ENQUETE PUBLIQUE

L 123-1 Code de l'environnement

MODIFICATION n°1 DU PLU
DE LA COMMUNE DE
SAINTE ANASTASIE SUR ISSOLE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêteur : Marie Chantal NAIN

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

1- OBJET ET RESUME DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1-1 OBJET ET PROCEDURE

Une enquête publique a été prescrite par arrêté municipal de la commune de sainte Anastasie sur Issole en date du 30 juin 2026, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée OC 209 en vue du renforcement de l'hébergement touristique sur le secteur Jausseran/Vidaresse.

La procédure est soumise à évaluation environnementale.

1-2 DUREE ET LIEU DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 27juillet 2026 au vendredi 28 août 2026** inclus, soit **33 jours consécutifs** en mairie de Sainte Anastasie sur Issole.

1-2 INFORMATION DU PUBLIC

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, soit :

Le 10 juillet dans La Marseillaise et 11 juillet 2026 dans Var Matin

Le 1er aout dans la Marseillaise et le 02 aout2026 dans Var Matin.

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

1-4 CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC ET RECUEIL DES OBSERVATIONS

Durant toute la durée de la consultation , le dossier a été mis à la disposition du public en mairie de Sainte Anastasie sur Issole et sur le site internet de la commune : www.sainte-anastasie-sur-issole.fr

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête, que j'ai préalablement coté et paraphé, déposé en mairie de sainte Anastasie sur Issole, aux jours et heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 8 h 00 à12 h 00, le mercredi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30.

- sur le site internet via l'adresse électronique enquetepublique@sainte-anastasie-sur-issole.fr

- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur,

- lors de mes 5 permanences :

Au cours de ces permanences, j'ai présenté le projet aux intéressés et répondu à leurs questions Je leur ai également expliqué la procédure et reçu leurs observations et propositions écrites et verbales :

Lundi 27 juillet 2026 : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30

Mardi 4 août 2026 : de 13 h 30 à 16 h 30,

Mercredi 12 août 2026 : de 9 h 00 à 12 h 00,

Jeudi 20 août 2026 : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30

Vendredi 28 août 2026 : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30

1-5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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, ont chacun reçu notification du projet de modification n°1 du PLU avec le dossier à télécharger, transmise en date du 22 mai 2026.

Le Département, la Chambre d'Agriculture et la CAPV ont rendu un avis favorable au projet.

La Préfecture a rendu un avis défavorable et a demandé le retrait de la procédure de modification en raison du niveau d'exposition au risque incendie de forêt.

Les autres personnes publiques interrogées n'ayant pas transmis leur avis, celui-ci est réputé favorable.

2- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2-1 STATISTIQUES GENERALES

78 personnes se sont manifestées, soit en déposant des observations écrites sur le registre d'enquête ou par courriel, soit en signant un mémoire en observation.

Les observations sont réparties comme suit :

Observations sur le registre d'enquête (R) : 17

Observations par courriels (@) : 20

Observations par courrier postal (CP) : 0

Annexes (A) : 9

Annexe (A 10) : 1 mémoire en observation signé par 32 requérants

8 observations (R 12, R14, R15, R15, A8, A9, @18, @19) sont hors sujet 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, s'agissant de l'OAP Projet Côtes de Masseou. Ces observations sont donc écartées de la présente synthèse.

Avis favorables : 12

Avis défavorables : 10

48 signataires d'observations soumettent des questions et de nombreuses inquiétudes relatives au projet tel qu'il est présenté.

