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 I

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Commissaire enquêteur : Marie Chantal NAIN
(nommée sur décision n°E26000012/83 du tribunal administratif de Toulon en date du 12/06/2026

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 -OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PRESENTATION ***page 3***
1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ***page 3***
1.2 PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ***page 3***
1.3 COMPATIBILITE DOCUMENTS D'URBANISME DE RANG SUPERIEUR ***page 9***
1.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ***page 9***
1.5 AVIS
1.5.1 MRAE ***page 10***
1.5.2 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ***page 12***

CHAPITRE 2 - ***CADRE JURIDIQUE*** ***page 15***
CHAPITRE 3 -ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ***page 16***
3.1 PHASE PREALABLE ***page 16***
3.1.1 Préparation de l'enquête publique ***page 16***
3.1.2 Composition du dossier d'enquête publique ***page 17***
3.1.3 Information du public ***page 17***

3.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ***page 18***
3.2.1 Durée et lieu de l'enquête ***page 18***
3.2.2 Conditions d'accueil du public ***page 18***
3.2.3 Affichage et contrôle visuel ***page 19***
3.2.4 Climat de l'enquête ***page 19***
3.2.5 Entretien avec le porteur de projet ***page 20***
3.2.6 Formalités de fin d'enquête ***page 20***

CHAPITRE 4 OBSERVATIONS DU PUBLIC ***page 21***
4.1 STATISTIQUES ***page 21***
4.2 CODIFICATION ***page 21***
4.3 CLASSEMENT PAR THEMES ***page 21***
4.4 MEMOIRE EN OBSERVATION ***page 22***
4.5 TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS ***page 22***
4-6 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ***page 26***

DOSSIER EN PJ : « ANNEXES DU RAPPORT »

CHAPITRE 1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PRESENTATION DU PROJET

PREAMBULE

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 .

La commune de Ste Anastasie sur Issole fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte.

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 ***(ANNEXE 1)***

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, objet du présent rapport, porte sur la modification n°1 du PLU de la commune de Ste Anastasie sur Issole, en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme disposant que *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »,* sans qu'une révision s'impose au sens de l'article L153-31 du même code.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté de la commune de Sainte Anastasie sur Issole en date du 1er juillet 2026 ***(ANNEXE 2).***

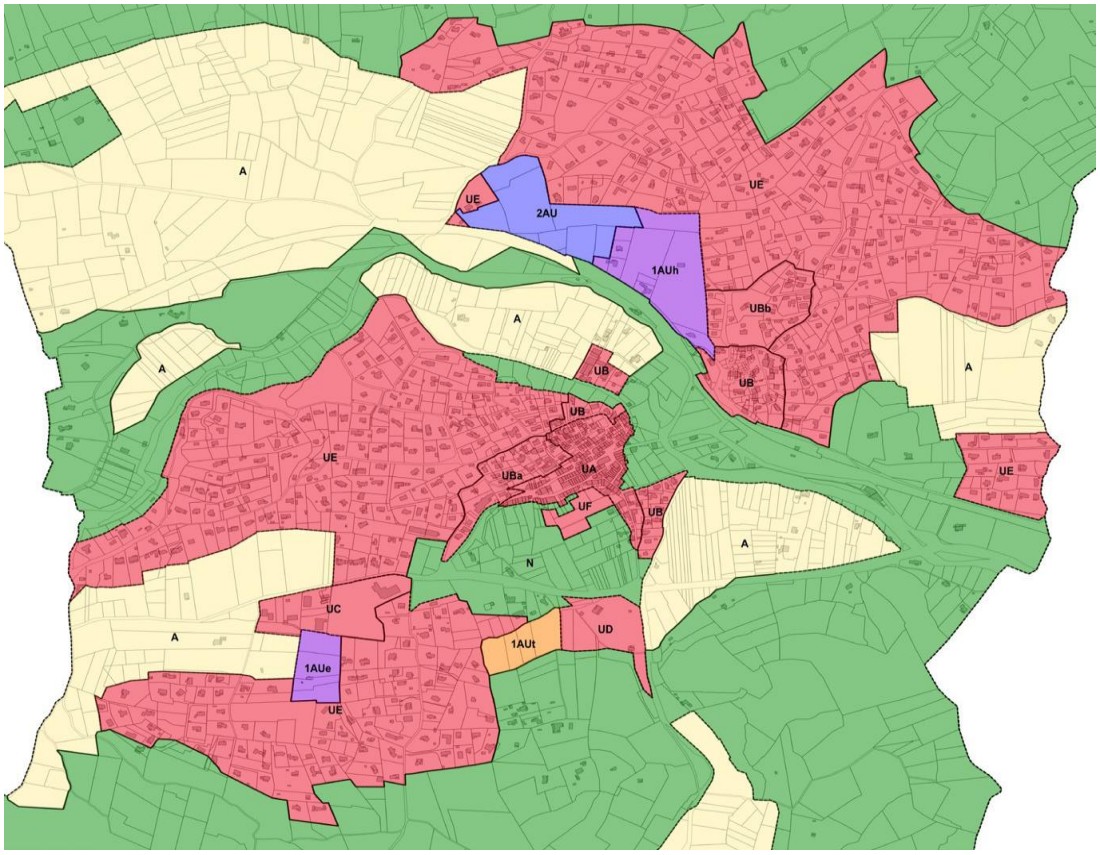
1.2 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

1.2.1 Motivation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUT identifiée dans le PLU sur le secteur Jausseran/Vidaresse et Camping des Pins Parasols est motivée par :

- L'Orientation 2 du PADD « Dynamiser la vie locale » et son Objectif 2 « Améliorer l'offre en équipements et commerces » ;
- L'absence de capacité d'accueil résiduelle dans la zone UD réservée à l'hébergement touristique ;
- L'impossibilité de développer l'hébergement touristique dans les autres zones urbaines du PLU (UA, UB, UC, UE) n'ayant pas vocation à accueillir un développement touristique et leur règlement d'urbanisme y interdisant l'hébergement touristique de plein air ;
- Le SCOT Provence Verte Verdon invitant les communes à permettre le renforcement de l'offre touristique par la mise en place d'une offre d'hébergement touristique en hôtellerie de plein air.

1.2.2 Le PLU actuel



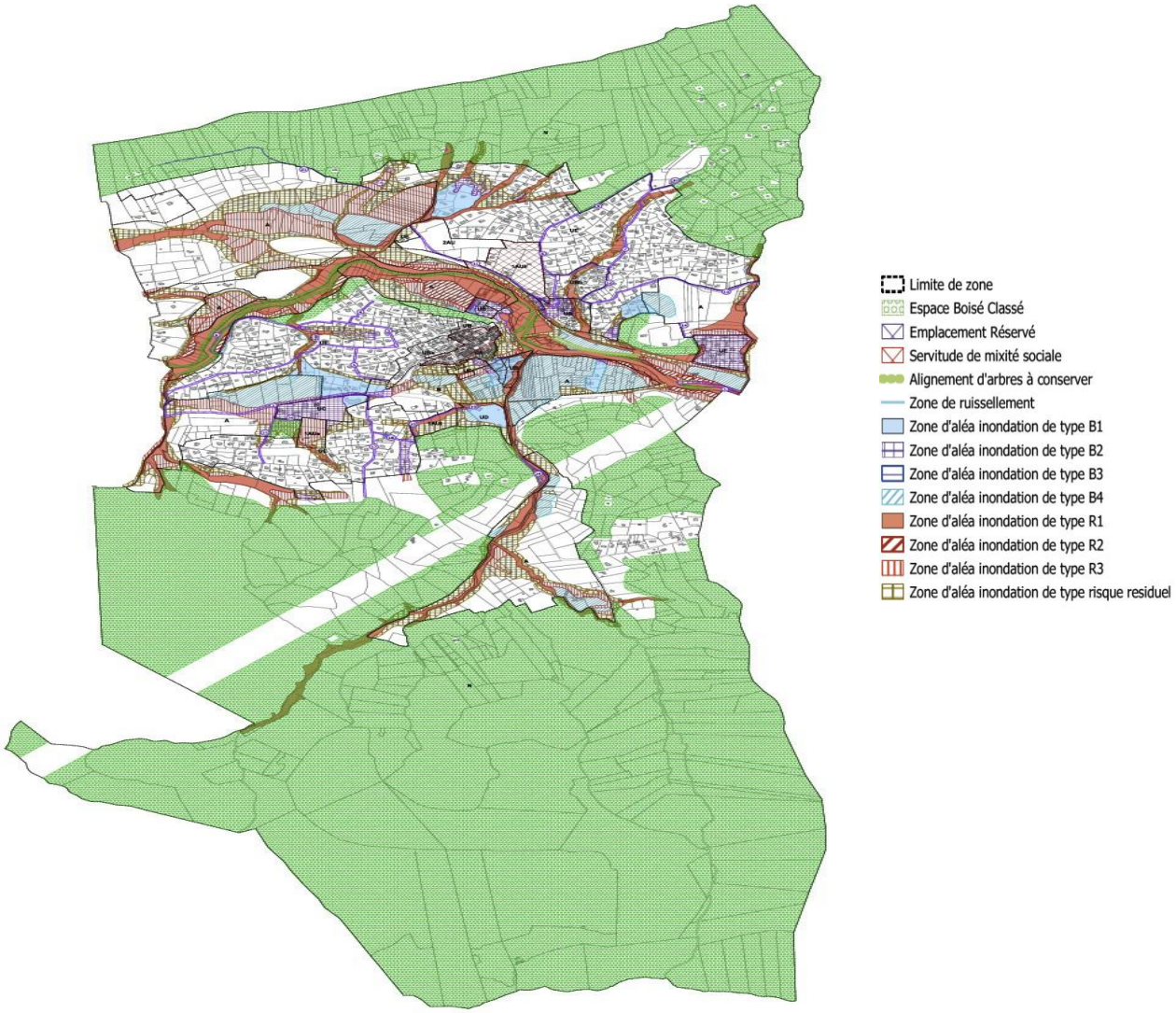
Le territoire se compose :

- d'espaces naturels collinaires au Nord,
- d'une vallée agricole en partie centrale au sein de laquelle se situent le village historique et les extension pavillonnaires,
- d'espaces naturels collinaires au Sud.

