatives à la présentation de la modification n°1 du PLU accompagnées des avis des PPA et de la MRAE répondent aux obligations réglementaires,

- les obligations d'information du public ont été respectées.

2. CONCLUSIONS SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'ORIENTATION

L'articulation du projet de modification n°1 du PLU est présentée à propos du SCOT établi à l'échelle de la Provence Verte sur le volet « Trame Verte et Bleue » (TVB).

Le rapport de présentation indique que le périmètre du projet s'inscrit en dehors des secteurs d'enjeux de la TVB identifié par le PLU de 2014 et hors corridor écologique.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je constate que :

- si le dossier analyse la cohérence de la modification du PLU avec le PADD, qui recommande au titre de l'orientation 2, « Dynamiser la vie locale », d'appuyer le développement touristique, cependant, la cohérence avec l'orientation 3, « Valoriser un cadre de vie de qualité », qui vise à prévenir les risques notamment « *Prévoir des zones de coupure d'incendie par des chemins ou des parcelles agricoles* » n'est pas justifiée,

- le dossier de présentation ne comprend pas de volet sur l'articulation avec le SRADDET PACA,

Et je considère que :

- la compatibilité du projet avec le SCOT Provence Verte Verdon n'est pas démontrée en cela que ce document inscrit le principe d'impossibilité d'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs soumis à un risque important d'incendie de forêt.

3. CONCLUSIONS SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La décision de soumettre la modification n°1 du PLU, objet de l'enquête publique, à évaluation environnementale sans passer par un examen au cas par cas a été volontairement décidée par la personne publique responsable en application de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation présente un chapitre 2 (page 21 à 48) consacré à l'état initial de l'environnement et à l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU

En raison de ses caractéristiques et composantes (18 mobil home, une piscine, un terrain de pétanque), le projet n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur la ressource en eau qui est suffisante sur la commune, ni sur la gestion des eaux usées.

Le rapport de présentation conclue que les incidences de la modification du PLU sont « mineures ».

Il indique que le secteur du projet est soumis à un aléa feu de forêt fort ou très fort par la cartographie portée à la connaissance de la commune en juillet 2023 mais que cette cartographie n'a pas de portée réglementaire et n'est pas, représentative du risque feu de forêt car elle cartographie l'aléa et non le risque.

En matière de mesures compensatoires aux incidences qualifiées de « mineures », le rapport souligne:

- la redéfinition de l'OAP n°2 afin de prendre en compte le risque inondation
- les évolutions réglementaires de la zone UD afin d'y intégrer l'obligation de respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de camping.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je constate que :

- Le risque naturel inondation fort et très fort est pris en compte dans le projet de modification du PLU dans la mesure où le PPRI ayant valeur de servitude d'utilité publique, il s'impose à tout projet dans un rapport de conformité.

Cependant, j'estime que :

- l'état initial du milieu naturel étant succinct, sans qu'ait été réalisé un inventaire naturaliste du périmètre du projet, il ne permet pas de caractériser les enjeux locaux de conservation des habitats et des espèces floristiques et faunistiques,

- l'aléa très fort relatif au feu de forêt est sous-estimé, notamment eu égard au projet d'extension du camping qui constitue un établissement sensible,

Et considère donc que :

- la modification n°1 du PLU n'est pas compatible avec la politique de prévention du risque feu de forêt même en l'absence de PPRIF.

4. CONCLUSIONS SUR LES AVIS

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur

La MRAE a rendu un avis délibéré en date du 7 juillet 2026 sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sainte Anastasie sur Issole.

En synthèse, la MRAE relève en particulier que l'analyse des incidences est succincte (une page) et n'apporte pas la démonstration de l'incidence qualifiée de « mineure » sur le risque incendie et sur la biodiversité (habitats et espèces).

Elle souligne que le terme de « mesures compensatoires » est inadapté : les mesures présentées relèvent de la réglementation et ne s'inscrivent pas dans la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » dans le cadre d'une évaluation environnementale ;

Avis des personnes publiques associées

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Conseil Régional PACA, le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon n'ont pas émis d'avis sur le projet.

La Chambre d'Agriculture et le Département du Var ont rendu un avis favorable au projet.