2-2 TABLEAU DES OBSERVATIONS

Le tableau ci-dessous est divisé en 3 parties selon la codification présentée § 2-1 :

- Registre papier
- Annexes au registre
- Courriels

Les observations sont classées par thème (§ 2-4)

REGISTRE PAPIER				
N°	**DATE**	**NOM**	**OBSERVATION**	**THEME**
R1	**27/06**	**SEVOUNIANS**	Souhaite que la parcelle 209 débroussaillée reste une zone tampon pour limiter le risque incendie	**Risque feu de forêt**
R2	**27/06**	**PENSIER**	Craint que ses parcelles 278 et 277 soient enclavées si l'aménagement prévu aboutit. Qu'est-ce qui est prévu pour désenclaver ses parcelles boisées actuellement desservies par le chemin de Jausseran ?	**Question diverses**
R3 **R4**	 **4/08**	**MONMASSON HARTMANN**	Risque incendie, pression hydriques eau potable et eaux usées, camping ou parc résidentiel à l'année, voie structurante et ses impacts, nuisances diverse, atteinte à l'environnement	**Nuisances** **Risque feu de forêt** **Voie structurante**
R5	**4/08**	**DE PREESTER MAZUE**	Evoque le collectif d'habitants très inquiets qui se constitue. Problème eaux de ruissellement majeur, de consolidation des restanques, ne comprend pas pourquoi une voie structurante, relief défavorable à celle-ci, nuisances sonores, visuelles	**Eaux de ruissellement** **Voie structurante** **Nuisances**
R6	**12/08**	**MAINGUY**	Evoque le collectif d'habitants très inquiets qui se constitue .Soulève les mêmes questionnements que l'observation précédente. Risque incendie.	**Eaux de ruissellement** **Voie structurante** **Nuisances** **Risque incendie**
R7 **§ A4**	**12/08**	**GALLOY**	Défavorable - Dépose un mémoire relatif aux nuisances diverses causées par le projet	
R8	**20/08**	**CHAPEL BERTUCCI**	Propriétaire parcelle C385 Comment sera construite la voie structurante sans impacter les restanques existantes ? chiffrage des incidences économiques sur la valeur patrimoniale de la propriété ? Dépréciation du bien ? Mesures des impacts environnementaux, faune, flore et paysagers ? Risque incendie. Intérêts économiques pour la commune ? Prise en charge des coûts des travaux ? Possible qu'une zone à vocation tourisme 1AUT passe à la location à l'année ? Pourquoi parcelle 209 déjà déboisée alors que l'enquête publique n'est pas terminée ? Limites de propriété pour la voie structurante ? et peut-elle passer sur un bois classé comme vu sur le plan ?	**Voie structurante** **Impact environnemen-taux et cadre de vie** **Risque incendie** **Destination touristique ou location à l'année** **Intérêt économique**

				Questions diverses
R9	**20/08**	**TEURNIER DELAGE**	Avis défavorable -Surcoût pour le réseau eaux usées pris en charge par camping ou par les habitants de la commune ? annexe 6	**Réseau assainissement**
R10	**20/08**	**HOFFMANN**	Observations orales. Pourquoi la modification du PLU ne porte-t-elle que sur la parcelle 209 et non sur l'ensemble de la zone 1AUT (parcelles 285, 210, 211) ?	**Etendue de l'objet de l'enquête**
R11	**25/08**	**BONNARD**	Annexe 7	
R12	**26/08**	**DARTHUS**	Hors sujet	
R13	**27/08**	**FERMENT**	Hors sujet	
R14	**28/08**	**AUTEM**	Hors sujet	
R15	**28/08**	**HAMEL**	Hors sujet	
R16	**28/08**	**DELOZANNE HERVE**	Avis défavorable – Il ne s'agit pas d'un camping ni d'un PRL. Quelle est la dénomination exacte du projet ? Actuellement résidants à l'année au Pin Parasol. Le propriétaire du camping Les Pins Parasols a signé une clause de non concurrence avec le Camping La Vidaresse. Interdit toute activité liée à l'animation :piscine, pétanque.	**Destination du projet** **Non concurrence avec La Vidaresse** **Interdiction animation**
R17	**28/08**	**L'HONORE PASTOR**	Avis défavorable – Doute sur la destination trouristique du projet avec mobil home Nuisances sonores – Station d'épuration vétuste, impossible à agrandir – Craintes voie d'accès structurante depuis chemin de Rebouillon très étroit et difficile à élargir, dénivelés, gestion des eaux pluviales Perte accès à la maison et obligation de reculer portail et boite aux lettres.	**Elargissement du chemin** **Destination touristique du projet** **Perte d'accès à la propriété** **Voie d'accès**
ANNEXES				
A1	**Annexe R2**		Plan cadastral	
A2	**Annexe R3 et R4**		Risque feu de forêt – Croissance pression hydrique sur le quartier Rebouillon et alentours – Accroissement nuisances par la construction de la voie structurante, pollutions sonores, lumineuses et gaz d'échappement – augmentation nombre d'animaux domestiques nuisibles pour la faune sauvage. Enjeux environnementaux présentés par la MRAE. Le projet est-il réellement touristique ? Le chemin de Jausseran permet-il un élargissement ? L'équilibre économique du camping de la Vidaresse sera-t-il conservé avec la création d'un nouveau camping ?	**Risque feu de forêt** **Nuisances** **Pression hydrique** **Enjeux environnementaux** **Equilibre économique du camping** **Nature touristique du projet**
A3		**CECCALDI**	Eaux de ruissellement, coulées de boues depuis le déboisement de la parcelle 209. Imperméabilisation supplémentaire accentue ces problèmes. Risque incendie selon l'avis de la préfecture. Chemin étroit actuel à vocation résidentielle. Augmentation du trafic suscite inquiétudes pour la sécurité des riverains, piétons, enfants, le croisement des véhicules, la circulation des véhicules de secours, nuisances sonores. Modification du paysage, végétation et murets de pierres qui constituaient une protection contre les ruissellements en raison du déboisement réalisé. Risque feu de forêt	**Eaux de ruissellement** **Sécurité des riverains** **Intégration paysage et cadre de vie** **Risque feu de forêt**

