

Ville de CAVALAIRE SUR MER (83)

109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150,
83240 CAVALAIRE SUR MER
Tel : 04 94 00 48 00 – Email : courrier@cavalaire.fr



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



1c. DOSSIER PRESENTE EN CDNPS LE 16/06/2022

Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017
Débat sur les orientations générales du PADD le 16/12/2020
PLU arrêté une première fois par DCM du 20/10/2022
PLU arrêté une seconde fois par DCM du 28/03/2024
PLU approuvé par DCM du ...

*DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

DOSSIER ARRETE - 28/03/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR ET DE SON EVOLUTION GENERALE..	3
1.1. LE PLU EN VIGUEUR	3
1.1.1. RAPPEL DU CONTEXTE PROCEDURAL	3
1.1.2. LES ZONES DU PLU	4
1.1.3. LES EBC SIGNIFICATIFS INSCRITS AU PLU	8
1.2. LE PROJET DE REVISION	10
1.2.1. LE PADD DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL.....	10
1.2.2. LES GRANDES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES	12
2. REDUCTION D'EBC SIGNIFICATIFS	15
2.1. ACTUALISATION CADASTRALE ET DES SERVITUDES	15
2.2. LOCALISATION DES EBC SIGNIFICATIFS REDUITS.....	16
2.3. PRESENTATION DES EBC SIGNIFICATIFS REDUITS	18
2.3.1. SITE N°1 : LE CHATEAU D'EAU PARCELLE AI 665.....	18
2.3.2. SITE N°2 : LE POSTE DE RELEVAGE LE LONG DE LA RD 559.....	19
2.3.3. SITE N°3 : ELARGISSEMENT DE LA RD 559 EN ENTREE DE VILLE.....	19
2.3.4. SITE N°4 : CHATEAU D'EAU SUR LE DATTIER.....	23
2.3.5. SITE N°5 : UNE PROPRIETE ALLEE DU CORAIL	25
2.3.5.1. LE CONSTAT.....	25
2.3.5.2. EVOLUTION PROPOSEE DU REGLEMENT GRAPHIQUE	28
2.3.6. SITE N°6 : EVOLUTION CADASTRALE SUR CROS MOUTON	29
2.3.7. SITE N°7 : AVENUE DARIUS MILHAUD	31
2.3.7.1. LE CONSTAT.....	31
2.3.7.2. LE PROJET.....	33
2.3.8. SITE N°8 : VALLON DU SOLEIL	34
2.3.9. SITE N°9 : DEUX HABITATIONS SUR LE DATTIER	36
2.3.10. SITE N°10 : CHEMIN DES COLLIERES	38
2.3.11. SITE N°11 : LE PROJET TOURISTIQUE SUR CROS MOUTON.....	39
2.3.11.1. LE CAMPING EXISTANT DE CROS MOUTON.....	39
2.3.11.2. ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA DEMANDE.....	44
2.3.11.3. LE PROJET RETENU ET CONSEQUENCES SUR LES EBC.....	49
2.3.11.4. ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET	53
2.3.12. SITE N°12 : LE PROJET DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL SUR PARDIGON	83
2.3.12.1. LES ENJEUX.....	83
2.3.12.2. LE PROJET : VISION A LONG TERME.....	86
2.3.12.3. LES CONSEQUENCES SUR LES EBC SIGNIFICATIFS.....	93





3. LES MESURES COMPENSATOIRES	95
3.1. LE CLASSEMENT DE NOUVEAUX EBC SIGNIFICATIFS.....	95
3.1.1 SITE N°13 : LIEUDIT LA COLINETTE.....	95
3.1.2 SITE N°14 : LIEUDIT LES COLLIERES	96
3.1.3 SITE N°15 : LES RIGAUDS.....	96
3.1.4 SITE N°16 : LE MOULIN.....	97
3.1.5 SITE N°17 : LES SAUVAGIERES	98
3.1.6 BILAN DES EVOLUTIONS SURFACIQUES DES EBC SIGNIFICATIFS	100
3.2 PROGRESSION DES ZONES NATURELLES	101
3.2.1 LES TERRASSES DE L'EAU BLANCHE	101
3.2.2 LES RIGAUDS	101
3.2.3 LES PIERRUGUES	102
3.2.4 AVENUE DES GALAPAGOS.....	103
3.2.5 PARDIGON	104
3.2.6 LE MOULIN.....	105
3.2.7 BILAN.....	106





1. PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR ET DE SON EVOLUTION GENERALE

1.1. LE PLU EN VIGUEUR

1.1.1. RAPPEL DU CONTEXTE PROCEDURAL

La ville de Cavalaire sur Mer a approuvé le 16/12/2005 son premier Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été modifié le 01/03/2007, révisé le 30/01/2008, et modifié à nouveau les 17/12/2009 et 09/07/2010. Ce PLU a été invalidé par jugement du Tribunal Administratif de Nice le 06/12/2010 pour un vice de procédure entourant l'enquête publique.

La Commune a donc été contrainte de relancer une procédure d'élaboration de PLU dans des délais relativement serrés. Ce dernier, dont les objectifs diffèrent notablement du premier, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10/07/2013.

Entre temps, la Commune ayant fait appel, le PLU du 16/12/2005 est de nouveau entré en vigueur le 25/07/2014.

En mars 2014, la loi Alur a entraîné de facto la disparition de deux outils qui bloquaient efficacement la densification du territoire : les Coefficients d'Occupation des Sols et les tailles minimales de parcelles.

Puis, par jugements en date du 16/06/2016, le Tribunal Administratif de Toulon a annulé partiellement le PLU du 10/07/2013. Ainsi, la zone AUp de Pardigon, la zone AUEa sur le site des Rigauds, les secteurs UZCb et UZCc, et les secteurs AUIa et AUIb sur le site de Malatra sont dorénavant régis par le PLU du 16/12/2005 modifié le 09/07/2010.

Il est précisé que la Commune a interjeté appel en ce qui concerne le secteur AUEa des Rigauds mais l'annulation de la zone a été confirmée par jugements du 07/06/2018 de la CAA de Marseille et 06/02/2019 du CE.

Une première modification du PLU a été approuvée le 14/12/2016 et a permis de prendre partiellement en compte les considérants des jugements, d'une part, et les conséquences de la loi Alur, d'autre part. Une seconde modification a été approuvée le 19/12/2018. Une troisième modification a été approuvée le 11/02/2020 et une quatrième modification a été approuvée le 23/09/2021.

Cependant, si la Commune souhaite disposer d'un seul et même document d'urbanisme, encadrer au mieux le développement communal (au regard des attentes des lois Alur et Elan notamment) ou encore prendre en compte le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC du Golfe de Saint Tropez, la révision du PLU apparaît indispensable.

La révision du PLU a donc été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017. Pour une meilleure cohérence en terme de planification, la Commune a attendu que le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC du Golfe de Saint Tropez soit approuvé. Les études ont été un peu plus longues que prévues mais le SCoT a finalement été approuvé le 2 octobre 2019. La procédure de révision du PLU est alors entrée dans sa phase active avec le lancement concret des études.

Par décision n°19MA03653 du 28 octobre 2021 de la cour administrative d'appel de Marseille, la délibération du 14 décembre 2016 par laquelle le conseil municipal de Cavalaire-sur-Mer a approuvé la modification de son plan local d'urbanisme est annulée en tant qu'elle décline la parcelle cadastrée AP 65 d'une zone NI pour la classer en zone Na et en tant qu'elle modifie le règlement de la zone Aup de Pardigon.





1.1.2. LES ZONES DU PLU

Le PLU distingue des zones U (urbanisées et desservies par les réseaux), des zones à urbaniser AU et des zones naturelles N. Il n'y a pas de zones agricoles A.

Parmi les zones urbaines, la zone UA est une zone à caractère central où les modes d'occupation du sol y sont diversifiés. L'implantation des constructions et leur gabarit sont définis au document graphique du PLU.

Elle comprend :

- un secteur UAb qui correspond à la ZAC Centre Ville ;
- un secteur UAc qui correspond à un espace compris entre l'Avenue Pierre et Marie Curie et l'Avenue Charles de Gaulle ;
- deux secteurs UAd1 et UAd2 qui correspondent respectivement aux parcelles situées de part et d'autre de la Rue Aubanel au nord du square Marius André et celles situées au nord de l'Allée Pasteur, et au sud du Boulevard. Pasteur et de part et d'autre de la Rue de Verdun ;
- un secteur UAe qui correspond à une zone située rue Pierre et Marie Curie et rue Aubanel.

La zone UB est une zone située en périphérie proche du centre-ville. Celle-ci a vocation à accueillir de l'habitat, des services et des activités commerciales.

Pour sa part, la zone UC est une zone à caractère discontinu, d'habitat collectif ou individuel dense, de service et d'activités commerciales. Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur UCa correspondant aux quartiers de Porto di Mar et de la Chêneraie.
- le secteur UCb correspondant à la copropriété Les Mimosas.
- le secteur UCc correspondant à la partie Nord du quartier des Myrtes. Ce secteur comprend 3 sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3 visant à favoriser l'insertion du bâti dans le site.
- le secteur UCd correspondant au site du camping de la Baie.

Les exploitations de camping et de caravanage régulièrement autorisées et existants antérieurement à la date du présent PLU pourront être maintenues.

La zone UD est destinée à recevoir un habitat résidentiel. Elle se situe sur la frange littorale au nord de la RD559 (Promenade de la Mer, avenues Frédéric Mistral et de Saint Raphaël). Celle-ci comporte un secteur UDa correspondant à deux secteurs de mixité urbaine caractérisés par l'existence de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, le long de la RD 559 et de la Promenade de la Mer.

La zone UE correspond à la structure pavillonnaire issue en majeure partie de lotissements. Elle comprend plusieurs secteurs faisant l'objet de dispositions particulières, en raison de la topographie des lieux ou des caractéristiques du site. Ces secteurs ont pour objet d'organiser une urbanisation de densité plus faible :

- un secteur UEa correspondant aux quartiers de la Carrade, le Collières Sud, le Jas, les Rigauds et les Pierrugues ;
- un secteur UEb correspondant pour partie aux quartiers La Vigie, Cap Cavalaire, etc. ;
- un secteur UEc correspondant pour partie aux quartiers de la Vigie, Cap Cavalaire, Les Moulins, etc.





La zone UF est une zone qui couvre des parcelles communales qui ont été référencées afin de permettre la réalisation de projets communaux (logements sociaux, accueil de jour pour les personnes atteintes par la maladie d'Alzheimer, etc.).

La zone UH est une zone qui couvre les espaces résultant des travaux d'endiguement des ports privés et publics de plaisance. Elle comprend 2 secteurs UHa et UHb dans lesquels les zones d'implantation des bâtiments sont précisément définies dans les documents graphiques du PLU. Le secteur UHa correspond au Centre d'Animation Port Cavalaire et à la Maison de la Mer. Le secteur UHb est destiné à recevoir les constructions et installations nécessaires à la réparation et au gardiennage des bateaux ou liés aux activités portuaires.

La zone UI est une zone spécialisée dans l'accueil d'activités économiques. Cette zone comprend 4 secteurs :

- Un secteur UIa qui correspond à un dépôt de bateaux existant au lieu-dit Les Collières Sud.
- Un secteur UIb correspondant aux activités situées au lieu-dit le Fenouillet-les Pierrgues en entrée de ville Ouest.
- Un secteur UIc destiné uniquement au stockage des bateaux.
- Un secteur UId correspondant à un secteur d'activités commerciales Avenue des Alliés.

La zone UJ est une zone spécialisée dans l'accueil des installations de camping-caravaning existantes sur la commune.

La zone UZC correspond à la Zone d'Aménagement Concerté des Collières, à l'exception de la zone N de l'ancien PAZ qui est transféré en zone Naturelle du PLU. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Les secteurs UZCa et UZCc ne comprendront que des logements individuels ou collectifs (possibilité de construction communale sur secteur UZCc).
- Le secteur UZCb appelé secteur de loisirs est réservé aux activités correspondantes. Il pourra néanmoins recevoir deux logements dans la mesure où ils sont destinés aux personnes chargées d'assurer le gardiennage des installations.

Par jugement en date du 16/06/2016, le Tribunal Administratif de Toulon a annulé les secteurs UZCb et UZCc.

Enfin, la zone UZF correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Frais Vallon. Elle comprend 3 secteurs :

- un secteur UZFa recouvrant des habitations individuelles et des logements sociaux collectifs
- un secteur UZFB recouvrant des habitations individuelles. Ce secteur comprend 2 îlots ; un îlot UZFB1 recouvrant des habitations individuelles groupées et un îlot UZFB2 recouvrant des habitations individuelles discontinues
- un secteur UZFc qui recouvre des programmes de logements de loisirs et leurs équipements d'accompagnement.

Concernant les zones à urbaniser AU, toutes les zones définies au PLU ont été annulées par jugement du tribunal administratif. Il s'agit de :

- la zone AUEa sur le site des Rigauds,
- les secteurs AUIa et AUIb sur le site de Malatra,





- la zone AUp de Pardigon.

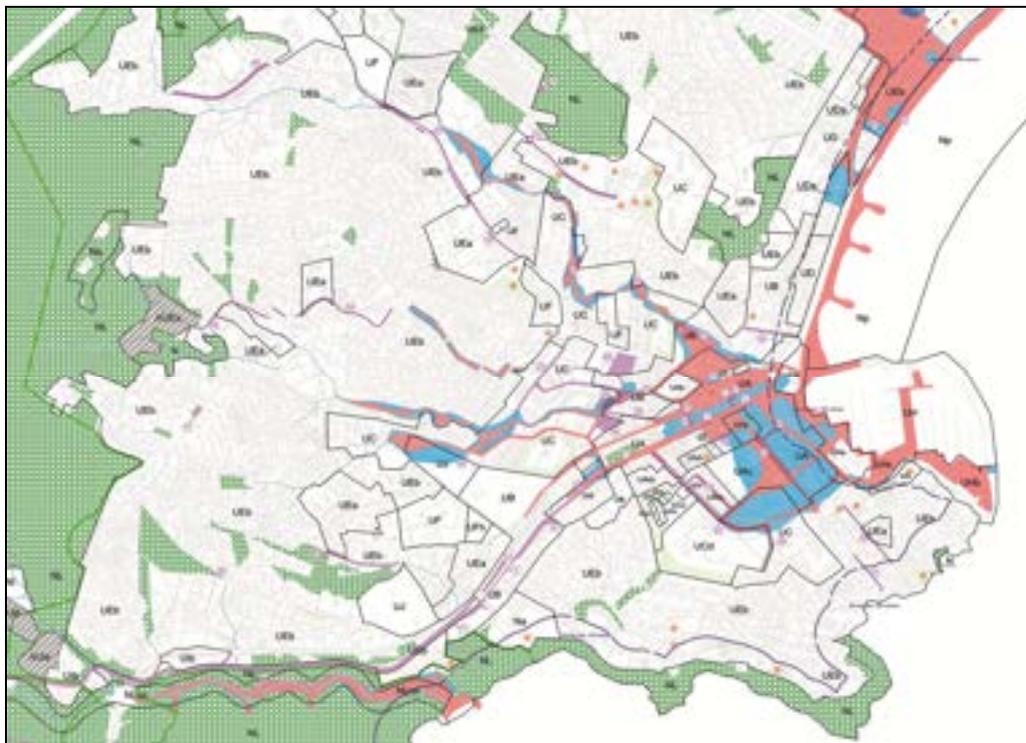
Enfin, la zone N est une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte 9 secteurs :

- un secteur Na qui correspond à des zones accueillant des constructions à usage d'habitation.
- un secteur Nc qui correspond au site du théâtre de verdure.
- un secteur Nf qui correspond aux projets développés sur le Domaine Foncin.
- un secteur Ni qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi qu'à la bande littorale à préserver.
- deux secteurs NLco et Nco, correspondant aux corridors écologiques.
- un secteur Np qui correspond aux plages de la Baie de Cavalaire.
- un secteur Nq qui correspond à un centre équestre.
- un secteur Nt qui correspond à l'ancienne carrière de Malatra où sont autorisées les dépôts, les remblaiements, le traitement et recyclage de matériaux inertes à l'exception de toute construction.

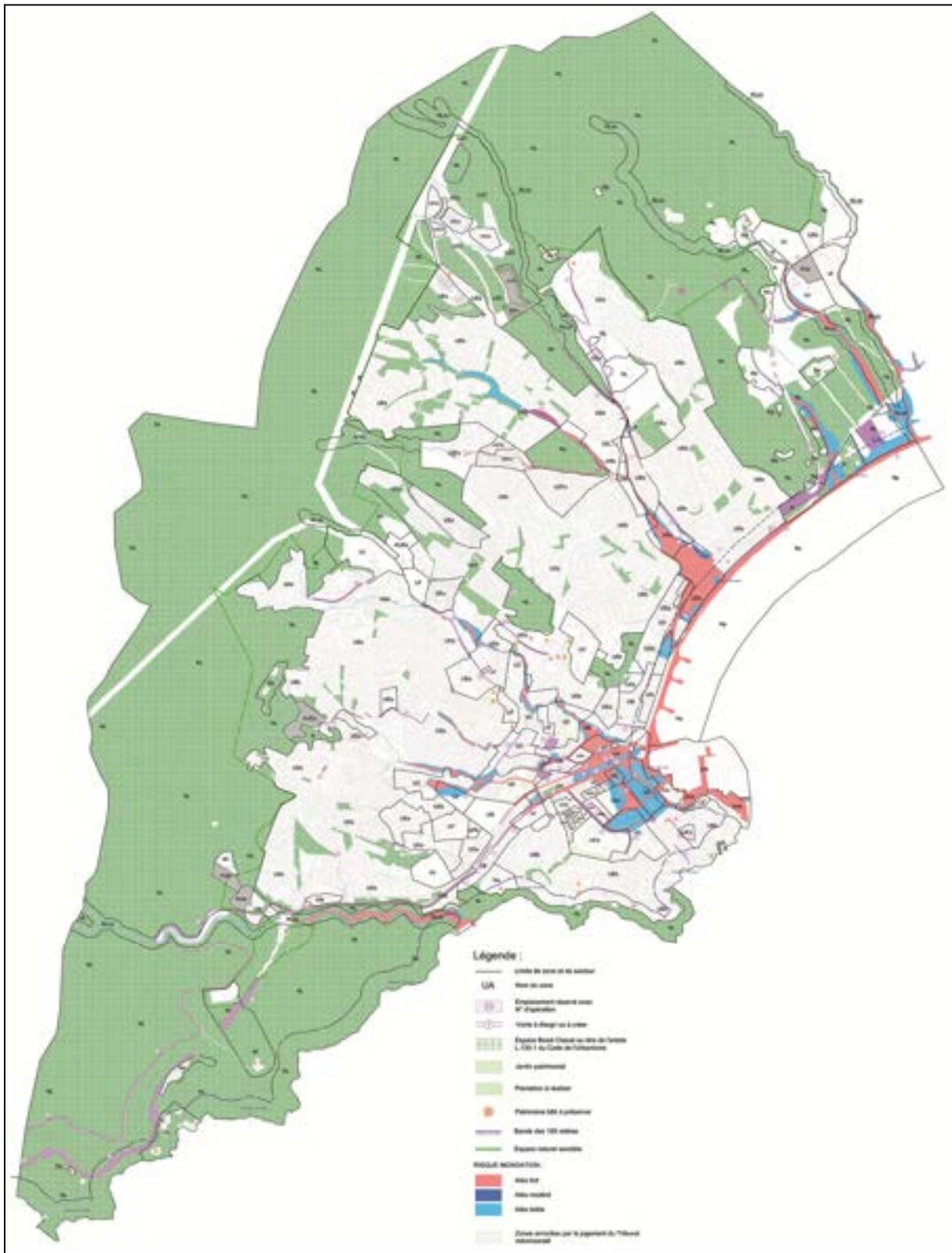
A ces zones s'ajoutent de nombreux espaces boisés classés. Ces derniers concernent toutes les zones naturelles et de nombreux espaces verts en ville. Certains devront être déclassés au PLU car ils ne correspondent pas à la réalité d'un site ou à sa destination (cas notamment des zones humides qui ne doivent surtout pas être boisées).

Enfin, 54 emplacements réservés existent. La liste compte 61 numéros mais 7 ont été supprimés. Il existe également des éléments patrimoniaux.



Extrait du PLU en vigueur





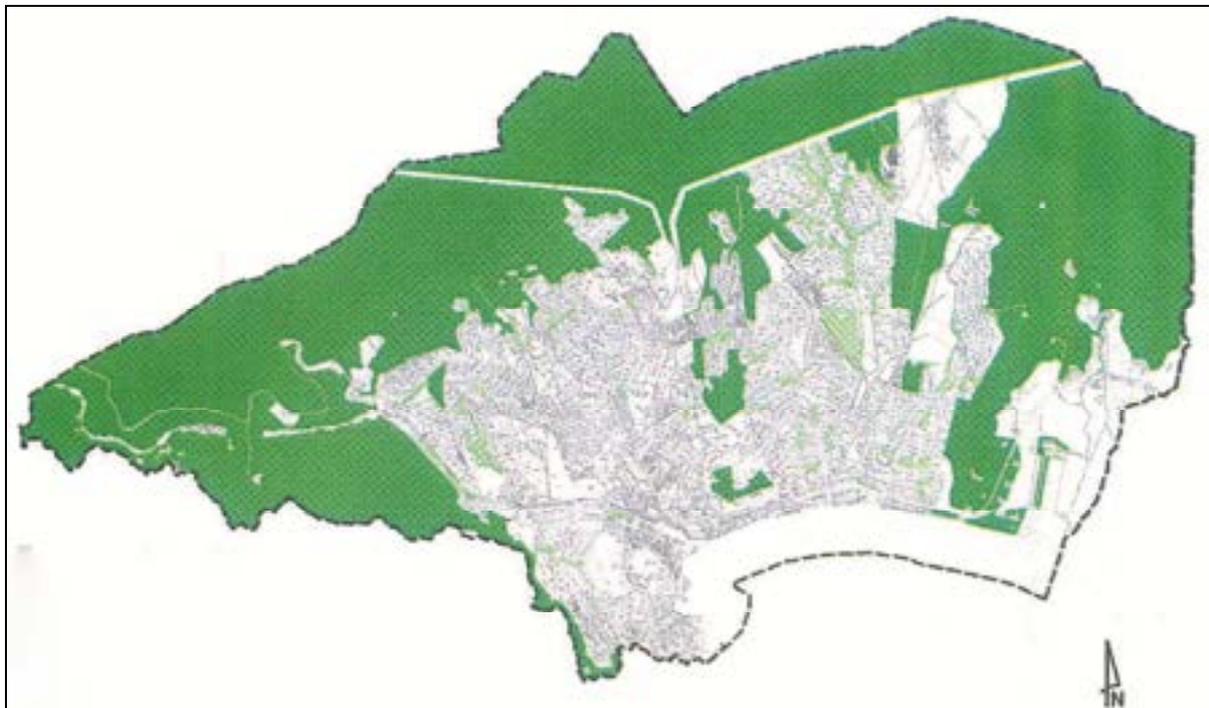
Le règlement graphique en vigueur



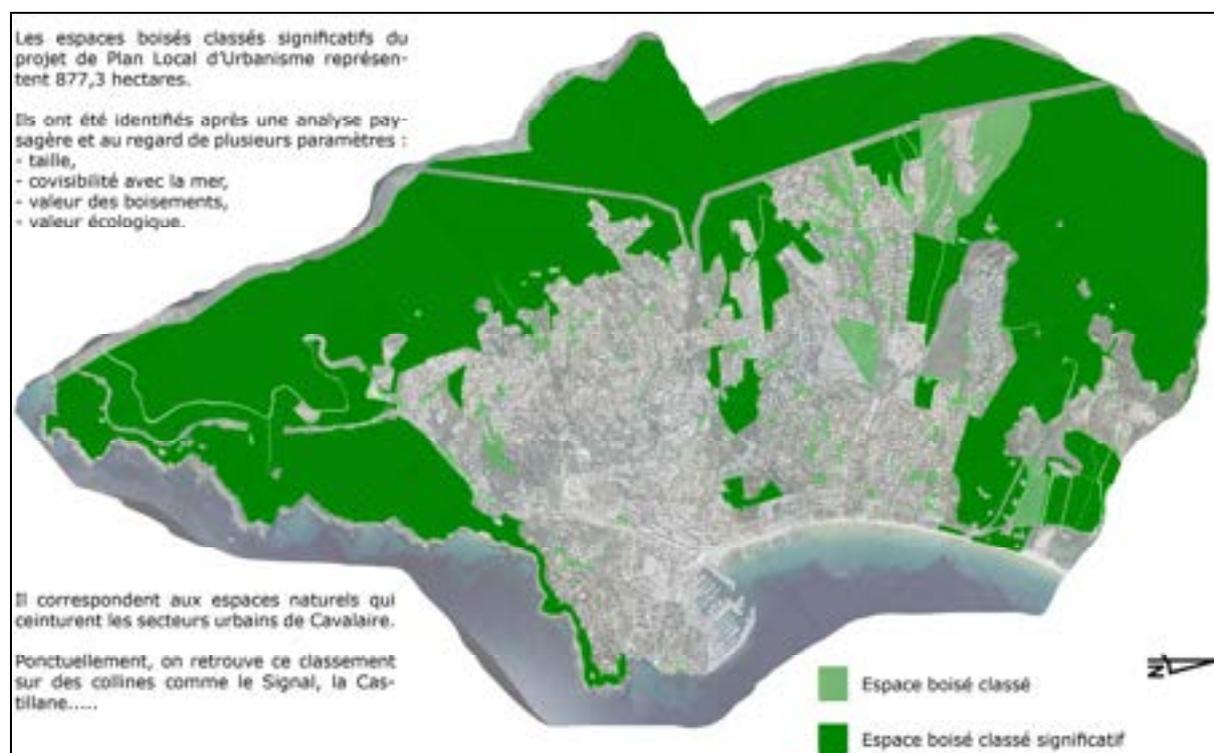


1.1.3. LES EBC SIGNIFICATIFS INSCRITS AU PLU

Lors de la précédente révision de PLU (2013), la Commune a défini ses EBC significatifs. La plupart se situent sur les reliefs mais certaines poches boisées en agglomération sont également considérées comme significatives.



Les espaces boisés classés significatifs au PLU tels que définis lors de la CDNPS du 17/02/2012



Les espaces boisés classés significatifs au PLU approuvé en 2013





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

Sur Pardigon, il n'était pas prévu d'EBC dans la version présentée en 2012. Finalement, des EBC significatifs ont été ajoutés lors de l'approbation du PLU mais les boisements entre la voie d'accès et la route de Pardigon sont pour partie des EBC ordinaires.



Extrait des EBC significatifs (vert foncé) et ordinaires (vert clair) sur Pardigon





1.2. LE PROJET DE REVISION

1.2.1. LE PADD DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL

Le PADD a été débattu le 16/12/2020. Le PADD se structure de la manière suivante :

- Orientation 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain
 - Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, le cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les coupures vertes principales
 - Objectif 1.2 : Prendre en compte la trame bleue du territoire et les risques inhérents
 - Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération
- Orientation 2 : Conforter une économie locale respectueuse de l'environnement
 - Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des commerçants et artisans locaux
 - Objectif 2.2 : Accompagner le développement touristique au regard des nouvelles pratiques et des exigences environnementales nouvelles
 - Objectif 2.3 : Développer autant que faire se peut une activité agricole et sylvicole
- Orientation 3 : Valoriser le cadre de vie local et répondre aux besoins urbains des habitants
 - Objectif 3.1 : Maîtriser les déplacements sur le territoire
 - Objectif 3.2 : Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante
 - Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements

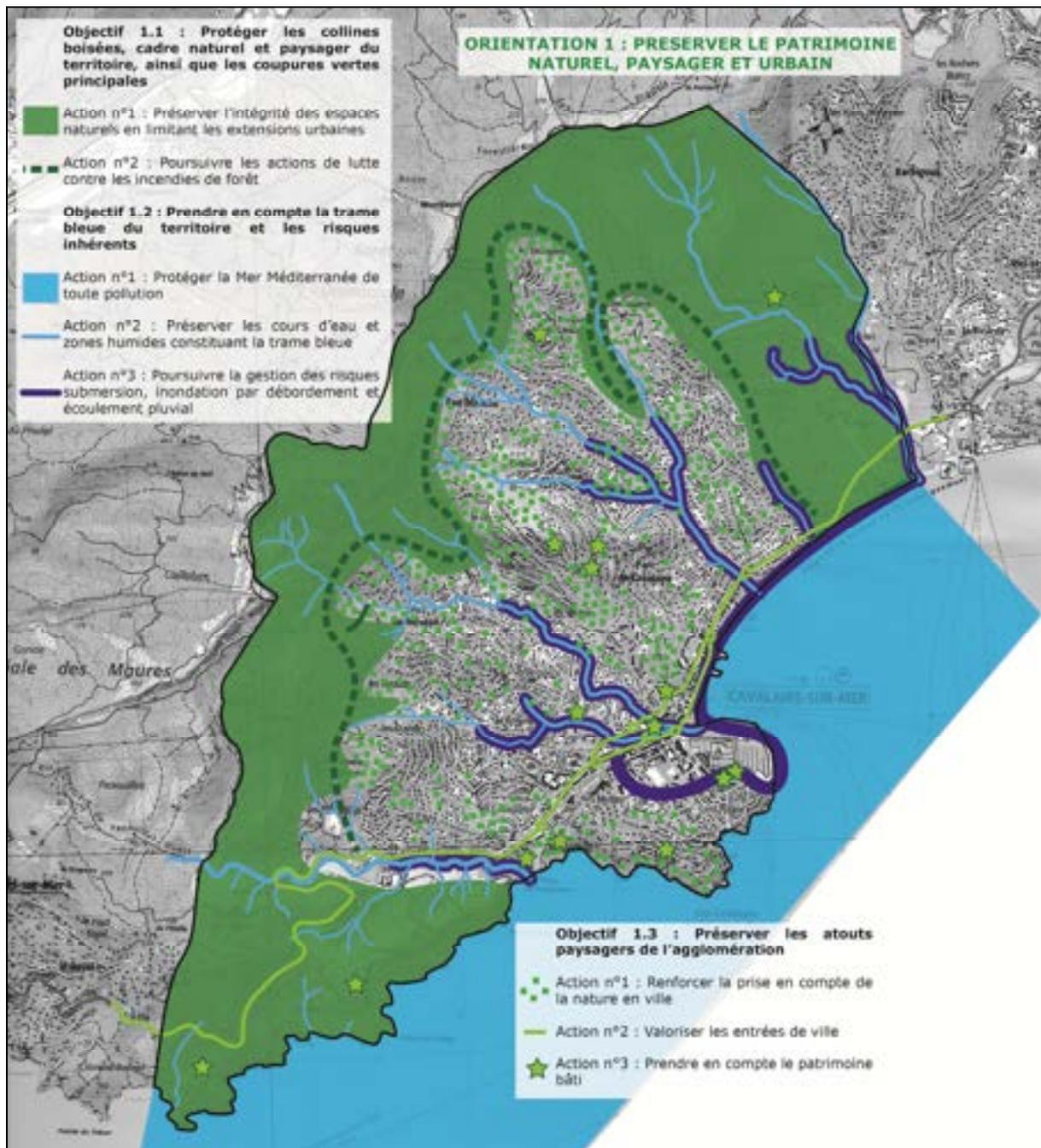
Dans l'orientation 3, il est notamment précisé qu'au regard de la capacité d'accueil des zones urbanisées au PLU, 0 m² de zones naturelles N du PLU sera consommé au profit de zones urbaines U ou à urbaniser AU à vocation de logements.