La CAPV a rendu un avis technique et relève notamment que la localisation du projet est en contact direct avec un quartier résidentiel, constituant une contrainte majeure et que le choix des activités accueillies apparaît déterminant afin d'assurer une cohabitation équilibrée avec les fonctions résidentielles et de préserver la qualité du cadre de vie .

Le Préfet du Var a rendu un avis défavorable au motif 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 de prévention du risque incendie de forêt, et demandé à la commune de Sainte Anastasie sur Issole de procéder au retrait de la procédure de modification n°1 du PLU.

La commune a répondu qu'elle ne souhaitait pas procéder au retrait de la procédure de modification n°1 du PLU.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime que le projet de modification n°1 du PLU de Ste Anastasie sur Issole :

- ne comporte pas les mesures attendues « Eviter, Réduire, Compenser » dans l'évaluation environnementale, les mesures qualifiées de « compensatoires » étant l'application de la réglementation,
- ne tient pas suffisamment compte de la nécessité d'assurer une cohabitation équilibrée sur le secteur en présence d'une contrainte liée à localisation du site « habitat résidentiel/activités » susceptible de provoquer des risques de conflits d'usage,
- devrait reposer sur une analyse plus développée permettant de justifier le bien-fondé de la qualification des incidences comme étant « mineures » sur la biodiversité, les enjeux locaux de conservation des habitats et des espèces floristiques et faunistiques, ainsi que sur l'aléa classé très fort feu de forêt sur la zone du projet.

3. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont réparties comme suit :

- registre d'enquête: 17
- courriels : 20

- Annexes : 10 dont 1 mémoire en observation signé par 32 requérants formés en Collectif (certains d'entre eux ont également déposé des observations sur le registre d'enquête ou par courriels).

8 observations hors sujet et ont été écartées car elles portent sur une OAP qui ne fait pas l'objet du projet de modification n°1 du PLU soumis à l'enquête publique.

Le projet de modification n°1 du PLU a recueilli :

- 12 avis favorables,

- 10 avis défavorables

- 48 observations expriment des inquiétudes sur les conséquences du projet.

Sur la base des observations ainsi consignées, des avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations et je l'ai présenté à la mairie de Ste Anastasie sur Issole dans les 8 jours à compter de la fin de l'enquête. La mairie a rendu ses réponses dans le délai de 15 jours qui lui était imparti.

Les observations, les réponses de la mairie de Ste Anastasie sur Issole et mon analyse sont rédigées de la page 21 à 45 de mon rapport d'enquête et sont classées comme suit :

- **Mémoire en observation du Collectif**
- **Thème 1 : Destination du projet de modification du PLU**
- **Thème 2 : Intérêt général et communal du projet**
- **Thème 3 : Création de la voie structurante**
- **Thème 4 : Aléas (feu de forêt, inondation, eaux de ruissellement)**
- **Thème 5 : Impacts environnementaux et nuisances**
- **Thème 6 : Compatibilité avec le PADD, le PPRI**
- **Thème 7 : Impacts sur les réseaux divers et les ressources naturelles**
- **Thème 8 : Questions diverses du public**
- **Questions complémentaires du commissaire enquêteur**
- **Avis de la MRAE**

Mémoire en observation du collectif

A partir des arguments développés dans le mémoire motivé, comportant 42 pages et des annexes, présenté par le Collectif, j'ai rédigé une synthèse en 9 points sur lesquels j'ai proposé à la mairie de Ste Anastasie d'apporter ses réponses.

Ce mémoire présente une analyse critique du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale jugée insuffisante.

La consommation d'espaces naturels que nécessite le projet est estimée insuffisamment justifiée, en application de la Loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN.

Il n'est pas produit d'études et d'analyse des enjeux pour la biodiversité (habitat, espèces).

Les variantes du projet ne sont pas explicitées.

Il n'est pas démontré pourquoi l'offre de résidence en mobil home et l'extension du camping son nécessaires ni pourquoi l'extension doit être réalisée précisément sur ce secteur au regard des fortes contraintes qui pèsent sur lui.

Il est également souligné que les incidences sur la qualité de vie des riverains et les nuisances cumulées que le projet pourrait générer sont insuffisamment prises en compte.