A4		**GALLOY**	Propriétaire C384 chemin de Rebouillon- Nuisances en raison de la voie d'accès structurante et prolongement camping : sonores, lumineuses, pollution de l'air, atteinte à la sécurité des occupants, dépréciation patrimoniale, fragilité des murs de restanques avec vibrations, écoulements d'eaux pluviales, érosion et affaissement des ouvrages), bois classé dégradé, imperméabilisation supplémentaire des sols, risque incendie, atteintes à la tranquillité et à la qualité de vie Photos jointes	**Dépréciation patrimoniale** **Nuisances** **Eaux pluviales** **Risque incendie** **Fragilisation des restanques** **Imperméabilisation**
A5		**CHAPEL VERTUCCI**	Propriétaire C 385 - Même argumentaire que A4	
A6		**TEURNIER DELAGE**	Mise en danger des personnes en cas de crues soudaines Non-respect du PPRI relatif aux hébergements de loisirs en zone inondable. Imperméabilisation supplémentaire des sols Incohérence avec le PADD relatif à la biodiversité et atteintes aux espaces naturels : zone d'habitat de la tortue d'Hermann Rupture trame verte et bleue Risque incendie Saturation des infrastructures et réseaux Rupture paysagère - nuisances sonores et lumineuses Dépréciation immobilières des biens environnants	**Risque inondation** **Risque incendie** **PPRI** **PADD** **Réseaux** **Dépréciation patrimoniale**
A7			Quel intérêt économique territorial de l'extension prévue ? l'existence d'une demande touristique non satisfaire n'est pas démontrée. Un inventaire naturaliste spécifique et récent de la parcelle 209 a-t-il été réalisé ? Les futures installations n'aggraveront-elles pas le ruissellement et l'écoulement des eaux en dehors de la zone identifiée au PPRI ? Risque feu de forêt : aléa très fort. Exemple des incendies de juillet 2026. Nombre de personnes à évacuer ou mettre en sécurité. Précisions à apporter. Ressource en eau :bilan besoins/ressources avec pointes estivales de consommation avec 18 mobil homes supplémentaires, la piscine avec les autres projets de la commune. Station d'épuration : précisions à apporter et question à apprécier à l'échelle du développement global de la commune Des éléments favorables mais insuffisants à répondre à la question de l'opportunité du projet d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 209.Bénéfice économique territorial de l'opération peu quantifié.	**Intérêt économique** **Capacité réelle ressource en eau et assainissement** **Aléa feu de forêt** **Risque inondation** **Inventaire naturaliste**
A8			HORS SUJET	
A9			HORS SUJET	
A10		**COLLECTIF DE 32 SIGNATAIRES**	MEMOIRE EN OBSERVATION Synthèse § 2-3	
COURRIELS				
@1	**11/08**	BIANCO	Avis défavorable. Projet présenté comme hébergement touristique mais en réalité hébergements à l'année : destination réelle du camping ? Cohérence du projet avec l'objectif affiché. Zone aléa très fort incendie Taux de constructibilité passé de 15% à 10%, pénalisant des projets d'extension ou de développement d'hébergement touristique : il est donc incompréhensible que la modification soit engagée au bénéfice d'un projet porté par une seule personne : intérêt général ?	**Intérêt général** **Destination du projet** **Aléa feu de forêt** **Problème de constructibilité**