Seules les zones annulées par jugement du Tribunal Administratif pourront réintégrées une zone U ou AU du PLU si elle a une vocation économique ou si elle a déjà été construite pour du logement (prise en compte d'un existant).





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs



L'orientation n°1 du PADD de Cavalaire sur Mer





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

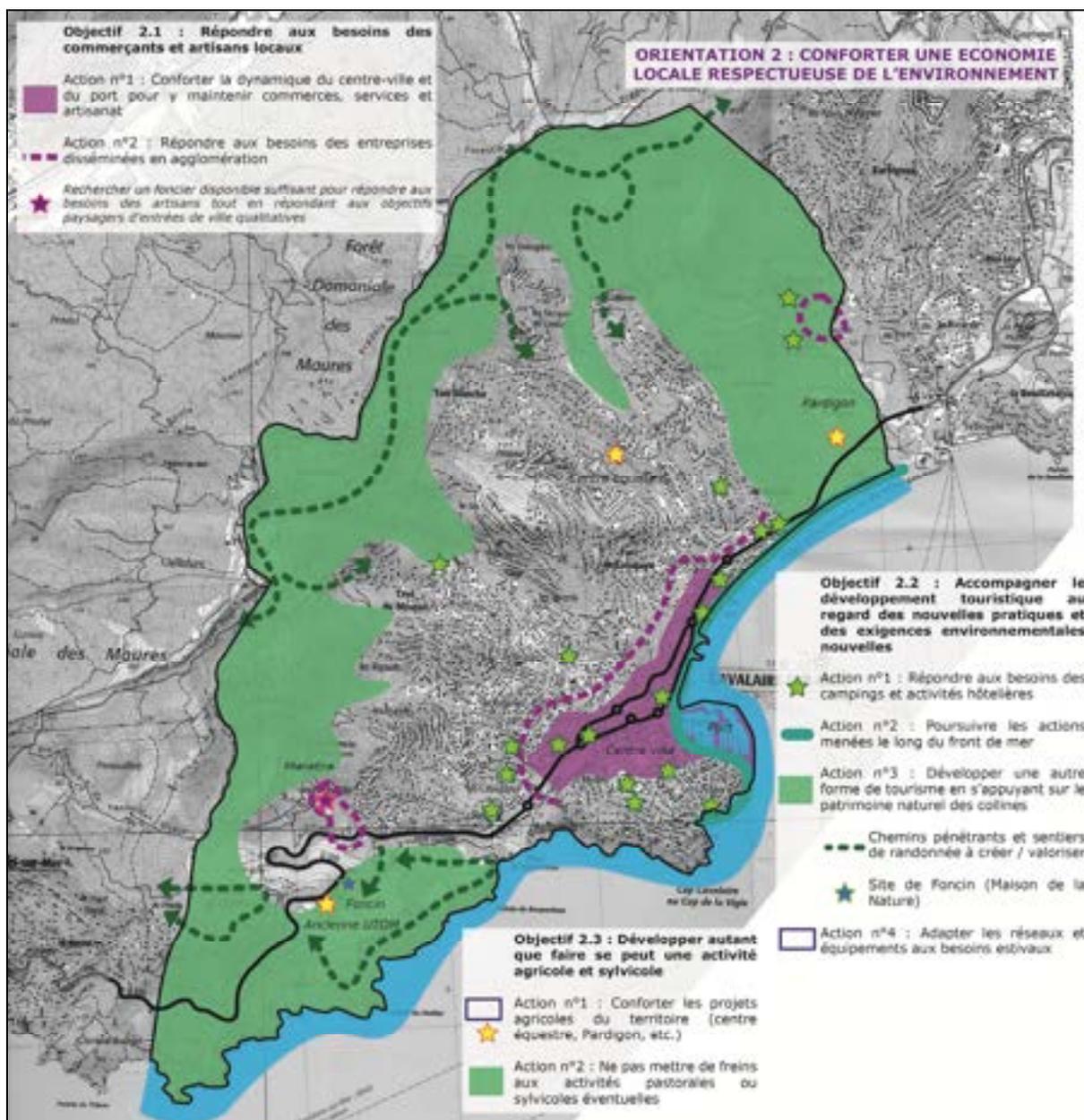


Illustration de l'orientation n°2 du PADD de Cavalaire sur Mer

1.2.2. LES GRANDES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES

Au PLU en projet, la zone urbanisable n'est pas étendue à l'exception d'une parcelle au lieu-dit Les Pierrugues pour tenir compte du besoin de la zone artisanale (développement moindre que celui affiché au SCoT). Pour le reste, et notamment Pardigon, les zones U et AU sont maintenues, voire réduite. Globalement, les espaces boisés classés et les espaces paysagers inconstructibles augmentent entre les deux documents d'urbanisme.

L'objectif du PLU vise surtout à encourager les projets économiques (orientation d'aménagement qui fige la vocation d'activités des rez-de-chaussée en centre ville, sites hôteliers ne pouvant changer de destination, création d'une zone agricole sur Pardigon, prise en compte des besoins des artisans locaux via la zone de Pierrugues, etc.).





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

Pour l'habitat, le PLU vise à densifier l'enveloppe existante tout en préservant la nature en ville, notamment pour les quartiers pavillonnaires sur les coteaux. La mixité sociale sera imposée en agglomération, notamment au lieudit L'Eglise.

Pour les zones naturelles, la réglementation a été simplifiée avec moins de secteurs différenciés (de nombreux secteurs ont été distingués au PLU en vigueur sans qu'il y ait de réelles différences réglementaires). Il a été maintenu un secteur protégé reprenant l'emprise du site classé et de la bande littoral (plus contraignants). Les secteurs « constructibles » Na du PLU en vigueur ont été supprimés.

Pour l'heure, le PLU présente les zones suivantes :

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA correspondant à l'hyper-centre et soumise à orientation d'aménagement
- La zone urbaine UB au centre ville et aux entrées de ville
 - Un secteur urbain UBa où les hauteurs et densités sont moindres
- La zone urbaine UC à vocation principale de logements sous forme d'appartements, de résidences hotellières et d'équipements collectifs
- La zone urbaine UD à vocation principale de logements sous forme individuelle
 - Le secteur urbain UDa à vocation principale de logements sous forme individuelle groupée (villas mitoyennes)
- La zone urbaine UE à vocation économique
- La zone urbaine UF à vocation de campings
- La zone urbaine UP correspondant au port de Cavalaire sur Mer et ses abords immédiats (Centre d'Animation Port Cavalaire, Maison de la Mer et installations nécessaires à la réparation et au gardiennage des bateaux ou liés aux activités portuaires)
- La zone urbaine UZ correspondant aux ZAC initiées par l'Etat, réalisées mais pas encore closes

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Se distinguent les secteurs suivants :

- Le secteur naturel Nc lié à une activité de travaux publics comportant un centre de transit et de recyclage de matériaux au lieudit Les Pierrugues
- Le secteur naturel Nd lié au hameau existant du Dattier
- Le secteur naturel Ne à vocation d'équipement collectif, de loisir et touristique au lieudit Pardigon
- Le secteur naturel Nf lié à l'accueil du public au domaine Foncin (propriété du Conservatoire du Littoral) et à la Maison de la Nature (sur un terrain communal)





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

- Le secteur naturel Nl correspondant à la zone naturelle située dans la bande côtière de 100 m et dans le Site Classé et dans laquelle seuls des aménagements légers peuvent être autorisés
- Le secteur Nq relatif au centre équestre
- Le secteur naturel Np lié à la gestion de la plage naturelle de Cavalaire s'étendant de la Castillane à la Carrade et au domaine public marin attenant

Les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Les espaces paysagers inconstructibles en zones urbaines et à urbaniser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Le patrimoine végétal à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de continuité écologique, et trame verte et bleue au titre du L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones inondables ;
- Des secteurs de taille et de capacité limitées ;
- Des secteurs de mixité fonctionnelle au titre du R.151-37-1° du Code de l'Urbanisme où les rez-de-chaussée des bâtiments sont exclusivement destinés aux commerces et artisanat de proximité, restaurants, hébergements hôteliers ou équipements collectifs (aucun logement nouveau ou annexe type garage n'est possible, il n'est pas autorisé de changer la destination d'un local commercial au profit d'un logement).
- Des secteurs de mixité sociale

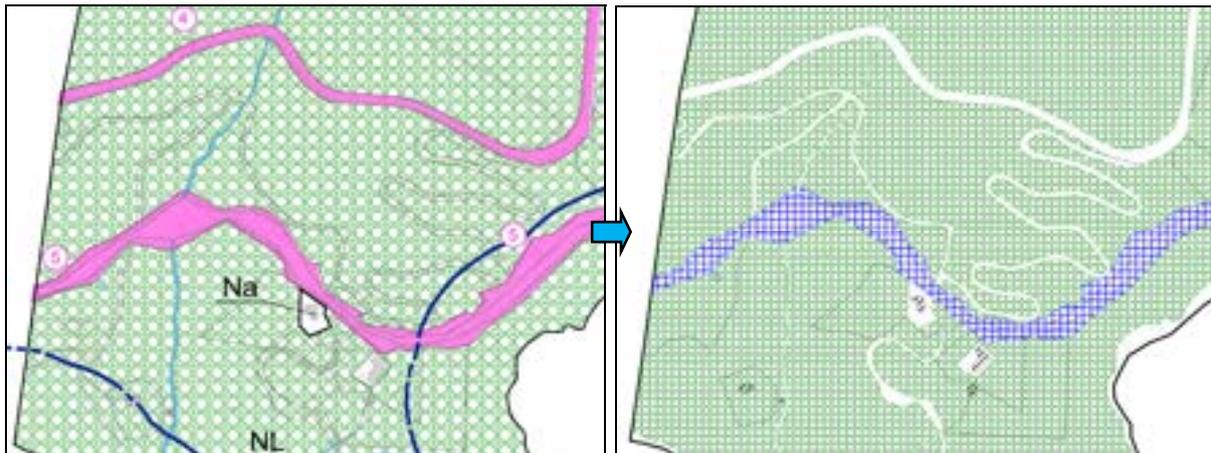




2. REDUCTION D'EBC SIGNIFICATIFS

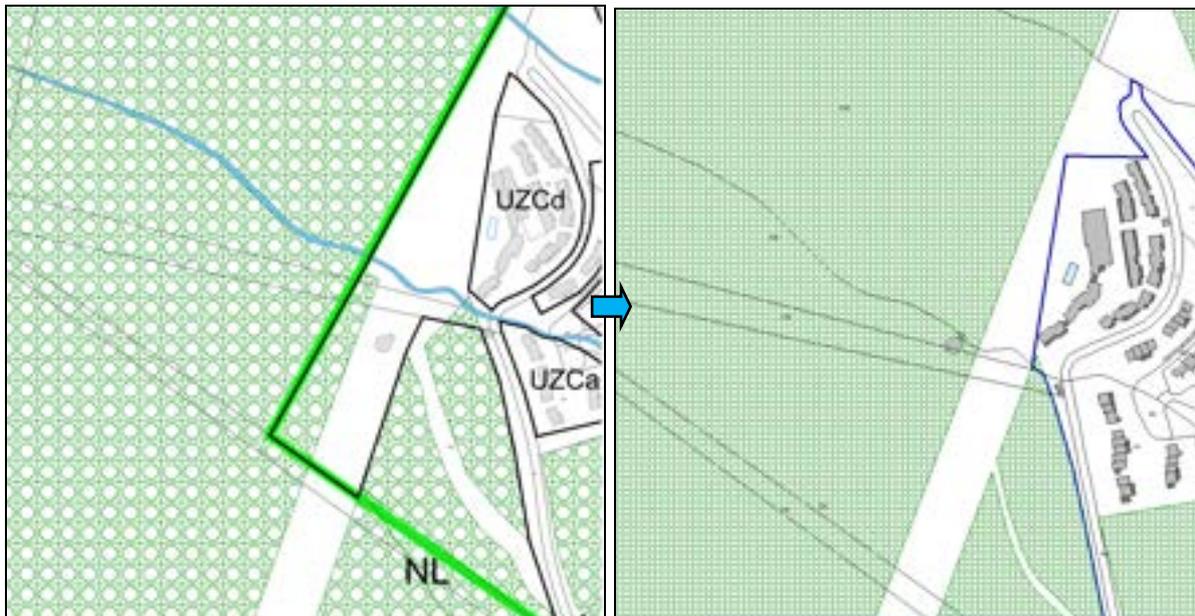
2.1. ACTUALISATION CADASTRALE ET DES SERVITUDES

En reprenant les EBC significatifs (et ordinaires) sur le cadastre actualisé, certains EBC ont dû être détournés car ils couvraient une voirie communale ou départementale. Parfois, c'est la voie ou le cours d'eau qui a été modifié / actualisé au cadastre et il a fallu adapté l'EBC. Cela ne change rien à la réglementation des parcelles limitrophes qui restent en EBC. Aucun retrait n'a été fait. Seul le domaine public sort de l'EBC.



Exemple d'évolution à l'ouest du territoire, les EBC ne couvrant plus des voies publiques

De même, vis-à-vis de la ligne à haute tension électrique, Réseau de Transport Electrique a communiqué la servitude d'utilité publique mise à jour. La projection de cette servitude sur le cadastre révèle un décalage par rapport au PLU approuvé. Mais l'emprise détournée de part et d'autre de la ligne électrique restera identique.



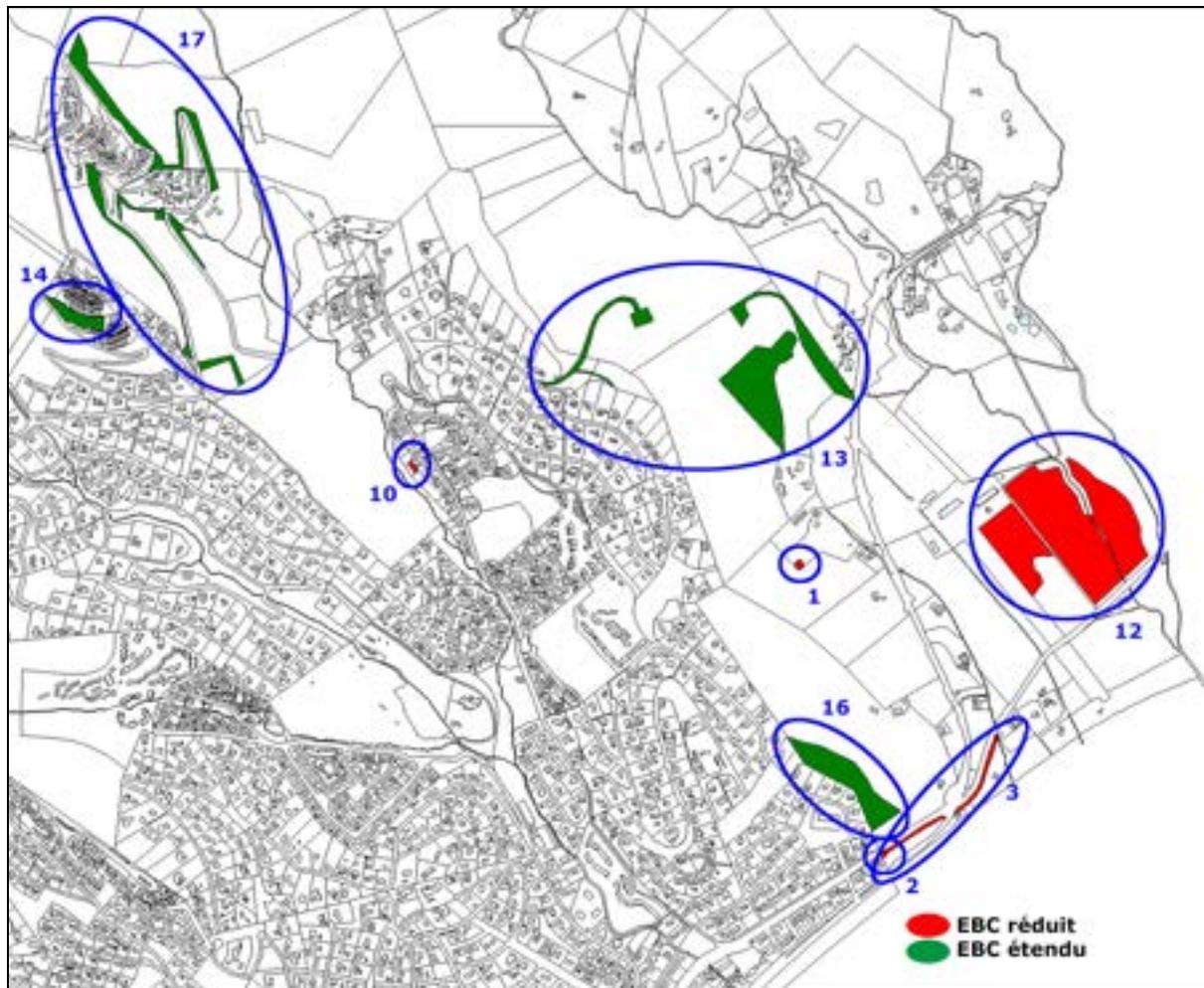
Exemple d'évolution au droit de la ligne à haute tension





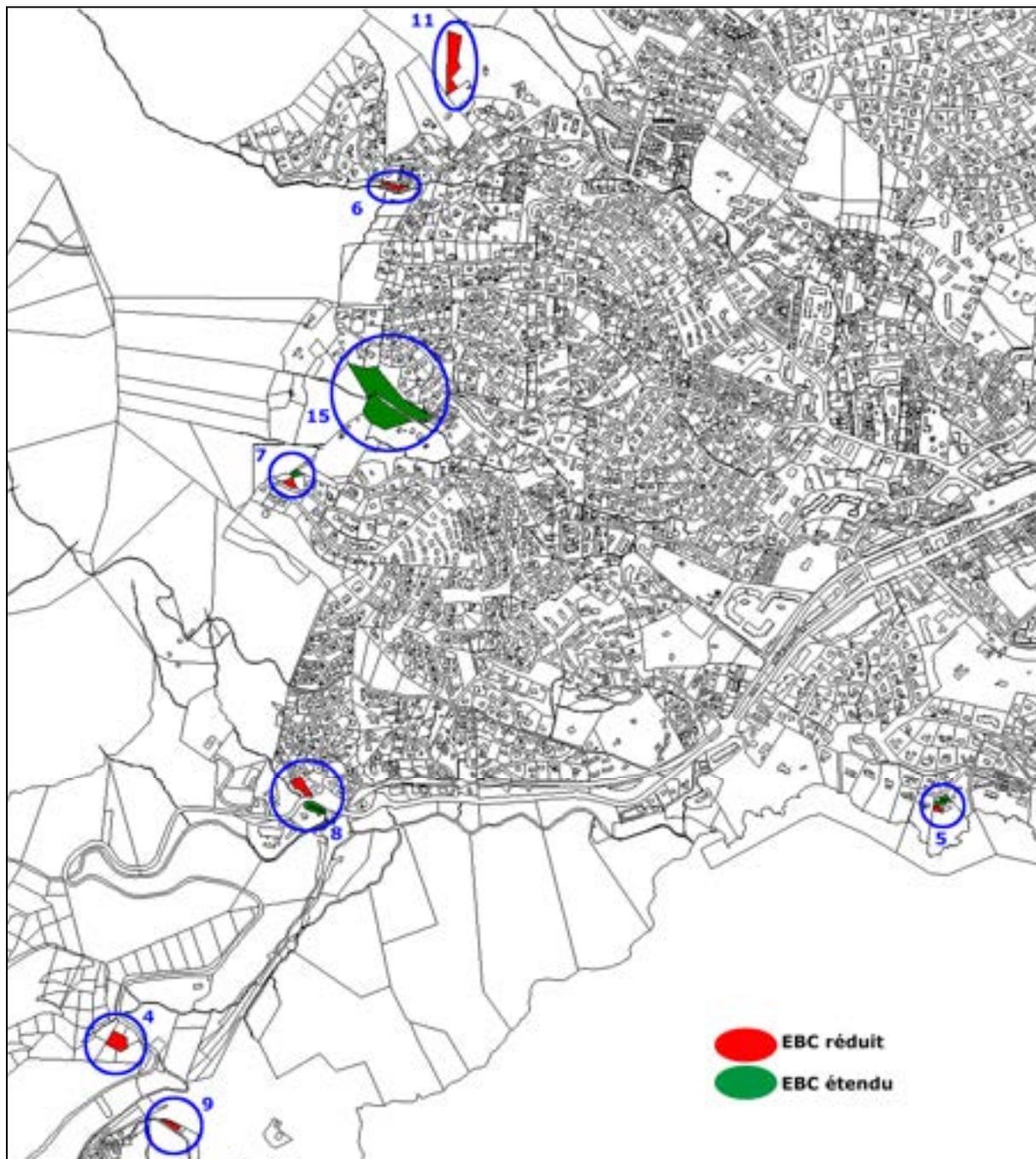
2.2. LOCALISATION DES EBC SIGNIFICATIFS REDUITS

La carte ci-après permet de localiser les différents sites détaillés par la suite :



Localisation des sites où évoluent les EBC significatifs au nord





Localisation des sites où évoluent les EBC significatifs au sud

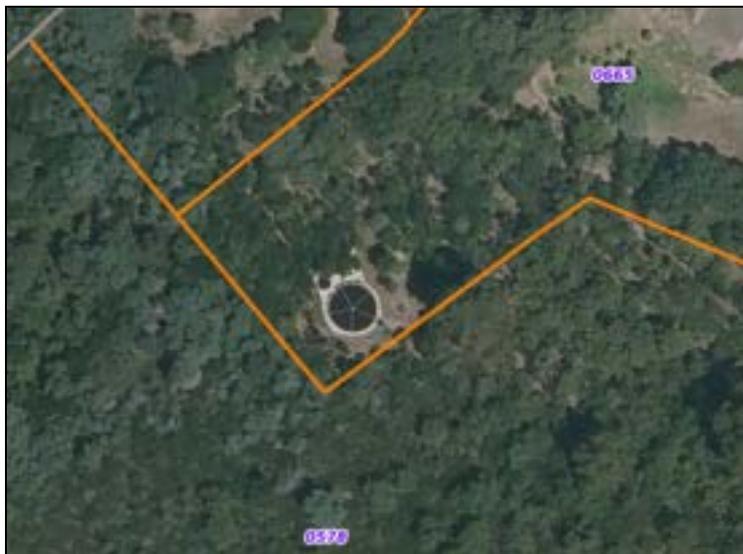




2.3. PRESENTATION DES EBC SIGNIFICATIFS REDUITS

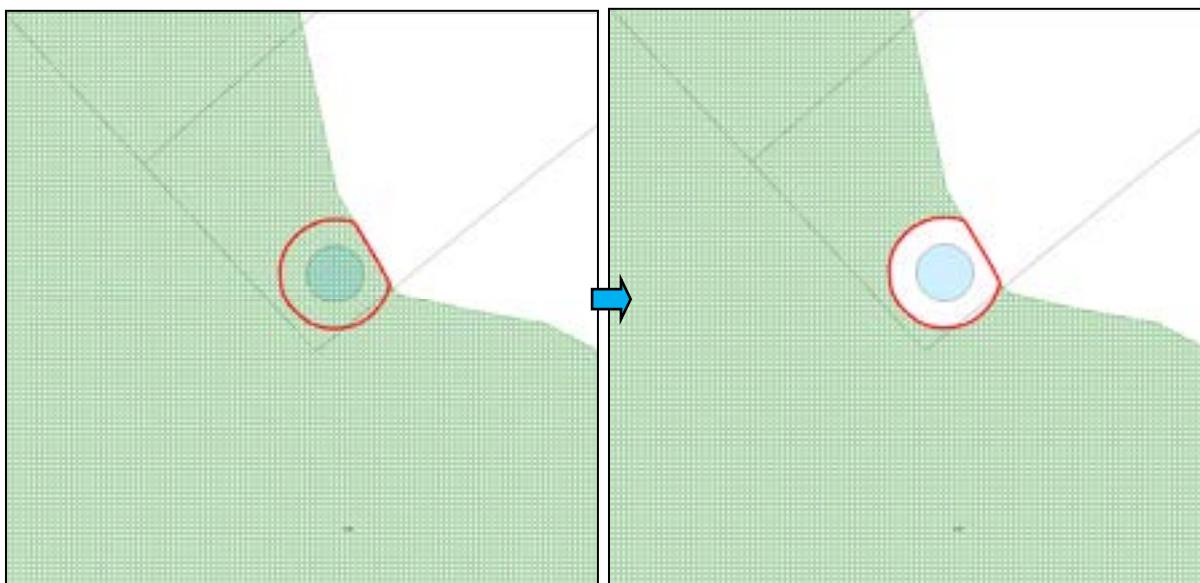
2.3.1. SITE N°1 : LE CHATEAU D'EAU PARCELLE AI 665

Au lieu-dit La Colinette, impasse Antonin Porte, il existe une réserve d'eau sur la parcelle AI 665. Cette réserve a été englobée par erreur dans un Espace Boisé Classé.



Vue aérienne sur le château d'eau (source : Géoportail)

Au PLU, l'EBC serait détourné au droit de ce château d'eau et sur un périmètre de 5 m autour pour faciliter toute intervention ou aménagement nécessaire. La superficie de l'EBC déclassé atteint 311 m².



Evolution proposée de l'EBC

La suppression de l'EBC n'impacte aucun espace naturel ou espèce arborée, les abords du château d'eau étant d'ores et déjà entretenus pour ne pas mettre en péril l'ouvrage. L'impact environnemental et paysager est nul.





2.3.2. SITE N°2 : LE POSTE DE RELEVAGE LE LONG DE LA RD 559

Le long de la RD 559, en entrée de ville Est, il existe un poste de relevage communal (parcelle AI 63).



Vue sur le poste (source : Googlemap)

Vue aérienne (source : geoportail)

Ce poste a été englobé par erreur dans un espace boisé classé alors que le site n'a pas vocation à se boisier. Au contraire, il convient de maintenir l'accessibilité au site et permettre d'éventuelles modifications. Au PLU en projet, 133 m² d'EBC seraient donc supprimés. A noter que cet EBC est déjà détourné dans le SIG de l'intercommunalité car il fait doublon avec un emplacement réservé. Mais il apparaît toujours sur les plans papiers.



Evolution proposée de l'EBC

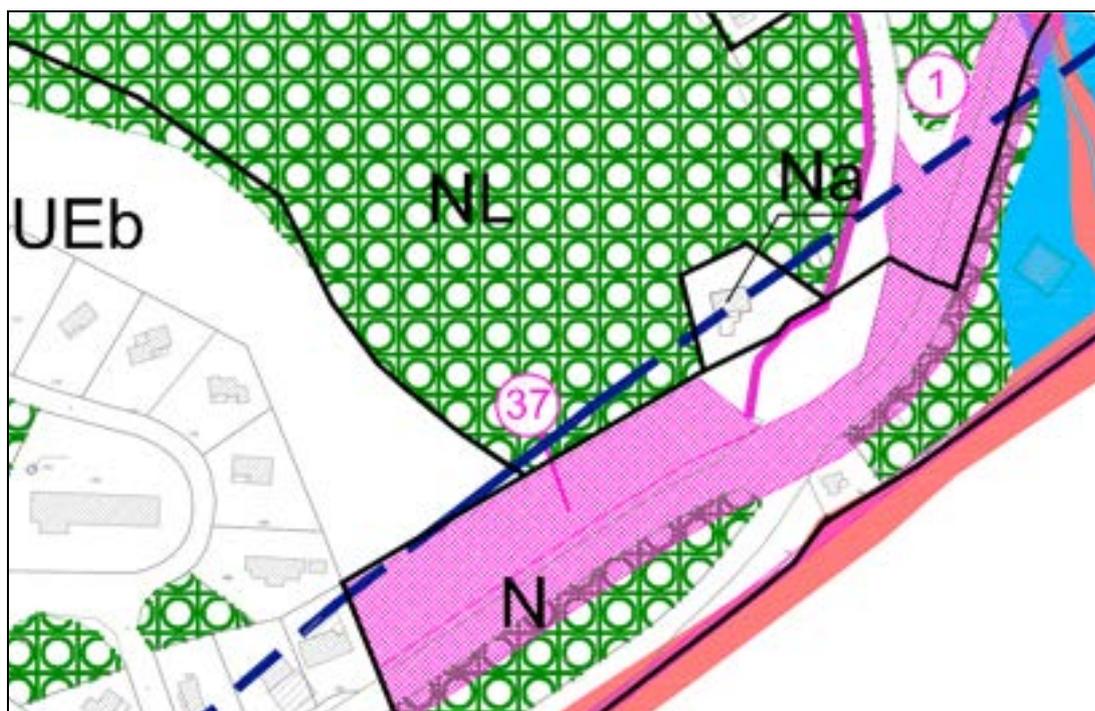
A noter que la suppression de l'EBC n'impacte aucun espace naturel ou espèce arborée. L'impact environnemental et paysager est nul.