Il n'est pas démontré que le projet est compatible avec toutes les 3 orientations du PADD et leurs objectifs ,définis par la commune, notamment les orientations relatives à la préservation, à la sauvegarde et à la valorisation des espaces naturels, à la qualité du cadre de vie, à la prévention des risques naturels.

Conclusions du commissaire enquêteur

Estimant que

- si la Provence Verte bénéficie d'une attractivité touristique, il n'est pas démontré que la commune de Ste Anastasie sur Issole serait en déficit d'offre d'hébergement touristique, ni si l'extension du camping répond à un besoin touristique, aucune étude n'étant produite à l'appui du projet, d'autant plus que selon le rapport de présentation (en page 7), la commune se caractérise par *« une part en hébergement touristique en camping sensiblement supérieure à celle de la Provence Verte, une part en meublés de tourisme sensiblement inférieure » ;*

Je considère que

- le choix retenu pour la modification n°1 du PLU et la modification de l'OAP n°2 intitulé « projet d'extension du camping » n'est pas suffisamment justifié en l'état actuel et au regard du PADD approuvé en 2014, les perspectives de développement touristique sur la commune n'étant pas étayées par des études appropriées, comme la mairie le reconnaît dans sa réponse.

Thème 1 : Destination du projet de modification du PLU

La délibération du 23 septembre 2025 disposant *« d'engager une procédure de modification du PLU approuvé en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1Aut »,* la mairie a cependant décidé de procéder à l'ouverture d'une enquête publique pour la seule parcelle CO209 sans expliquer ce qu'il adviendra des autres parcelles composant la zone 1AUt.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère :

qu'une vision prospective sur les modalité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt aurait permis de lever des incertitudes et des inquiétudes sur l'avenir de ce secteur et aurait été conforme à la délibération du 23 septembre 2025.

Thème 2 : Intérêt général du projet

Des études préalables qualitatives et quantitatives justifiant d'une demande récente d'hébergement touristique non satisfaite ainsi que sur les motifs du choix d'une extension de camping en particulier n'ont pas été produites.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que

- l'intérêt général du projet de modification n°1 du PLU ne peut être démontré sans études suffisamment précises et développées permettant d'établir le besoin d'une offre d'hébergement touristique supplémentaire sur la commune,
- l'absence de ces éléments étayés ne permet pas d'établir le bilan avantages/inconvénients que cette modification n°1 du PLU représente pour la commune et ses habitants.

Thème 3 : création de la voie structurante

Il est exact que la modification n°1 du PLU ne porte pas sur la création de la voie structurante mais il est constant qu'elle est portée dans l'OAP n°2 modifiée et justifiée par les conditions de desserte de la zone 1AUt.

Le choix retenu de ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUt, comme prévu dans la délibération du 23 septembre 2025, induit une incertitude sur la réalisation de cette voie impactante pour le secteur et les riverains.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime que

- la population de la commune de Ste Anastasie sur Issole peut avoir à connaître de l'avenir de la zone 1AUt, voie structurante comprise, quelle que soit la date de réalisation de celle-ci, en application de la délibération du 23 septembre 2025 et des conditions de desserte prévues dans l'OAP n°2.

Thème 4 : Aléas

C'est la vulnérabilité ajoutée à l'aléa feu de forêt très fort qui représente un risque. Cette équation en semble pas réellement prise en compte. En effet, la mairie ne peut se contenter de rappeler les obligations légales de débroussaillement et annoncer reporter les autres mesures de défense incendie au stade opérationnel éventuel. C'est dans l'étude d'incidence avec les mesures ERC que les précisions sont attendues de manière à les porter à la connaissance du public pendant l'enquête publique.

La zone 1AUT est en bordure de forêt et l'aléa feu de forêt a motivé l'avis défavorable de la préfecture du Var qui a demandé le retrait de la procédure de modification n°1 du PLU telle qu'elle est présentée.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère :

- que l'aléa feu de forêt très fort concernant le site de la zone 1AUt exige une extrême attention afin de ne pas accentuer la vulnérabilité et aggraver le risque ;

- il n'est pas démontré que l'extension d'un terrain de camping, situé en contact direct avec le massif forestier et considéré comme « établissement sensible » , en raison de la présence de 18 mobil home, installations légères et locaux de sommeil ne permettant pas le confinement des personnes, n'aggrave pas le risque feu de forêt ;

- il n'est pas démontré quelles sont les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » dont la mise en œuvre est envisagée, nonobstant l'application des obligations réglementaires.