			Familles en situation de précarité : projet qui accentue les difficultés au lieu de participer à un véritable développement touristique de la commune.	
@2	**12/08**	MICHELON	Avis favorable - Résidante à l'année au camping les Pins parasols. Projet contribue à la vitalité du territoire et à son attractivité permettant de répondre à une demande d'hébergement et de séjour. Bonne gestion du camping par le propriétaire.	
@3	**12 /08**	ELTER	Que des propriétaires de mobil home, parcelles débroussaillées et entretenues, entente et convivialité, future piscine : avantages pour les propriétaires. Avantages pour les commerçants.	
@4	**12/08**	MANAS	Soutien au projet	
@5	**13 /08**	BERNIER	Arguments favorables idem @3	
@6	**13/08**	DECROSSE	Avis favorable - Résidents sur le site concerné. Attractivité et vitalité du territoire.	
@7	**14 /08**	BERNARD PLAISANCE	Avis favorable - Opportunité pour la commune, acteurs locaux bénéficiaires, retombées financières pour la commune en maintenant et développant les commerces de proximité.	
@8	**15/08**	RICHARD	Avis favorable. Propriétaire d'un mobil home au camping des Pins Parasols Sécurité améliorée car terrains entretenus. Projet en faveur des commerçants.	
@9	**15 /08**	CECCALDI	SANS OBJET (courrier annexé au registre)	
@10	**16/08**	GOLVET	Favorable à la piscine et au terrain de boules	
@11	**16/08**	GOLVET	IDEM @10	
@12	**17/08**	CARMINITA	Avis défavorable. Rappel de la baisse du taux de constructibilité autorisé de 15 à 10%. Question d'éthique : pourquoi permettre au camping de s'agrandir ? sentiment de privilège.	**Problème de constructibilité**
@13	**18/08**	RENE	Avis favorable – Résidente à l'année au camping des Pins Parasols.	
@14	**19/08**	VANDEPUTTE	Avis favorable - Résidente à l'année depuis plus de 4 ans au camping des Pins Parasols. Impact, positif pour l'économie du village et alentours. Règlement intérieur respecté – Bonne gestion du camping. Amélioration du cadre de vie et social.	
@15	**20/08**	RAVIX	Avis favorable	
@16	**20/08**	CONTI	Demande de précisions : sur l'intérêt général et communal du projet, sur sa cohérence avec le PADD, sur la capacité de la station d'épuration , sur la nécessité et la réalité du développement de l'hébergement touristique, Sur l'occupation réelle du camping Pins Parasols, destination du secteur comparé avec les besoins en matière de logements permanents, notamment logements sociaux, risque inondation et voie d'accès , chemin de Rebouillon et circulation, sécurité incendie, contradiction avec le PPRI.	**Intérêt général et communal PADD et PPRI Destination du projet Besoins de logements permanents, logements sociaux**
@17	**24/08**	LECROQ	Avis défavorable – Blocage constructibilité à 10% pour les habitants de la commune. Pas d'accord que la parcelle 209 seule puisse s'agrandir.	**Problème de constructibilite**
@18	**25/08**	SAVY	HORS SUJET	
@19	**26/08**	LORGE	HORS SUJET	
@20	**27/08**	BUFFIN	Avis défavorable - Difficultés de circulation dans le quartier anciennement chemin des Breguieres . Pente très abrupte, étroite. Crainte de vivre un enfer avec la circulation sur la voie structurante projetée. Risque de dépréciation des biens et de départ des propriétaires concernés.	**Voie structurante**