2.3.3. SITE N°3 : ELARGISSEMENT DE LA RD 559 EN ENTREE DE VILLE

Comme pour le site n°2, l'EBC significatif bordant la RD 559 en entrée de ville Est n'apparaît pas sur le SIG de la Communauté de Communes car il est recouvert d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie.

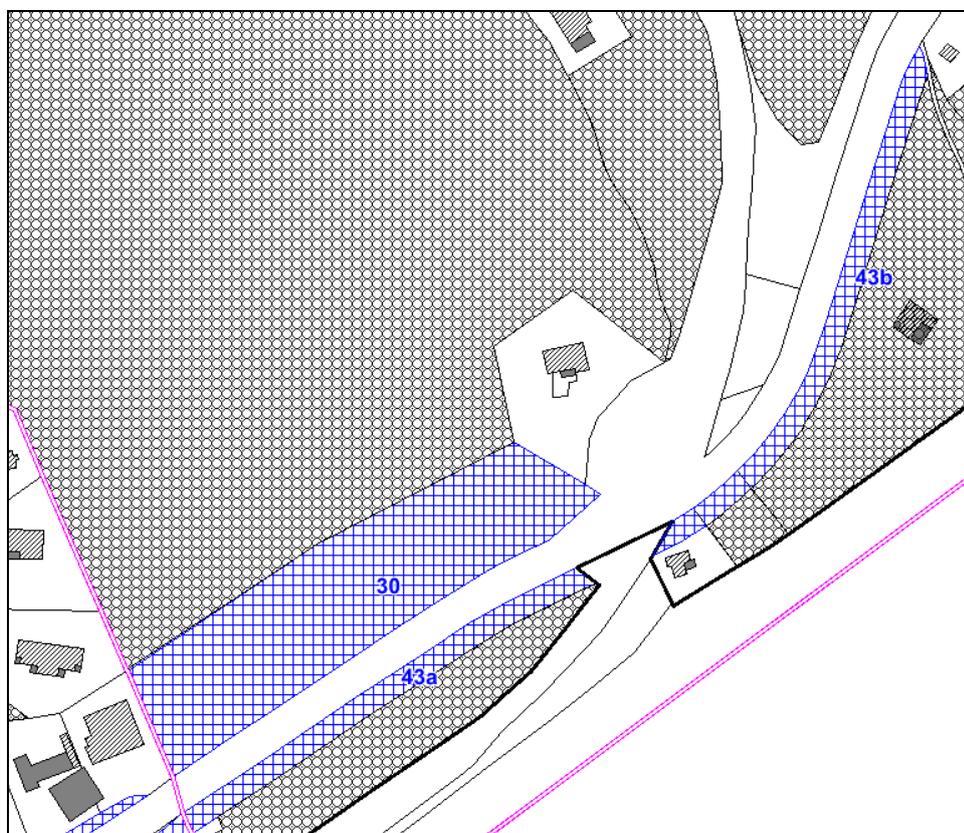
Cependant, cet EBC apparaît sur les plans de zonage comme démontré ci-après.





Extrait du PLU en vigueur (en rose : emplacement réservé, en vert : EBC)

L'emplacement réservé étant maintenu au PLU suite à l'étude d'entrée de ville menée conjointement avec le Conseil Départemental (bureau d'étude : Alep Paysage), un linéaire d'EBC doit être supprimé. La superficie totale supprimée atteint 2 872 m².



Extrait du PLU projeté (en bleu : emplacement réservé, en noir : EBC)





Extraits de l'étude d'entrée de ville (source : Alep Paysage)





Extraits de l'étude d'entrée de ville (source : Alep Paysage)





2.3.4. SITE N°4 : CHATEAU D'EAU SUR LE DATTIER

Au Schéma Directeur d'Adduction d'Eau Potable de janvier 2017, le cabinet Egis concluait que la situation des stockages sur le territoire de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez était globalement satisfaisante. Des problématiques locales ont néanmoins été identifiées. Les plus importantes concernaient principalement les réservoirs dont celui du Dattier.

Reservoir : Le Dattier	
Commune	Cavalaire-sur-Mer
Référence cadastrale de la parcelle actuelle	AP226
Propriétaire(s)	Mme DELBOULE Georgette
Surface (m2)	5200 m ²
Volume de stockage actuel	500 m ³
Renforcement prévu	+ 2000 m ³
Contrainte(s) identifiée(s) pour le renforcement in situ	Topographie : dénivelé a priori trop significatif vers l'est
Niveau de faisabilité du renforcement in situ	Moyen : sur la parcelle 226, avis négatif. Opportunités à étudier sur parcelles adjacentes, idéalement 224-225
Propriétaires des parcelles du lieu d'implantation proposé	Mme DELBOULE Georgette Monsieur GRIMAL Denis Yves Monsieur TETART Joseph Monsieur PERNOT Georges LUCIEN

Fiche sur le réservoir du Dattier au SDAEP 2017, phase 3 (source : CCGST)





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

Dans le rapport de Phase 4 « Programmation de travaux et chiffrage » du SDAEP, le renforcement du réservoir du Dattier (volume de 2 000 m³) est inscrit avec un coût estimé à 1 300 000 € HT.

Les travaux passent nécessairement par un déclassement préalable d'EBC significatif.



Localisation du projet



Evolution du site souhaitable





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

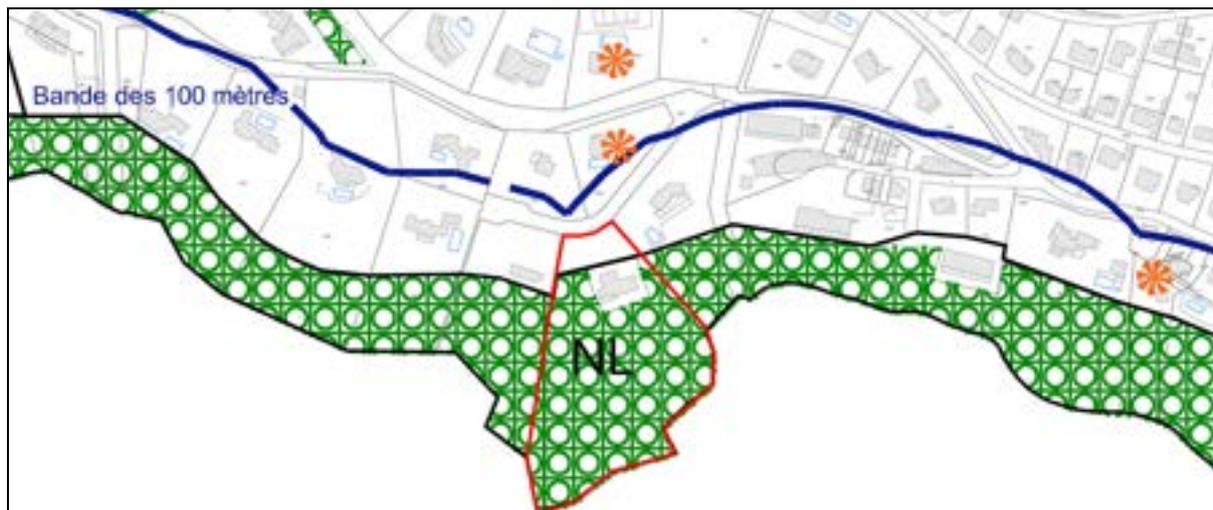


Vue aérienne (source : Géoportail)



Eloignement des habitations par rapport au rivage (source : cadastre.gouv.fr)



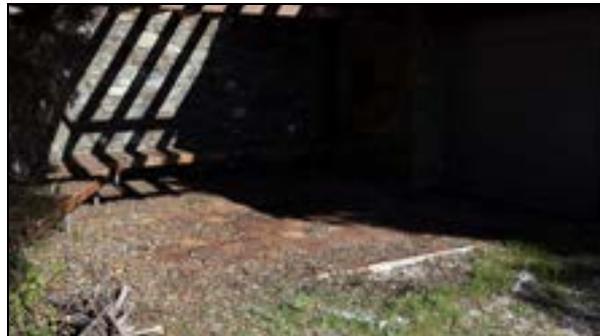


Le PLU en vigueur au droit de la parcelle

A noter que seule la partie nord de la parcelle est en zone urbaine. Or, cette partie nord est en pente et ne peut être aménagée. Les accès occupent un vaste espace pour permettre l'accès à l'habitation.

En conséquence, les propriétaires n'ont guère le choix pour l'implantation de leur piscine : Ils sont contraints de la mettre à proximité immédiate de l'habitation, au sud-ouest.

Cependant, au PLU, l'Espace Boisé Classé a été accolé à l'habitation interdisant tout aménagement. Même la terrasse et l'abri existant ont été inscrits en EBC.



Site inscrit en EBC et dans lequel il n'est pas possible d'implanter la piscine

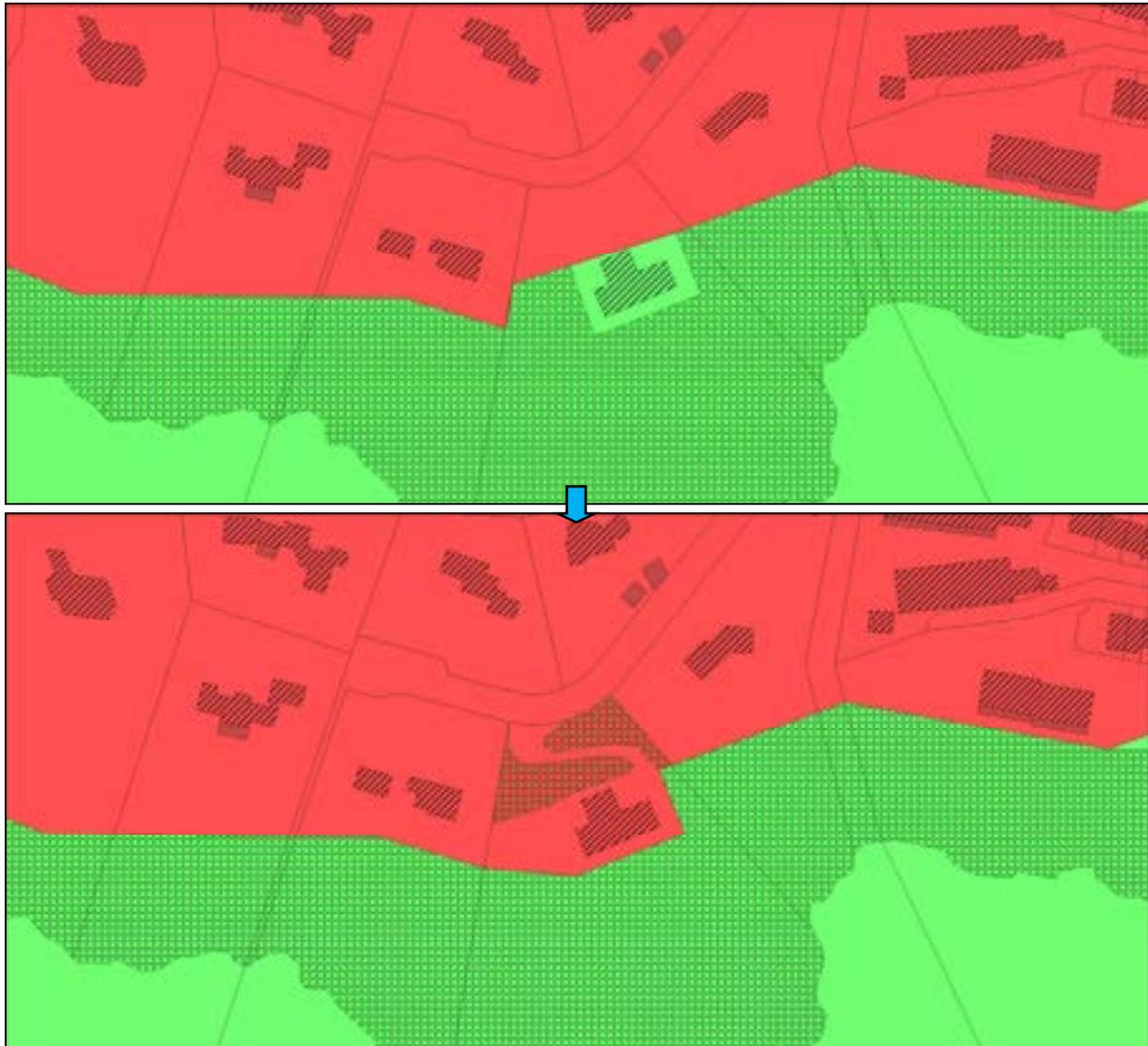




2.3.5.2. EVOLUTION PROPOSEE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Pour tenir compte de l'existant (habitation légalement autorisée, reste du quartier inscrit en zone urbaine), il est proposé d'intégrer l'habitation et ses abords ouest en zone urbaine sur 984 m².

296 m² d'EBC seraient déclassés pour autoriser la piscine. En compensation, 687 m² d'EBC sont créés pour protéger les arbres au nord de la parcelle.



Evolution proposée rue du Corail (couleur rouge : zone U, couleur verte : zone N)

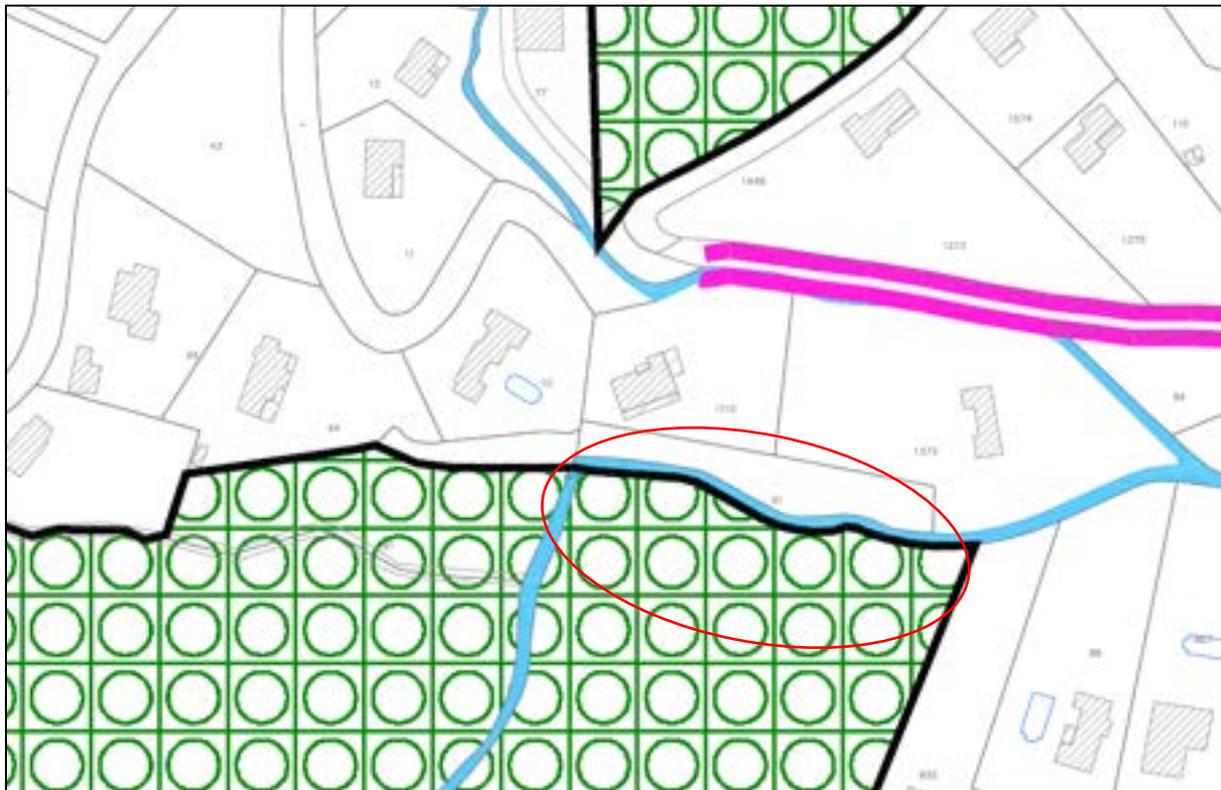




2.3.6. SITE N°6 : EVOLUTION CADASTRALE SUR CROS MOUTON

Sur les parcelles CC 61 et 62 au lieudit Cros du Mouton, il s'agit de tenir compte d'un existant.

Lorsque le PLU a été approuvé, les EBC se sont appuyés sur la limite sud du cours ruisseau de la Castellane. La partie au nord du cours d'eau a été inscrite en zone urbaine sans EBC.



Le PLU en vigueur sur les parcelles CC 61 et 62



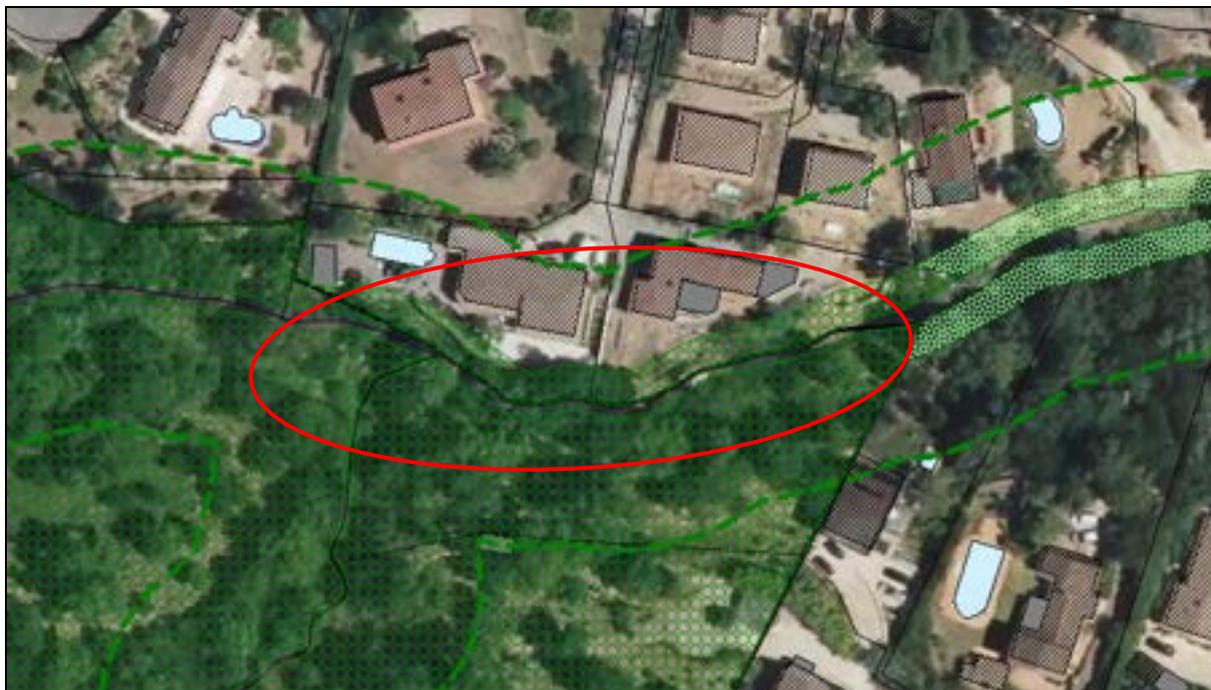


Aujourd'hui, le cadastre a été actualisé pour mieux prendre en compte la réalité du site : le cours d'eau est en réalité plus au sud.



Le cadastre en vigueur (source : cadastre.gouv.fr)

Dans le PLU en révision, les EBC dépassent la nouvelle limite sud du cours d'eau. Ils sont étirés au maximum pour englober les espaces non bâtis existants. Il n'en demeure pas moins que 666 m² paraissent déclasser puisqu'ils « reculent » visuellement (mais franchissent en pratique le cours d'eau).



Evolution proposée des EBC





2.3.7. SITE N°7 : AVENUE DARIUS MILHAUD

2.3.7.1. LE CONSTAT

Les parcelles CA 44 et CA 43 se trouvent avenue Darius Milhaud, dans le quartier urbanisé de la Colline de Thalassa 2. Ces deux parcelles sont dans une pente qui s'incline vers le nord et un cours d'eau.



Vue aérienne (source : Géoportail.gouv.fr)



Localisation des parcelles et du ravin (source : Géoportail.gouv.fr)





Vue au droit de la parcelle CA 43 rue Darius Milhaud (source : googlemap)



Vue au droit de la parcelle CA 44 rue Darius Milhaud (source : googlemap)

Un EBC significatif vient se terminer dans ce quartier. Or, sa limite a été calée sur la limite cadastrale. Plutôt que de protéger la partie basse, proche du ruisseau, l'EBC verrouille la parcelle CA 44 tandis que deux constructions pourraient se faire sur la parcelle CA 43 dont une à proximité immédiate du cours d'eau.



L'EBC défini au droit des parcelles



Vue proche sur le site



Vue lointaine sur le site

2.3.7.2. LE PROJET

En octobre 2016, les propriétaires ont demandé lors de l'enquête publique relative à la modification du PLU à faire évoluer l'Espace Boisé Classé. Il a été proposé de répartir cet EBC sur la partie nord des deux terrains pour dégager un espace suffisant à une construction sur la parcelle CA 44.

Bien que la demande ait retenue toute l'attention du Commissaire Enquêteur, il n'avait pas été possible de la suivre d'un point de vue technique, la réduction d'une zone naturelle et d'un EBC n'étant possible qu'au cours d'une révision d'un PLU.

Dans le projet de PLU, la demande est prise en compte puisque cela ne remet pas en cause l'économie du projet et permet de préserver la partie basse des parcelles et ainsi les abords du cours d'eau.





Ainsi, 334 m² d'EBC sont ajoutés sur la partie haute de la parcelle CA 43 (ex AR 188) tandis que 560 m² sont supprimés sur la partie basse de la parcelle CA 44 (ex AR 189) pour un différentiel de -226 m² d'EBC.



EBC au PLU en vigueur

EBC dans le PLU en projet

2.3.8. SITE N°8 : VALLON DU SOLEIL

Au lieu-dit Les Pierrugues, lorsque le PLU de 2006 a été annulé partiellement, des Espaces Boisés Classés sont de nouveaux entrés en vigueur. Or le Vallon du Soleil, lotissement de 6 lots, avait été autorisé le 12/12/2006 et les constructions réalisées entre temps. De fait, le zonage EBC recoupe un lotissement légalement édifié.

Sans le supprimer totalement, les abords du cours d'eau étant maintenus en EBC pour les préserver au mieux, l'EBC a été réduit sur 1 279 m² pour tenir compte de la réalité du site (constructions, aménagements et route). En compensation, les EBC ont été étendus au sud, de part et d'autre du cours d'eau notamment, soit une progression de 1 218 m².

En conséquence, l'EBC significatif est réduit de 61 m² mais surtout protège des espaces boisés et non des espaces anthropisés.





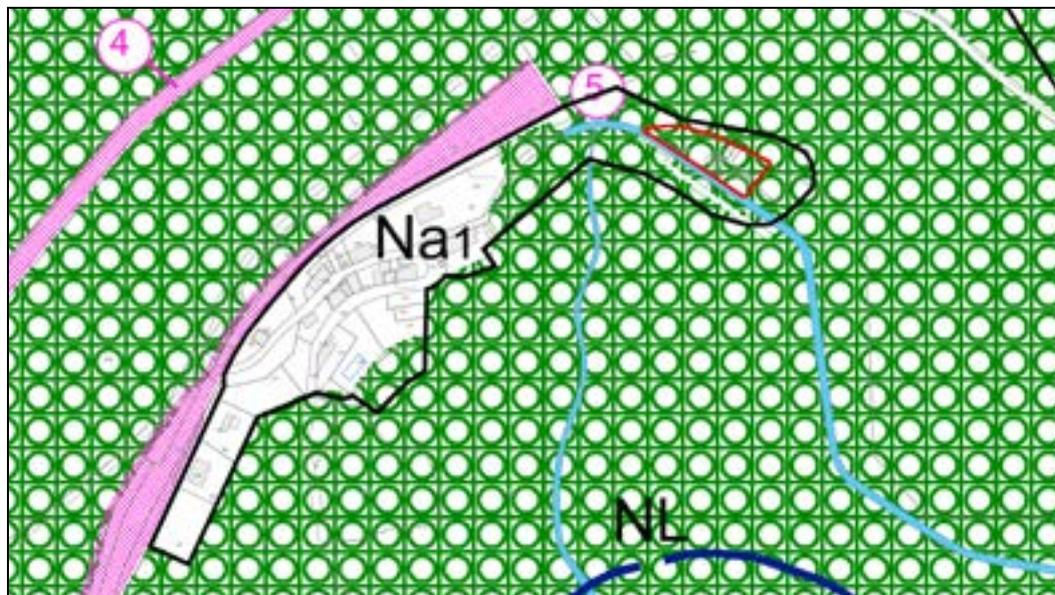
Evolution proposée des EBC au droit du Vallon du Soleil





2.3.9. SITE N°9 : DEUX HABITATIONS SUR LE DATTIER

Sur le hameau du Dattier, le secteur Na1 va être réduit pour coller au plus près du hameau originel. Cependant, deux habitations ont été recouvertes par erreur par un EBC. Ces habitations seront sorties du secteur Na1 (pour être inscrites en secteur naturel protégé) mais il convient de détourner les EBC les recouvrant.



Extrait du PLU en vigueur

Les deux habitations apparaissent déjà sur les vues aériennes de 1950-1965.



Vue sur le site en 1950 (source : Géoportail)

Concernant la 1ère habitation (parcelle AP 298), une Déclaration Préalable a fait l'objet d'une non opposition tacite le 22/04/2008 (DP 083 036 08 00040) pour la régularisation d'une terrasse avec un local en dessous de celle-ci.





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

Concernant la 2ème maison (parcelles AP 15, AP 299 et AP 300), une Déclaration Préalable de modification de façades a fait l'objet d'une décision de non opposition le 07/10/2016 (DP 083 036 16 00075), Déclaration Préalable qui fait état d'une preuve d'existence légale de la maison (acte notarié du 30/07/1940 décrivant l'existence d'une maison).



Evolution souhaitée du PLU

531 m² d'EBC seraient ainsi déclassés pour tenir compte des deux habitations existantes et de leur voie d'accès. Aucun arbre n'est impacté.





2.3.10. SITE N°10 : CHEMIN DES COLLIÈRES

Chemin des Collières, un propriétaire souhaite implanter une piscine à moins de 10 m de son habitation, sur une terrasse existante. Cette dernière est englobée dans un espace boisé classé significatif.

Au regard de la nature des sol, il est proposé de supprimer l'EBC sur une profondeur de 10 m, soit une superficie totale de 284 m². La partie sud-ouest de la parcelle, la plus proche du cours d'eau, sera maintenue en EBC.



Evolution proposée sur le chemin des Collières





2.3.11. SITE N°11 : LE PROJET TOURISTIQUE SUR CROS MOUTON

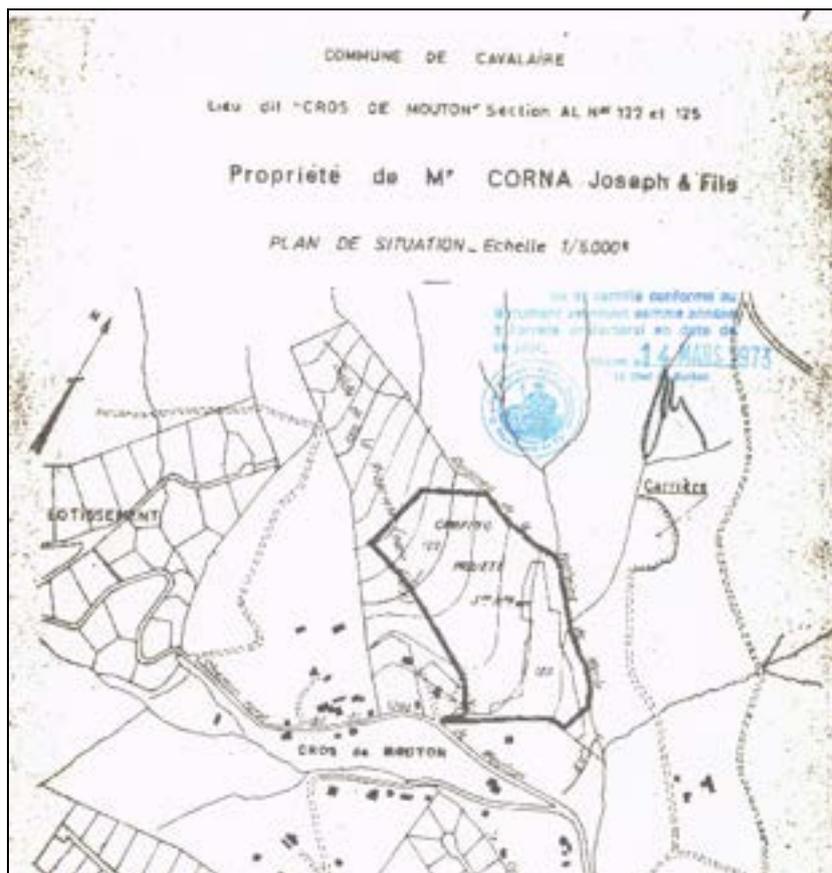
2.3.11.1. LE CAMPING EXISTANT DE CROS MOUTON

° HISTORIQUE DU SITE

Le site est né de la volonté d'un homme, Joseph Corna qui acquit ce terrain en août 1950 sous forme de viager à Monsieur Pierre Lagier. Joseph Corna était entrepreneur de maçonnerie. Lors de son départ en retraite, ses quatre fils ont décidé d'aménager un camping sur ce foncier. C'est ainsi que le Camping Cros de Mouton fut créé.