Thème 5 : Impacts environnementaux et nuisances

Les impacts du projet sur la faune, la flore, le caractère paysager de la zone 1AUT suscitent inquiétudes.

Les riverains du secteur résidentiel craignent d'être victimes de certaines nuisances et d'une altération significative de leur qualité de vie, voire d'une dépréciation de valeur de leur propriété.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je constate que

- la nécessité d'assurer une cohabitation équilibrée sur le secteur sans provoquer de conflits d'usage ne ressort pas clairement du dossier de présentation de la modification n°1 du PLU ni de la réponse aux observations,
- les enjeux locaux de conservation des habitats et des espèces floristiques et faunistiques ne sont pas suffisamment étayés avec les mesures ERC.

Thème 6 : Compatibilité avec le PADD, le PPRI

Le projet prend en compte les obligations du PPRI.

Il doit être compatible avec les orientations du PADD (déjà développé § point 7 et 8)

Conclusions du commissaire enquêteur

Voir § analyse points 7 et 8

Thème 7 : impacts sur les réseaux divers et les ressources naturelles

Aux inquiétudes à propos des réseaux d'assainissement, réseaux d'évacuation et sur la question de savoir s'ils seront adaptés à l'afflux de 18 nouvelles familles sur l'extension du camping prévue, le diagnostic du Schéma Directeur d'Assainissement en cours de révision apporte des réponses satisfaisantes.

« Le diagnostic du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de janvier 2025 apporte des réponses également satisfaisantes sur la ressource en eau.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que

- la modification n°1 du PLU n'a pas pour conséquence de perturber l'accès aux réseaux d'assainissement ni celui de la ressource en eau.

Questions diverses

Conclusions du commissaire enquêteur sur les questions diverses

J'estime que :

- **à propos de l'enclavement :** l'accès aux parcelles voisines est assuré par une domanialité publique passant entre les parcelles 208 et 209 prolongeant le chemin de Jausseran, l'accès existant qui relève d'une domanialité publique ne peut donc disparaître ;

- **A propos de la constructibilité :** si une révision allégée du PLU approuvée en janvier 2023 a modifié le régime de la constructibilité en diminuant le coefficient d'emprise au sol (de 15% à 10%), elle est sans incidence sur le projet de modification n°1 du PLU ;

- **A propos de la clause limitative à l'offre de camping :** la clause alléguée relève du domaine du droit privé alors que la modification du PLU relève du code de l'urbanisme ; si la question n'est pas sans intérêt au regard du projet, elle ne concerne pas l'objet de l'enquête.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONSTATANT

- qu'il n'est pas démontré que la modification n°1 du PLU de Sainte Anastasie sur Issole soit compatible avec l'ensemble des orientations et des objectifs des documents d'urbanisme de rang supérieur applicables, le PADD, le SRADDET PACA et le SCOT Provence Verte Verdon ;
- qu'il n'est pas démontré que la modification n°1 du PLU de Sainte Anastasie sur Issole traduise la volonté de la collectivité de préserver la qualité de vie des habitants riverains ;

ESTIMANT

- que l'évaluation des enjeux écologiques faunistiques et floristiques sur la zone du projet est insuffisante ;
- que les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » ne sont pas présentées ;
- que l'intérêt général du projet et du choix retenu n'est pas suffisamment démontré, les perspectives de développement touristique et le besoin de la commune d'une extension du camping existant n'étant pas appuyées sur des études détaillées ;

CONSIDERANT

- que la modification n°1 du PLU de Sainte Anastasie sur Issole n'est pas compatible avec la politique départementale de prévention du risque feu de forêt et avec l'orientation du SCOT Provence Verte verdon relative à l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation un secteur présentant un risque important d'incendie ;
- que l'extension du camping, établissement sensible, dans un secteur boisé présentant un contact direct avec le massif forestier classé en aléa très fort, accentue la vulnérabilité au risque feu de forêt ;

PAR CES MOTIFS,

J'EMETS

UN AVIS DEFAVORABLE

A la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Sainte Anastasie sur Issole

****

Fait à Toulon, le 28 août 2026

Marie Chantal NAIN

Commissaire enquêteur