2-3 MEMOIRE EN OBSERVATION (Annexe 10)

Présenté par un collectif qui s'est constitué en cours d'enquête, le mémoire motivé est constitué de 42 pages, d'annexes et d'un tableau des signataires qui sont au nombre de 32.

J'ai rédigé la synthèse de ces éléments comme suit.

2-3-1 Après les fondements juridiques et le contexte de la procédure, le mémoire évoque la découverte du projet par certains acquéreurs qui n'ont reçu aucune information lors de leur acquisition récente concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 209, de la création d'une nouvelle voie de circulation et de l'extension projetée du terrain de camping.

Puis le mémoire présente une liste d'incidences prévisibles pour les riverains et l'objet des observations qui consiste à exposer les insuffisances du projet.

Le mémoire rappelle le contexte juridique de la procédure, notamment les exigences de la Loi Climat et Résilience et l'obligation de motivation des choix d'aménagement.

2-3-2 Le mémoire présente entre autres une analyse critique du dossier d'enquête publique en 12 points :

- Motivation générale insuffisamment étayée au regard des exigences du code de l'urbanisme
- Justification économique incomplète de l'extension du camping
- Consommation d'espaces naturel insuffisamment justifiée
- Analyse insuffisante des incidences sur les riverains
- Absence d'étude acoustique
- Absence d'étude spécifique sur les conséquences de la nouvelle voirie
- Absence d'étude spécifique sur les conséquences hydrauliques de la nouvelle voirie
- Prise en compte insuffisante du risque incendie
- Analyse paysagère incomplète
- Absence de véritable étude sur des solutions alternatives
- Atteinte disproportionnée au cadre de vie des riverains
- Absence de maitrise foncière des parcelles concernées par l'extension du camping 285, 210, 211

2-3-3 Il est demandé :

- Des précisions sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 209 : la mise en place de mobil home à l'année ne correspond pas à une activité touristique mais à une activité résidentielle permanente. Tourisme ou PRL sur la parcelle 208 ?
- D'approfondir la prise en compte des exigences de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience.

2-3-4 Il est observé que :

- L'analyse environnementale paraît incomplète
- L'analyse des variantes de projet est insuffisamment explicitée
- La prise en compte du risque incendie est insuffisamment détaillée

Il est souligné :

- La nécessaire prise en compte des intérêts des riverains
- Le principe de proportionnalité devant être apprécié.

2-3-5 D'autres critiques sont formulées selon lesquelles le document ne démontre pas :

- 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 ;
- pourquoi les incidences sur les riverains seraient limitées : nuisances sonores, incidences liées à la circulation, risques de ruissellement, risque incendie, incidences paysagères, nuisances lumineuses.

2-3-6 Une partie du mémoire est consacrée à la question de l'analyse des différentes variantes : A, B et C et aux mesures de réduction des impacts :

- préservation d'un écran boisé permanent
- éloignement maximal de la voirie
- limitation de vitesse
- interdiction des circulations nocturnes de services
- gestion renforcée des eaux pluviales
- mesures spécifiques contre le risque incendie
- réduction des nuisances lumineuses
- protection du paysage.

La réalisation d'études complémentaires est demandée : acoustique, hydraulique, circulation, paysagère, variantes de desserte, multicritères comparant les différentes solutions d'accès.

2-3-7 Sous la dénomination de « contre-expertise », il est question de la cohérence du projet avec le PADD. La démonstration de compatibilité devrait porter sur l'ensemble des orientations du PADD et non uniquement sur celles favorables au développement touristique car ce document d'urbanisme ne poursuit jamais un objectif unique mais 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 le développement urbain et la protection de l'environnement.