Le PLU identifie actuellement :

- une zone urbaine UA : cœur village et centre ancien de 3.60 hectares,
- une zone UB : habitat pavillonnaire de densité moyenne de 10.33 hectares,
- une zone UC : équipements public, artisanat, commerces, bureaux de 3.13 hectares,
- une zone UD : accueil de constructions touristiques et d'hébergement de plein air, de 2.27 hectares,
- une zone UE : habitat résidentiel périphérique de 112.49 hectares,
- une zone UF : constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs de 0.79 hectares,
- trois zones à urbaniser :
  - 1AUe : vocation équipements 1.151 ha
  - 1AUh : vocation habitat 4.49 ha
  - 1Aut : développement touristique 1.46 ha
- une zone 2AU : urbanisation future 4.33 ha
- une zone A : agricole 127.46 ha
- Une zone N : naturelle 802 ha

Une procédure de révision allégée approuvée en date du 9 janvier 2023 a été mise en œuvre afin entre autres, de prendre en compte le risque inondation en y intégrant le projet de PRRI.



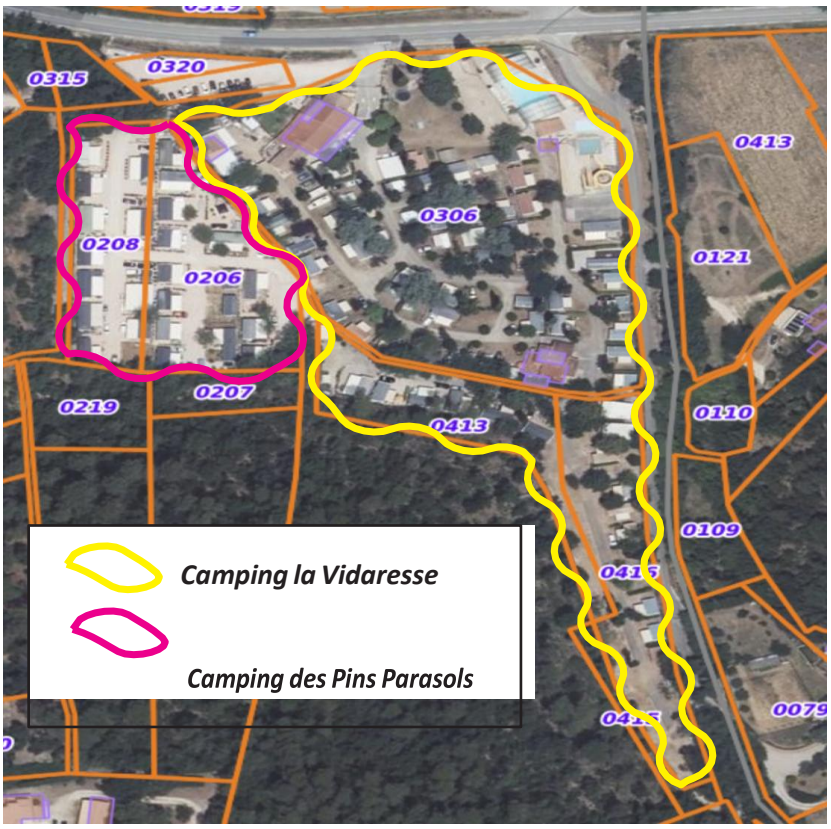
1.2.3 L'hébergement touristique

1.2.3.1 Généralités

Les statistiques fournies par la maison du tourisme de la Provence Verte font état sur la commune d'une capacité totale de 678 lits : 400 lits en camping (59% de la capacité), 13 lits en chambres d'hôtes, 265 lits en meublés de tourisme.

En comparaison avec la capacité en hébergement touristique à l'échelle de la Provence Verte, la commune se caractérise par :

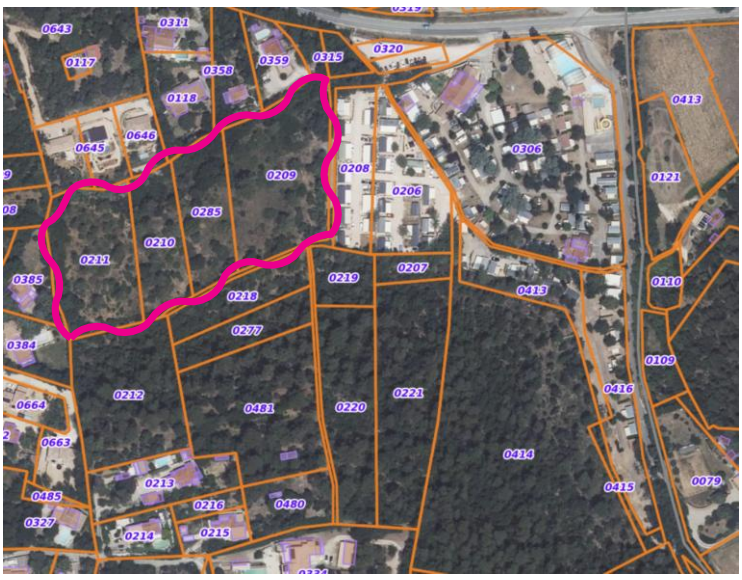
- une part en hébergement touristique en camping sensiblement supérieure
- une part en hébergement meublés de tourisme sensiblement inférieure.



Camping de la Vidaresse : une cinquantaine d'emplacements pour mobil home et chalets, une trentaine pour caravanes et tentes, espace aquatique, jeux, aire de vidange camping-car, bloc sanitaire, bar, petite restauration.

Camping Pins Parasols : 26 emplacements de mobil home.

Ils couvrent l'intégralité de la zone UD. Celle-ci n'offre donc plus de capacité de développement en hébergement touristique. La commune souhaitant poursuivre ce développement a engagé sa réflexion sur les terrains classés sur le PLU en zone 1Aut (§1-2-2) qui représente 14.33 m2 et correspondent à une friche arbustive enserrée entre les campings à l'Est, des espaces d'habitats pavillonnaires résidentiel au Nord et à l'Ouest et des espaces arborés au Sud.



1.2.3.2 Les perspectives de développement

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)

1.2.3.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1° L'OAP actuelle

En 2014 une OAP 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.

Principes de desserte :

Le projet implique des travaux d'infrastructures et de voiries malgré le fait qu'il utilise, dans la mesure du possible, les axes existants.

En effet, si le site bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD15, il est desservi de la même manière que l'aire du camping, par le chemin de Jausseran, qui ne connaît qu'une fréquentation très réduite.

Aussi, afin d'assurer une meilleure desserte du site des emplacements réservés ont été positionnés dans l'objectif d'un recalibrage des voies, il s'agit des ER n°18 pour l'aménagement du chemin de Rebouillon, n°19 et n°20 pour l'élargissement du chemin de Jausseran.

D'autre part, dans l'hypothèse d'une ouverture du site au public donc d'une augmentation de sa fréquentation, le réaménagement d'une intersection plus sécurisée semble nécessaire. Un maillage de cheminements doux permettra ensuite de relier le site au village ainsi qu'aux quartiers résidentiels situés à l'Ouest, et où sont présents la majorité des commerces et services complexe hôtelier, un gîte ou une auberge de jeunesse dans l'objectif de diversifier l'offre d'hébergement touristique sur la commune.

Principes d'aménagement paysager

Les aménagements paysagers viseront, la réductions des nuisances visuelles et sonores, ainsi que le maintien d'une ambiance intimiste sur l'ensemble du secteur. Pour ce faire, les constructions devront être préférablement érigés au centre des anciennes parcelles agricoles, sur les terrains où la végétation apparaît moins qualitative, dans l'objectif de préserver les boisements existants du pourtour de la zone. Les massifs boisés notables, arbres isolés d'envergures, ainsi que les haies de type bocagères devront être maintenus. Un espace paysager de qualité pourra ensuite

être mis en place entre l'extension du camping et le futur complexe touristique dans l'objectif d'atténuer les covisibilités et d'offrir à la population un espace de loisir à proximité du centre-bourg et des quartiers résidentiels. Les plantations pourront être renforcées le long des voies de communications et chemins piétonniers nouvellement créés. Enfin dans l'objectif de protéger les boisements remarquables situés au Sud du secteur le PLU met en place un périmètre d'EBC.