Ce terrain était localisé, suivant le plan d'aménagement et de reconstruction de 1952, en zone d'extension touristique. Par la suite, le Conseil municipal de Cavalaire, réuni en séance du 19 Octobre 1971, a chargé le Maire d'émettre un avis favorable sans réserve au projet de camping-caravaning présenté. Le terrain était, à l'époque, desservi par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Une demande d'accord préalable sur le projet était approuvée par arrêté préfectoral du 4 août 1972. C'est par arrêté préfectoral du 14 mars 1973 que la demande d'autorisation définitive présentée par Monsieur Corna pour l'ouverture d'un terrain de camping aménagé de la catégorie 3 étoiles destiné à recevoir 500 caravanes fut approuvée. L'unité foncière était alors d'une superficie de 8 ha et la superficie exploitée pour les besoins de l'activité, de 42 250 m². Le plan ci-dessous précise le terrain d'assiette du camping à cette époque :



Plan de situation

Au titre des prescriptions figurant dans l'arrêté préfectoral susvisé, il est précisé que « la totalité de la propriété concernée devra être maintenue en parfait état de





débroussaillage ». Au surplus, est indiqué que « le solde de la propriété figurant sur le plan parcellaire devra rester sous forme d'espace vert ».

C'est donc l'entière propriété, près de 8 ha, qui a fait l'objet de l'instruction par l'Etat. Par arrêté du 11 juillet 1973, Monsieur Corna était autorisé à procéder au défrichement de 1,15 ha.

Le camping Cros du Mouton était classé à titre provisoire dans la catégorie 2 étoiles par arrêté préfectoral du 16 août 1973. La capacité d'accueil était fixée à 400 personnes. Puis, par arrêté préfectoral du 24 mai 1976, le camping Cros du Mouton était définitivement classé en catégorie 2 étoiles.

Pour autant, le POS approuvé en date du 3 août 1976 incluait partiellement le terrain en zone UF, zone destinée à l'habitation, le reliquat étant inclus en zone ND avec présence d'espaces boisés classés.

En 1979, un nouvel arrêté préfectoral, justifié par la mise en œuvre de nouvelles normes applicables, classe le camping en catégorie 2 étoiles avec une capacité d'accueil de 160 emplacements pour une superficie de 4,25 ha.

En 1980, l'établissement est classé dans la catégorie 3 étoiles nouvelles normes sans autre changement. En 1982, le Plan d'Occupation des Sols crée la zone UJ qui reconnaît l'existence des campings. Il s'agissait, à l'époque, de protéger ces activités à court terme de toute urbanisation.

En 1989, le Conseil Municipal approuve le POS révisé. Il est alors précisé qu'il « s'agit aussi d'envisager à terme l'évolution des campings implantés sur le territoire de Cavalaire, non qu'il s'agisse de les supprimer mais en incitant à une transformation qualitative de ces équipements, plus conforme à la demande qui tend à privilégier un hébergement léger de loisirs plus qualitatif. Il va de soi que pour quelques implantations seulement, la plus proche du centre-ville où des équipements structurants projetés, a incité à imaginer une transformation plus importante. Celle-ci ne résultera pas d'une autre volonté que celle liée au marché du logement précédemment énoncée que la commune préfère maîtriser que subir ».

En 1995, une demande de permis de construire est déposée pour la construction d'un bâtiment de 169 m² de surface hors œuvre nette. La SNC Corna Frères déposait cette demande sur un foncier cadastré section AL n°1360 d'une superficie de 59 600 m².

La construction du bar-restaurant était autorisée par arrêté municipal du 28 novembre 1995. Cet équipement se substituait au snack réalisé dans les années 1976/1977. Un permis modificatif est délivré en date du 12 décembre 1996 pour des modifications de façade.

Par arrêté municipal du 20 juin 1996, le restaurant du camping du Cros du Mouton, relevant de la catégorie type N de 4^{ème} catégorie, était autorisé à ouvrir. Cet établissement était ouvert à tout public sans restriction aux seuls résidents du camping. Ces travaux faisaient l'objet d'un certificat de conformité délivré en date du 2 avril 1997.

En 1996, le camping Cros du Mouton était reclassé en catégorie 3 étoiles pour 160 emplacements avec 12 emplacements confort caravanes et 21 emplacements grand confort caravane.

Le Conseil Municipal, en 1998, suite à la 3^e révision du POS, valide dans le point 1.2.6 : « Les deux zones UJ qui correspondent au camping Cros de mouton et camping Roux gardent une délimitation identique. La seule modification concerne le camping Cros de Mouton au sein duquel sont supprimés les EBC sur l'emprise de l'exploitation du camping. Cette modification entérine un état de fait, l'autorisation d'exploitation étant antérieure à la mise en place des EBC lors de la révision n°2 du POS ».





Il résulte toutefois que la délimitation du camping telle qu'elle était exploitée en 1998 était plus importante que l'indication cartographique du POS. Suivant les plans annexés à l'autorisation délivrée en 1999, une partie de l'exploitation, en l'occurrence des voies d'accès, semblait donc encore grevée par les espaces boisés classés.

En effet, en 1999, une autorisation d'aménager un camping était délivrée en date du 16 juillet pour l'extension du camping existant emportant création de 39 emplacements sur un foncier constitué des parcelles AL n°125 et AL n°1360. Cette unité foncière présentait une superficie de 79 000 m².

C'est donc en toute bonne foi qu'il a été porté à la connaissance de la Commune le périmètre occupé par l'activité partiellement inclut en EBC. Cette régularisation étant incomplète nonobstant la volonté affichée, il est proposé aujourd'hui de mettre en concordance le Plan Local d'Urbanisme avec le périmètre exploité.

A noter que par arrêté préfectoral du 3 juin 1999, le camping du Cros du Mouton était reclassé dans la catégorie 3 étoiles tourisme. La superficie totale utile d'exploitation demeurait la superficie initiale de 42 550 m² nonobstant les évolutions précitées. L'établissement comptait alors 199 emplacements dont 20 emplacements avec Habitations Légères de Loisirs.

En 2001, l'ouverture du restaurant du camping est à nouveau autorisée. L'établissement est autorisé à accueillir 202 clients.

Une nouvelle demande de permis de construire était déposée en date du 25 avril 2005 sur un foncier de 72 200 m² pour la création de 39 emplacements.

Enfin, en 2011, par arrêté préfectoral du 31 août, le Camping Cros du Mouton était classé dans la catégorie 4 étoiles. Il comptait 199 emplacements "Tourisme" dont 60 emplacements nus, 66 emplacements "Grand Confort Caravane" et 73 emplacements "Confort Caravane" et "Grand Confort Caravane" destinés à l'accueil exclusif d'hébergements équipés pour être raccordés aux réseaux. La capacité d'accueil était portée à 600 personnes.

Pour enrichir les services proposés à la clientèle, une déclaration préalable était déposée en date du 30 juillet 2014 par la SARL Corna Frères pour l'installation d'un toboggan et l'aménagement d'un bassin ludique pour enfants. Une décision de non-opposition était réservée à cette déclaration en date du 22 août 2014.

Des prestations complètent aujourd'hui les équipements proposés telles que le clubs enfants, des animations, le Wifi, le nettoyage des structures d'hébergements, la fourniture de linge.

L'unité foncière est aujourd'hui constituée des parcelles BA n°324, 391 et BA 392 pour une superficie de 8,24 ha pour une superficie exploitée de 52 272 m².

Cette évolution du camping s'est faite sous le contrôle de l'Etat, à travers l'intervention de la sous-commission départementale pour la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Des contrôles sont également réalisés par Atout France dans le cadre du label camping qualité pour vérifier le strict respect des normes tous les 5 ans. A ce sujet, l'obtention du label camping qualité est instruit sur la base de 665 critères concrets définis autour de 5 engagements : l'accueil chaleureux, la propreté irréprochable, l'information précise et vraie, l'emplacement privatif soigné et l'environnement valorisé et respecté.

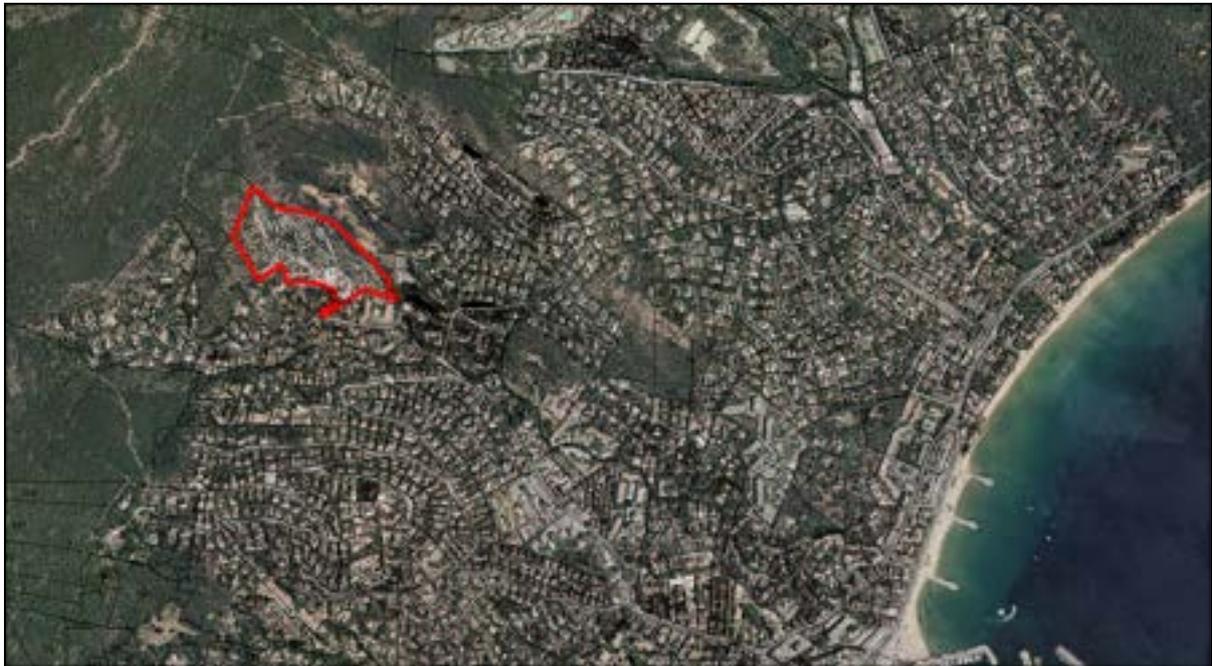
Toujours pour attirer et fidéliser une nouvelle clientèle, une demande de labellisation sera prochainement initiée en début d'année. Il s'agit de solliciter le label Clef Verte.





° LE CAMPING AUJOURD'HUI DANS LE PAYSAGE URBAIN

Le camping de Cros Mouton se situe en zone urbanisée de Cavalaire sur Mer, en limite du massif boisé. Installé depuis 1973, il est aujourd'hui doté de 86 hébergements à des fins locatives, de 113 emplacements nus, d'une restauration et de nombreux services (dont un parc aquatique, un magasin ou encore l'accueil). Il bénéficie d'une classification 4 étoiles et participe pleinement à l'essor touristique et économique du territoire.



Vue sur le camping au nord du centre-ville



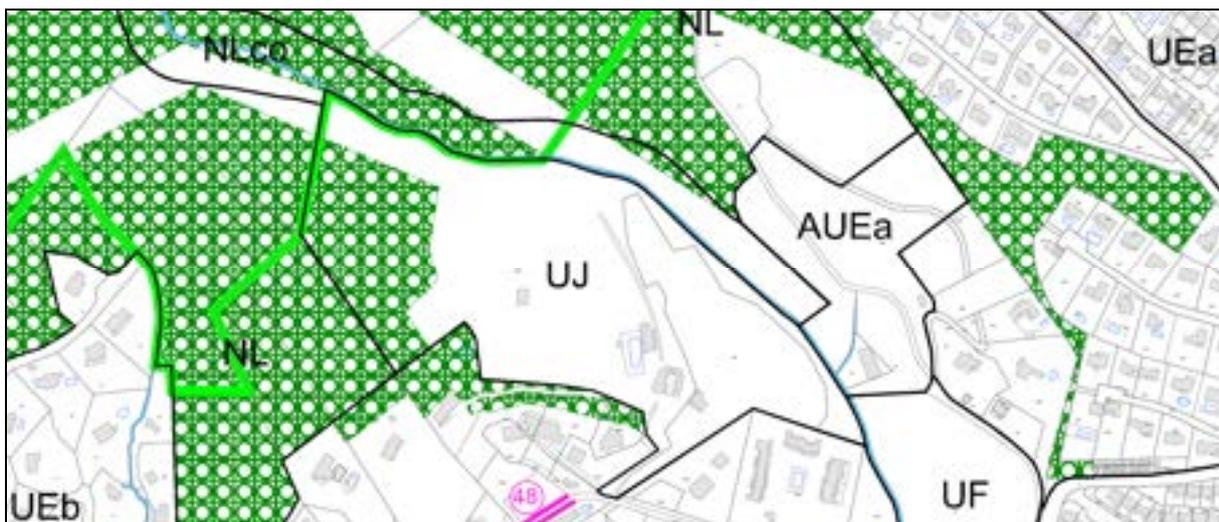
Vue aérienne sur le site





Le plan d'aménagement de 1999

Le camping est inscrit en secteur UJ au Plan Local d'Urbanisme approuvé et gardera sa vocation de camping dans le PLU en cours de révision. Les EBC couvrent toujours une partie de la surface exploitable du camping.



Le PLU en vigueur

A noter que le site est inscrit en zone urbaine à vocation touristique depuis le POS de 1982.





2.3.11.2. ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA DEMANDE

° LE TOURISME, UN ENJEU POUR L'ATTRACTIVITE DU DEPARTEMENT DU VAR

Suivant Guillaume Decard, Président de Var Tourisme en 2020 : « Si le Var enregistre 55,8 millions de nuitées, soit une baisse de -21% par rapport à 2019 (notamment à cause de la baisse de fréquentation internationale), sur l'été, nous constatons que les français ont « boosté » la fréquentation du secteur (+12% de nuitées) ce qui a permis le maintien d'une certaine activité ».

Avec une offre de 1,16 million de lits touristiques, soit plus de 6% en 10 ans, dont 85% des lits concentrés sur le littoral, le Département du Var, en 2020, est le premier département de France en terme de nuitées hors Paris.

24% des lits sont proposés en hébergement marchand. 49% des lits sont présents dans l'hôtellerie de plein air, ce qui en fait le 1^{er} mode d'hébergement marchand de la destination.

Ces hébergements marchands sont toutefois concurrencés par les lits non marchands qui occupent 76% du parc avec une croissance de 5% en 10 ans. Le Var se positionne ainsi au 1^{er} rang en France pour les résidences secondaires.

L'activité touristique représente en 2019 3,7 milliards d'euros de recettes annuelles liées aux dépenses des touristes. Cela représente un panier moyen journalier de 57,3 € par personne.

La taxe de séjour a rapporté environ 17,1 millions d'euros aux communes varoises en 2019 dont 424 777 € pour la seule commune de Cavalaire sur Mer. Le Golfe de Saint Tropez occupe le 2^e rang avec 21% des nuitées varoises, soit 22,4% des lits tous modes d'hébergement confondus.

L'enjeu est donc de préserver les capacités d'accueil du Département et plus localement du Golfe de Saint Tropez et ses communes membres.

Dans un contexte de concurrence à l'échelle mondiale, les hébergements touristiques doivent faire preuve de renouveau en privilégiant, d'une part, la qualité de l'offre, voire son originalité, et, d'autre part, un développement axé sur le tourisme durable.

° LE TOURISME, UN LEVIER DE L'INTERCOMMUNALITE CREEE EN DECEMBRE 2012

Le projet de territoire est affirmé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé lors du Conseil Communautaire du 02/10/2019. Si le SCoT n'est pas exécutoire à ce jour, il est opportun d'en souligner les orientations avec lesquelles les PLU devront être compatibles.

L'une des orientations du SCoT est de confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures. A cet effet, il s'agit de préserver les capacités d'hébergement marchand et de tendre vers un renouvellement qualitatif du parc hôtelier et de l'offre en services.

Cette orientation est justifiée par l'apparition de nouvelles concurrences nécessitant une diversification. Les enjeux sont pluriels :

- Préservation des capacités hôtelières
- Maintien d'une offre d'hébergement de plein air, accessible en travaillant sur l'intégration de ces équipements dans le paysage environnant
- Diversification des offres de services en complément de l'hébergement (activités de loisir / bien être, etc.)
- Développement des gîtes ruraux sur le massif des Maures et des hébergements insolites.





Afin de conforter l'activité touristique, la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez met en œuvre une stratégie d'évènementiel à l'échelle intercommunale. Le Marathon du Golfe de Saint Tropez en est une parfaite illustration.

Cette stratégie nécessite d'accompagner le développement des équipements structurants existants dont les hébergements sur des périodes élargies. Pour cela, les communes sont invitées, dans le cadre de l'élaboration de leurs projets d'aménagement, à préserver les équipements d'hébergement les plus stratégiques.

° EVOLUTION DU TOURISME SUR CAVALAIRE SUR MER

Cavalaire sur Mer est, au milieu du XIXe siècle, une bourgade de moins de 200 habitants avec une côte presque déserte. Le seul établissement du littoral est le « château de Montaignu » situé sur le cap dominant le port.

Mais entre 1860 et 1890, l'ouverture de la voie ferrée entre Toulon et Nice va modifier l'économie locale. Le développement du chemin de fer de Provence va en effet rapprocher le bord de mer des grandes villes où résidait la haute bourgeoisie et mettre à la mode les bains de mer. Une clientèle lyonnaise, marseillaise, parisienne, voire anglaise vient à Cavalaire. Cet engouement est renforcé par le désenclavement routier puisque la route littorale de Saint Tropez à Bormes est créée.

En 1890, un premier hôtel est créé : L'Hôtel de Cavalaire. De nouveaux établissements enrichissent bientôt l'offre : Saudan, Defago ou encore Gaillard.

Mais la seconde guerre mondiale interrompt cet élan. Et au sortir du conflit, l'idée est de planifier l'économie française afin d'en moderniser les structures économiques. Dans ce contexte, le Préfet acte le 30/09/1952 le projet de reconstruction et d'aménagement de la commune.

Ce projet était conçu pour promouvoir le développement de la ville. Aussi, une vaste zone d'extension touristique est créée dans le quartier Cros de Mouton.

Entre 1976 et 1986, la capacité d'accueil touristique est estimée à 12 000 personnes maximum tandis que la production de logements nouveaux atteint 4 480 unités. En 1982, la Commune souhaitant soutenir le tourisme local, elle crée dans son Plan d'Occupation des Sols, les zones urbaines UJ à vocation de camping.

Ces zones UJ visaient à prémunir les campings de toute urbanisation pour en préserver la capacité d'accueil. Cette volonté de soutenir le tourisme local sera reprise lors de la révision du POS (approuvée en 1989).

En 1988, Cavalaire sur Mer comptait 17 hôtels de tourisme pour 380 chambres et 8 loueurs de chambres d'hôtes représentant 23 chambres. Les hébergements locatifs de type résidences de tourisme et villages de vacances représentaient 850 lits. Meublés et résidences secondaires étaient au nombre de 5 800. L'hébergement de plein air était partagé par 7 établissements pour 1 780 emplacements. Au total, la capacité d'accueil du territoire était estimée à 34 900.

Pour autant, la superficie des zones UJ diminue, passant de 33 ha au POS de 1984 à 16 ha en 1989.

En 2013, ce ne sont plus que 6 campings qui sont recensés. Et en 2016, dans la modification n°1 du PLU approuvé en 2013, les zones UJ s'étendent sur 17,20 ha pour 4 campings seulement : Bonporteau, La Treille, Le Cros du Mouton et le camping Roux. Le camping de la Baie et le camping de la Pinède sont quant à eux inscrits en zone UC. A noter que le camping de la Baie à vocation à accueillir, à terme, un complexe hôtelier (souhait affiché dans le PLU en vigueur et son orientation d'aménagement).





° DU CAMPING A L'HOTELLERIE DE PLEIN AIR, UNE ADAPTATION NECESSAIRE

Pour rappel, en 1988, Cavalaire comptait 17 hôtels de tourisme pour 380 chambres. En 2021, seuls 10 hôtels subsistent pour un total de 195 chambres.

Si 7 établissements de campings proposaient 1 780 emplacements en 1988, 6 campings exploitent aujourd'hui un potentiel de 1 183 emplacements. Au regard des prestations proposées, ces établissements sont classés en catégorie 4 étoiles.

Cette décroissance, tant s'agissant de la capacité hôtelière que des établissements de camping, peut s'expliquer par des difficultés à maintenir leurs installations de bord de mer du fait de la pression foncière générée par cette forte demande d'espaces à vocation résidentielle.

Par ailleurs, certains équipements touristiques, conçus il y a plus de 40 ans, ne correspondent plus aux normes de confort attendues. La mise aux normes de ces établissements, hôteliers notamment, devient rapidement un frein à leur subsistance du fait des investissements requis difficilement amortissables.

Pour autant, la montée en gamme de l'activité camping ne laisse guère place au doute.

Selon l'INSEE, « en 2016, les 7 800 campings de France métropolitaine disposent de 710 000 emplacements, en repli de 32,1% depuis 2010 ». Ce recul s'explique notamment par la transformation de nombreux emplacements nus en emplacements équipés.

Quelques dates permettent d'illustrer cette évolution :

- Années 1960 : Apparition des caravanes
- Années 1980 : Apparition des mobil home et augmentation du nombre de camping-cars en circulation
- Années 2000 : De nouvelles propositions émergent, comme les équipements d'hébergement locatif sur emplacements (baptisées « résidences mobiles de loisirs »)
- Entre 2010 et 2016 : Le nombre d'emplacements nus décroît de 10%, tandis que celui des emplacements équipés progresse de 20% pour atteindre 30% des capacités.

Suivant le Théma Hôtellerie de plein air, état des lieux du développement durable, publié en septembre 2016 par le service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable, les investissements dans l'hôtellerie de plein air ont été massifs.

L'investissement a connu un bond entre 2000 avec un flux de 265 millions d'euros et 2015, avec un montant de 468 millions d'euros d'investissements. Les communes du littoral disposant de terrains de campings ont généré environ 55% des investissements de l'hôtellerie de plein air dans la période 2010-2012.

Selon Atout France, cité par le Théma Hôtellerie de plein air, « au niveau départemental, la Vendée, le Var, l'Hérault, la Charente-Maritime, les Pyrénées-Orientales et les Landes représentent 38% du montant total de l'investissement national moyen entre 2010 et 2012. Ces départements, qui figurent également parmi ceux qui investissent le plus, illustrent l'orientation de l'hôtellerie de plein air dans une stratégie à forte intensité en capital. Dans ces six départements, la part des emplacements offerts à la location (mobil-homes, chalets, bungalows, etc.), a atteint 50% en 2012, contre 33% pour le reste du pays ».

Les équipements de l'hôtellerie de plein air, qui a su mettre en place de nouveaux produits plus confortables et attirer et fidéliser autant une clientèle française qu'européenne, bénéficient actuellement du report de la clientèle vers ces équipements.





Il est vrai que les services de camping se rapprochent aujourd'hui de ceux proposés par les villages de vacances. Aux activités sportives ou de loisirs proposées (piscine, centre aquatique, plan d'eau, golf, etc.) sont également développés des services de proximité (restauration, supérette, club enfants, etc.).

Suivant l'INSEE, « l'opérateur Atout France prend en compte la présence de ses services dans le classement officiel des hébergements. Or, plus les campings sont grands, plus ils disposent d'un espace nécessaire à ces activités et d'une fréquentation minimale pour assurer leur rentabilité. Aussi, la taille et le classement des campings vont de pair : 50 emplacements en moyenne dans l'entrée de gamme jusqu'à 200 emplacements pour le haut de gamme (4 ou 5 étoiles). Les établissements haut de gamme possèdent un tiers des capacités soit autant que les 3 étoiles ».

Il s'agit aujourd'hui d'accompagner la mutation indispensable vers un tourisme durable et faire passer celui-ci d'une activité de niches à une véritable stratégie d'ensemble du secteur.

Cette transformation est accentuée par de nouvelles normes de classement mises en place à la suite de l'arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping.

Le classement des hébergements collectifs concerne les hôtels, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme et les villages de vacances. Les clientèles touristiques sont de plus en plus exigeantes et les étoiles demeurent un repère important et universel. La France a donc décidé d'améliorer son système de classement grâce à une plus grande adaptation de celui-ci aux attentes des clients et aux pratiques internationales.

Le classement est volontaire. Il comporte cinq catégories allant de 1 à 5 étoiles. Ce classement, valable 5 ans, insiste sur la qualité des services apportés et l'aménagement du camping.

L'ensemble des hébergements est évalué suivant 3 axes :

- Le niveau de confort des équipements
- Les services proposés par l'établissement
- Les bonnes pratiques en matière de respect de l'environnement et l'accueil des personnes en situation de handicap.

En chiffres, suivant les données de la Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air, :

- 21% des campings ne sont pas classés
- 5,5% sont classés 1 étoile
- 24,5% sont classés 2 étoiles
- 32% en 3 étoiles
- 14,5% en 4 étoiles
- 2,5% en 5 étoiles

Suivant l'INSEE, « la proportion d'emplacements équipés s'accroît avec le classement, de 11% en entrée de gamme à 50% pour le haut de gamme ».

Si l'allongement des périodes d'ouverture stabilise l'offre annuelle, la baisse du nombre d'emplacements se ressent fortement en juillet et en août.

Cette évolution vers des équipements et une offre touristiques durables dépend des évolutions propres aux filières concernées que ce soit dans le domaine des transports (problème du transport aérien fort émetteur de GES, utilisation de la voiture personnelle





pour les déplacements touristiques et développement des modes de déplacements alternatifs), dans celui du bâtiment pour réaliser des hébergements éco-responsables (économiques en termes de matériaux, d'énergie ou de consommation de ressources naturelles non renouvelables), dans celui de la protection de l'environnement et des paysages qui constituent un facteur d'attractivité pour le tourisme (création de parcs naturels, de réserves de biotopes, de protection des littoraux et de lutte contre l'érosion côtière), d'adaptation des produits au réchauffement climatique (montagne l'hiver, catastrophes climatiques à répétition).

Tous ces aspects de l'évolution nécessaire de l'offre touristique passent par une prise de conscience des producteurs des changements qui sont en train de se produire dans le sens d'une demande touristique plus durable mais aussi par la disponibilité de moyens nécessaires à l'adaptation des équipements existants aux nouveaux standards du tourisme durable.

Des actions sont déjà lancées pour la réalisation d'hôtels et d'hébergements répondant à des critères de développement durable (charte des hôtels éco-responsables), des territoires spécifiques mettent en avant des produits répondant à des critères de tourisme durable (développement des voies vertes et du vélo, valorisation du patrimoine naturel, initiation à l'environnement et aux écosystèmes, séjours bio à la ferme, découverte du milieu maritime de la pêche avec le programme européen Pescatourisme, etc.).

Mais ces premiers pas faits dans la direction du développement durable restent encore bien modestes au regard des mutations à faire dans l'offre touristique et des investissements que cela implique pour passer d'un tourisme de niche à un tourisme d'ensemble. Et cela alors que la situation économique actuelle est plutôt de nature à réduire les moyens financiers disponibles pour de tels investissements et une telle évolution structurelle.

Cela ne pourra s'envisager que sur une période longue au vu des investissements nécessaires, en particulier en matière d'hébergements dans les stations touristiques créées lors des grands programmes d'aménagement touristiques au cours des années 1960-1970.

L'Hôtellerie de plein air est donc un secteur important au niveau national, la France possédant, en 2016, le deuxième parc mondial de campings concentrant 1/3 des capacités européennes, contre seulement 1/10e du parc européen des chambres d'hôtels.

Le PLU doit donc être un outil au service de cette transformation inévitable des équipements touristiques, dont les hébergements, pour satisfaire à la clientèle actuelle en quête d'un tourisme durable et permettre aux établissements existants de disposer du foncier nécessaire à ce redéploiement.





2.3.11.3. LE PROJET RETENU ET CONSEQUENCES SUR LES EBC

° AUGMENTER LA QUALITE DU CAMPING (ET NON LE NOMBRE D'EMPLACEMENTS)

Rappelons tout d'abord que le camping a entamé depuis plusieurs années une démarche visant à adapter son offre à la demande sans toucher aux EBC. Ainsi, après l'obtention du label camping qualité, une demande de labellisation Clef Verte sera prochainement initiée.

Les critères du label Clef Verte imposent le respect de la nature et des personnes notamment par la maîtrise des consommations en eau et en énergie, par une gestion environnementale des déchets, par des loisirs qui ne nuisent pas à la nature et par une valorisation des acteurs et des atouts naturels du territoire.

Les établissements labellisés sont retenus pour leur cadre de vie plus sain et plus naturel. L'accueil est orienté vers la sensibilisation des vacanciers afin de tendre vers des vacances plus écologiques et des voyages plus responsables.

A ce sujet, l'établissement comporte, d'ores-et-déjà, 7 voitures électriques pour le personnel d'entretien. L'arrosage de la végétation est effectué en goutte à goutte. Les produits d'entretien tendent à devenir Bio. Les chaudières au fioul ont également été remplacées par 4 pompes à chaleur.

Des changements significatifs de comportements dans le mode de vacances choisi par les touristes, qu'ils soient Français ou Européens, ont aussi beaucoup évolué. Le camping caravaning doit évoluer pour intégrer ces nouveaux enjeux environnementaux

Fort de ce savoir-faire développé depuis 1973 et de l'adaptabilité dont il a fallu faire preuve pour accompagner la transformation de la profession, il convient actuellement de proposer à la clientèle des hébergements de type éco-lodges.