2-3-8 Le mémoire s'attache à la question de l'atteinte aux conditions de jouissance des riverains et des incidences sur la valeur de leur patrimoine immobilier.

Il souligne l'absence d'analyse des nuisances cumulées : pris isolément chacun des éléments pourrait paraître limité mais en revanche leur combinaison est susceptible de modifier sensiblement les conditions de vie des riverains.

Il souligne également que le projet constitue une rupture de l'équilibre existant.

L'ensemble de ces éléments constitue une insuffisance d'information du public, l'absence des analyses relevée ne permet pas au public de mesurer pleinement les conséquences du projet.

2-3-9 Le mémoire conclue qu'au regard des enjeux environnementaux, des observations des services de l'Etat 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.

A l'ensemble de ces arguments largement développés dont j'ai rédigé la synthèse, que répond la commune de Sainte Anastasie sur Issole aux 9 points : 2-3-1 à 2-3-9 ?

Peut-elle apporter des précisions propres à lever les insuffisances du dossier de présentation telles qu'elles sont constatées dans ce mémoire ?

2-4 SYTHESE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU PUBLIC (Registre, courriels)

Je soumets à l'autorité organisatrice de l'enquête, la commune de Ste Anastasie sur Issole (« la commune » dans les développements qui suivent), les observations et les questions du public classées par thème. La codification est précisée afin de lui permettre de consulter les détails de chaque observation déposée, en vue d'apporter ses réponses et commentaires qu'elle souhaitera.

Thème 1 : La destination du projet de modification du PLU

R3 R8 R10 R16 R17A2 A7 @1@16

La commune peut-elle préciser clairement si l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C209 est destinée à l'accueil d'un camping, au sens juridique du terme en respect de la réglementation spécifique prévue au code de l'urbanisme et au code du tourisme, ou à l'hébergement résidentiel permanent tel qu'il est pratiqué par le Camping des Pins Parasols (observations de résidents à l'appui) ?

L'arrêté du 01/07/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique vise la délibération du conseil municipal en date du 23/09/2025 portant sur *« l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUT au travers de la mise en œuvre d'une modification du PLU ».* Dès lors, la commune peut-elle expliquer pour quelle raison la modification du PLU objet de l'enquête publique ne porte-t-elle que sur la parcelle C209 de la zone 1AUT et non sur la zone entière qui passerait en zone UD suivant ainsi la lettre de la délibération du 23/09/2025 ?

Que répond la commune de Ste Anastasie sur Issole aux commentaires du public sur ce point ?

Thème 2 : Intérêt général et communal du projet

A7 @1@16

La commune peut-elle développer des explications sur la réalité de l'intérêt général et communal du projet de passage en zone UD de la parcelle C209 en particulier et plus globalement de la zone 1AUT?

Peut-elle apporter des précisions sur les 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 ?

Une étude de marché auprès des commerçants et artisans de la commune fait-elle ressortir ce besoin ? D'autres études économiques récentes ont-elles apporté des arguments en faveur de ce choix concernant ce type d'accueil touristique plutôt qu'un autre ?

Les bénéfices économiques de l'opération pour les acteurs du territoire sont-ils évalués et chiffrés ?

Thème 3 : création de la voie structurante

R3 R4 R5 R6 R7 R8 R17 A2 A3 A4 A5 @16 @20

De très vives inquiétudes se manifestent à l'égard du projet de création de la voie structurante prévue dans l'OAP et non abandonnée par la modification n°1 du PLU.

De nombreuses critiques sont formulées relatives d'une part à la topographie spécifique comportant de nombreuses contraintes : pente abrupte, étroitesse du chemin, existence de restanques, et d'autre part au risque d'aggravation de l'aléa inondation déjà présent et bien identifié, par ruissellement en raison de l'imperméabilisation supplémentaire induite par la construction de cette voie.

Que souhaite répondre la commune à ces observations écrites et orales ?