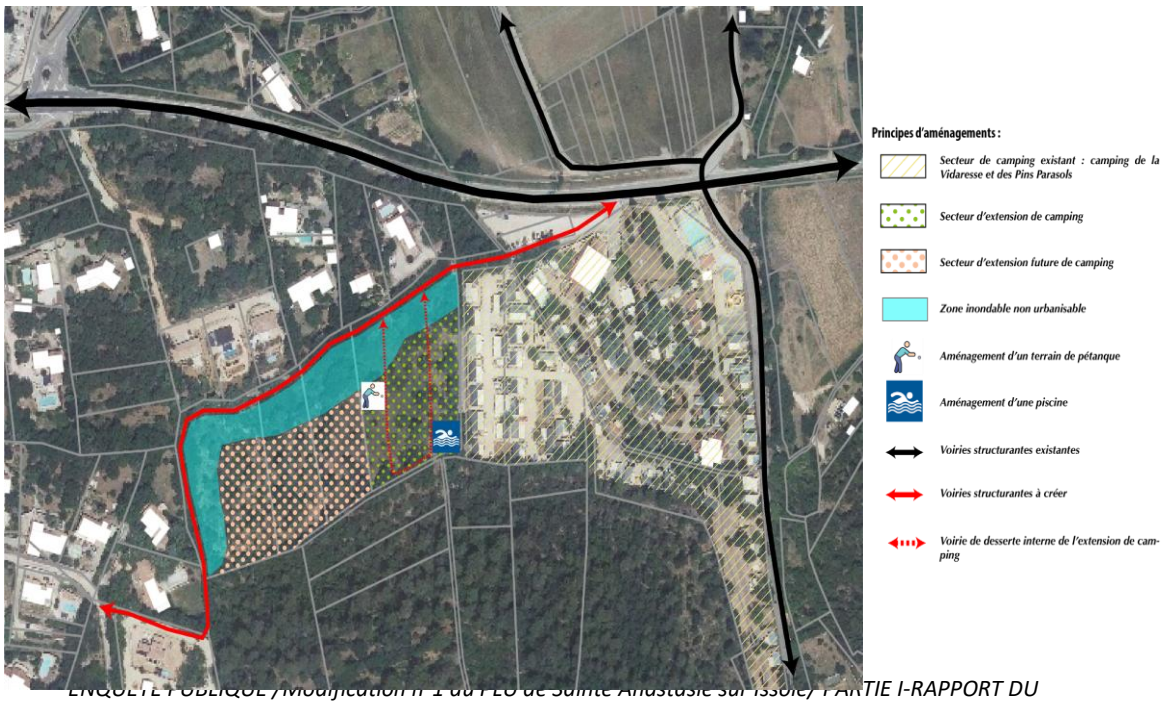
Principes d'aménagement
Le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble de ce secteur vise à assurer une intégration paysagère optimale à la fois dans l'environnement urbain existant ainsi que dans le grand paysage. Il vise également à valoriser les potentiels visibles sur ce secteur.

Ainsi, concernant la programmation, la future extension du camping pourra venir se positionner en continuité directe du site actuel dans l'objectif d'une vrai cohérence du projet. La zone 1AUt pourra ensuite recevoir l'installation d'équipements et d'hébergements touristiques tel qu'un

2° Le projet : nouveau schéma d'aménagement

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.



Le règlement d'urbanisme est modifié en zone UD:

- l'article 2 complété d'un alinéa 2.2 vient préciser que dans cette zone sont autorisées à condition de s'inscrire dans une OAP les utilisations et occupations du sols suivantes :
    - l'aménagement de terrain de camping,
    - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, et leurs équipements, avec un minimum de 90 m2 de terrain par emplacement,
    - les caravanes et tentes,
    - les piscines, terrains de sports et jeux de plein air,
    - les aires de stationnement,
    - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- l'article 3 est complété par un alinéa précisant que les voies privées devront respecter les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de camping ;

- l'article 4 est complété par un alinéa relatif à la défense incendie et précisant que la défense extérieure contre l'incendie devra respecter ce même arrêté préfectoral du 16 juillet 2021.

1.3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME DE RANG SUPERIEUR

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 SCOT a identifié un « cœur de nature » sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole , localisé au Sud et au Nord du territoire :

- les espaces boisés doivent être protégés et valorisés ;

- les espaces ouverts pourraient être exploités afin de développer des projets de production d'énergie renouvelable ;

- le cours d'eau de l'Issole et les ruisseaux secondaires, trames bleues du territoire doivent être préservés et entretenus afin d'appuyer leur rôle de corridors écologiques ;

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.

1.4 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 :

- l'occupation des sols

- les composantes territoriales
- la topographie
- l'hydrologie
- la TVB
- la faune et la flore
- les risques naturels
- la ressource en eau
- les eaux usées
- les incidences de la modification du PLU sur l'environnement et les mesures compensatoires.

Le rapport conclue que les incidences de la modification du PLU sont mineures au motif que

d'une part le secteur du projet est :

- situé en dehors de la TVB définie par le SCOT et le PLU, hors périmètre de ZNIEFF ou de Natura 2000 et n'entretient pas de liaisons fonctionnelles avec les périmètres alentours,
- situé au contact d'espaces urbanisés sur ses franges Est et Nord et il est maintenu en état débroussaillé, seuls les arbres de haute tige les plus significatifs ayant été conservés,
- partiellement contraint par un risque inondation fort et très fort, la nouvelle OAP interdit toute urbanisation sur la partie impactée,
- 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 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 ;

d'autre part, de par ses caractéristiques et composantes (18 mobil home et une piscine), le projet n'est pas de nature à avoir des incidences significatives

- sur la ressource en eau qui est suffisante sur la commune,
- sur la gestion des eaux usées (fonctionnement de la station d'épuration).

En matière de <u>mesures compensatoires à ces incidences mineures</u>, le rapport souligne en conclusion :

- 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.

1.5 AVIS SUR LE PROJET

1.5.1 Avis de la MRAE *(ANNEXE 3)*

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.

En synthèse, la MRAE relève que :

- le secteur de projet, situé au contact direct avec le massif forestier, présente un enjeu très fort de risque de feu de forêt pour lequel l'analyse des incidences est minimisée. La MRAe recommande de démontrer, à ce titre, la compatibilité de la modification n°1 du PLU avec le SCoT Provence Verte Verdon et sa cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur de projet particulièrement vulnérable.
- bien que le secteur de projet n'intersecte pas de périmètre d'intérêt écologique, l'absence d'état initial du milieu naturel ne permet pas de caractériser les enjeux locaux de conservation relatifs aux habitats et aux espèces floristiques et faunistiques. La MRAe recommande d'évaluer les enjeux écologiques du secteur de projet à partir de la bibliographie et de l'identification des habitats et des espèces floristiques et faunistiques présents et potentiels, et de les compléter si nécessaire par un inventaire naturaliste de terrain.

La MRAE souligne également que :

- la notice de présentation ne comprend pas de chapitre sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes ;

- 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) ;

- 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 ;

- la compatibilité de la modification avec le SCOT n'est pas démontrée en ce qui concerne la prise en compte du risque d'incendie de forêt. En effet au titre des risques, le SCoT inscrit au DOO de limiter le risque d'incendie (orientation 8.2) et le principe que, « *dans les secteurs soumis à un risque important d'incendie de forêt (même en l'absence de PPRIF), l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ne sera pas possible* » ;

- 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 (hébergements de plein air) et identifie graphiquement le site de projet en hébergement de plein air ; pour autant, 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.

La MRAE recommande :

- de démontrer *au titre du risque d'incendie de forêt, la compatibilité de la* modification n°1 du PLU avec le SCoT Provence Verte Verdon et sa cohérence avec le PADD ;

- de *justifier l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur de projet* particulièrement vulnérable au risque d'incendie de forêt qui aggrave les effets subis et induits.

1.5.2 Avis des personnes publiques associées (PPA) (ANNEXES 4)

Le dossier a été notifié par la commune aux personnes publiques associées en amont de l'ouverture de l'enquête publique.

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.

1.5.2.1 Avis de la Chambre d'Agriculture du Var, du Département du Var

En date du 4 juin 2026, la Chambre d'Agriculture du Var a rendu un avis favorable au projet.

En date du 18 juin 2026,le Département du Var a rendu un avis favorable au projet.