Cette offre nouvelle, répondant ainsi à une clientèle en quête d'authenticité, serait proposée, non par augmentation du nombre d'emplacements actuels au nombre de 199, mais par transformation de petits emplacements.

Afin d'accompagner ce projet, il est apparu nécessaire d'exploiter une plus grande partie de la zone urbaine UJ. Ainsi, il s'agirait d'intégrer moins d'un demi-hectare de la partie Ouest de la zone UJ au projet, partie concernée par des Espaces Boisés Classés.

Cette modification du document d'urbanisme accompagnerait donc le développement économique du camping en proposant une offre adaptée aux attentes des visiteurs savoir des emplacements plus grands. Ce redéploiement par transformation de places plus petites sera sans conséquence sur la capacité d'accueil de 600 personnes autorisée.

A noter que la transformation de l'activité au fil des années, du camping à l'hôtellerie de plein air 4 étoiles, a nécessité une évolution en terme d'emplois. De trois salariés en 2014, ce sont 7 collaborateurs qui sont employés à l'année sur la structure en 2021.

Un personnel saisonnier de 4 personnes assure la surveillance de la baignade. 4 personnes supplémentaires interviennent tout au long de l'été pour assurer l'animation au sein du camping. Deux agents complètent les équipes en place pour la surveillance.

Enfin, le restaurant, ouvert au public cavalaire, le bar de la piscine et l'épicerie nécessitent une équipe de 9 personnes pour en assurer le fonctionnement sur place mais également via les livraisons de repas à l'extérieur.





° LE RISQUE INCENDIE

A noter que ce déclassement n'engendre aucun impact sur le risque feu de forêt. En effet, le site et ses abords sont aujourd'hui bien entretenus et défendus contre le feu de forêt, au-delà de la limite des Obligations Légales de Débroussaillage.



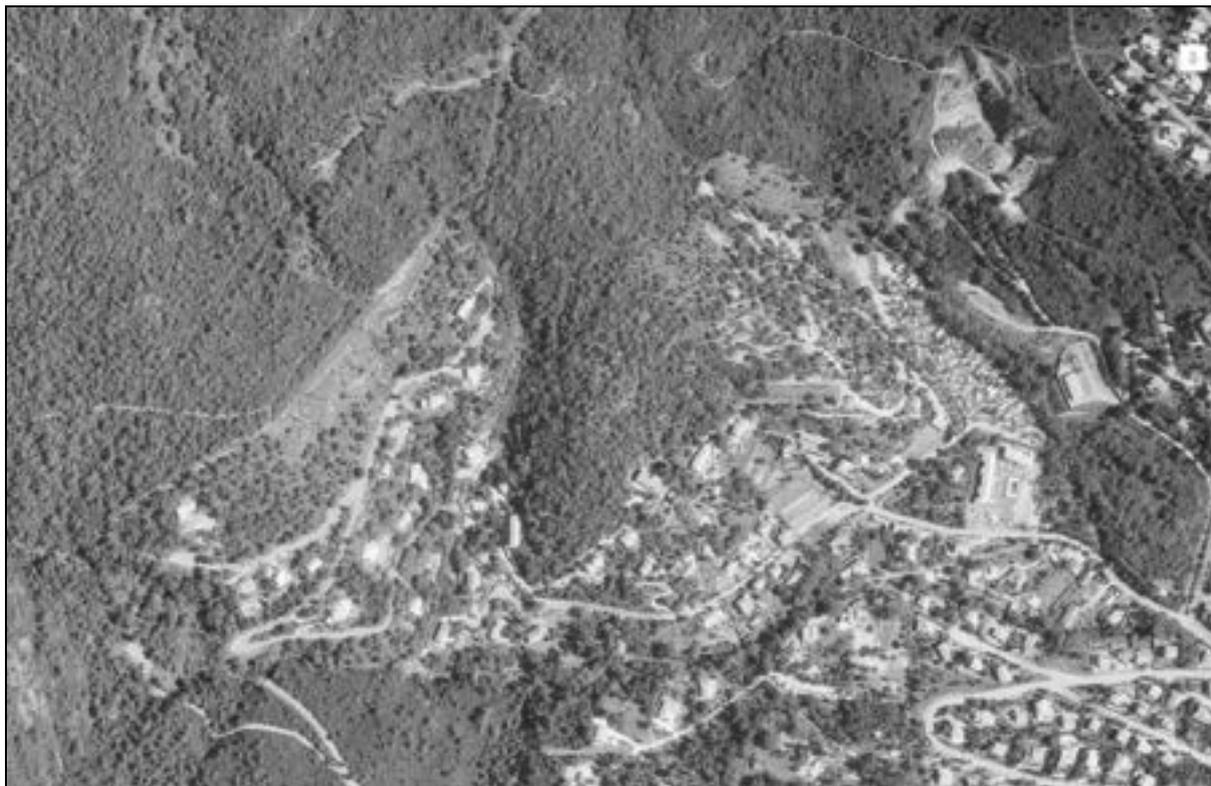
Nouveaux aléas feu de forêt transmis à la Commune sans que la méthode définissant ces aléas n'ait été précisée

Situé à l'interface du massif des Maures, les propriétaires ont parfaitement conscience des enjeux écologiques, économiques et sociétaux générés par un feu de forêt. Le déclassement de l'EBC viendra conforter les mesures mises en œuvre au titre de la défense extérieure contre l'incendie en procédant aux opérations de débroussaillage rendues nécessaires par ces surfaces exploitées et au-delà de participer à l'entretien du massif.

Ces mesures préventives ont permis aux structures d'échapper à l'incendie de 1990 qui a ravagé, à Cavalaire sur Mer, 570 hectares.

Les photographies de 1989 et de 1991, ci-dessous, témoignent de la compatibilité d'un pôle touristique comportant des équipements de faible densité avec le massif et le risque feux de forêt induit.





Vue sur le site le 01/05/1989



Vue du 25/07/1991





° EVOLUTION DES EBC

4 407 m² d'EBC seraient déclassés en limite Ouest du camping. Le site est déjà pour partie anthropisé (cf. chapitre sur les enjeux écologiques). De plus, les EBC couvre une superficie d'environ 29 529 m² sur la parcelle BA 324 (d'une superficie de 82 030 m²). Il en resterait environ 25 122 m².



Evolution des EBC sur le camping de Cros Mouton





2.3.11.4. ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET

° LES ENJEUX PAYSAGERS

Ensermé dans l'urbanisation, le camping n'est que très peu visible depuis la voie proche qu'est l'avenue de la Castellane. A l'inverse des nombreux quartiers habités sur les coteaux dont l'impact est d'importance, le camping a su rester discret, intégré à son environnement.



Vue sur le camping au droit de l'avenue de Castellane (source : googlemaps)



Vues sur l'urbanisation des reliefs depuis l'avenue de la Castellane



Vue sur l'urbanisation des reliefs depuis l'avenue de la Castellane

Depuis la mer, le camping se devine puisque le site est moins boisé que les alentours (débroussaillage et défrichage relatifs à la défense contre les incendies de forêt). Le site reste cependant peu impactant en l'absence de bâtiments, de façades blanches, etc. Le littoral est bien plus urbanisé au premier plan. Sur les côtés du camping, certains quartiers d'habitation émergent en altitude et ont bien plus d'impact. D'ailleurs, un des enjeux du PLU est de ne pas densifier ces quartiers.



Vues depuis la mer (source : Camping Cros du Mouton)





Vue depuis la mer (source : Camping de Cros Mouton)

Vu depuis les airs, le site se devine difficilement. Il fait vraiment le lien entre sites très urbanisés et reliefs boisés.



Vue depuis un avion





En conséquence, d'un point de vue paysager, **l'impact du projet est jugé faible, voire nul**. Les quelques emplacements prévus sont situés en continuité du site exploité, sur un site déjà débroussaillé pour partie. Les hébergements ne seront pas à demeure.

° *LES ENJEUX ECOLOGIQUES*

- Une étude œil d'expert confiée à éco-med :

Pour estimer les premiers enjeux sur le site, le gestionnaire du camping a confié à ECO-MED une expertise flash, l'œil de l'expert (ODE), afin d'analyser l'état écologique du boisement et son lien écologique avec le reste de l'EBC qui entoure le projet et qui s'étale dans le massif littoral alentour sur plus d'un millier d'hectares communaux.

L'expertise a également été axée sur les potentialités d'accueil de la faune et de la flore sur les près de 4 000 m² (moins d'un demi-hectare) de cette parcelle. Pour compléter le regard d'experts, la zone a aussi été analysée sous l'angle de ses fonctions écologiques intrinsèques (la parcelle est-elle un habitat d'espèce, porte-t-elle une fonction biologique vitale en son sein ?) et des relations fonctionnelles avec le milieu extérieur, et notamment le massif en EBC dans lequel la parcelle s'inscrit.

Cette mission d'œil de l'expert, précisant les premiers enjeux écologiques locaux (avérés mais surtout potentiels en période hivernale), permet de statuer sur l'éventuel impact pressenti sur les écosystèmes en place, dans le cadre de l'aménagement de la parcelle étudiée, classée en EBC.

L'expertise porte sur l'identification du contexte réglementaire, du contexte écologique et du contexte fonctionnel.

A l'issue de cette étude et en fonction des enjeux écologiques mis en évidence, des études écologiques complémentaires, à la bonne période du calendrier écologique, pourraient être envisagées afin d'affiner les enjeux locaux de conservation du secteur d'étude et ainsi définir, au regard de la définition précise du projet, les sensibilités écologiques.





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

Le contexte réglementaire :

Type	Nom du site	Espèce(s) concernée(s)	Distance avec le projet	Lien écologique
Périmètres réglementaires				
Site Classé	La Corniche des Maures	-	0,4 km	Fort
Site Inscrit	Ensemble formé par la commune de la Môle	-	0,8 km	Fort
	Presqu'île de Saint-Tropez	-	3 km	Modéré
PN : Zone cœur / Aire d'adhésion	Parc national de Port-Cros	-	2 km de l'aire d'adhésion	Modéré
Réserve Naturelle Nationale (RNN)	-	-	-	-
Réserve Naturelle Régionale (RNR)	-	-	-	-
APPB	-	-	-	-
EBC	EBC commune de Cavalaire	-	Projet (4 000 m ²) inclus dans l'EBC (1 004, 7 ha)	Fort
Périmètres Natura 2000				
ZSC	FR9301624 « Corniche varoise »	21 habitats 4 mammifères 3 reptiles 4 invertébrés	2 km	Modéré
Périmètres de gestion concertée				
PNR	-	-	-	-
Périmètres d'inventaires				
ZNIEFF de type I	n°930012520 « La Verne »	4 habitats 1 insecte 2 reptiles 38 plantes	6 km	Faible
ZNIEFF de type II	n°930012516 « Maures »	11 habitats 1 arachnide 65 insectes 2 mollusques 6 mammifères 6 oiseaux 3 reptiles 107 plantes	Projet en partie inclus dans la ZNIEFF	Fort
	n°930012539 « Corniche des Maures »	3 habitats 1 arachnide 4 insectes 1 reptile 3 plantes	2 km	Modéré
	n°930012542 « Vallée de la Gisclie et de la Môle »	5 habitats 2 insectes 2 mammifères 3 oiseaux 3 reptiles 44 plantes	3 km	Modéré
Plans Nationaux d'Actions				
Sensibilités Tortue d'Hermann	La zone d'étude se situe à l'interface d'une zone de sensibilité très faible et d'une zone de sensibilité moyenne à faible vis-à-vis de la Tortue d'Hermann.			

Analyse réglementaire du site (source : Ecomed)





Périmètres réglementaires (source : Ecomed)



Localisation des EBC aux alentours (source : Ecomed)



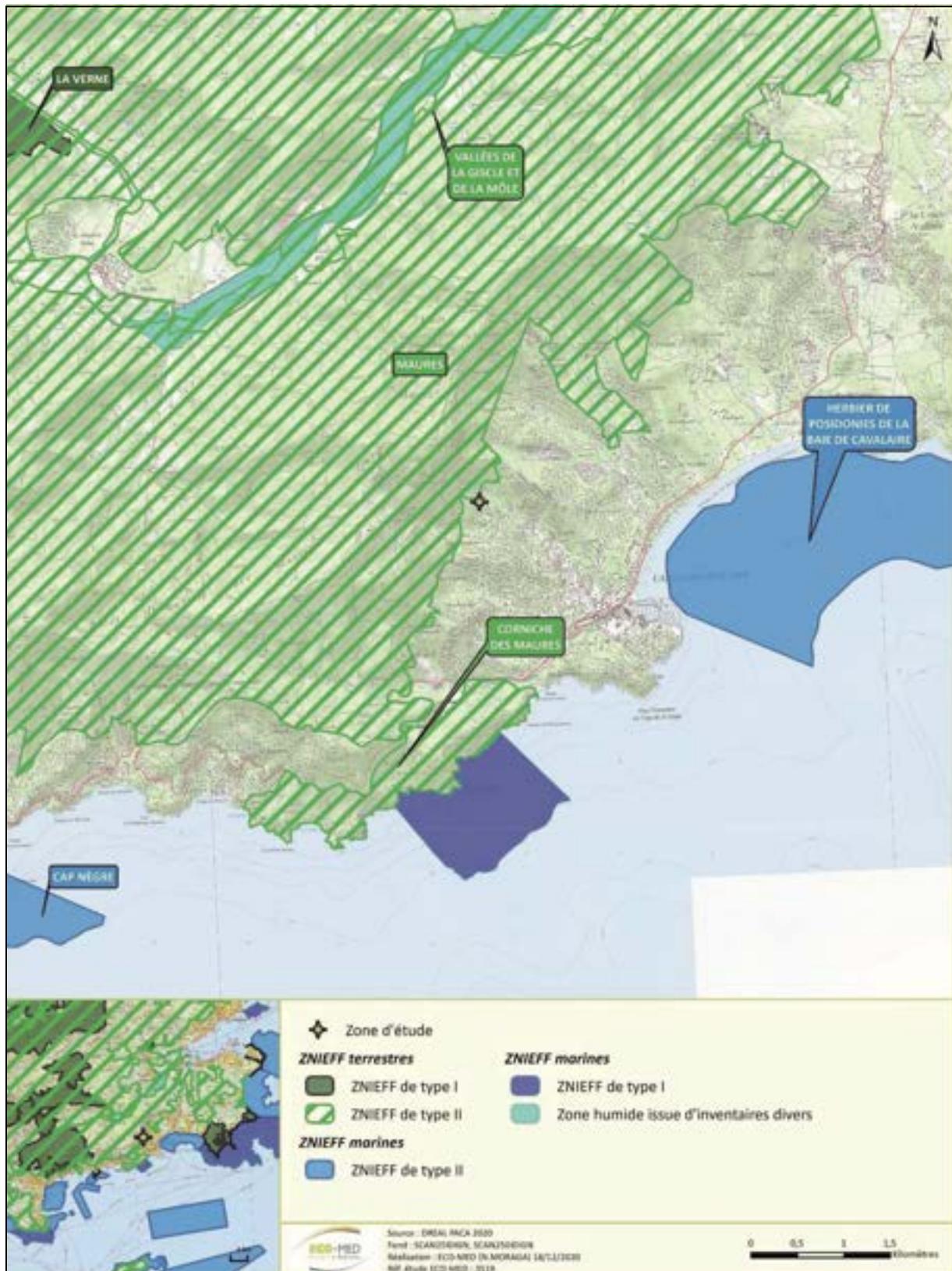


Le réseau Natura 2000 (source : Ecomed)



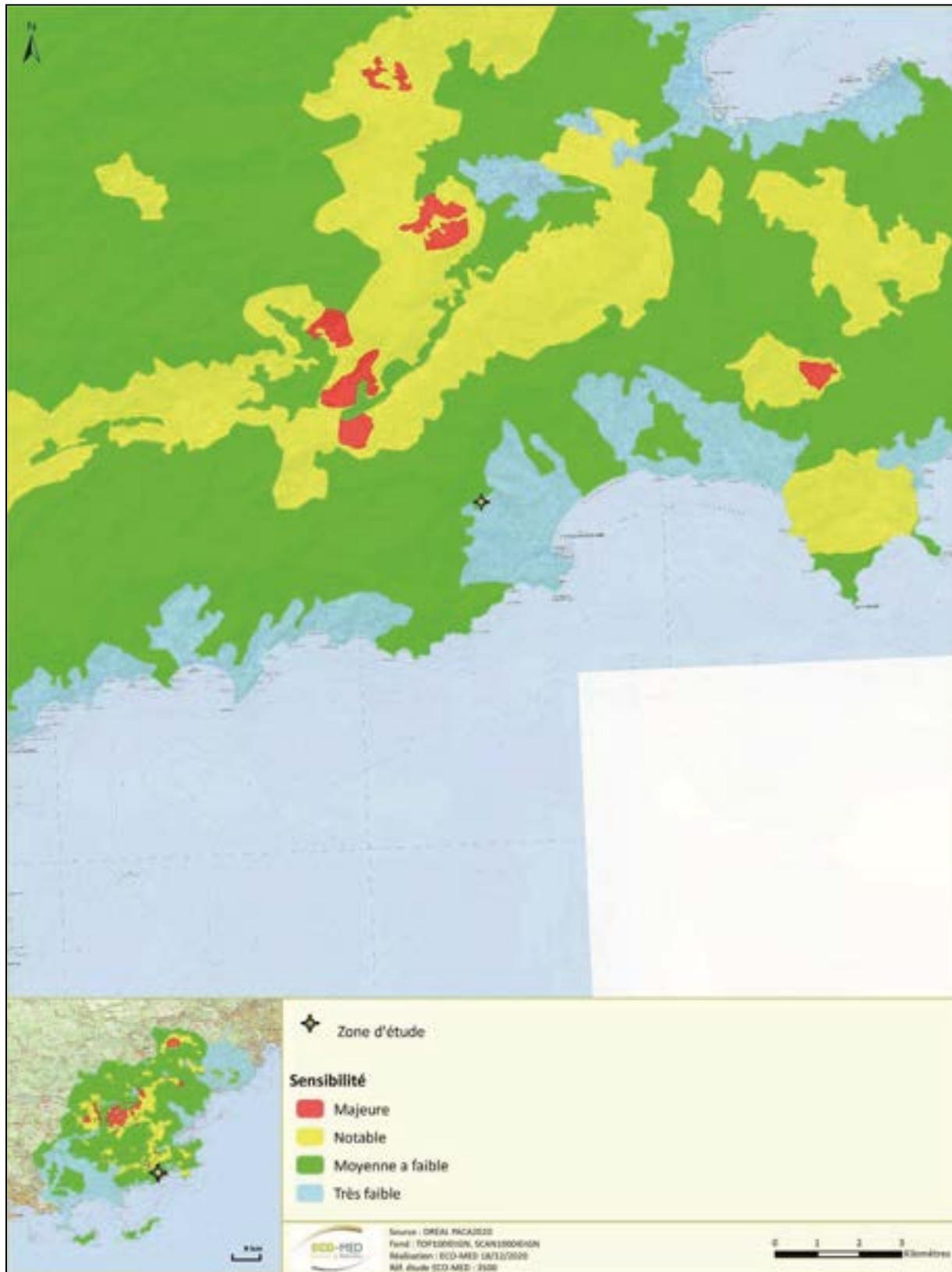


Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs



Les inventaires écologiques (source : Ecomed)





Plan National d'Action de la Tortue d'Hermann (source : Ecomed)





▪ Description de la zone :

La zone d'étude est localisée sur la commune de Cavalaire-sur-Mer (83), dans la région biogéographique de la Provence siliceuse, et plus précisément sur la Corniche des Maures, partie littorale du massif des Maures.

Nous appellerons par la suite « zone d'étude » la partie du camping où s'insère la parcelle d'environ 4 000 m² à l'étude et les milieux environnant cette parcelle, notamment le début du massif boisé, en EBC. Cette vision permettra d'intégrer à l'œil d'expert les éventuelles connexions entre cette parcelle et le reste du massif boisé.

La zone d'étude se situe en limite de la partie fortement aménagée et anthropisée de la commune. Elle fait partie d'un camping, et est en partie aménagée sur un petit secteur (emplacements de camping avec mobil-home, route goudronnée et piste). Le long de la piste centrale, des zones de stockage de remblais et de brûlage des déchets verts sont présents.

En partie ouest de la zone d'étude est présent un habitat plus naturel, représenté par un boisement à Chênes lièges et Arbousiers. Ce boisement est toutefois fortement entretenu, et l'on constate l'absence totale de strate arbustive, correspondant à l'obligation légale de débroussaillage (OLD) imposée par le SDIS 83 autour du camping.

Sur la partie sud du boisement, la plus proche des emplacements de camping existants, cet habitat peut être considéré comme dégradé : il présente un plus fort recouvrement d'espèces rudérales (forte présence de l'Inule visqueuse) mais surtout d'espèces exotiques envahissantes, plantées à titre ornemental à proximité des mobil-home et échappées dans le milieu naturel de proximité.

Le boisement se prolonge en continuité de la zone d'étude (la parcelle de 4 000 m²). Il est régulièrement débroussaillé sur une centaine de mètres en moyenne, où il est alors relativement similaire à celui présent sur la parcelle d'étude. Toutefois, les arbres présents sur la parcelle d'étude présentent une maturité en moyenne moins importante que ceux situés en dehors.

Enfin, au-delà du secteur débroussaillé, un boisement, à faciès naturel et en bon état de conservation a été observé. Il présente des arbres plus matures, mais surtout une strate arbustive dense et impénétrable, constituée d'espèces caractéristiques du maquis.

A noter que malgré la proximité avec les secteurs aménagés, le boisement (débroussaillé ou non) est quasi absent de colonisation par des espèces exotiques envahissantes, telles que le Mimosa argenté, pourtant très présent dans les forêts de Provence siliceuse. Ces espèces sont uniquement présentes à proximité directe des aménagements et des zones de stockage du camping.

Les photos qui suivent ont été prises par Eco-med en décembre 2020.





Zone de stockage en bord de piste



Talus rudéralisé, recouvert de Piptathère



Piste et dépôt de remblais- zone décapée



Aménagements du camping et plantation d'espèces exotiques ornementales (espèces exotiques)



Boisement débroussaillé (dans la parcelle d'étude)



Boisement débroussaillé dégradé avec repousses d'espèces du maquis (dans la parcelle d'étude)



Boisement débroussaillé (EBC hors parcelle d'étude)



Versant boisé avec maquis arbustif et arboré dense (EBC hors parcelle d'étude) – Source Ecomed



Aperçu de la zone d'étude vue du nord, fortement anthropisée (source : Ecomed)

La photo précédente et la carte de physionomie des habitats (cf. pages ci-après), permettent de faire constater le degré d'artificialisation de la parcelle de 4 000 m² à l'étude, au sein de la zone d'étude plus globale, comprenant d'un côté le camping et ses aménagements, et derrière, le massif sauvage (en EBC) qui s'étend à perte de vue.

Ce secteur remanié à l'étude est donc, d'un point de vue écologique et fonctionnel, une zone de transition entre le naturel et l'artificialisé.

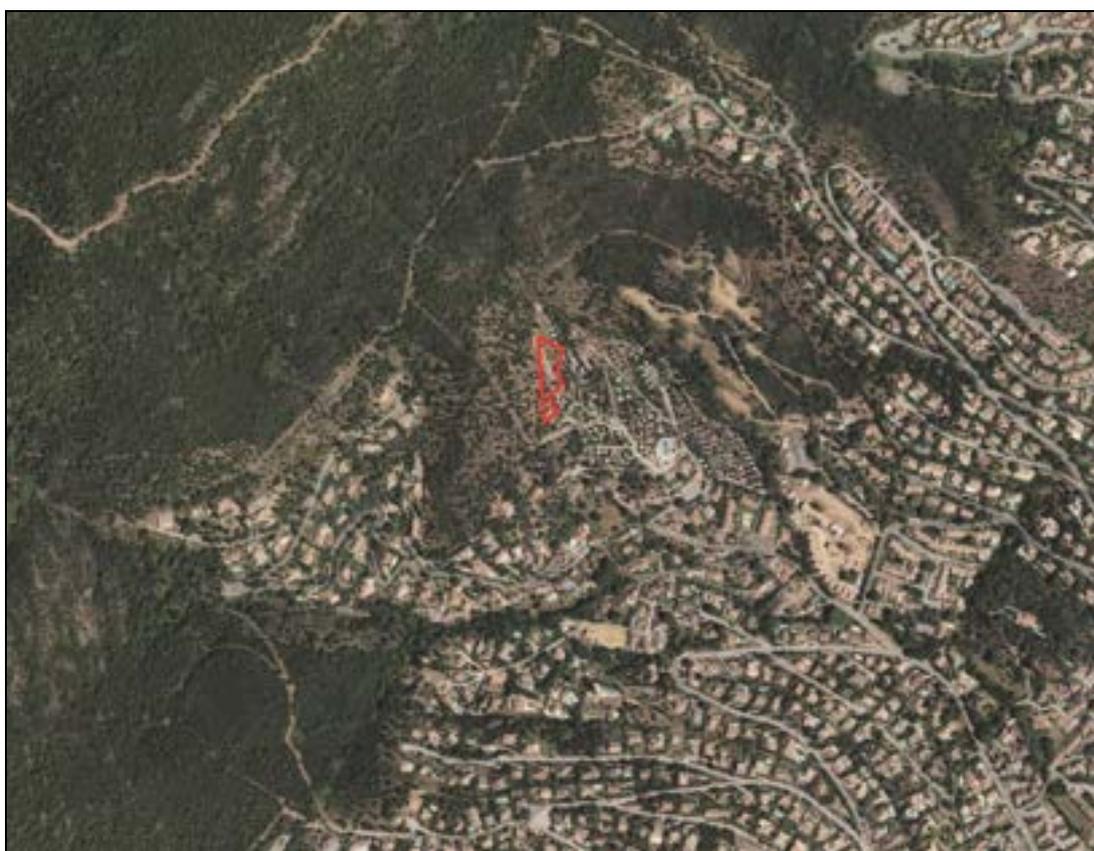
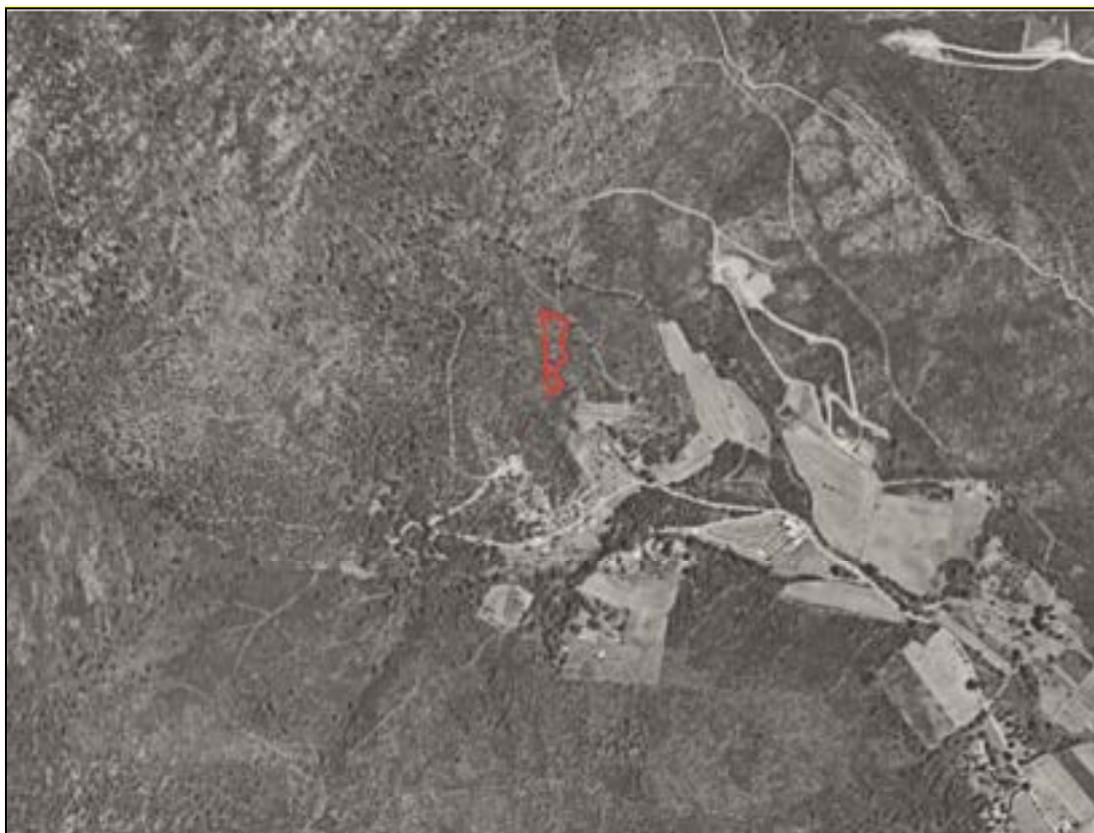
L'analyse des photos aériennes anciennes (années 1950-1965) montre à la page suivante que le secteur du Cros de mouton à proximité de la zone d'étude était beaucoup moins urbanisé qu'actuellement. Le secteur était tout de même utilisé par l'Homme, du fait de la présence de parcelles agricoles tout le long de l'actuelle avenue de la Castellane, ponctuées de quelques exploitations. Mise à part cette utilisation agricole assez regroupée, le reste du secteur correspond nettement à du milieu naturel.

Le boisement semble néanmoins assez peu dense et devait davantage correspondre à du maquis, compte-tenu du pastoralisme très présent à cette époque.

Actuellement, le secteur étudié (et plus largement la commune) s'est clairement urbanisé, aussi bien sur les zones naturelles (maquis et boisements) que sur les surfaces cultivées. L'activité agricole a ainsi presque complètement disparu dans le secteur. La forêt semble s'être densifiée, avec l'abandon progressif du pâturage, excepté sur les zones régulièrement entretenues par débroussaillage, comme c'est le cas sur la zone d'étude.