La création de la voie structurante figurant toujours dans l'OAP et quel que soit le terme de sa réalisation (avenir proche ou non) que répond la commune à toutes ces observations ? Quelles mesures sont prévues pour assurer la sécurité des riverains et ne pas porter atteintes à leurs propriétés ?

L'emplacement réservé ER 20 porté sur les plans porte-t-il atteinte à la propriété privée de certains riverains qui pourraient devoir céder du terrain afin de permettre la réalisation de la voie structurante ?

Thème 4 : Aléas

R1 R3 R4 R5R6 R8 R17 A2 A3 A4 A5 A6 A7 @1@16

Les nombreuses observations écrites et orales recueillies témoignent d'une grande inquiétude à propos des risques feux de forêt et inondation.

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.

Si des mesures répondant à la réglementation des camping sont présentées dans le dossier de présentation et sont adressées en réponse à l'avis défavorable de la préfecture, les questions

se posent de savoir si elles sont suffisantes pour assurer la sécurité des personnes et des biens, au lendemain d'une période extrêmement éprouvante pour le territoire avec les incendies de juillet.

L'augmentation d'installations précaires telles que les mobil home ne constitue-t-elle pas une aggravation du risque incendie dans cette zone fragile avec multiplication d'activités humaines à proximité d'une forêt méditerranéenne? Y a-t-il un abri de confinement ? L'accès est-il prévu pour une évacuation rapide des résidents des camping ?

Que répond la commune à cette problématique au-delà des mesures réglementaires a minima exposées dans le dossier de présentation ? Considère-t-elle que la présence sur cette zone de 18 nouvelles familles dans des constructions non adaptées à la sécurité incendie n'accentue pas la vulnérabilité propre à transformer l'aléa en risque feu de forêt ?

La création de la voie structurante constituant une imperméabilisation des sols dans une zone directement classée inondable ou en limite de celle-ci ajoutée à celle induite par les installations sur la parcelle C209 ne constitue -t-elle pas une aggravation du risque inondation ? Des mesures compensatoires sont-elles prévues dans la trilogie ERC (Eviter, Réduire, Compenser)?

Thème 5 : Impacts environnementaux et nuisances

R3 R4 R5 R6 R7 R8 R17 A2 A3 A4 A5 A6 A7@20

Des observations portent sur les impacts sur la faune, la flore, le caractère paysager de la zone 1AUT ainsi que sur les nuisances dont les habitants riverains craignent d'être victimes après la réalisation de l'extension du camping et la création de la voie structurante : nuisances sonores, visuelles, lumineuses, pollutions de l'air avec la circulation.

Les riverains estiment que leur qualité de vie sera dégradée par la réalisation du projet de l'OAP « extension du camping » et les aménagements qui y sont prévus.

Certains estiment également que leur bien va subir une dépréciation de valeur directement consécutive à la réalisation du projet présenté en raison des nuisances qu'il induira.

Que souhaite répondre la commune à ces questions et à ces inquiétudes ?

Des mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) sont-elles prévues ? Que justifie leur absence le cas échéant ?

Un inventaire naturaliste récent a-t-il été effectué ?

Thème 6 : Compatibilité avec le PADD, le PPRI

A6 A7 @16

Des observations soulignent l'insuffisante prise en compte des orientations du PADD autres que celle relative à l'offre touristique. Que répond la commune à ce constat sur la compatibilité de la modification du PLU avec ce document d'orientations stratégiques ?

Les dispositions du PPRI sont-elles respectées en ce qui concerne les hébergements de loisir en zone inondable ou dans l'environnement immédiat de celle-ci ?

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

R9 R17 A2 A6 A7

Des inquiétudes se manifestent à propos des réseaux d'assainissement, réseaux d'évacuation sur la question de savoir s'ils seront adaptés à l'afflux de 18 nouvelles familles sur la zone de l'OAP.

La station d'épuration est présentée comme étant vétuste et ne possédant aucune possibilité d'extension future.