1.5.2.2 Avis de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte

En date du 17 juin 2026, la CAPV a rendu un avis technique sur le projet de modification n°1 du PLU porté à sa connaissance et relève notamment les éléments suivants :

- *La localisation du site, en contact direct avec un quartier résidentiel, constitue une contrainte majeure.*
  Ce positionnement en interface habitat/activités expose le secteur à des risques de conflits d'usage, notamment en cas d'implantation d'activités génératrices de nuisances...
  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 rapport de présentation ne contient aucune donnée relative à l'analyse de la consommation foncière. Il serait intéressant de proposer une mesure de la consommation d'espace au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'échelle communale ».*

- *Les franges nord et ouest de la zone lAUt, classés en Rl au PPRi pourraient faire l'objet d'un classement en N.*

- *La « voie structurante »dont la création est projetée par l'emplacement réservé n°20 dans l'OAP va se situer en zone inondable. L'OAP pourrait faire figurer une coupe de principe permettant de comprendre la topographie du site et la manière dont est projetée la gestion de l'eau vis-à-vis de cette infrastructure.*

- *L'OAP ne précise pas les intentions de la commune concernant la part de domaine public située entre parcelles 208 et 209.*

- *La partie 5 du Rapport de Présentation fait référence au SCoT du Pays de la Provence Verte, lequel n'est plus en vigueur depuis le 30 janvier 2020, date d'approbation du SCoT Provence Verte Verdon.*

1.5.2.3 Avis du Préfet du Var et réponse de la commune (ANNEXE 5)

En date du 16 juin 2026, le Préfet du Var a rendu un avis défavorable au motif que « *le secteur concerné, et plus particulièrement sa partie ouest, actuellement non bâti, est exposé à un aléa feu de forêt très fort. Les espaces destinés à l'extension du camping sont boisés et présentent un contact direct avec le massif forestier situé au sud.*

Dans ces conditions, les projets d'établissements sensibles ne sont pas compatibles avec la doctrine départementale de prévention du risque incendie de forêt. En effet, les campings constituent des établissements particulièrement vulnérables face à ce risque en raison de la présence d'installations légères et de locaux à sommeil ne permettant pas le confinement des personnes. A ce titre, ils sont considérés comme des établissements sensibles dont l'implantation ou l'extension doit être privilégiée dans des secteurs peu ou pas exposés, correspondant à des zones d'aléa faible ou très faible.

Dès lors, 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 ».

En conclusion, le Préfet du Var demande à la commune de Sainte Anastasie sur Issole de procéder au retrait de la procédure de modification n°1 du PLU.

En date du 05 août 2026, la commune a répondu en reprenant les éléments présentés dans son rapport de présentation et a fait savoir au Préfet du Var qu'elle ne souhaitait pas procéder au retrait de la procédure de modification n°1 du PLU.

Observations du commissaire enquêteur

En application de l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, à défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la notification, les avis des personnes publiques associées sont réputés favorables.

Le rapport de présentation ne comporte pas de sommaire permettant une lecture claire chapitre par chapitre des enjeux du projet de modification n°1 du PLU et de l'évolution de l'OAP « Projet d'extension du camping ».

Le rapport de présentation n'apporte pas d'éléments propres à répondre à la question de la contrainte soulignée par la CPAV relative à la localisation du site en contact avec une zone résidentielle, ni à l'objectif communal en matière de ZAN.

Le dossier de présentation ne comprend pas de volet sur l'articulation avec le SRADDET PACA. La cohérence avec l'orientation 3 du PADD « Valoriser un cadre de vie de qualité » n'est pas justifiée.

La compatibilité du projet avec le SCOT n'est pas démontrée en cela qu'il inscrit le principe d'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation dans les secteurs soumis à un risque important d'incendie de forêt.

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.

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

Toutefois sur ce point, le rapport de présentation aurait gagné en précision utile s'il avait fait état des conditions dans lesquelles sera géré le risque inondation dans la réalisation future de la voie structurante qui fait partie de l'OAP modifiée.

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. La modification n°1 du PLU, avec l'OAP n°2 devant permettre cette réalisation, en vue de développer l'offre touristique de la commune, n'est pas compatible avec la politique de prévention du risque feu de forêt.

Même en l'absence de PPRIF, il n'est pas démontré que le projet soit compatible avec le SCOT, en raison du principe inscrit selon lequel dans les secteurs soumis à un risque important d'incendie de forêt, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation n'est pas possible.

Il suit de là, que j'estime que de nombreuses recommandations pertinentes émises par les PPA et la MRAE, ne paraissent pas prises en considération par la commune qui, à aucun stade de la procédure, n'a indiqué somment elle les intégrerait, en tout ou partie, avant l'approbation de la modification n°1 du PLU, laquelle a par ailleurs fait l'objet d'une demande de retrait par la Préfecture du Var, non retenue par la commune de Sainte Anastasie sur Issole.

CHAPITRE 2 – CADRE JURIDIQUE

Différentes normes juridiques s'appliquent au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sainte Anastasie sur Issole et de modification de l'OAP n°2 soumis à l'enquête publique, notamment :

- le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-2, L. 153-36, L. 153-38, L.151-43, L. 153-40, L. 153-41, L.153-45 , L.153-60, L 141-2, L 443-1, et R. 104-13, R.104-14, R.104-33 à R. 104-37, R.151-51, R. 151-52, R. 151-53, R111-36 à R 111.40.

- le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L123-18, R 123-1 à R 123-24 ;

- le code du tourisme : D 332-1-1, D 333-4, D 333-5 ;

- le code général des Collectivités Territoriales(CGCT) notamment en ses articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

- le code des relations entre le public et l'administration et notamment l'article L.311-1, R134-26 ;

- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;

- l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, et de participation du public par voie électronique ;

- le SRADDET PACA ;

- le SCOT Provence Verte Verdon.

CHAPITRE 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 – PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision n° E26000012/83 en date du 15/06/2026, le tribunal administratif de Toulon m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Anastasie sur Issole ***(ANNEXE 6).***

3.1.1 Préparation de l'enquête publique

3.1.1.1 Concertation avec le maître d'ouvrage

J'ai rencontré Madame Audrey RAMPIN, adjointe à l'urbanisme en charge de la procédure d'enquête publique, et l'urbaniste conseil Monsieur Xavier GUILBERT, en date du 25/06/26. Cette réunion de travail a permis de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique (notamment date et lieu d'enquête, nombre, date et heures de mes permanences, conditions d'accueil du public) ainsi qu'une présentation du projet de modification n°1 du PLU et de ses enjeux.

A cette occasion un dossier de travail avec les pièces prévues au dossier d'enquête publique m'a été remis en version papier.

Au cours de cet entretien, j'ai vérifié les conditions d'accueil du public durant mes permanences et hors de celles-ci, afin qu'elles répondent de manière optimale aux objectifs de l'enquête publique. J'ai ainsi pu préciser :

- la nécessité que soit présent un agent du service lors des visites du public venant consulter le dossier d'enquête publique et consigner leurs observations,
- que la salle dédiée aux permanences du commissaire enquêteur et le bureau d'accueil durant les heures d'ouverture au public soient accessibles aux PMR,
- que le public dispose des commodités à proximité,
- qu'un ordinateur soit mis à la disposition du public afin de consulter le dossier sous format numérique, notamment les planches cartographiques pour une meilleure lisibilité.

J'ai également prévu les conditions d'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique et demandé à ce que l'affichage de l'avis sur panneaux résistant aux intempéries soit réalisé en tous points stratégiques du projet de modification. Ce sont 7 points d'affichage qui ont été retenus dont la liste figure sur le constat d'affichage délivré par la mairie le 10/07/26 ***(ANNEXE 7)*.**

Le nombre et les heures de permanences que j'ai estimé nécessaires à une large information du public afin de lui permettre de s'exprimer au regard des enjeux liés à la modification n°1 du PLU et les éléments d'organisation ont donc été définis en concertation.

3.1.1.2 Visite du site

Le même jour que celui de la réunion en mairie (§ 3.1.1.1) j'ai réalisé une visite sur site afin de prendre connaissance de l'environnement dans lequel s'insère le projet de modification n°1 du PLU et visualiser la parcelle 209.

3.1.1.3 Participation à la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et de l'avis

J'ai échangé avec Madame RAMPIN et l'urbaniste conseil Monsieur Xavier GUILBERT par courriels et appels téléphoniques sur le projet d'arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête publique et les ai validés dans leur dernière version modifiée en date du 8/07/2026 en précisant que c'est l'avis d'enquête entier qui doit être publié dans la presse et non le résumé proposé.

3.1.2 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête à la disposition du public est composé des pièces suivantes :

1- Le rapport de présentation
2- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
3- Le règlement d'urbanisme
4- Les plans de zonage (général et zoom)
5- Les pièces administratives :
5.1 Délibération de la commune de Ste Anastasie sur Issole en date du 24/09/2025 prescrivant la mise en œuvre du projet de modification du PLU
5.2 Arrêté de la commune de Ste Anastasie sur Issole en date du 01/07/2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique pour le projet de modification n°1 du PLU en date du 01/07/2026
5.3 Avis des PPA : Préfet du Var, Département du Var, Chambre d'Agriculture du var, Communauté d'Agglomération de la Provence Verte (ANNEXE
5.4 La réponse de la Mairie à l'avis du préfet du Var en courrier RAR en date du 6/08/2026
5.5 Avis de la MRAE
5.6 Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse (Var matin et la Marseillaise)

3.1.3 Information du public

3.1.3.1 Parutions dans les journaux d'annonces légales (ANNEXE 8)

En application des dispositions réglementaires, l'avis d'enquête publique a été publié dans les conditions suivantes :

1ères parutions dans 2 journaux d'annonces légales au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit :

- Le 10/07/2026 :La Marseillaise
- Le 11/07/2026 :Var Matin

2èmes parutions dans 2 journaux d'annonces légales dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit :

- Le 01/08/2026 :Var Matin
- Le 01/08/2026 : La Marseillaise

3.1.3.2 Certificat d'affichage

La mairie de Ste Anastasie sur Issole a produit le certificat d'affichage de l'avis d'enquête dans les formes réglementaires, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, soit au moins quinze jours avant son démarrage et pendant toute la durée de celle-ci.