Dans les années 1950-1965 tout comme aujourd'hui, la zone d'étude était déjà située en limite du boisement, à l'interface avec les zones exploitées/aménagées. Il est également à noter que la piste principale traversant la zone d'étude de nord en sud était déjà existante à l'époque.





Vues aériennes en 1950/1956 et en 2020 (source : Géoportail)





Physionomie des habitats de la parcelle à l'étude (source : Ecomed)





▪ Potentiel faune flore habitats naturels de la zone d'étude rapprochée :

L'analyse qui suit présente de façon factuelle, par groupe biologique, en fonction des éléments de connaissances actuels (visite de terrain hivernale, bibliographie et bonne connaissance des écologues du contexte local), le potentiel écologique de la parcelle étudiée, s'insérant dans le massif boisé.

A la suite de la première carte de physionomie des habitats naturels (carte précédente), qui permet d'établir que la parcelle est recouverte pour moitié de boisement de chêne liège et arbousier avec strate arbustive débroussaillée, les enjeux botaniques potentiels vont donc essentiellement se situer dans ce secteur de la parcelle à l'étude, et notamment dès que le gyrobroyage destiné à la DFCI est moins sévère, permettant des repousses de strates herbacées.

Quelques espèces végétales remarquables ont été citées comme potentielles dans le tableau de synthèse et concernent avant tout des espèces bubeuses silicicoles, comme les orchidées sauvages du genre *Serapias*. Trois de ces espèces, au statut d'espèce rare et protégée par la loi, au moins sont potentielles : le *Sérapias* à petites feuilles, le *Sérapias Olbia* et le *Sérapias négligé*.

L'absence de pentes avec ruissellement intermittent, formant de petites rétentions temporaires, permet d'éviter d'évoquer la présence au sein de la parcelle d'un cortège botanique des mares temporaires méditerranéennes, souvent à enjeu de conservation très élevé.

Tout au plus, quelques espèces protégées très rares des milieux thermophiles (clairières, zones rocailleuses, maquis clairs) comme la très rare *Anémone palmée* ou le plus répandu *Astragale double scie* peuvent être évoqués, dans les parties les plus préservées de la parcelle, en situation relictuelle.

Concernant les invertébrés, la zone d'étude et les milieux qui la bordent sont caractérisés par la présence en effectif conséquent d'Arbousier, plante hôte d'une espèce de papillon à enjeu fort : la *Thècla de l'Arbousier*.

Afin de simplifier la lecture de la carte du potentiel écologique, il a été choisi de pointer chaque individu d'Arbousier uniquement dans la parcelle d'étude au vu du nombre important de plants observés dans tout ce secteur. En dehors de la parcelle d'étude, les arbousiers ont été regroupés au sein d'un polygone qui couvre l'ensemble de la surface prospectée par les écologues. Cela ne veut donc en aucun cas conclure que les habitats favorables à la *Thècla de l'Arbousier* ne se limitent qu'au polygone et aux pointages représentés sur cette carte, très indicative et non exhaustive.

Toutefois, même si des arbousiers ont été vus dans le boisement dense au nord de la parcelle, le degré de fermeture du milieu est un facteur limitant pour cette espèce. Ce papillon trouvera donc des habitats plus favorables au niveau des zones ouvertes à semi-ouvertes du secteur étudié.

De plus, au regard des habitats présents, au moins 6 autres espèces d'invertébrés sont jugées potentielles dans la zone d'étude rapprochée. A noter toutefois que les habitats de ces espèces sont de faible superficie dans le périmètre d'étude (la parcelle de 4 000 m² sensu stricto) et sont mieux représentés en élargissant la zone prospectée au massif environnant.

Parmi ces 6 potentialités d'espèces à enjeux, 3 (les capricornes) sont évoquées sur la base de l'observation de trous d'émergence dans l'écorce de chênes plus ou moins âgés (cf. photo ci-après).





Patch d'arbusiers gyrobroyés au sol, dans la parcelle d'étude



Trous d'émergence de Cerambyx sp. dans la parcelle d'étude

Concernant les amphibiens, la zone d'étude ne présente aucun intérêt pour leur reproduction au regard de son profil topographique ne permettant pas l'apparition de points d'eau même temporaires. Le ruisseau de la Castellane, à proximité de la zone d'étude était à sec lors de la visite hivernale. Celui-ci semble avoir une durée de mise en eau insuffisante pour pouvoir assurer le développement des têtards des espèces connues localement.



Concernant les reptiles, la zone d'étude se situe à l'interface d'une zone de sensibilité très faible et d'une zone de sensibilité moyenne à faible vis-à-vis de la Tortue d'Hermann, qui représente l'espèce remarquable au statut le plus vulnérable dans notre secteur d'étude.

Les boisements de chênes lièges et d'arbusiers dans la parcelle d'étude et à ses abords immédiats sont dépourvus d'une strate arbustive basse en mosaïque, pouvant être utilisée pour le gîte. La strate herbacée est, quant à elle, dégradée par endroits soit par intervention mécanique (gestion OLD sévère) soit par l'action des sangliers, ce qui fait que son attractivité pour la ponte est très réduite.

En revanche, il n'est pas impossible que de rares individus effectuent des déplacements ou viennent s'alimenter dans les boisements de la parcelle d'étude. A noter qu'un point d'accès à l'eau et que des gîtes ponctuels pour de jeunes individus (écorces de chênes lièges au sol) ont également été identifiés à proximité de la parcelle ce qui corrobore cette hypothèse.

Par conséquent, l'importance de la parcelle d'étude est considérée comme faible pour les besoins vitaux de la tortue, puisque cette espèce ne peut y accomplir l'intégralité de son cycle de vie, que ses habitats sont dégradés et très peu représentés au sein du périmètre





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

étudié. A l'inverse, les milieux situés au nord ou au-delà de la clôture à l'ouest de la parcelle d'étude sont bien plus favorables à la Tortue d'Hermann en raison d'une non-intervention ou d'une gestion plus raisonnée de la strate arbustive.



Aperçu des habitats de la Tortue d'Hermann dans la parcelle d'étude (strate arbustive absente, possibilités de caches limitées et attractivité alimentaire bien moindre)



Aperçu des habitats de la Tortue d'Hermann à proximité de la parcelle d'étude (strate arbustive présente, attractivité augmentée)

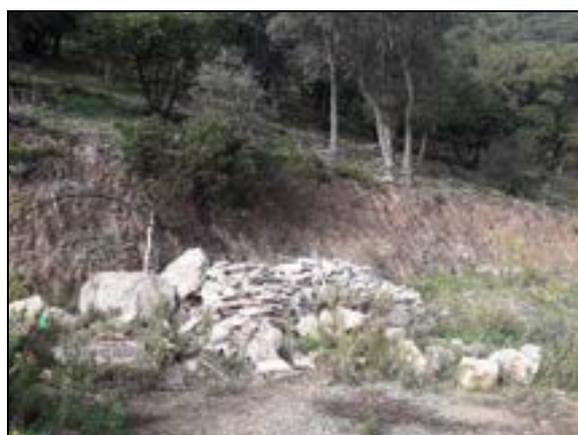
Concernant les autres espèces de reptiles jugées potentielles, la zone d'étude présente une importance faible à très faible car leurs habitats y sont de faible superficie, dégradés et bien mieux représentés en dehors de la parcelle d'étude.

Pour ce qui est du Lézard ocellé, sa présence en limite de la parcelle d'étude est suspectée en raison de la présence d'un remblai pouvant être utilisé comme gîte permanent (cf. photo ci-après) et d'un dépôt de matériaux qui pourrait être utilisé comme gîte temporaire si les matériaux en question sont en place depuis quelques temps.

Les potentiels individus pourraient provenir des habitats situés en extrême limite nord de la parcelle d'étude (maquis bas, riche en gîtes lithiques et bien exposé) ou encore des milieux semi-ouverts à l'ouest de la parcelle, dont les déplacements seraient assurés par quelques gîtes ponctuels (blocs rocheux).



Aperçu du remblai au nord de la parcelle d'étude pouvant faire office de gîte permanent au Lézard ocellé



Aperçu du dépôt de matériaux pouvant faire office de gîte temporaire au Lézard ocellé





Blocs rocheux pouvant être utilisés comme gîte dans les OLD en dehors des limites de la parcelle d'étude



Maquis bien exposé très favorable au Lézard ocellé en

L'autre espèce de lézard à fort enjeu local, un géckonidé, l'Hémidactyle verruqueux, utilisera le même type d'habitat, à savoir des amas rocheux, des affleurements avec anfractuosités. Cette espèce est essentiellement nocturne, très discrète et pourrait aussi coloniser l'ensemble des murs de pierre sèche du camping, étant, à un degré moindre de la Tarente de Maurétanie (notre gécko le plus commun), une espèce commensale de l'Homme.

Parmi les espèces d'oiseaux potentiellement intéressantes dans les abords de la zone d'étude, peu de sensibilités potentielles sont identifiées à ce stade par l'abondance de conditions naturelles attractives pour les espèces du littoral des Maures localement (à commencer par les zones boisées alentour).

Citons toutefois la Huppe fasciée et le Petit Duc scops, deux espèces très fortement potentielles dans les abords de la parcelle, entre milieux ouverts et boisements. Peu d'arbres cavicoles favorables au petit rapace nocturne voire à la huppe ont été identifiés dans la parcelle-même, mais les habitats favorables autour de la zone d'étude ne manquent pas.

Concernant les mammifères, la zone d'étude a une importance faible pour l'ensemble des espèces potentielles et s'insère dans une matrice d'habitats dans laquelle les chiroptères sont tout au plus suspectés en déplacements et recherches alimentaires occasionnelles. Sans avoir constitué pour l'heure une recherche ciblée sur ces enjeux, quelques arbres à cavités ont néanmoins été identifiés dans le reste de l'EBC situé en dehors de la parcelle d'étude.





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

Groupe considéré	Espèce	Interactions habitats/espèces	Présence dans la zone d'étude	Statuts de protection	Liste rouge France	Liste rouge PACA	Enjeu local de conservation	Importance de la zone d'étude	Enjeu zone d'étude
Flore	Sérapias de Hyères (Serpis aschii)	Boisements à strate arborescente débroussaillée	Potentielle	PN	LC	LC	Fort	Modérée	Fort
	Sérapias à petites fleurs (Serpis parviflora)	Boisements à strate arborescente débroussaillée	Potentielle	PN	LC	LC	Fort	Modérée	Fort
	Anémone palmée (Anemone pulsatilla)	Boisements à strate arborescente débroussaillée	Potentielle	PN	VU	VU	Fort	Modérée	Fort
	Sérapias négligé (Serpis neglecta)	Boisements à strate arborescente débroussaillée	Potentielle	PN	LC	LC	Modéré	Modérée	Modéré
	Astragale double-ocle (Bianchella pinnata)	Boisements à strate arborescente débroussaillée, talus	Potentielle	PN	LC	LC	Modéré	Modérée	Modéré
Invertébrés	Thésia de l'Arbousier (Calliphora vicina)	Plante hôte identifiée sur site (Arbousier)	Potentielle	-	LC	LC	Fort	Forte	Fort
	Coloptère acétole (Colletes wattenwylorum)	Sous-strate herbacée des boisements de chênes liges et d'arbousiers, talus	Potentielle	-	LC	LC	Modéré	Modérée	Modéré
	Danier de la Salsie* (Euclyptus curvatus)	Sous-strate herbacée des boisements de chênes liges et d'arbousiers, talus	Potentielle	PN3, BE2, DH2	LC	LC	Modéré	Modérée	Modéré
	Proserpine* (Zerynthia rumex)	Sous-strate herbacée des boisements de chênes liges et d'arbousiers, talus	Potentielle	PN3	LC	LC	Modéré	Modérée	Modéré
	Capricorne velouté (Cerambyx velutinus)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers	Potentielle	-	-	-	Modéré	Modérée	Modéré
	Petit Capricorne (Cerambyx mollis)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers	Potentielle	-	-	-	Modéré	Modérée	Modéré
	Grand Capricorne* (Cerambyx cerdo)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers	Potentielle	PN2, BE2, DH2, DH4	-	-	Faible	Faible	Faible
Reptiles	Tortue d'Hermann* (Testudo hermanni)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers	Potentielle	PN2, BE2, DH2, DH4	VU	EN	Très fort	Faible	Modéré
	Hémidactyle verqueuse* (Hemidactylus turicis)	Murets en pierres sèches et cabanons	Potentielle	PN3, BE3	LC	LC	Fort	Faible	Modéré
	Lézard ocellé* (Timon lepidus)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers, remblais et bas-côtés rudéraux	Potentielle	PN3, BE2	VU	NT	Fort	Faible	Modéré
	Psammodrome d'Edwards* (Psammobates edwardsii)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers	Potentielle	PN3, BE3	NT	NT	Modéré	Faible	Faible
	Couleuvre de Montpellier* (Malpolon monspeliensis)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers, talus, remblais, bas-côtés rudéraux	Potentielle	PN3, BE3	LC	NT	Faible	Faible	Faible
	Lézard à deux raies* (Lacerta bilineata)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers, talus, remblais, bas-côtés rudéraux	Potentielle	PN2, BE2, DH4	LC	LC	Faible	Très faible	Très faible
	Lézard des murailles* (Podarcis muralis)	Boisements de chênes liges et d'arbousiers, talus, remblais, bas-côtés rudéraux, murets, cabanons	Potentielle	PN2, BE2, DH4	LC	LC	Faible	Très faible	Très faible
	Tarentule de Mauritanie* (Tarentula mauritanica)	Murets en pierres sèches et cabanons	Potentielle	PN3, BE3	LC	LC	Faible	Très faible	Très faible





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

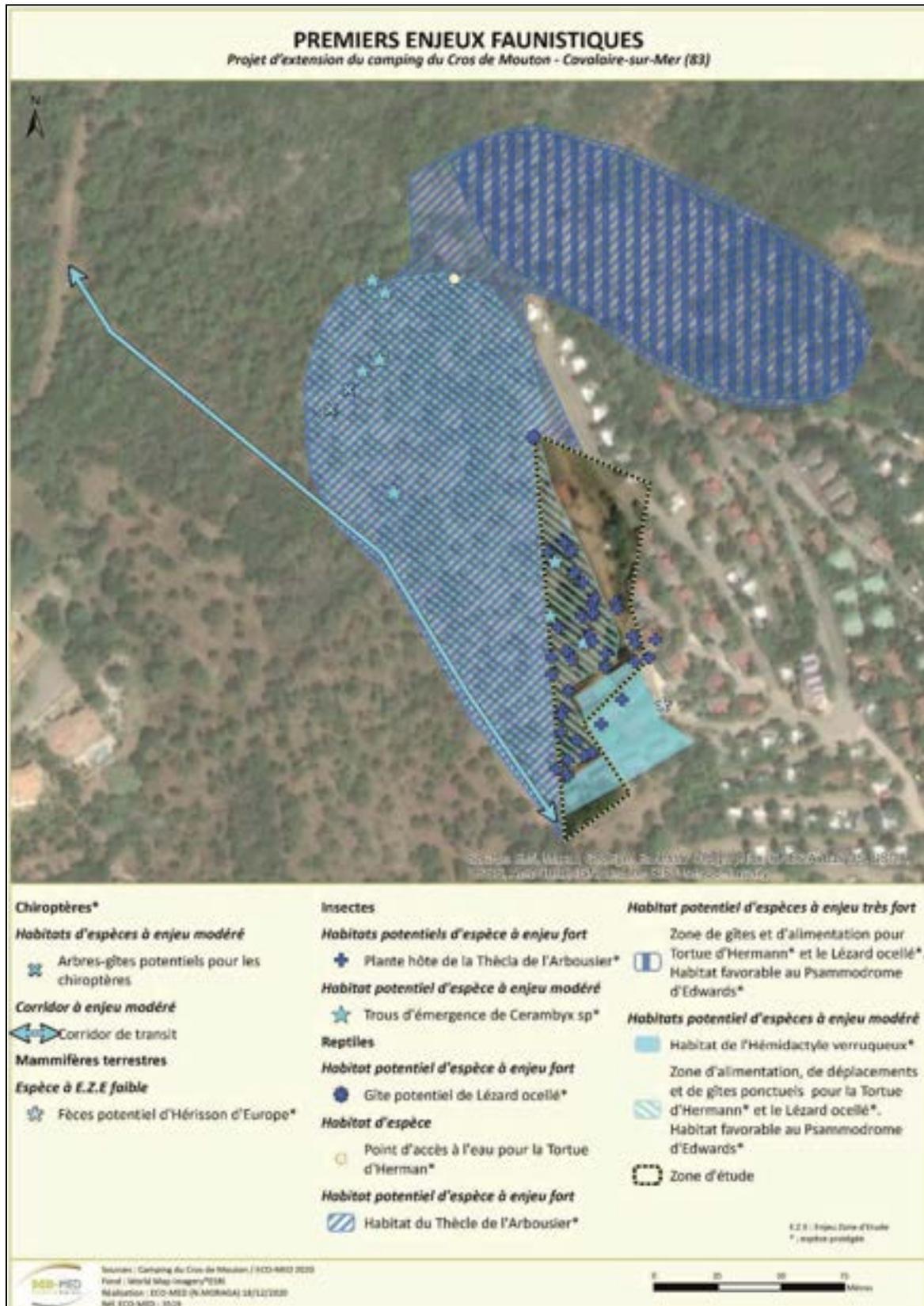
Groupe considéré	Espèce	Interactions habitats/espèces	Présence dans la zone d'étude	Statuts de protection	Liste rouge France	Liste rouge PACA	Enjeu local de conservation	Importance de la zone d'étude	Enjeu zone d'étude
Oiseaux	Huppe fasciée* (Upupa epops)	Arbres à cavités / nidification Milieux ouverts / alimentation	Potentielle	PN3, BE3	LC	LC	Moyenné	Moyenné	Moyenné
	Petit-duc scops* (Otus scops)	Arbres à cavités / nidification Milieux ouverts / alimentation	Potentielle	PN3, BE2	LC	LC	Moyenné	Moyenné	Moyenné
	Fauvette passerinette* (Sylvia caesia)	Alimentation / nidification	Potentielle	PN3, BE2	LC	LC	Faible	Faible	Faible
	Grand corbeau* (Corvus corax)	Alimentation	Avernée	PN3, BE3	LC	LC	Faible	Très faible	Très faible
Mammifères	Barbastelle d'Europe* (Barbastella barbastellus)	Gîtes arboricoles Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	LC	-	Très fort	A priori faible	Moyenné
	Méopsopère de Schreïber* (Mopsopater schreibleri)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	VU	-	Très fort	A priori faible	Moyenné
	Murin de Bechstein* (Myotis bechsteinii)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	NT	-	Très fort	A priori faible	Moyenné
	Grand Rhinolophe* (Rhinolophus ferrumequinum)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	LC	-	Fort	A priori faible	Moyenné
	Petit Rhinolophe* (Rhinolophus hipposideros)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	LC	-	Fort	A priori faible	Moyenné
	Grand Murin* (Myotis myotis)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	LC	-	Fort	A priori faible	Moyenné
	Petit Murin* (Myotis blythii)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	NT	-	Fort	A priori faible	Moyenné
	Murin à oreilles échancrées* (Myotis emarginatus)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH2, DH4	LC	-	Fort	A priori faible	Moyenné
	Molosse de Castor* (Tadarida tenisoni)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	NT	-	Moyenné	A priori faible	Faible
	Noctule de Leisler* (Nyctalus leisleri)	Gîtes arboricoles Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	NT	-	Moyenné	A priori faible	Faible
	Pipistrelle de Nathusius* (Pipistrellus nathusii)	Gîtes arboricoles Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	NT	-	Moyenné	A priori faible	Faible
	Pipistrelle pygmée* (Pipistrellus pygmaeus)	Gîtes arboricoles Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	LC	-	Moyenné	A priori faible	Faible
	Sérotine commune* (Eptesicus serotinus)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	NT	-	Moyenné	A priori faible	Faible
	Pipistrelle commune* (Pipistrellus pipistrellus)	Gîtes arboricoles Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	NT	-	Faible	A priori faible	Faible
	Pipistrelle de Kuhl* (Pipistrellus kuhlii)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	LC	-	Faible	A priori faible	Faible
	Vespère de Savi* (Myotis savii)	Chasse et transit	Potentielle	PN, BE2, BO2, DH4	LC	-	Faible	A priori faible	Faible
	Écureuil roux* (Sciurus vulgaris)	Gîte arboricole Alimentation et transit	Potentielle	PN, BE3	LC	-	Faible	A priori faible	Faible
	Hérisson d'Europe* (Erinaceus europaeus)	Cycle de vie complet	Potentielle	PN2	LC	-	Faible	A priori faible	Faible
	Lièvre d'Europe (Lepus europaeus)	Alimentation et transit	Potentielle	-	LC	-	Faible	A priori faible	Faible
	Lérot (Floricola quercinus)	Cycle de vie complet	Potentielle	BE3	LC	-	Faible	A priori faible	Faible
Loir gris (Sciurus griseus)	Cycle de vie complet	Potentielle	BE3	LC	-	Faible	A priori faible	Faible	

Espèce avérée
Espèce fortement potentielle





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs



Carte de synthèse du potentiel écologique de la parcelle à l'étude et de la zone 'étude rapprochée (source : Ecomed)



Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

▪ Cas particulier : Espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) :

Plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes ou potentiellement envahissantes ont été avérées au sein de la zone étudiée. Il est à noter que plusieurs de ces espèces sont plantées dans le camping en tant qu'espèces ornementales. Il s'agit principalement du Mimosa argenté (taillé en haies autour des mobil-home existants) mais également de l'Ailanthé glanduleux.

Comme précisé précédemment, malgré la proximité des aménagements, peu d'observations de ces espèces ont été faites dans le milieu naturel (boisement dans et hors zone d'étude), mises à part quelques très jeunes pousses de Mimosa.

Ces espèces exotiques envahissantes se concentrent ainsi aux alentours des aménagements de camping existants mais également des zones de stockage et de remblais. En effet, des déchets verts issus des résidus de coupe ont été observés sur les zones de stockage, destinés à être brûlés, et sont probablement à l'origine de colonisation à proximité, notamment via la dissémination de graines.

Les catégories et statuts présentés dans le tableau ci-dessous sont issus de l'Actualisation de la liste des espèces végétales exotiques envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (COTTAZ C. (coord.), 2020).

Famille	Nom du taxon	Nom(s) vernaculaire(s)	Statut PACA
Fabaceae	<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa argenté, Mimosa des fleuristes	Majeure
Simaroubaceae	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon	Majeure
Oxalidaceae	<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied-de-chèvre	Majeure
Pittosporaceae	<i>Pittosporum tobira</i>	Arbre des Hottentots	Modérée
Asteraceae	<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra	Modérée
Fabaceae	<i>Acacia saligna</i>	Mimosa à feuilles de saules	Alerte





Localisation des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) autour de la parcelle à l'étude (source : Ecomed)





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

▪ Approche succincte du caractère fonctionnel de la zone étudiée :

Afin de situer les fonctionnalités intrinsèques de la parcelle étudiée dans son environnement rapproché voire plus éloigné, il est avant tout nécessaire de reprendre les cartes des périmètres de référence régionale et notamment, dans la carte qui suit, l'extraction locale du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Ces deux cartes successives confirment ce qui a été décrit précédemment : la zone d'étude se localise à l'interface entre un secteur artificialisé (sous l'influence de l'urbanisation de Cavalaire-sur-Mer) et le milieu qui devient rapidement semi-naturel et naturel, en quittant le littoral et en remontant dans le massif (milieux essentiellement forestiers et arbustifs).

C'est à ce niveau charnière, dans lequel s'insère la parcelle d'étude, que le zonage SRCE commence à évoquer un réservoir de biodiversité « à remettre en bon état » (la partie est du Massif des Maures).

Ainsi, très concrètement, bien que la parcelle d'étude soit fortement connectée aux massifs environnants, elle ne devrait pas jouer pas un rôle crucial dans les continuités écologiques du secteur (trames vertes), du fait de sa proximité directe avec des zone anthropisées et donc artificialisées, qui sont progressivement délaissées par l'ensemble du cortège faunistique et floristique à enjeu patrimonial décrit dans cette note.



Extrait du SRCE





° LES RECOMMANDATIONS PRISES EN COMPTE

Le projet d'extension du camping, non précisé à ce stade, mais qui prendra place dans la parcelle des 4 000 m² étudiée, présentera des interactions avec la faune, la flore, les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques présents au sein de la zone étudiée et du milieu naturel attenant.

Suite à la première lecture du paysage écologique qui ressort de cette note d'ODE, à la fois de la zone d'étude et du milieu naturel avoisinant, quelques recommandations ont été définies par Ecomed afin d'atténuer au maximum les impacts potentiels. Les propositions seront suivies d'effets

- Adaptation du calendrier de tous travaux et aménagement

Espèces concernées : toutes

Afin de limiter le risque de destruction potentielle d'individus d'espèces protégées ou à enjeu notable, il est conseillé d'effectuer les travaux d'abattage d'arbres et arbustes durant l'hiver (entre novembre et mi-février), qui correspond à la période de moindre sensibilité écologique.

Concernant par exemple la Thècla de l'Arbousier, l'abattage de sa plante-hôte durant l'hiver n'entraînera pas la destruction des chenilles, qui passent la mauvaise saison sous forme de chrysalide et dans la litière du sol.

Couplée à cette première recommandation, il est important de suivre la seconde, plus axée sur le maintien sur place d'abris et de lieux de refuge pour la petite faune en particulier, et dont l'évacuation ou la destruction pourrait créer de véritables atteintes significatives sur les espèces potentielles évoquées.

- Maintien d'éléments vitaux en place

Espèces concernées : Capricornes spp. indéterminées, Léopard ocellé, Hémidactyle

Cette mesure viendra en complément de la première et viserait à conserver les plus vieux chênes lièges et à maintenir en place ceux dans lesquels ont été observés des trous d'émergence de Capricorne indéterminé (cf. carte suivante). Si cela n'est pas possible, il est conseillé, après abattage, de laisser les troncs dans les OLD plutôt que de les évacuer ou de les détruire, afin que les larves puissent finir leur développement.

Il est également conseillé de laisser en place le gîte permanent favorable au Léopard ocellé, situé en bordure nord de la zone d'étude et localisé dans la carte 9 (rappel carte suivante). Si cela n'est pas envisageable, il est conseillé de faire appel à un écologue pour mettre en place une opération de défavorabilisation du gîte (retrait des blocs à l'aide d'une mini-pelle, de préférence entre mi-septembre et mi-octobre).

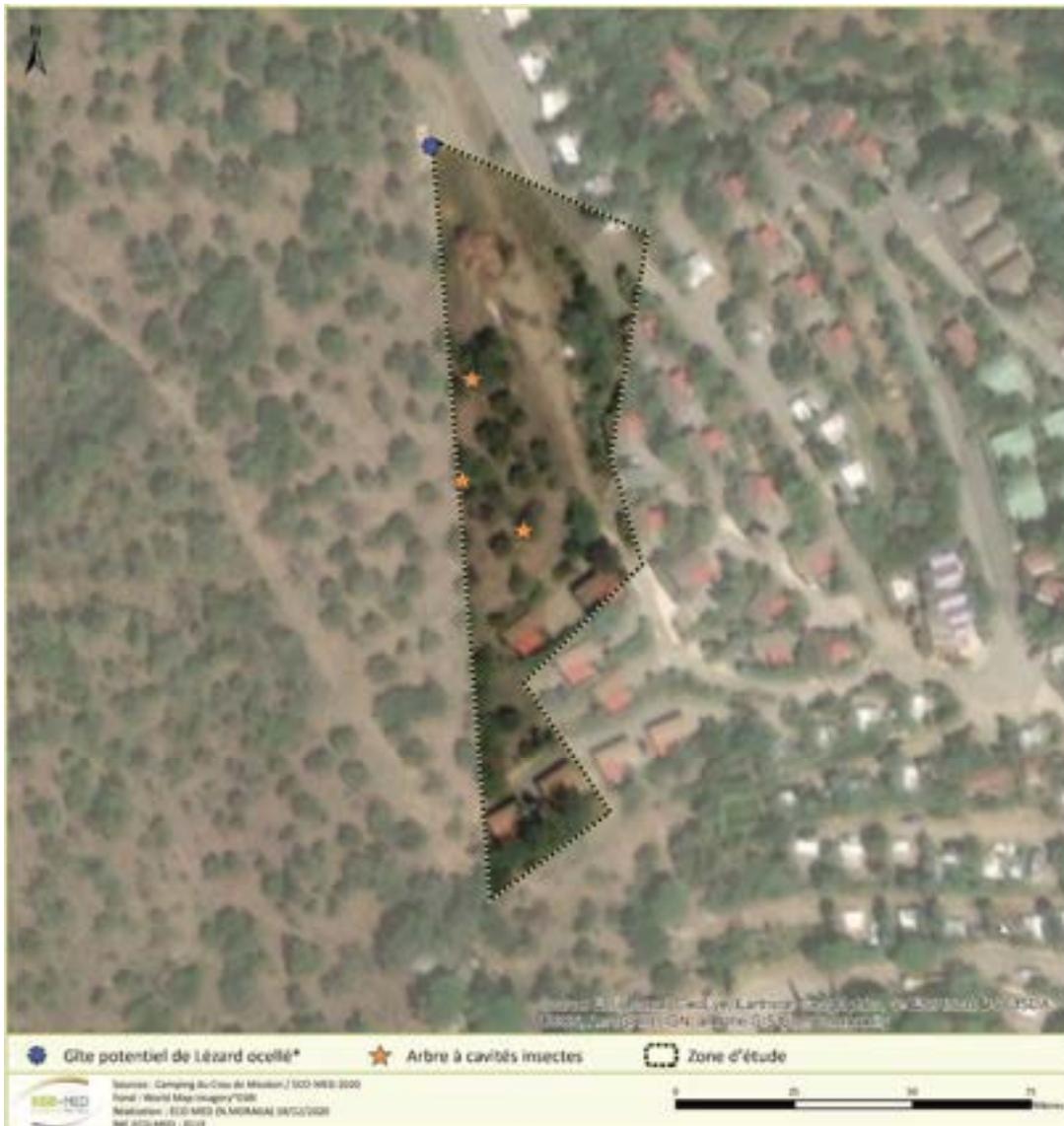




Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs



Aperçu du gîte permanent pouvant faire l'objet d'une mise en défens ou d'une défavorabilisation (source : Ecomed)



Localisation des éléments vitaux identifiés, à maintenir en place (source : Ecomed)





Ecomed a également proposé des recommandations complémentaires sur la gestion écologique du secteur. Elles seront là aussi prises en compte. Les espèces concernées par ces recommandations sont le lézard ocellé, la tortue d'Hermann, l'hémidactyle et les Espèces Envahissantes

▪ Retrait des matériaux stockés :

Les matériaux stockés en bord de piste, dans le cas où ils sont en place depuis plusieurs mois, peuvent constituer un gîte temporaire favorable pour le Lézard ocellé (individus juvéniles en dispersion notamment) ou encore pour d'autres espèces de petite taille (Lézard des murailles, Hémidactyle, Tarente de Maurétanie).