Comment la commune compte-t-elle répondre à ces besoins en matière de réseaux et également de ressources hydriques ?

Thème 8 :Questions diverses

Enclavement R2 Thème 7 : impacts sur les réseaux divers et les ressources naturelles

La propriétaire des parcelles 278 et 277 en bois classé craint que celles-ci se retrouvent enclavées après réalisation du projet d'extension du camping et la création de la voie structurante.

Qu'envisage la commune pour maintenir l'accès existant qui risquerait de disparaître ?

Constructibilité @1 @12 @17

Des demandes d'explication sur ce qui justifie le passage en zone UD de la zone 1AUD au regard de la baisse du taux de constructibilité dans la commune passé de 15 % à 10 % il y a quelques années, limitant de fait les possibilités pour les habitants de réaliser des extensions qui leur permettraient éventuellement de répondre à la demande d'hébergement touristique.

Que souhaite répondre la commune sur ce point ?

Clause limitative à l'offre de camping R16

Il est allégué que le camping des Pins Parasols serait lié contractuellement par une clause de non concurrence au bénéfice du camping de la Vidaresse.

En conséquence, le camping des Pins Parasols ne peut exercer l'activité de camping. L'offre d'hébergement touristique encadré par la réglementation semble ne pas pourvoir être satisfaite dans ce contexte.

Dès lors la motivation sur laquelle repose l'OAP extension du camping n'est-elle pas compromise ?

2-5 QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2-5-1 La configuration des ER 19 et 20 n'est pas précisée. De ce fait, comment savoir où exactement finit l'emplacement réservé 19 et où commence l'emplacement réservé 20 ? La commune peut-elle apporter des précisions sur l'emprise en largeur et en longueur de ces emplacements réservés et confirmer qu'il s'agit du terrain d'assiette de la future voie structurante ?

2-5-2 La réalisation des aménagements d'hébergement touristiques tels qu'ils sont présentés et qui motivent la modification du PLU sont-ils liés à la création de la voie structurante ? Dans l'affirmative, la commune peut-elle apporter des explications ?

2-5-3 Avis de la MRAE du 7 juillet 2026

2-5-3-1 La MRAE souligne l'absence d'état initial du milieu naturel bien que le secteur du projet n'intersecte pas de périmètre d'intérêt écologique et recommande d'évaluer les enjeux écologiques du secteur du projet à partir de la bibliographie SILENE par exemple et de l'identification des habitats et des espèces floristiques et faunistiques présents et potentiel.

2-5-3-2 Elle souligne que les thématiques environnementales sont abordées dans le dossier de présentation mais que celui-ci ne caractérise pas le niveau des enjeux sur le secteur considéré.

2-5-3-3 L'analyse des incidences est succincte (une page) et n'apporte pas la démonstration d'incidence qualifiée de « mineure » sur le risque incendie et sur la biodiversité.

2-5-3-4 Le terme mesures « compensatoires » utilisé est inadapté. Elles relèvent de la réglementation mais ne s'inscrivent pas dans la démarche ERC d'une évaluation environnementale.

2-5-3-5 la compatibilité avec le SCOT Provence Verdon n'est pas démontrée pour le risque incendie de forêt.

Elle recommande de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vulnérable.

2-5-3-6 Elle souligne l'opportunité d'indiquer un échéancier des travaux de remise en état du réseau de distribution en précisant si les besoins hydriques liés à l'urbanisation du camping ont été pris en compte dans l'analyse.

Question du commissaire enquêteur : que peut répondre la commune à ces différentes observations et à ces recommandations 2-5-31 à 2-5-3-6 ? A-t-elle l'intention de leur donner une suite favorable ?

Rappel : la commune de Sainte Anastasie sur Issole dispose de 15 jours francs à compter de la remise de ce procès-verbal pour formuler ses réponses

****

Fait à Toulon, le 07 septembre 2026

en double exemplaire dont l'un est remis en main propre ce jour au Service Urbanisme de la commune de Sainte Anastasie sur Issole contre récépissé.

Marie Chantal NAIN, commissaire enquêteur