Ce constat détaille les lieux où un exemplaire a été posé, y compris en mairie : affichage sur les 6 panneaux réglementaires et sur le chemin de Jausseran à proximité immédiate du site de l'OAP n°2 visible en tous points.

L'ensemble des pièces justificatives de la bonne information du public a été ajouté au fur et à mesure sur le site internet dédié à la consultation par la mairie de Ste Anastasie sur Issole.

J'ai effectué le contrôle de l'affichage lors de mes permanences.

3.1.3.3 Site internet

En application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 entrée en vigueur le 1er janvier 2017, le public a pu consulter le dossier complet de l'enquête sur un poste informatique mis à sa disposition au siège de l'enquête en mairie et sen version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Ste Anastasie sur Issole : www.sainte-anastasie-sur-issole.fr

Observations du commissaire enquêteur

Les conditions d'accueil du public sont définies en concertation avec le pétitionnaire de manière tout à fait satisfaisante.

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. Ainsi le public a pu consulter un dossier d'enquête conforme dans sa composition.

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

3.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3-2-1 Durée et lieu d'enquête

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Ste Anastasie sur Issole du **lundi 27 juillet 2026 à 9 h 00 au vendredi 28 août 2026 à 16 h 30** soit 33 jours consécutifs.

Mes permanences et les consultations du public hors permanences se sont déroulées au siège de l'enquête : 2ème étage de la Mairie- Hotel de Ville - 33 rue Notre Dame - 83136 Ste Anastasie sur Issole.

3-2-2 Conditions d'accueil du public

Le personnel du service de l'urbanisme et de l'accueil à la mairie de Ste Anastasie sur Issole a fait preuve très aimablement d'une grande disponibilité.

Le bureau de Madame RAMPIN, Adjointe à l'urbanisme, a été mis à ma disposition durant toute la durée de l'enquête pour que je reçoive le public lors de mes permanences. Les personnes ont donc pu individuellement me rencontrer et s'exprimer et elles ont pu rédiger en toute tranquillité leurs observations.

3.2.2.1 Permanences

Préalablement à l'ouverture de ma première permanence soit le 27 juillet 2026, j'ai ouvert, signé et paraphé le registre des observations afin qu'il soit à la disposition du public dès 9 h 00.

Je me suis ainsi tenue à la disposition du public pour présenter aux intéressés le projet de modification n°1 du PLU dans son ensemble et sur des points précis à leur demande, pour leur rappeler le rôle du commissaire enquêteur dans la procédure, répondre à leurs questions et recevoir leurs observations écrites, propositions et contre-propositions, sur le registre des observations, au cours de 5 permanences qui se sont déroulées aux dates et heures suivantes :

Lundi 27 juillet 2026 : de 09 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 09 h 00 à 12 h 00
Jeudi 20 août 2026 : de 09 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30
Vendredi 28 août 2026 : de 09 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30

3.2.2.2 Courriel et courrier postal

Les personnes qui le souhaitaient ont également pu déposer leurs observations, propositions et contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse mail suivante : enquetepublique@sainte-anastasie-sur-issole.fr.

La possibilité était également donnée au public d'adresser un courrier postal jusqu'au 28 août 2026 (cachet de la Poste faisant foi) à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique, à la Mairie de Ste Anastasie dur Issole.

3.2.2.3 Accueil du public hors permanences

Le registre et le dossier de l'enquête ont pu être consultés en dehors de mes permanences aux heures d'ouverture du public : du lundi au vendredi de 8 h 00 à 12 h 00, le mercredi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30 en mairie de Ste Anastasie sur Issole.

3.2.3 Contrôle visuel de l'affichage

Préalablement à mon arrivée au siège de l'enquête pour tenir mes permanences, j'ai contrôlé visuellement l'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le panneau réglementaire au siège de l'enquête.

J'ai également vérifié la présence des panneaux d'affichage sur les sites au milieu et à la fin de l'enquête, soit le mercredi 12 août 2026 et le vendredi 28 août 2026.

L'affichage a bien été respecté tout au long de la procédure et un certificat a été produit par la Mairie de Ste Anastasie sur Issole.

3-2-4 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat général serein bien que de très vives inquiétudes se soient manifestées à travers la création d'un Collectif composé notamment de riverains dont les habitations principales sont situées en bordure de la zone 1Aut dont le passage en zone UD a fait l'objet de l'arrêté municipal du 23 septembre 2025 et en particulier de la parcelle OC 209 sur laquelle porte la modification n°1 du PLU destinée à l'extension du camping Les Pins Parasols.

Des représentants de ce Collectif sont venus me rencontrer lors de mes permanences et ont déposé divers documents à l'appui de leurs observations que j'ai annexés au registre.

3.2.5 Entretien avec le porteur du projet d'extension du camping

Le propriétaire de la parcelle OC209 est venue spontanément me présenter son projet lors d'une de mes permanences. Il m'a expliqué souhaiter louer des emplacements destinés à accueillir des mobil home dans lesquels des familles ou des personnes seules pourront résider à l'année, dans la continuité de son activité au camping des Pins Parasols. Un règlement intérieur prévoit les modalités et conditions de vie sur le site.

3.2.6 Formalités de fin d'enquête

J'ai quitté la dernière permanence en emportant avec moi le dossier d'enquête soumis au public et le registre. La fin de la permanence correspondait à la fermeture au public de la mairie.

J'ai clôturé et signé le registre, joint en annexes les derniers courriels arrivés jusqu'à 16 h 30.

J'étais ainsi en possession de tous les éléments pour établir mon PV de synthèse des observations.

Observations du commissaire enquêteur

Les conditions d'accueil et d'information du public ont été tout à fait satisfaisantes et le nombre de permanences était adapté à l'intérêt du public, notamment des riverains du projet, pour l'objet de l'enquête.

CHAPITRE 4 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 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 (certains d'entre eux ont également déposé des observations sur le registre d'enquête ou par courriels)

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

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

4.2 CODIFICATION DES OBSERVATIONS

J'ai choisi de codifier comme suit les observations présentées:

- **R : observations écrites sur le Registre d'enquête publique**
- **@ : Courriels (boite mail dédiée MTPM)**
- **CP : Courriers postaux**

Les courriels, les courriers déposés en main propre ont été annexés à réception de manière à ce que le public puisse en prendre connaissance.

J'ai également veillé à ce que l'ensemble des observations, quel que soit leur support, soient déposées au fur et à mesure sur le site internet ouvert par la mairie de Ste Anastasie sur Issole.

4.3 CLASSEMENT PAR THEMES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai synthétisé les observations et les questions posées au pétitionnaire sous forme de thèmes au nombre de 8 :

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

4.4 MEMOIRE EN OBSERVATION (§ 4.6.1.1)

Présenté par un collectif qui s'est constitué en cours d'enquête, un mémoire motivé est déposé le dernier jour de l'enquête. Il est constitué de 42 pages, d'annexes et d'un tableau des 32 signataires.

J'ai rédigé la synthèse de ces éléments afin de permettre au pétitionnaire d'apporter ses réponses lisiblement.

4.5 TABLEAU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau ci-dessous est divisé en 3 parties:

- Registre papier
- Annexes au registre
- Courriels

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	**Risque feu de forêt Nuisances Pression hydrique**

			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 ?	**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	**Intérêt économique** **Capacité réelle ressource en eau et assainissement** **Aléa feu de forêt** **Risque inondation** **Inventaire naturaliste**

			l'urbanisation de la parcelle 209.Bénéfice économique territorial de l'opération peu quantifié.	
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 ? Familles en situation de précarité : projet qui accentue les difficultés au lieu de participer à un véritable développement touristique de la commune.	**Intérêt général** **Destination du projet** **Aléa feu de forêt** **Problème de constructibilité**
@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**

4.6 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations **(ANNEXE 9)** que j'ai remis en main propre à Madame RAMPIN, Adjointe à l'urbanisme en mairie de Ste Anastasie sur Issole dans les 8 jours à l'issue de la fin de l'enquête , soit le 7 septembre 2026

La mairie a rendu ses réponses aux observations dans le délai de 15 jours qui lui était imparti, soit le 19 septembre car courriel et courrier RAR **(ANNEXE 10).**

4.6.1 Analyse des observations et des réponses de la Mairie de Ste Anastasie sur Issole

4.6.1.1 Mémoire en observation

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.

A l'ensemble de ces arguments largement développés dont j'ai rédigé la synthèse, j'ai demandé à la commune de Sainte Anastasie sur Issole ce qu'elle pouvait répondre aux 9 points qui suivent (2-3-1 à 2-3-9 dans le procès-verbal de synthèse) et si elle souhaitait apporter des précisions propres à lever les insuffisances du dossier de présentation telles qu'elles sont constatées dans ce mémoire.

Point 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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant la «découverte» d'un projet par certains acquéreurs postérieurement à leur acquisition.

Le PLU de la commune de Sainte Anastasie a été approuvé **en 2014.** Ce PLU de 2014 affichait clairement et sans équivoque un projet de renforcement de la capacité touristique au travers:

- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Du zonage avec une zone à urbaniser 1AUt spécifiquement et exclusivement dévolue à l'hébergement touristique
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec une OAP spécifique au projet d'extension de camping

Depuis 2014, le PLU est un document public, librement consultable en mairie et en ligne sur le géoportail de l'urbanisme. Des panneaux implantés aux deux entrées de village rappellent aux acquéreurs éventuels de terrains ou de biens immobiliers de se renseigner préalablement en mairie, etc....