Ainsi, afin que ce gîte ne soit pas occupé dès le printemps, il est conseillé de retirer les matériaux avant la reprise de l'activité des reptiles, soit avant le mois de mars.

▪ Entretien plus parcimonieux des bandes OLD :

A la demande des services du SDIS 83, le propriétaire nous précise que les bandes OLD sont gérées de manière intensive courant du mois de mai, soit en pleine période de reproduction pour la majorité des espèces animales comme végétales avérées/potentielles.

Il serait donc intéressant de se rapprocher de la DDTM du Var afin de voir si une gestion des OLD plus adaptée à la prise en compte de la biodiversité peut être envisagée (avec une intervention plutôt en fin d'hiver par exemple, voire une en fin d'automne et une en fin d'hiver).

Par ailleurs, si la période d'intervention ne peut être décalée à une période plus favorable pour la faune, il est vivement conseillé de réaliser une première coupe à 20-30 cm du sol avant d'effectuer la coupe rase. Ceci permettra de s'assurer de l'absence d'individus de Tortue d'Hermann et d'éviter tout risque de blessure.

▪ Gestion des espèces végétales exotiques envahissantes :

Il est tout d'abord recommandé de ne pas planter d'espèces inscrites à la liste des espèces exotiques envahissantes dans l'aménagement de la future zone de camping.

Par ailleurs, lors de l'entretien de la végétation du camping (déboisements/élagage, débroussaillages, désherbages), il est préférable de procéder hors période de fructification des arbres et autres végétation indésirable, afin d'éviter la dissémination de graines.

Il est également conseillé de limiter au maximum leur stockage in situ, et de les incinérer sur place (voire après évacuation du site) le plus rapidement possible. Le brûlage convient davantage pour ces espèces, car l'envoi en filière classique de traitement des déchets verts risquerait d'augmenter leur dissémination ultérieure dans le milieu naturel.

Enfin, lors du débroussaillage annuel autour du camping (OLD), il conviendrait de surveiller la présence de nouvelles pousses de ces espèces envahissantes (Mimosa et Ailanthé principalement), et d'arracher tous jeunes individus présents dans le milieu naturel. En effet, la coupe d'un individu entraîne le développement de nombreuses pousses, et l'arrachage n'est possible et efficace que pour les jeunes stades des arbres.





2.3.12. SITE N°12 : LE PROJET DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL SUR PARDIGON

Sur le site du Conservatoire du Littoral situé au Pardigon, un plan de gestion a été défini. Ce dernier est présenté succinctement dans le présent document mais il peut être communiqué à toute personne en faisant la demande.

2.3.12.1. LES ENJEUX

Le terme "enjeu" désigne les valeurs que l'on peut perdre ou que l'on peut gagner, en fonction des menaces identifiées sur le site et des opportunités d'aménagement et de gestion qui peuvent être saisies. Le diagnostic et les rencontres avec les acteurs locaux ont permis de mettre en évidence les enjeux suivants.

° LES ENJEUX DE CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES

▪ Espèces et habitats remarquables :

En majorité forestier, le site présente des boisements dégradés par les activités et aménagements passés, avec notamment la forte présence d'espèces envahissantes. Les milieux remaniés par ces activités anthropiques dominent, tandis que les milieux naturels ne subsistent que par « petites taches » dans la partie nord-ouest, qui forme le dernier complexe de végétation originelle de matorral de Chêne liège.

Les enjeux écologiques sont donc concentrés sur les boisements naturels de pins et de chênes, les habitats de maquis et de matorral, ainsi que sur les petites zones humides, bord de ruisseaux et mares. Les espèces de flore patrimoniales sont quant à elles présentes en bordure du cordon sableux et dans les boisements.

Concernant la faune, la diversité peut être considérée comme modérée, directement reliée aux habitats présents et à leur état de conservation.

Les enjeux de conservation du patrimoine se concentrent donc sur ces zones les plus favorables à l'expression de la biodiversité :

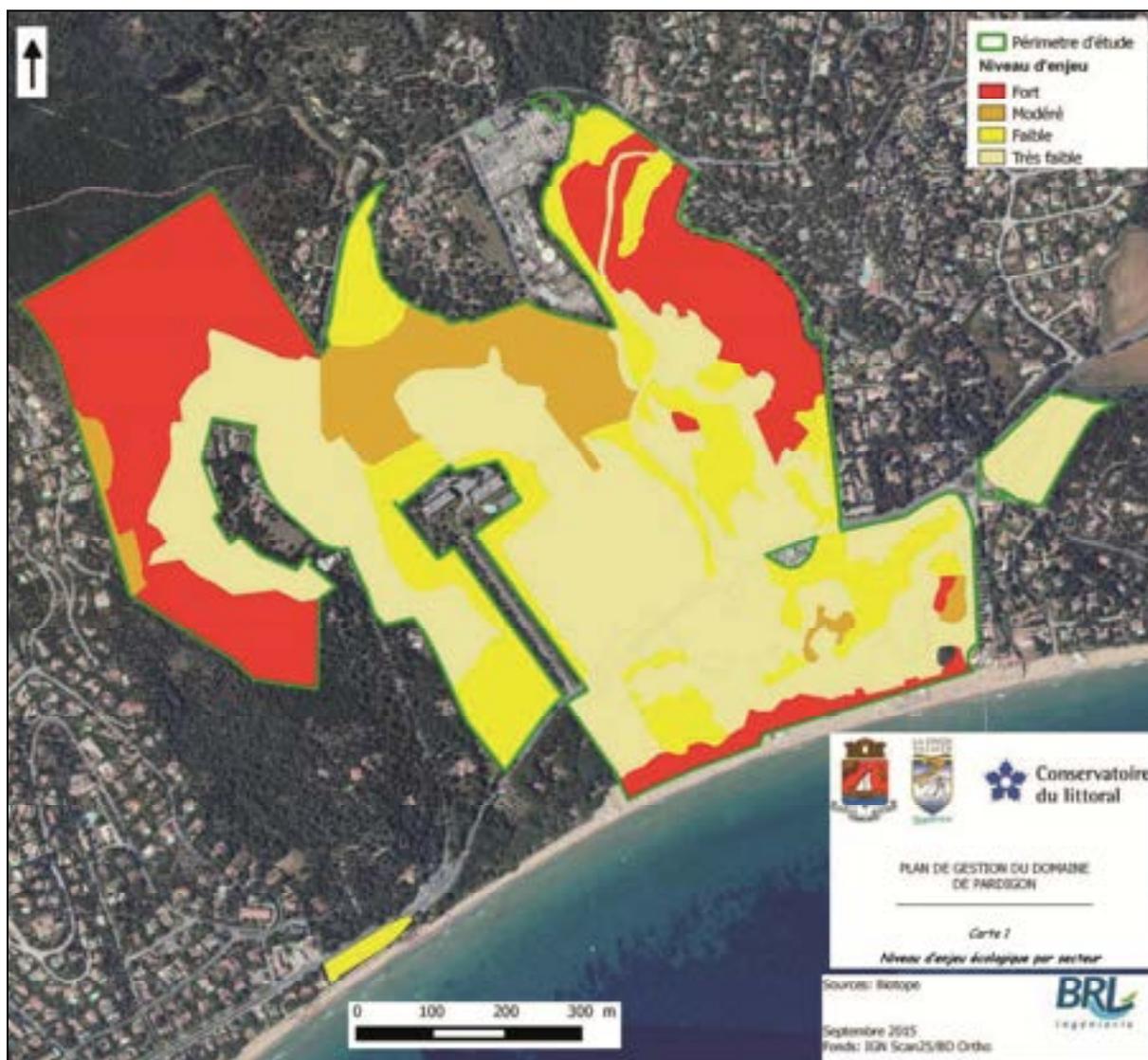
- le cordon sableux, qui héberge des espèces végétales patrimoniales ;
- les boisements de pins et de chênes, les maquis et matorral, sous la pression de l'envahissement par le mimosa ;
- la mosaïque d'habitats herbacés, sur lesquels l'allègement de la charge pastorale est à envisager ;
- les mares et bords de ruisseaux, à maintenir végétalisés (arbustif et arboré) et dont la continuité pourrait sans doute être améliorée (extension des habitats favorables à la cistude et aux oiseaux).

▪ Gestion de la forêt :

Les interventions sur les peuplements forestiers ne sont actuellement effectuées que dans le cadre du débroussaillage obligatoire. Ces opérations ont un impact important sur les peuplements forestiers, car ils rajeunissent régulièrement les écosystèmes forestiers et sont particulièrement favorables au développement du mimosa.

Les débroussaillages obligatoires, s'ils étaient effectivement réalisés en totalité, concerneraient une part considérable du site. Ils bouleverseraient l'équilibre écologique du site et entraîneraient des pertes importantes de biodiversité. La recherche de modalités de débroussaillage moins perturbantes pour le site constitue donc un enjeu central.





Niveau d'enjeu écologique (source : Conservatoire du Littoral)

▪ Paysages :

Les paysages du site sont fortement marqués par la présence humaine passée et présente. Les unités paysagères qui organisent le site ont tendance à se banaliser, le site devenant de plus en plus homogène. L'enjeu aujourd'hui est donc la préservation d'une mosaïque de milieux permettant une expression naturelle des paysages dans un cadre d'ouverture au public.

° LES ENJEUX D'ACCUEIL DU PUBLIC

▪ Le stationnement :

L'offre de stationnement sur le site est essentiellement orientée vers le tourisme balnéaire. De vastes espaces de stationnement sont implantés en arrière du cordon dunaire, alors qu'ils sont quasiment absents au nord du site. Ces aires de stationnement ont un impact paysager très négatif, alors qu'elles ne sont que faiblement utilisées hors saison estivale.





▪ Fréquentation du public :

Le site est aujourd'hui parcouru par des sentiers essentiellement traversants, qui cheminent dans les boisements pour rejoindre les entrées de sites en empruntant les passages naturels existants. Il n'existe pas de plan de fréquentation.

L'espace protégé n'est pas réellement matérialisé, notamment sur les nombreuses entrées. En raison de son passé mouvementé, le site est resté relativement confidentiel ; les usagers, peu nombreux, sont essentiellement des piétons.

Le site bénéficie d'atouts aussi bien culturels que paysagers, dont la mise en valeur est inexistante ou n'entre pas encore dans une vision globale de la fréquentation. Cela concerne le site des Tragos (jardin et bâti), les vestiges de la villa Pardigon 2, le bâtiment de la plage et la chapelle Pardigon.

° *LES ENJEUX DE CONSERVATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET BATI*

Plusieurs bâtiments anciens, en partie en ruine, sont présents sur le site : l'ancien bâti agricole (ferme et bergerie), la chapelle Pardigon, la ferme des Tragos et le bâtiment de la plage. L'opportunité de valoriser ces bâtiments dépendra de leur utilité pour la gestion du site et de leur valeur historique et architecturale, considérée comme faible, à l'exception de la chapelle.

Le site dispose de deux anciens bâtiments agricoles : la ferme et la bergerie. Dans le cadre de la remise en culture du site, ils pourraient retrouver certaines des fonctions qu'ils assuraient auparavant (logement des exploitants, stockage du petit matériel agricole, local de vente). Ils pourraient aussi être utilisés comme local de stockage de matériel pour la gestion du site.

Les coûts de réhabilitation de ces bâtiments constituent a priori une contrainte forte.

° *LES ENJEUX DE CONNAISSANCE*

Le plan de gestion sera élaboré en fonction des objectifs de gestion retenus. Il est donc nécessaire de mettre en place un dispositif de suivi pour mieux connaître l'évolution du site et, le cas échéant, ajuster la gestion au vu des résultats obtenus.

Par ailleurs, les connaissances archéologiques, encore partielles, pourront être complétées par des fouilles ou recherches futures.

° *LES ENJEUX DE GOUVERNANCE ET DE GESTION DU SITE*

La gestion actuelle du site s'organise de manière séparée entre les deux communes. Une convention de gestion a été signée avec la commune de Cavalaire qui dispose de 2 gardes du littoral.

Une convention de co-gestion devrait être signée début 2016 avec la commune de la Croix-Valmer et le parc national de Port-Cros. D'autres acteurs comme le SIVOM, le Département du Var, la Région Paca ou les acteurs locaux sont aussi impliqués dans la gestion, à des degrés divers.

A moyen terme, la mise en place d'un dispositif de pilotage et de gestion cohérent et coordonné à l'échelle de l'ensemble du site, mais aussi dans le contexte de la communauté de communes, est nécessaire à la mise en œuvre du plan de gestion.





2.3.12.2. LE PROJET : VISION A LONG TERME

° LES ORIENTATIONS DE GESTION

Les orientations de gestion définissent la vision à long terme de l'état du site et de sa gestion et constituent le point de départ de la démarche de planification de la gestion.

Ces orientations s'organisent de manière à :

- Répondre au mieux aux enjeux de gestion définis ci-dessus ;
- Intégrer la réalité locale actuelle des contextes environnementaux, sociaux et économiques mis en évidence lors du diagnostic ;
- Prendre en compte les propositions de gestion faites lors des précédentes études et lors des entretiens et des ateliers réalisés dans le cadre de l'élaboration du plan de gestion ;
- Être en adéquation avec les objectifs du Conservatoire du Littoral ;
 - La préservation des milieux naturels et des paysages remarquables et menacés,
 - L'équilibre des littoraux et la prise en compte du changement climatique par une gestion raisonnée avec ses partenaires locaux,
 - L'accès et l'accueil du public dans le respect des sites, pour une sensibilisation à la préservation de l'environnement,
 - Le développement durable pour toutes les activités présentes sur les sites (agriculture, gestion du patrimoine...).

Les rencontres et travaux effectués avec les différents acteurs du site, les gestionnaires et le Conservatoire du Littoral, confrontés aux enjeux de conservation et de gestion du site, ont permis de faire émerger les orientations de gestion suivantes :

1. Retrouver un équilibre écologique, permettant l'expression de la biodiversité et la préservation des espèces patrimoniales
2. Offrir un espace d'accueil pour les différents publics dans le respect des équilibres écologiques
3. Valoriser les patrimoines bâtis et archéologiques
4. Organiser une gouvernance du site efficace

Trois scénarios possibles, répondant aux orientations de gestion, ont ainsi été proposés et discutés le 27 juillet 2015, au cours de l'atelier de concertation avec l'ensemble des acteurs du site. C'est finalement le scénario 3 « un espace en mosaïque » qui a été retenu.

Ce scénario prévoit l'installation à moyen terme d'un agriculteur sur une partie du site.

Les avantages sont multiples : Ce scénario permet de diversifier les ambiances paysagères. La mosaïque de paysages forestiers et ouverts favorise la libre expression de la biodiversité. Il facilite l'accès du public sur la majeure partie du site, répondant ainsi à la demande locale. Il permet une lutte active contre le mimosa tout en ayant une valeur pédagogique et esthétique.

Trois inconvénients avaient d'ores et déjà été repérés : La problématique du mimosa est encore présente. Le montage de l'activité agricole reste difficile, sans assurance d'une activité viable. Il faut également déclasser de nombreux secteurs en EBC.





° LE SCHEMA DE VOCATION DES ESPACES ET DE FONCTIONNEMENT DU SITE

Le scénario retenu a été détaillé sous la forme d'un schéma de vocation des espaces et de fonctionnement du site. Ce schéma propose un zonage qui garantit la préservation des zones sensibles, tout en permettant une ouverture au public raisonnée dans les secteurs les plus appropriés. Il tient compte des grandes entités paysagères et écologiques du site et valorise les spécificités, les atouts et les sensibilités de chacune d'entre elles.

Il dessine le projet de site pour les 10 ans du plan de gestion. Il propose une représentation du futur souhaitable, partagée par les différents acteurs du site, qui servira de guide pour réaliser les opérations d'aménagement et de gestion à venir. Il prévoit :

▪ Une zone de nature préservée :

Elle correspond essentiellement aux boisements d'essences autochtones en bon état de conservation (maquis et ripisylve), où la fréquentation ne sera pas encouragée. Dans ces espaces, les interventions seront réduites, afin de limiter l'envahissement par le mimosa et de préserver la faune et la flore qu'ils abritent.

Ils formeront des paysages fermés et joueront le rôle de barrières végétales. Les zones débroussaillées obligatoires seront particulièrement surveillées et des modalités de débroussaillage adaptées seront définies. Les zones de natures préservées incluront également le cordon dunaire littoral, géré dans la même logique de préservation.

▪ Un espace d'accueil en milieu naturel :

Cet espace est constitué par les milieux ouverts à semi-ouverts, en terrain relativement plat (facilement accessible), dans lesquels le mimosa est encore peu présent. Au nord de la route départementale, l'accueil du public est partagé avec une activité de pâturage, dont le rôle est important pour contenir le mimosa et maintenir l'ouverture des milieux.

Au sud de la route départementale, l'espace est exclusivement réservé à l'accueil d'un large public à des fins récréatives douces. A titre expérimental, des parcours spécifiques accessibles aux vélos ou aux chevaux pourront être aménagés sur une partie du site. Des aires de stationnements de dimension limitée sont prévues à proximité, au nord de la route départementale.

Des circuits balisés offrent des possibilités de balade et mettent en valeur les atouts naturels (ripisylve, pinèdes à pins pignons, etc.) ou culturels (chapelle, villa romaine, développement de projets artistiques au cœur du site, etc.).

▪ Des espaces d'accueil aménagés :

Il s'agit du site des Tragos, des ruines de la villa romaine Pardigon 2 et du secteur du bâtiment de la plage. Ces espaces seront mis en valeur pour présenter leurs atouts propres ou les atouts du site dans son ensemble. Le public pourra être accueilli en accès guidé et/ou réglementé.

L'accueil du public prendra en compte les contraintes des activités existantes (fouilles ou théâtre) et la protection des espèces patrimoniales présentes.

▪ Des espaces mixte accueil / stationnement et des aires de stationnement :

Une partie des aires de stationnement sera fermée aux véhicules en dehors de la période estivale, afin d'améliorer l'intérêt paysager du site et de limiter la dégradation des revêtements. Sur ces espaces de stationnement temporaire, une valorisation paysagère et des aménagements pour l'agrément des différents publics sera réalisé. Des aires de stationnements de petite capacité seront aménagées à proximité du cimetière et en un point le long des axes de circulation nord-sud.





▪ Des espaces à vocation agricole :

Ce sont les secteurs qui présentent un potentiel agricole fort (sol favorable, bâti à vocation agricole à proximité, accessibilité depuis les grands axes) et qui sont actuellement colonisés par le mimosa. L'objectif est d'y installer des cultures qui remplacent les boisements de mimosa, participent à la lutte contre les incendies de forêts et complètent la mosaïque de paysages du site par des cultures méditerranéennes fortement identitaires.

▪ Des peuplements de mimosa à requalifier :

Sur ces espaces, le peuplement de mimosa est aussi fortement présent. Le potentiel agricole y est moins important et l'objectif est de réaliser une sylviculture d'amélioration du peuplement forestier et d'y tester des techniques de lutte contre le mimosa. Dans un deuxième temps, une extension en zone agricole reste possible.

Concernant les accès et la circulation du public, notons les points suivants :

Les aires principales de stationnement restent localisées dans la partie sud du site, à proximité du littoral. Elles permettent d'accéder à la plage (essentiellement pendant la période estivale) et à l'espace littoral au sud de la route départementale. Elles constituent les portes d'entrée principales du site et seront aménagées de manière à mettre en évidence cette fonction (intégration paysagère, information légère, accueil, etc.).

Au nord de la route départementale, des aires de stationnement réduites seront aménagées dans le même esprit. Elles resteront de faible capacité (10 véhicules environ) et permettront l'accès direct au nord du site et limiteront les risques d'accidents liés à la traversée la route départementale.

Des aménagements routiers (tourne-à-gauche, etc.) devront être réalisés pour sécuriser les traversées piétonnes. Ils comprendront un terre-plein central offrant un refuge pour les voitures et les piétons.

Longeant la route départementale au nord, la création d'une voie verte permettra une liaison est-ouest entre les différents points de traversée.

Sur l'ensemble du site, des sentiers seront balisés (tandis que d'autres seront effacés). Les axes nord-sud seront conservés, afin de permettre aux estivants de rejoindre les plages depuis les campings ou lotissements. Des panneaux d'information proposeront des itinéraires de liaison entre points d'intérêts naturels ou culturels.

Un sentier permettra de rejoindre les crêtes et les chemins de grande randonnée de l'arrière-pays. Les itinéraires sont proposés aussi bien aux randonneurs, qu'aux vététistes et cavaliers.

Toutefois, afin d'éviter les conflits d'usage et les accidents, des portions de sentiers seront réservées à certains usages uniquement.

Au sud de la départementale, les sentiers seront dessinés pour accueillir un large public (personnes âgées, enfants en bas âge, etc.). Certains d'entre eux seront aménagés pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite. Un axe est-ouest, enjambant la Carrade en arrière du cordon dunaire, permettra de relier les deux aires de stationnement.





La vocation des espaces (source : Conservatoire du Littoral)

° LE PLAN OPERATIONNEL

Les objectifs de gestion découlent directement des orientations d'aménagement et de gestion retenues pour le site. Ils structurent le plan de travail à mettre en œuvre au cours des 10 ans à venir.

Ces objectifs sont les suivants :

- Objectif 1 : Restaurer les milieux dégradés et préserver les espèces et les habitats patrimoniaux
- Objectif 2 : Maitriser autant que possible les espèces invasives : mimosa, griffe de sorcière, canne de Provence...
- Objectif 3 : Offrir aux populations riveraines un espace naturel accessible toute l'année pour la promenade, le ressourcement et la santé
- Objectif 4 : Valoriser le patrimoine bâti et historique
- Objectif 5 : Mettre en place une gouvernance du site adaptée

Le plan opérationnel décline ensuite toutes les actions relatives à chaque objectif.





Concernant l'objectif 2, la première opération (dénommée opération 5) vise à organiser une remise en culture par étapes.

OPERATION 5. Organiser une remise en culture par étapes					
Orientation	Retrouver un équilibre écologique, permettant l'expression de la biodiversité et la préservation des espèces patrimoniales			Priorité	1-3
Objectifs de gestion	<p>Objectif 2 : Maitriser autant que possible les espèces invasives : mimosa, griffe de sorcière, canne de Provence...</p> <p>Objectif 4 : Valoriser les patrimoines bâti et historique</p>				
Constat	Le domaine de Pardigon est recouvert sur plus de la moitié de sa superficie (44 ha) par des boisements denses de mimosa. Cette espèce exotique envahissante semble s'être répandue à partir de semenciers présents sur le site dès les années 70. Il concurrence très fortement le développement de la flore spontanée et a impact non négligeable sur le milieu naturel. En outre L'inflammabilité et la combustibilité du mimosa son très fortes.				
Partenaires Envisagés	Chambre d'agriculture, Communauté de Communes				
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> • Maitrise des espèces invasives • Réduction de la quantité de combustible • Optimisation des opérations de débroussaillage (DFCI) • Création d'une dynamique agricole locale • Augmentation de l'offre en produits locaux • Mise en valeur du passé agricole du site 				
Description de l'action	Les étapes à suivre (cf. détails page suivante) :				
	<ul style="list-style-type: none"> • 5a Faire le choix des parcelles à remettre en culture ; • 5b Déclasser des terrains en Espace boisés Classés (EBC) <ul style="list-style-type: none"> o Coût inclus dans le coût de révision du PLU • 5c Réaliser un diagnostic agronomique approfondi des parcelles pressenties <ul style="list-style-type: none"> o 8 000 € • 5d Estimer les besoins en eau et quantifier les ressources en eau disponible <ul style="list-style-type: none"> o 5 000 € à 10 000 € • 5e Elaborer un cahier des charges des pratiques culturales adapté au site • 5f Rechercher et sélectionner des candidats • 5g Mettre en place les conventions d'usages agricoles adaptées au projet • 5h Défricher les parcelles et préparer les sols à la remise en culture : 8000 €/ha 				
Calendrier prévisionnel	2016	2017	2018	2019 2025	Coût estimé total
	5a, 5b	5b, 5c,5d,	5e,5f, 5g	5g, 5h, 5i	Fonctionnement : 20 j/an Investissement : 10 à 30 000 €

Le fiche opération 5 (source : Conservatoire du Littoral)





▪ 5a. Faire le choix des parcelles à remettre en culture :

Un premier diagnostic a permis de préciser quelles sont les parcelles les plus adéquates à la remise en culture. Ces parcelles se situent sur les espaces où le mimosa est très présent et qui étaient des parcelles agricoles dans un passé relativement proche (moins de 50 ans).

Parmi ces parcelles, certaines sont susceptibles d'être remises en culture plus rapidement (cf. carte page suivante) :

- Les parcelles hors EBC (bleu carte suivante) : 2,4 ha
- Les parcelles sur des terrains dont la qualité agronomique semble satisfaisante aujourd'hui (en orange – 5,2 ha). Ces parcelles sont en outre les plus proches d'un bâtiment susceptible d'être utilisable dans le cadre de l'exploitation agricole
- Les parcelles les plus au sud (en rouge – 2,5 ha) présentent des traces d'hydromorphie en raison du mauvais écoulement actuel des eaux de ruisseaux de la Carrade. Cette situation pourra être améliorée dans le cadre du plan de gestion. En outre, des arbres remarquables (pins pignons) sont présents. La valorisation de ces arbres dans le cadre d'un aménagement paysager est à intégrer dans la réflexion de la remise en culture.

▪ 5b. Déclasser des terrains en Espace boisés Classés (EBC) :

La réduction ou la suppression d'un EBC ne peut être faite que dans le cadre de la procédure de révision totale ou de révision simplifiée (pour un projet d'intérêt général) du document d'urbanisme. En outre, dans le cadre de la Loi littoral, la procédure doit intégrer le passage pour avis devant la commission départementale des sites et des paysages.

Le PLU de Cavalaire, approuvé en 2013, est en cours de révision. Ceci constitue une opportunité pour inclure dans la révision le déclassement de l'EBC sur les parcelles qui seraient définies comme étant « à vocation agricole » ou à très forte densité de mimosa. Cela correspond aux parcelles de priorité 2, 3 et 4 sur la carte ci-dessus.

▪ 5c. Réaliser un diagnostic agronomique approfondi des parcelles pressenties :

Parmi les parcelles présélectionnées, il est important de réaliser un diagnostic agronomique afin d'évaluer précisément la valeur actuelle du terrain. Cela permettra de disposer d'un véritable bilan pour élaborer le cahier des charges à présenter au futur candidat à l'installation.