Ce projet ne peut donc être ignoré que par ceux qui n'ont pas voulu savoir.

Analyse du commissaire enquêteur

Surla question de l'ignorance de l'OAP par des résidents, la réponse de la Mairie est argumentée. Il ne fait aucun doute que le PLU et l'OAP sont des documents accessibles au public depuis 2014.

Mais elle ne dit rien à ce stade à propos des exigences de la Loi Climat et Résilience et des obligations qu'elle implique, notamment en matière de motivation du choix retenu pour l'aménagement d'un camping.

Point 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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant l'activité exercée sur te terrain de projet et les exigences de sobriété foncière

L'activité projetée sur la parcelle OC 209 est une activité d'hébergement touristique. Le règlement d'urbanisme y autorise notamment dans cette logique d'hébergement touristique :

a) L'aménagement des terrains de camping
b) Les habitations légères de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses, avec un minimum de 90 m2 de terrain par emplacement
c) Les résidences mobiles de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses, avec un minimum de 90 m2 de terrain par emplacement
d) Les caravanes et les tentes
e) Les piscines, les terrains de sports et les jeux de plein air

En matière de sobriété foncière, il peut être précisé que sur la période de référence 2011-2021 de la loi Climat et Résilience, 5,2 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été consommés sur la commune de Sainte Anastasie sur Issole (données Portail National de l'Artificialisation). L'objectif d'une réduction de moitié de cette consommation à échéance 2031 (première échéance loi Climat et Résilience) limite les possibilités de consommation à 2,6 hectares. Dès lors, les 5252 m2 du terrain de projet entre dans cette enveloppe de« consommation» possible.

Analyse du commissaire enquêteur

La loi Climat et Résilience n'a été promulguée que le 22 août 2021. La période 2011/2021 évoquée en réponse est la décennie issue de la Loi Grenelle de 2010 préalable à la Loi Climat et Résilience.

La Mairie ne répond pas à l'ensemble des points soulevés malgré leur importance pour la compréhension du projet et des enjeux de la modification n°1 du PLU.

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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant* les *analyses environnementales prétendument insuffisantes

Le rapport de présentation du dossier de modification comporte des justifications précisant que le périmètre de projet se situe en dehors de la Trame Verte et Bleue de la

commune, en dehors de toute zone humide, en dehors de périmètre Natura 2000, en dehors de périmètre de ZNIEFF, etc.. Le projet s'inscrit donc dans un secteur de nature ordinaire comme il en existe des dizaines de milliers d'hectares.

La commune précise par ailleurs que les constructions des diverses habitations situées plus ou moins proches du périmètre de projet n'ont pas fait l'objet d'études environnementales ou d'inventaires naturalistes.

Analyse du commissaire enquêteur

Bien que le projet se situe dans un secteur de « nature ordinaire » selon les termes de la réponse, les enjeux sur la biodiversité (habitats, espèces) devraient être étudiés avec précision dans l'évaluation environnementale.

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle OC 209 pour laquelle le PLU est modifié doit être justifié au regard de toutes les obligations légales qui s'imposent. Par exemple, la mise en place de mobil home loués à l'année en résidence principale ne relève pas de l'offre touristique. Or c'est précisément le développement de l'offre touristique qui motive la modification n°1 du PLU. Ce point aurait mérité d'être éclairci.

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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant* la *prise en compte du risque incendie

Le rapport de présentation du dossier de modification comporte une analyse de l'aléa incendie qui fait notamment apparaître qu'environ 90% du territoire communal est répertorié en zone d'aléa fort ou très fort, y compris les secteurs urbanisés situés à proximité du projet. Toute activité de camping est strictement encadrée par rapport à la prise en compte du risque incendie, notamment au travers de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 relatif à la sécurité des terrains de campings qui définit de nombreuses normes. Un camping relevant de la catégorie des Établissements Recevant du Public (ERP), toute ouverture suppose en préalable une validation par une commission de sécurité. Enfin, comme toute construction un terrain de camping est soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD). Il y a en outre lieu de préciser que contrairement aux habitations situées à proximité des terrains de camping le respect de ces OLD est régulièrement fait pour les terrains de camping puisqu'ils sont régulièrement visités par les commissions de sécurité.

Analyse du commissaire enquêteur

La Mairie ne répond pas complètement aux observations soulevées. Ainsi, les variantes ou la recherche de solutions alternatives pouvant répondre à un besoin de développer son offre

touristique, selon l'estimation de la mairie, ne sont pas suffisamment présentées ni comparées.

La seule réponse apportée relative à l'aléa incendie reprend les termes du dossier de présentation qui font référence aux obligations minimales qui s'imposent aux terrains de camping découlant de l'arrêté préfectoral de juillet 2021.

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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant* les *intérêts des riverains

Le projet s'inscrit dans le prolongement de terrains d'hébergement touristique existants. Sur une superficie relativement limitée, il ne prévoit qu'un renforcement de capacité d'accueil limité (18 nouveaux mobil home, à mettre en perspective *avec* la cinquantaine de mobil home/chalets et la trentaine d'emplacements de camping et caravaning sur le terrain de la Vidaresse et les 26 mobil home existant sur le terrain des Pins Parasols, soit un renforcement de moins de 20% de la capacité d'hébergement déjà existante.

Ce renforcement de capacité d'accueil se fait à proximité d'un nombre de riverains très limités *avec* uniquement deux habitations situées au Nord immédiat de la parcelle 209, et aucun riverain proche sur les franges Ouest et Sud (habitations les plus proches à l'Ouest situées à 125 m du projet).

Analyse du commissaire enquêteur

Les documents cartographiques permettent de repérer l'environnement résidentiel du périmètre de la zone 1AUt que la mairie a décidé par délibération du 24 septembre 2025 d'ouvrir à l'urbanisation et dans laquelle est située la parcelle 209 objet de la modification n°1 du PLU.

De plus, le rapport de présentation précise que « …la zone 1Aut représente 14.33 m2 qui correspondent à une friche arbustive enserrée entre les campings à l'Est, des espaces d'habitats pavillonnaires résidentiels au Nord et à l'Ouest …»(§ page 6 du présent rapport).

Il n'est pas répondu à la question de savoir 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 (inondation, feu de forêt).

Je rappelle que l'OAP initiale prévoyait en termes d'aménagement que *« la zone 1AUt pourra ensuite recevoir l'installation d'équipements et d'hébergements touristiques tel qu'un complexe hôtelier, un gîte ou une auberge de jeunesse dans l'objectif de diversifier l'offre d'hébergement touristique sur la commune ».*

La question de la diversification de l'offre n'est donc pas inutile et une réponse sur la justification du choix retenu pour un terrain de camping (alors qu'il en existe déjà 2) était donc logiquement attendue.

6° Une partie du mémoire du Collectif 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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant* la *nécessité d'un renforcement de l'offre d'hébergement

La Provence Verte bénéficie d'une attractivité touristique sans cesse croissante (regain d'intérêt pour l'authenticité et la nature plutôt que le tourisme« de masse» de la frange littorale du département) mais ne bénéficie pas d'une offre en hébergement touristique en progression (hormis les nouvelles formes d'hébergement sous forme d'air band b). Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Provence Verte qui s'impose au PLU précise notamment:

> « *Le Tourisme constitue un axe de développement économique endogène. Pour renforcer l'économie touristique, tes collectivités compétentes veilleront* à *ta mise en œuvre d'une stratégie concertée et d'actions de développements pour dynamiser ta filière économique basée sur te tourisme.*
>
> *Cette stratégie et ces actions veilleront au respect du paysage et de l'environnement et viseront* à *désengorger tes sites tes plus sensibles et réduire ta pression sur tes Cœurs de Nature.*
>
> *Les collectivités compétentes s'engageront à: ( )*
>
> *- Permettre te renforcement de l'offre touristique par ta mise en place d'une offre d'hébergements touristique en hôtellerie de plein air et hébergements de groupes, tourisme d'affaire*
> *- Harmoniser tes politiques et actions évènementielles pour élargir l'offre sur tes« ailes de saison» notamment»*

Le projet de renforcement de la capacité d'hébergement touristique à Sainte Anastasie s'inscrit pleinement dans cette logique.

Analyse du commissaire enquêteur

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 le camping proposé répond à un besoin touristique, aucune étude n'étant produite à l'appui du projet.

La Mairie ne répond pas à propos des variantes proposées dans le mémoire produit par le Collectif bien qu'elles soient destinées à réduire les impacts (ERC) et ne formule aucune prise en compte claire des demandes exprimées relatives aux études complémentaires.

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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant la demande d'études complémentaires

L'enquête publique porte sur une évolution du PLU *avec* une ouverture à l'urbanisation pour un projet précis (18 unités d'hébergement touristique) et sur un périmètre limité.
Il ne s'agit donc pas d'un projet d'importance susceptible d'avoir des incidences notables relevant de la nomenclature des études d'impact.
Le rapport de présentation comporte une analyse des diverses thématiques environnementales, analyse proportionnée à l'importance du projet.

Analyse du commissaire enquêteur

A l'observation pertinente selon laquelle il convient de prendre en considération toutes les orientations du PADD, la réponse n'est pas satisfaisante.

La remarque portée par le Collectif à l'attention de la mairie sur ce point n°7 n'est pas relative à une étude d'impact mais aux orientations du PADD qui ne se limitent pas à celle du développement touristique (dont il n'a pas été démontré que cette offre devait être uniquement proposée à travers l'extension d'un terrain de camping). La démonstration de compatibilité est incomplète.

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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant la cohérence du projet avec le PADD du PLU.
Le rapport de cohérence et de compatibilité n'est pas un rapport de conformité mai un rapport de non contrariété.
Le PADD du PLU repose sur trois orientations fondamentales:
Orientation 1 : Promouvoir l'identité villageoise / Assurer un développement urbain en cohérence *avec* les besoins de la commune
Le projet de renforcement de l'offre d'hébergement touristique ne contrarie en aucune manière cette orientation
Orientation 2: Dynamiser la *vie* locale
Le projet de renforcement de l'offre d'hébergement touristique découle directement de cette orientation

Orientation 3: Valoriser un cadre de vie de qualité
Le projet de renforcement de l'offre d'hébergement touristique ne contrarie en aucune manière cette orientation (pas d'impact sur la trame verte et bleue, pas d'impact sur les continuités écologiques, pas d'impact sur des paysages emblématiques, pas d'impact sur la perspective visuelle depuis la RD 15, intégration du PPRI dans l'OAP, éloignement par rapport aux nuisances sonores de la RD 15, proximité du village pouvant être rejoint à pied ou à vélo, etc)

Analyse du commissaire enquêteur

Cette réponse devrait être apportée au point n°7 ci-avant.

En conséquence, il apparaît que la Mairie ne répond pas à l'observation selon laquelle le cumul des nuisances pour les riverains n'est pas évalué.

Quant à l'orientation n°3 du PADD, il n'est pas du tout démontré en quoi l'extension d'un terrain de camping pour accueillir des mobil home, une piscine et un terrain de pétanque tous deux réservés à l'usage exclusif des résidents du camping, est une réalisation propre à « valoriser un cadre de vie de qualité ».

La Mairie estime que le projet est en parfaite cohérence avec le PADD et l'action 3 « Appuyer le développement touristique (hébergement de plein air) ». Il n'est pas démontré avec des études appropriées que la demande d'hébergement touristique en camping est en croissance sur la commune justifiant une extension. Les perspectives de développement touristique affirmées par la commune ne sont pas étayées par des études.

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.

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Concernant* les *conditions de jouissance des riverains* et les *incidences sur* la *valeur de leur patrimoine immobilier.

Le projet objet de l'enquête publique est rappelons-le un projet d'extension des capacités d'hébergement touristique et non un projet de décharge, d'usine d'incinération, d'abattoir ou autre Installation Classée pour la Protection de l'Environnement....

On ne recense en outre que quatre habitations situées à proximité relative (moins de 50 mètres), la très grande majorité des signataires du mémoire déposé par le collectif n'étant pas riverain du périmètre de projet.

Enfin le projet ne prévoit aucune implantation d'activité bruyante les seuls équipements envisagés (boulodrome et piscine) étant de tailles limitées et à usage réglementé en fonction des plages horaires.

Dès lors le projet ne peut être considéré comme ayant des incidences significatives sur la jouissance des riverains et sur la valeur de leur patrimoine immobilier.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette réponse devrait être apportée au point n°8 ci-avant.

En conséquence, il apparaît que la Mairie ne répond pas à l'observation qui offre une perspective d'amélioration du projet de développement touristique sur la commune.

L'ensemble des nuisances susceptibles d'être portées aux riverains du projet d'ouverture à l'urbanisation n'est pas approfondi (notamment en cumul § point 8).

4.6.1.2 THEMES

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

La commune précise que ce projet d'ouverture à l'urbanisation concerne une activité d'hébergement touristique de type camping.

La commune précise que la délibération du 23 septembre 2025 visait un principe général d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt pour renforcer sa capacité d'hébergement touristique, sans préciser si cette ouverture à l'urbanisation concernerait tout ou partie du périmètre de la zone. Au regard des projets actuels, seule la parcelle 209 est finalement concernée par cette ouverture à l'urbanisation.

Analyse du commissaire enquêteur

Aux visas de l'arrêté municipal du 1er juillet 2026 d'ouverture de l'enquête publique est portée la délibération du 23 septembre 2025 dont l'objet est : *« Prescription de mise en œuvre d'une procédure de modification n°1 de PLU* ». Cette délibération dispose *« d'engager une procédure de modification du PLU approuvé en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1Aut ».*

A la lecture des motifs, la modification n°1 du PLU devrait porter sur la zone 1AUt entière.

Aussi, la raison pour laquelle l'enquête publique ne porte finalement que sur la modification n°1 du PLU concernant une seule parcelle (209) aurait pu être motivée pour une meilleure compréhension du projet, le public manifestant son incertitude sur l'avenir des autres parcelles constituant la zone 1AUt du PLU.

Thème 2 : Intérêt général 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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Le projet n'a pas fait l'objet d'une étude de marché stricto sensu ni sur les capacités d'hébergement touristique, ni auprès des commerçants et artisans de la commune. Les taux de remplissage des diverses possibilités d'hébergement touristique de la commune et des alentours ne laissent toutefois aucun doute sur les potentialités de renforcement quantitatif et qualitatif de l'offre d'hébergement touristique.
En matière de retombées économiques locales, les divers commerçants de la commune peuvent témoigner de la fréquentation de leurs établissements par les résidents touristiques du fait de la proximité du village, des capacités de stockage limitées des résidents qui imposent donc des achats fréquents des produits de première nécessité, etc....

Analyse du commissaire enquêteur

La mairie affirme qu'il ne fait aucun doute qu'un besoin de renforcement quantitatif et qualitatif de l'offre touristique existe sur la commune. Mais au-delà de cette affirmation, elle n'apporte pas suffisamment d'éléments pour étayer cette assertion afin de justifier de l'intérêt général et permettre de dégager un bilan avantages/inconvénients du projet.

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

D'une manière générale, la commune précise de nouveau que l'enquête publique ne porte pas sur la création de la voie structurante mais sur l'ouverture à l'urbanisation de la seule parcelle 209 pour un projet de renforcement d'hébergement touristique. Elle précise en outre que les emplacements réservés pour la création **éventuelle** de cette voie (emplacements réservés n°19 et 20) sont inscrits au PLU depuis 2014 sans que personne ne s'en soit ému jusqu'à présent.

La commune précise par ailleurs:

- que le principe d'aménagement d'une voie structurante reste maintenu dans l'OAP dans la double hypothèse selon laquelle la totalité de la zone 1AUt pourrait être ouverte à l'urbanisation et qu'une nécessité de réaliser une liaison viaire entre le chemin de Rebouillon et le chemin de Jausseran soit avérée.
- que l'aménagement de cette voie structurante n'est pas d'actualité à court ou moyen terme et que l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle OC 209 n'est en aucune manière conditionnée à la réalisation préalable de cette voie structurante.

- que dans l'hypothèse où cette voie structurante nécessiterait d'être réalisée, sa mise en œuvre opérationnelle serait accompagnée par toutes les études préalables (étude de tracé, dossier loi sur l'Eau, mesures compensatoires à l'imperméabilisation, etc...) liées à ce type de projet
- que le tracé de l'emplacement réservé n°20 impacte effectivement des propriétés privées (parcelles OC 209, 285,210, 211, 212, 663) mais que son tracé (qui résulte du PLU de 2014 et non de la modification objet de l'enquête publique) avait été positionné pour minimiser les incidences sur le foncier privé.
- que la mise en œuvre opérationnelle de ce projet suppose une maîtrise foncière qui ne peut résulter que d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en cas d'opposition des propriétaires fonciers, DUP qui devra justifier de l'intérêt général du projet et de toutes les mesures pour limiter son impact et ses incidences

Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

Cependant, je note que l'OAP prévoir des principes d'aménagement parmi lesquels les dessertes, et à ce titre il est précisé :

« Le projet implique des travaux d'infrastructures et de voiries malgré le fait qu'il utilise, dans la mesure du possible, les axes existants.

En effet, si le site bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD15, il est desservi de la même manière que l'aire du camping, par le chemin de Jausseran, qui ne connaît qu'une fréquentation très réduite.

Aussi, afin d'assurer une meilleure desserte du site des emplacements réservés ont été positionnés dans l'objectif d'un recalibrage des voies, il s'agit des ER n°18 pour l'aménagement du chemin de Rebouillon, n°19 et n°20 pour l'élargissement du chemin de Jausseran.

D'autre part, dans l'hypothèse d'une ouverture du site au public donc d'une augmentation de sa fréquentation, le réaménagement d'une intersection plus sécurisée semble nécessaire ».

Il n'est donc pas surprenant de lier les travaux de réalisation de la voie structurante au projet de modification du PLU portant précisément sur l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 209 et augmentant ainsi la fréquentation et la circulation de facto sur la zone.