Ce diagnostic permettra aussi de proposer une répartition des cultures sur le site selon les potentialités agronomiques mais aussi selon les projets des gestionnaires ou des candidats à l'installation :

- Jardins partagés en maraichage
- Agriculteur indépendant (vigne, maraichage, sorgho, etc.)
- Verger en agriculture conservatoire :
 - Collections de variétés anciennes (PN Port-Cros / association COPAIN)
 - Agriculture promiscua ou agriculture ancienne (vignes et oliviers) cf.
 - Pâturage éventuellement

▪ 5d. Estimer les besoins en eau et quantifier les ressources en eau disponible :

Selon les types et modes de cultures choisis, les besoins en eau ne seront pas les mêmes. Il est donc important de les quantifier et de vérifier l'adéquation besoin - ressource. Selon les besoins en eau, différentes ressources pourront être sollicitées (eaux



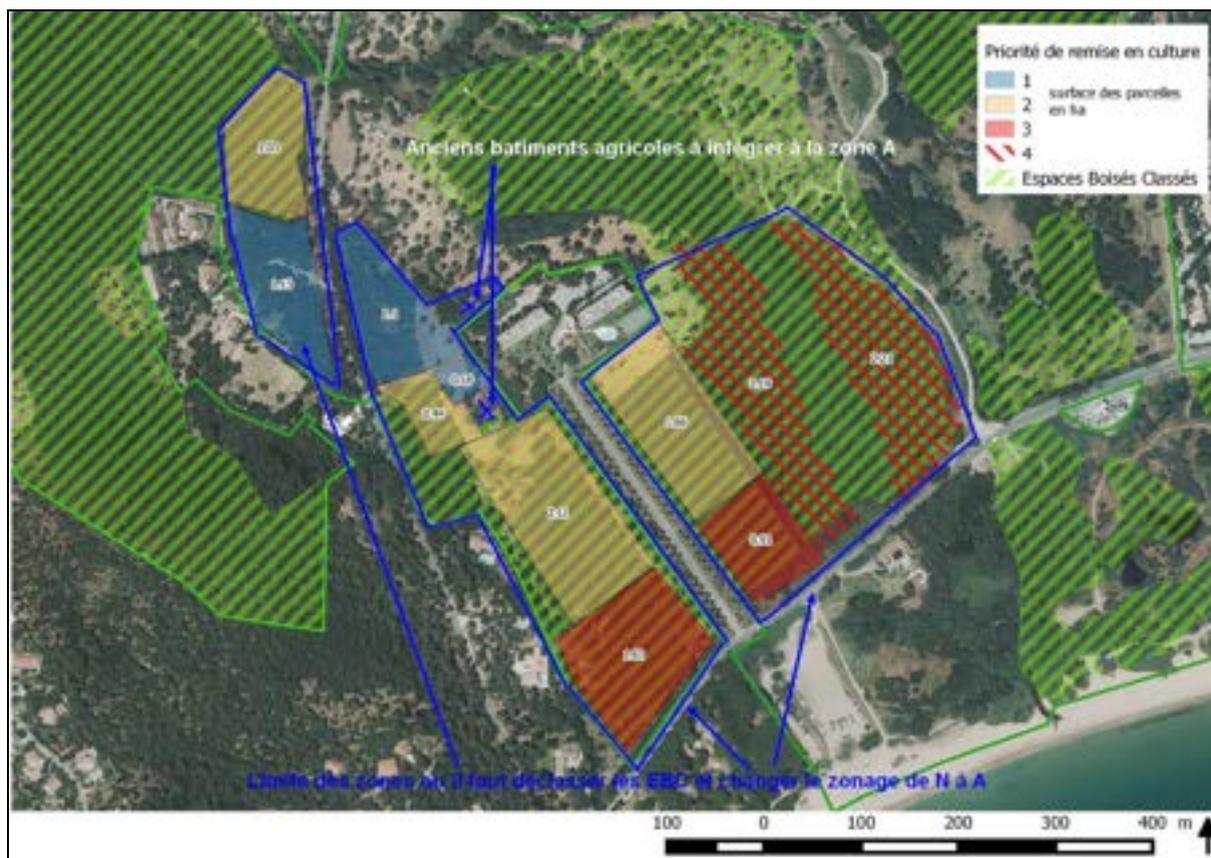


Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

souterraines, réutilisation des eaux de la STEP, branchement sur le réseau d'eau potable, etc.). En fonction des besoins en eau estimés et du choix de la ressource à utiliser, il s'agira également d'estimer le coût (investissement et fonctionnement) de l'équipement des parcelles pour l'irrigation.

- 5e. Elaborer un cahier des charges des pratiques culturales adapté au site :

Ce cahier des charges décline les spécificités auxquelles l'exploitation agricole retenue doit se conformer. Cela concerne en particulier l'adoption de pratiques d'agriculture biologique, le respect de la spécificité des lieux en termes de paysages et de fonctionnement de l'exploitation, de protection du milieu naturel et en particulier des cours d'eau, ou encore de circulation sur le site.



Les priorités de remise en culture (source : Conservatoire du Littoral)





2.3.12.3. LES CONSEQUENCES SUR LES EBC SIGNIFICATIFS

Au PLU, des EBC significatifs et ordinaires ont été définis sur Pardigon après le passage en CDNPS de 2012 (initialement, il n'était pas prévu de couvrir cet espace d'EBC).



Extrait des EBC significatifs (vert foncé) et ordinaires (vert clair) sur Pardigon – Extrait du rapport de présentation du PLU

Dans le règlement graphique, la distinction n'apparaît pas puisque les EBC ordinaires ont aussi été inscrits en secteur NL.



Extrait du règlement graphique au droit de Pardigon



Dans le PLU en projet, il est prévu la suppression de 2,62 ha d'EBC ordinaires et de 6,97 ha d'EBC significatifs.



Localisation des EBC supprimés

Concernant les mises en cultures, un appel à candidature sera lancé quand la situation administrative permettra d'y implanter ce type d'activité. Le Conservatoire du Littoral souhaite promouvoir un projet intégrant un mix de cultures peu gourmandes en eau et par ailleurs pouvant bénéficier du réseau d'eau REUSE de la station d'épuration toute proche.

A priori, on s'orienterait en priorité sur de l'arboriculture méditerranéenne (amandiers et oliviers) et de la vigne. Ces objectifs seront clairement affichés dans l'appel à projet et un jury composé des acteurs agricoles, de la commune et de la DDTM se réunira ensuite pour sélectionner le ou les candidats proposant une mise en culture et un projet global le plus en adéquation avec ces grands objectifs.

Cependant, cet appel à candidature ne pourra pas être lancé avant que le conservatoire ne soit certain que le changement de zonage (une partie du site basculant d'une zone naturelle en zone agricole A) et les déclassements d'EBC rendus nécessaires soient définitivement actés dans le PLU.



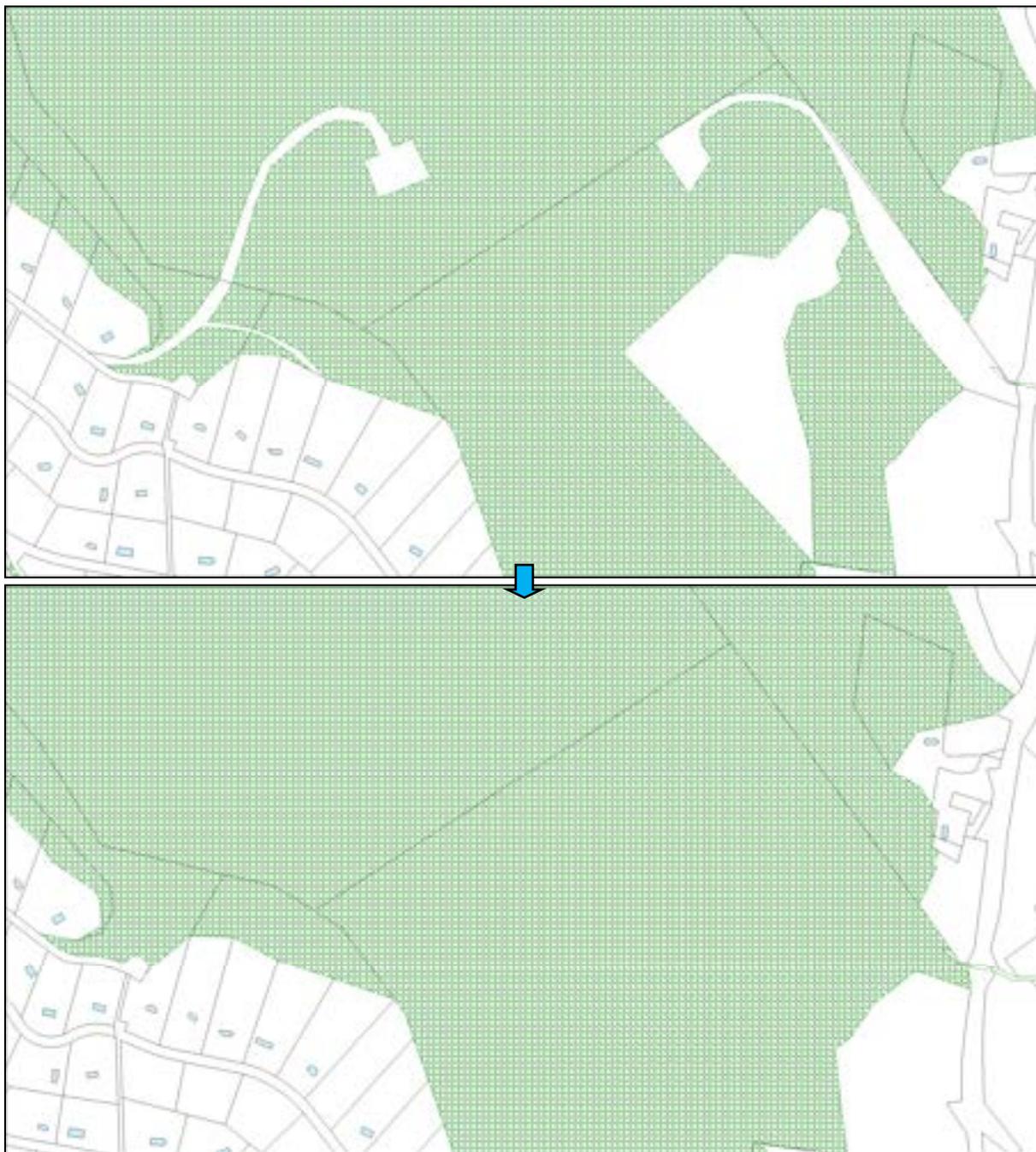


3. LES MESURES COMPENSATOIRES

3.1. LE CLASSEMENT DE NOUVEAUX EBC SIGNIFICATIFS

3.1.1 SITE N°13 : LIEUDIT LA COLINETTE

Au lieudit La Colinette, l'EBC a été redessiné sur le nouveau cadastre. 34 387 m² d'EBC sont rajoutés au sein du vaste espace détourné, le site étant boisé.



Evolution des EBC sur La Colinette





3.1.2 SITE N°14 : LIEUDIT LES COLLIÈRES

Sous le hameau des Collières, il est proposé de créer 3 551 m² pour protéger les espaces verts qui bordent ce hameau. L'enjeu est autant paysager qu'écologique.



Evolution des EBC proposée sous les Collières

3.1.3 SITE N°15 : LES RIGAUDS

Sur les Rigauds, 3 200 m² d'EBC sont étendus en zone urbaine pour préserver un boisement existant. S'y ajoutent des EBC dans l'ancienne zone AUEa annulée par le tribunal administratif (zone qui passe en zone naturelle). Ainsi, ce sont 15 173 m² d'EBC significatifs qui sont agrandis au PLU.



Progression de l'EBC significatif sur Les Rigauds



3.1.4 SITE N°16 : LE MOULIN

Au lieudit Le Moulin, une vaste parcelle est actuellement inscrite en zone urbaine sur 1,68 ha. Elle est concernée à la marge par un espace boisé classé. L'objectif du présent PLU est de ne pas étendre l'agglomération au-delà des parcelles bâties.

Aussi, la parcelle sera inscrite en zone naturelle au PLU tandis que les EBC significatifs vont s'y étendre, soit une progression de +1,43 ha.



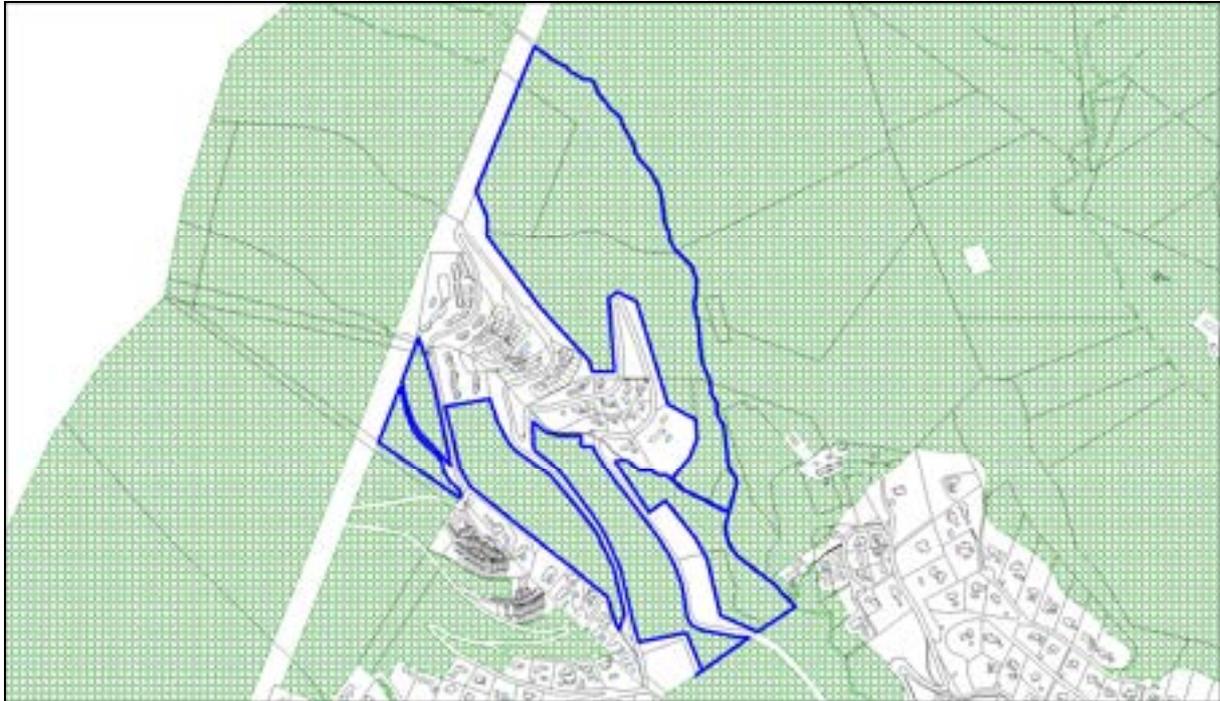
Evolution de l'EBC en limite d'agglomération





3.1.5 SITE N°17 : LES SAUVAGIERES

Sur Les Sauvagières, des EBC ordinaires sont dorénavant inscrits en EBC significatifs pour une surface totale de 23,18 ha.



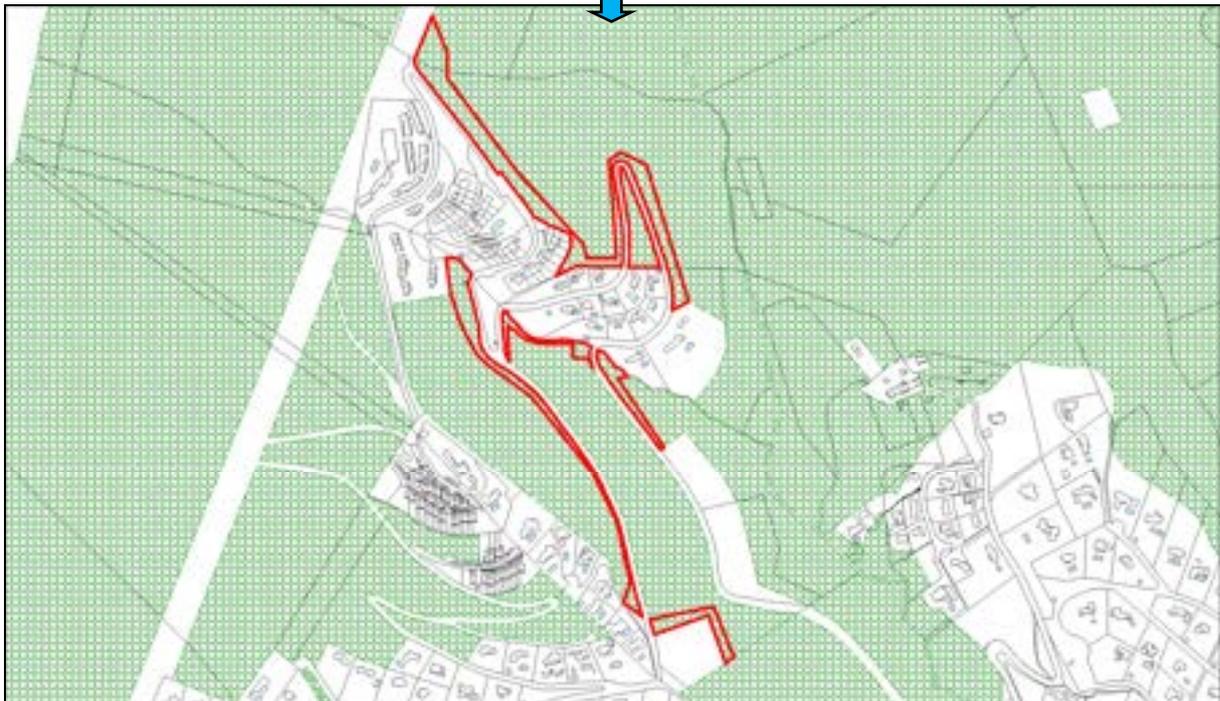
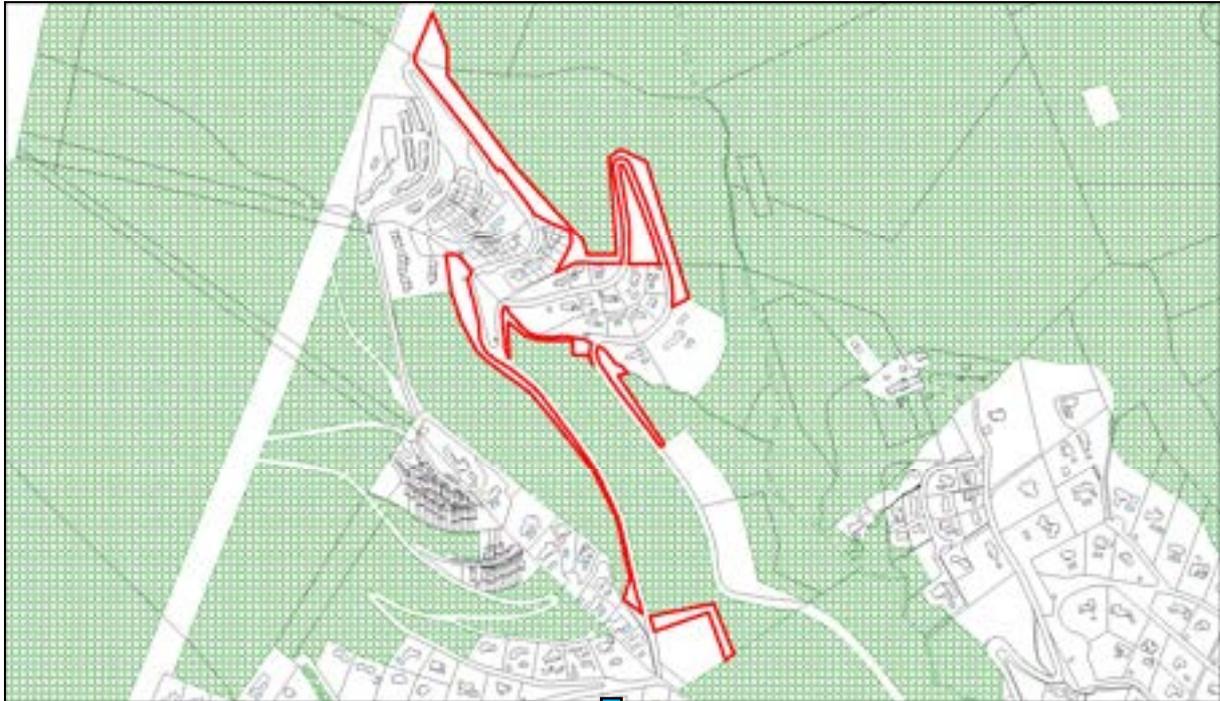
EBC ordinaires inscrits en EBC significatifs





Dossier CDNPS – Déclassement d'EBC significatifs

De plus, il est décidé d'augmenter leur superficie aux abords des zones construites sur un total de 2,39 ha.



Evolution de l'EBC sur Les Terrasses





3.1.6 BILAN DES EVOLUTIONS SURFACIQUES DES EBC SIGNIFICATIFS

En définitif, le PLU permet une progression des EBC significatifs de +10 564 m² auxquels s'ajoutent 231 783 m² des EBC ordinaires inscrits en significatifs sur Les Sauvagières.

	EBC significatif déclassé (m ²)	EBC significatif inscrits (m ²)	EBC ordinaires devenant significatif (m ²)
SITE 1. LE CHATEAU D'EAU PARCELLE AI 665	311		
SITE 2. LE POSTE DE RELEVAGE LE LONG DE LA RD 559	133		
SITE 3. ABORDS DE LA RD 559 - ENTREE DE VILLE	2 872		
SITE 4. RESERVOIR D'EAU DU DATTIER	1 948		
SITE 5. PROPRIETE ALLEE DU CORAIL	296	687	
SITE 6. EVOLUTION CADASTRE SUR CROS MOUTON	666		
SITE 7. AVENUE DARIUS MILHAUD	560	334	
SITE 8. VALLON DU SOLEIL	1 279	1 218	
SITE 9. DEUX HABITATIONS SUR LE DATTIER	531		
SITE 10. CHEMIN DES COLLIERES	284		
SITE 11. CAMPING CROS DE MOUTON	4 407		
SITE 12. CONSERVATOIRE DU LITTORAL - PARDIGON	69 719		
SITE 13. LA COLINETTE		34 387	
SITE 14. HAMEAU DES COLLIERES		3 551	
SITE 15. LES RIGAUDS		15 188	
SITE 16. LE MOULIN		14 258	
SITE 17. LES SAUVAGIERES		23 929	231 783
EVOLUTION DES EBC SIGNIFICATIFS	83 006	93 552	231 783
		10 546	
		242 329	





3.2 PROGRESSION DES ZONES NATURELLES

3.2.1 LES TERRASSES DE L'EAU BLANCHE

Sur Les Terrasses de l'Eau Blanche, 3,33 ha de zone urbaine seront inscrits en zone naturelle pour tenir compte du caractère boisé du site.

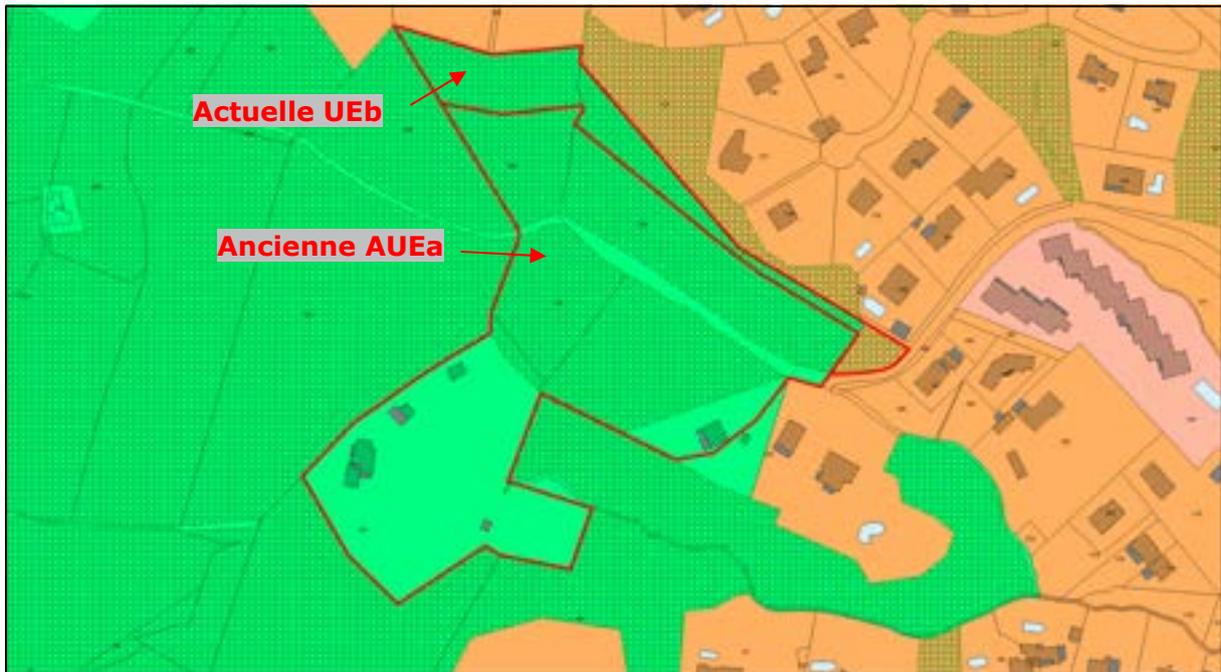


Localisation du site passant de UEA à N sur les Terrasses de l'Eau Blanche

3.2.2 LES RIGAUDS

La zone AUEa ayant été annulée au TA et sa localisation rendant difficile tout projet urbain d'intérêt général (densité, logements sociaux, etc.), il est proposé de maintenir les 2,10 ha en zone naturelle et d'y ajouter 0,32 ha d'EBC actuellement en zone UEB (cohérence d'ensemble).





Localisation du site passant de UEb à N sur Les Rigauds (couleur orangée : zone U, couleur verte : zone N)

3.2.3 LES PIERRUGUES

Il est proposé d'inscrire 0,70 ha situés entre la RD 559 et le chemin du train des Pignes et couverts d'EBC en zone naturelle N et non UEb au lieudit Pierrugues.



Localisation du site passant de UEb à N (couleur orangée : zone U, couleur verte : zone N)





3.2.4 AVENUE DES GALAPAGOS

Avenue des Galapagos, il est proposé d'inscrire l'Espace Boisé Significatif de la parcelle BH 64 en zone naturelle N pour renforcer la vocation naturelle du site. 1,89 ha de zone naturelle seraient ainsi inscrits.



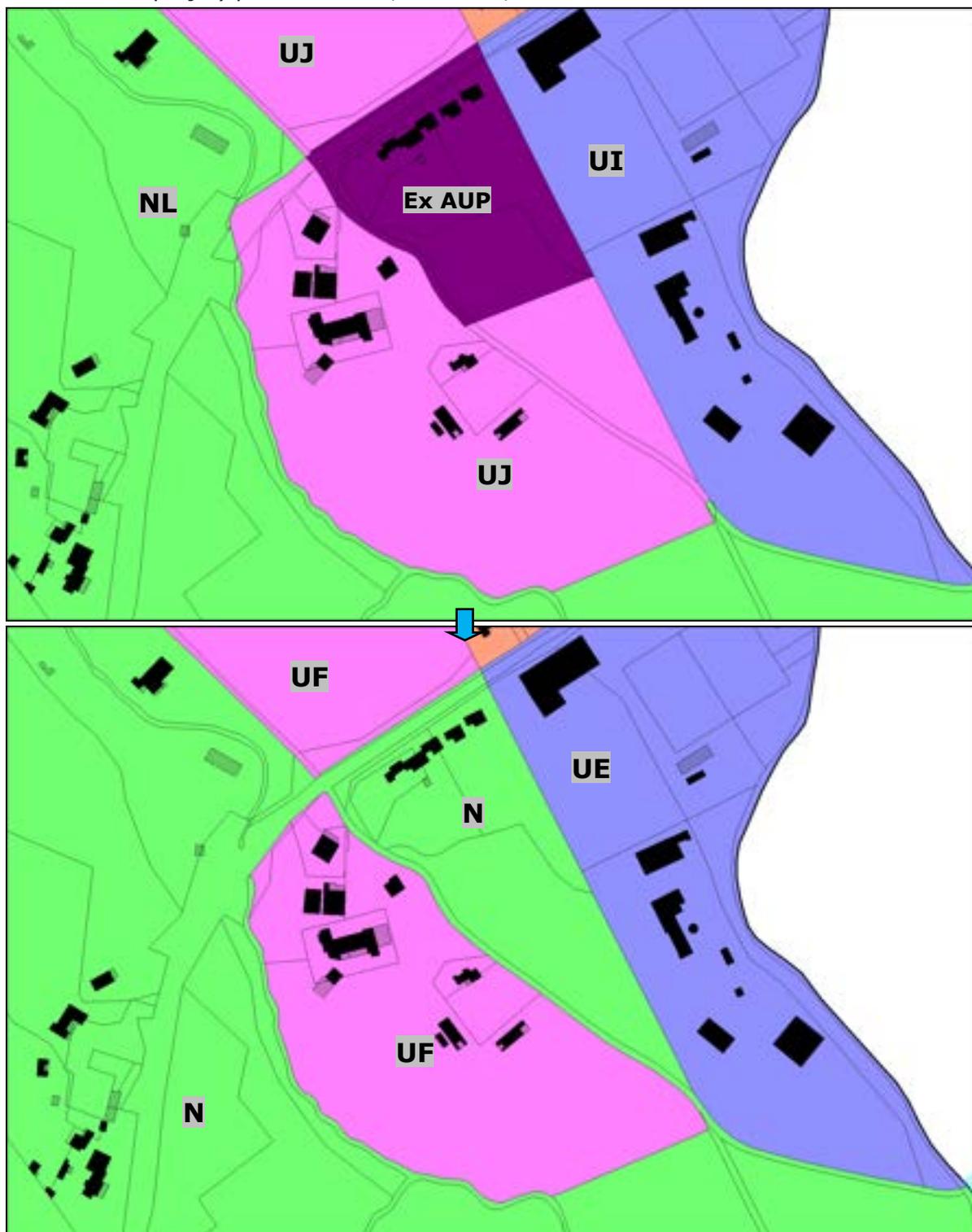
Création d'une zone naturelle N avenue des Galapagos (couleur rouge / orangée : zone U, couleur verte : zone N)





3.2.5 PARDIGON

Au lieu-dit Pardigon, la zone AUP a été annulée par le Tribunal Administratif (discontinuité). Il est proposé d'étendre la zone naturelle N au dépend de l'ex zone AUP mais aussi sur le triangle au sud (hors périmètre du camping). La zone urbaine UJ (UF dans le futur projet) passerait de 3,96 ha à 3,32 ha.



Evolution du zonage en projet sur Le Pardigon





3.2.6. LE MOULIN

En limite Est du territoire, 1,68 ha de zone urbaine au lieudit Le Moulin sont inscrits en zone naturelle (doublée d'EBC : cf. site n°15).



Evolution de la zone naturelle au lieudit Le Moulin, en limite Est d'agglomération (couleur orangée : zone U, couleur verte : zone N)





3.2.7. BILAN

Dans le projet de PLU, les zones naturelles vont progresser de +11,94 ha ce qui va permettre de protéger d'autant plus les espaces boisés du territoire. Cette mesure vient en complément des 6,96 ha d'EBC significatifs nouvellement inscrits.

Sites	Progression des zones naturelles (en ha)	
Les terrasses de l'Eau Blanche	Zone U inscrite en zone N	3,33
Les Rigauds	Zone U annulée au TA inscrite en zone N	2,10
	Zone U inscrite en zone N	0,32
Les Pierrugues	Zone U inscrite en zone N	0,70
Avenue des Galapagos	Zone U inscrite en zone N	1,89
Pardigon	Zone U annulée au TA inscrite en zone N	1,36
	Zone U inscrite en zone N	0,56
Le Moulin	Zone U inscrite en zone N	1,68
Total		11,94