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)?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

En ce qui concerne en premier lieu la question du risque incendie, il y a lieu de préciser comme évoqué en amont qu'environ 90% du territoire communal est répertorié en zone d'aléa fort ou très fort, y compris les secteurs urbanisés situés à proximité du projet, et que le projet d'ouverture à l'urbanisation objet de la modification n'implique pas intrinsèquement et de facto une aggravation de l'aléa.
Le rapport de présentation du projet de modification présente par ailleurs des photographies du terrain de projet sur lequel les mesures de débroussaillement déjà effectuées permettent de supprimer sur le terrain de projet l'aléa incendie, aléa qui est désormais lié aux propriétés riveraines sur lesquelles les OLD ne sont pas appliquées conformément à la législation en vigueur.
Les incendies de l'été 2026 dans le département du Var (et avant eux d'autres épisodes d'incendies) ont très largement démontré que les feux méditerranéens affectent les espaces non gérés et non protégés. Dès que les espaces sont gérés (débroussaillement, exploitation agricole, etc....) et a fortiori protégés (dispositifs de défense incendie), le risque s'amenuise et disparaît.
Dans le cas d'espèce:
Le terrain de projet a d'ores et déjà été débroussaillé
La mise en œuvre du projet impliquera une extension du périmètre d'Obligations Légales de Débroussaillement {OLD), notamment à l'Ouest et au Sud, OLD qui seront à la charge de la parcelle 209 si celle-ci reçoit des constructions, OLD qui limiteront de facto le risque incendie
Il y a lieu en outre de préciser que toutes les mesures en lien *avec* la protection incendie (accès, positionnement des bornes, éventuel confinement, etc...) seront traitées en phase opérationnelle du projet (nécessaire permis d'aménager pour un établissement recevant du public) et feront l'objet de différentes commissions de sécurité (accessibilité, défense incendie, etc).

En ce qui concerne en second lieu le risque inondation, il y a lieu de préciser:
Que l'OAP a intégré dans son schéma d'aménagement les aléas identifiés par le PPRI
Que l'éventuelle mise en *œuvre* de la voie structurante, qui reste une hypothèse {cf supra), sera subordonnée à toutes les études inhérentes à ce genre de projet et notamment au dossier loi sur l'Eau, études qui permettront de définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Il y a lieu de faire une différence entre le plan (en l'occurrence la modification de PLU) et le projet.

Analyse du commissaire enquêteur

L'observation selon laquelle la vulnérabilité au risque incendie serait aggravée par l'extension d'un terrain de camping, situé en contact direct avec un massif forestier et considéré comme « établissement sensible » face à ce risque en raison de la présence de mobil home, installations légères et locaux de sommeil ne permettant pas le confinement des personnes, n'est pas totalement prise en considération dans la réponse de la mairie.

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.

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.

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Les réponses à ces questions ont d'ores et déjà été apportée ci-avant.

Analyse du commissaire enquêteur

Les réponses sont insuffisantes. Les mesures ERC ne sont pas développées dans le rapport de présentation et les réponses au PV de synthèse sont trop succinctes.

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

La question de la compatibilité du projet *avec* le PADD a déjà été abordée ci-avant (point 8).

La conformité *avec* le PPRI a été intégrée dans le dossier *avec* une interdiction de toute construction dans les zones soumises à un risque fort (qui est précisée dans l'OAP de la zone).

Analyse du commissaire enquêteur

Voir § point 8

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Le rapport de présentation de la modification du PLU précise:

Tout d'abord sur la question de la gestion des eaux usées:

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

> *«L'analyse permet d'extraire la charge hydraulique correspondant au percentile 95 des débits entrant en tête de station, soit 214 m^3/j (soit 1 430 EH), ce qui représente 79 % de la capacité nominale retenue de la station (270 m^3/j).Ainsi, en*

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

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

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

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

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

Sur la question de la ressource en eau :

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

Pour Sainte-Anastasie-sur-Issole, les besoins en eau à l'horizon 2050 sont estimés à environ 20 470 m^3 en pointe mensuelle, soit un débit horaire de 34 m^3/h sur une base de 20h de fonctionnement quotidien.

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

Ce forage dispose d'une disponibilité de 95 m^3/h, ce qui permet de couvrir les besoins de

Sainte-Anastasie. Toutefois, il alimente également Forcalqueiret, dont le besoin horaire en 2050 est de 51 m^3/h.

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

Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

Thème 8 : Questions diverses

Enclavement R2

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

L'accès à ces parcelles est assuré par une domanialité publique passant entre les parcelles 208 et 209 prolongeant le chemin de Jausseran. Cette domanialité publique inaliénable est précisée sur la cartographie annexée à la présente. L'accès existant qui relève d'une domanialité publique ne peut donc disparaître.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse est claire. Dont acte.

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Sur la zone pavillonnaire UE qui recouvre 110,8 hectares (à mettre en perspective avec les 5200 m2 objet de la modification) une révision allégée du PLU approuvée en janvier 2023 a effectivement modifié le régime de la constructibilité en diminuant le coefficient d'emprise au sol (de 15% à 10%) et en majorant le coefficient d'espace libre (de 70 à 75%). Ces évolutions étaient motivées par un rythme de construction observé sur la période 2014-2022 beaucoup trop rapide (17 logements par an contre un objectif fixé par le Programme Local de l'Habitat de 5 logements par an) et par les problèmes associées (divisions foncières, sur-densification, insuffisance des voiries, multiplication des dispositifs d'assainissement autonome, capacité des équipements publics et notamment scolaires, etc).
La question du renforcement de la capacité d'hébergement touristique participe d'une logique totalement différente.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse est claire quant à la révision allégée approuvée en 2023.

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Une éventuelle clause de non-concurrence Vidaresse / Pins Parasols relève si elle est avérée du droit privé. La modification du PLU relève pour sa part du droit des sols.

Analyse du commissaire enquêteur

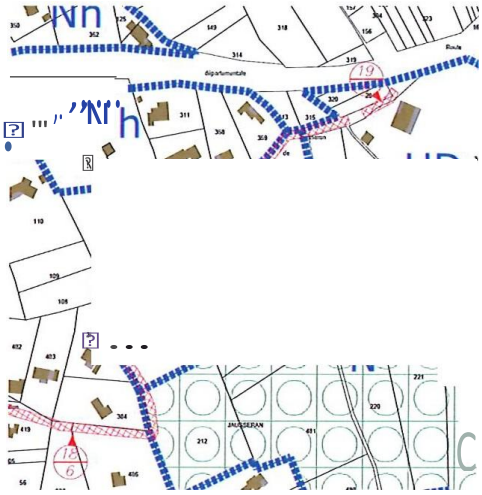
En effet, la clause alléguée relève du domaine du droit privé alors que la modification du PLU relève du code de l'urbanisme. Si la question n'est pas sans intérêt au regard du projet, elle ne concerne effectivement pas l'objet de l'enquête.

4.6.1.3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

La liste des emplacements réservés du PLU approuvé (qui n'avait pas été intégrée dans le dossier de modification car non impactée par la procédure de modification) précise que l'emplacement réservé n°19 est prévu pour l'aménagement du chemin de Jausseran tandis que l'emplacement réservé n°20 est prévu pour le prolongement du chemin de Jausseran (l'emplacement réservé n°18 étant pour sa part prévu pour l'aménagement du chemin de Rebouillon). L'extrait du document graphique du PLU approuvé ci-dessous montre très distinctement la dissociation entre les deux emplacements réservés



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 ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

Comme déjà évoqué ci-avant, le principe d'aménagement d'une voie entre le chemin de Jausseran et le chemin de Rebouillon est un principe d'aménagement global qui relève d'une éventuelle liaison interquartiers mais qui n'est pas lié au développement d'une possibilité d'hébergement touristique sur la seule parcelle 209 qui bénéficie d'un accès direct au chemin de Jausseran. L'aménagement de la parcelle 209 n'implique donc aucunement une nécessité de réaliser la voie structurante.

Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte

Avis de la MRAE du 7 juillet 2026

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.

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.

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.

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.

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.

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? A-t-elle l'intention de leur donner une suite favorable ?

Réponse de la Mairie de Sainte Anastasie sur Issole

L'avis de la MRAE a été donné au titre de l'évaluation environnementale de la modification du PLU. Un avis rendu par la MRAE n'est pas comme les autres avis des Personnes Publiques Associées (Préfet, Département, Région, Chambres Consulaires, etc...) un avis favorable ou défavorable et ne porte pas sur l'opportunité de la modification du PLU.

Les réponses développées ci-avant abordent déjà les différents thèmes développés dans l'avis MRAE (environnement naturel, sensibilité écologique, compatibilité SCOT, etc).

Le rapport de présentation de la modification du PLU destiné à être approuvée sera complété par un chapitre exposant les réponses données par la commune à l'avis MRAE.

Analyse du commissaire enquêteur

A propos notamment

- de l'absence d'évaluation des 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,
- de l'absence de précision sur le niveau des enjeux environnementaux
- du manque de précision relative à la qualification de l'incidence qualifiée de « mineure » sur le risque incendie et la biodiversité,
- de l'inadaptation du terme « compensatoire »,

la mairie n'a pas apporté les réponses suffisantes et détaillées au procès-verbal de synthèse. Dès lors, il est entre autres difficile de comprendre ce que contiendrait le chapitre exposant les réponses données par la commune à l'avis MRAE, évoqué par la Mairie de Ste Anastasie sur Issole ».

****

Fait à Toulon, le 28 août 2026

Marie Chantal NAIN, commissaire enquêteur

