



Commune d'AIGUINES

Département du Var



Réalisé par

G2C environnement

Agence Sud-Est

Parc d'Activités Point Rencontre

2 avenue Madeleine Bonnaud

13770 VENELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 2 : DOSSIER CDNPS POUR DECLASSEMENT
D'EBC



Dossier de commission départementale de la nature, des paysages et des sites



Commune d'Aiguines

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Proposition de déclassement des Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'Urbanisme
sur les secteurs des Cavaliers et de la Petite Forêt

Février 2017



Préambule

1- Les Espaces Boisés Classés au POS

2- Les Espaces Boisés Classés partiellement déclassés sur le versant ubac du Grand Margès en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral

2.1- Le secteur des Cavaliers, propriété du Conservatoire du Littoral

- Contexte
- Localisation
- Habitats naturels
- Ambiances internes
- La ferme des Cavaliers
- La ferme de la Grande Forêt
- Enjeux et objectifs pour le site

2.2- Justifications de la demande de déclassement partiel des EBC et de modification de zonage

- Ouverture de milieux et usage pastoral
- Usages et équipements : agricoles et touristiques

2.3- Identification des Espaces Boisés à déclasser

- Des espaces historiquement ouverts et pâturés qui se sont progressivement fermés
- Habitats naturels concernés
- Délimitation proposée par le Conservatoire du Littoral
- La ferme des Cavaliers
- La ferme de la Grande Forêt
- Propriété des Cavaliers et secteur de la Grande Forêt
- La Petite Forêt

3- Synthèse du déclassement des Espaces Boisés sur le versant ubac du Grand Margès au Plan Local d'Urbanisme



En tant que **commune riveraine d'un plan d'eau intérieur d'une superficie de plus de 1000 ha**, la commune d'Aiguines est soumise à la **loi Littoral**. Elle fait également partie du Massif des Alpes du Sud, où s'appliquent les dispositions d'urbanisme portées par la loi Montagne. La commune d'Aiguines dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1998.

Au titre de la loi Littoral, l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.* »

De plus : « *Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.* »



1

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au Plan d'Occupation des Sols (POS)



1 – Les espaces boisés classés au POS

L'essentiel des espaces boisés remarquables de la commune d'Aiguines est déjà classé en EBC au POS. C'est le cas notamment du versant Ubac du Grand Margès, entièrement classé EBC.

Dans le PLU, l'essentiel des EBC du POS est conservé, en opérant des ajustements ponctuels :

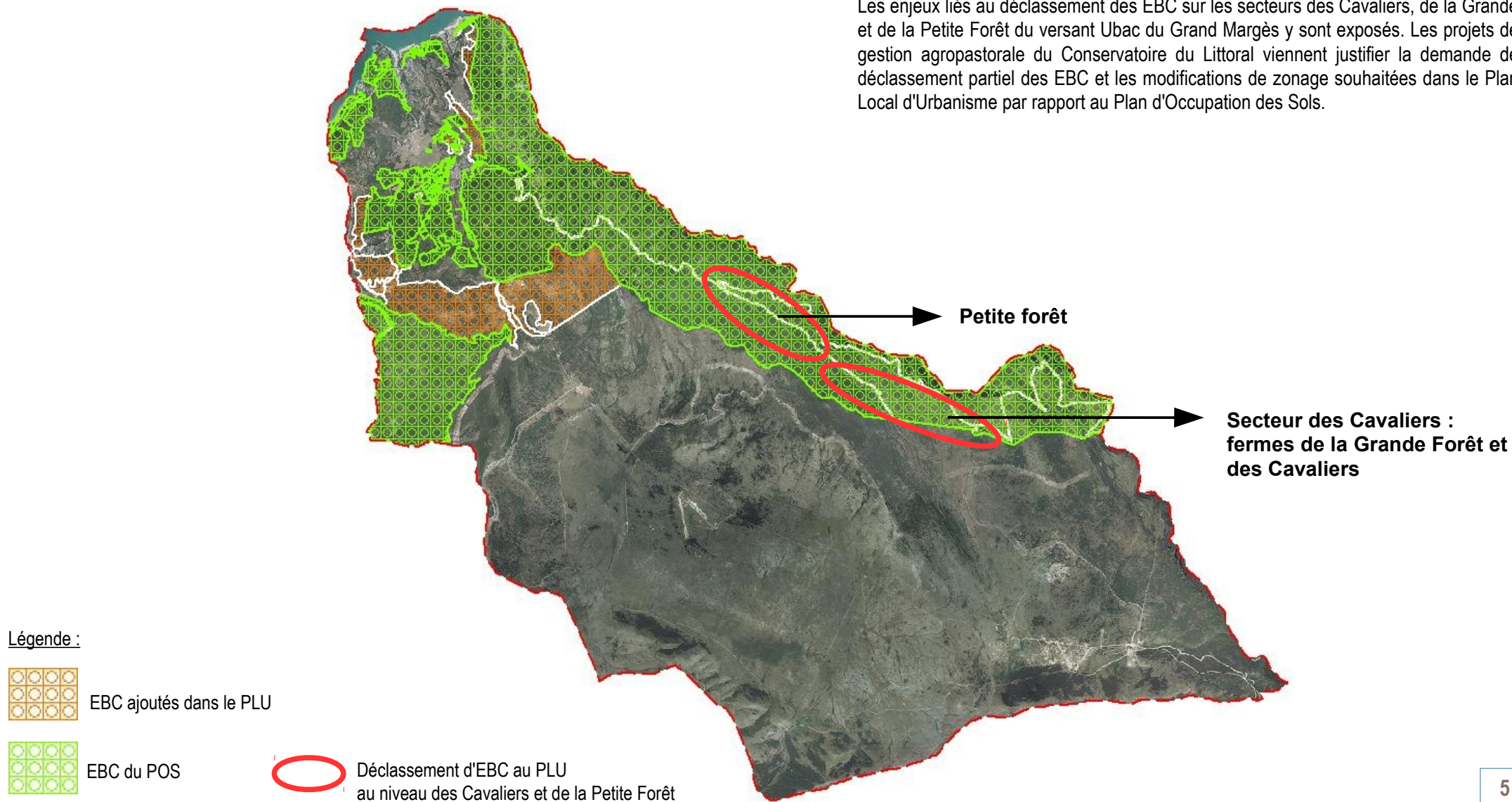
- Suppressions pour reconnaître des aménagements existants ou une urbanisation existante,
- Suppressions pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général,
- Extensions en lien avec le nouveau zonage pour reconnaître le caractère boisé.

Le présent rapport a pour objet de compléter le dossier de présentation des ajustements des Espaces Boisés Classés opérés dans le cadre du projet de PLU examiné en CDNPS le 1^{er} Juin 2016.

La commission avait émis un avis défavorable sur le déclassement des EBC de la propriété du Conservatoire du littoral dite « des Cavaliers » dans l'attente de la « définition d'un projet partagé avec le Conservatoire du littoral ».

Cette présentation vise à répondre à cette attente de la CDNPS.

Les enjeux liés au déclassement des EBC sur les secteurs des Cavaliers, de la Grande et de la Petite Forêt du versant Ubac du Grand Margès y sont exposés. Les projets de gestion agropastorale du Conservatoire du Littoral viennent justifier la demande de déclassement partiel des EBC et les modifications de zonage souhaitées dans le Plan Local d'Urbanisme par rapport au Plan d'Occupation des Sols.





2

**Déclassement partiel des EBC et modifications de zonage sur le versant ubac du Grand Margès
en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral**



Contexte

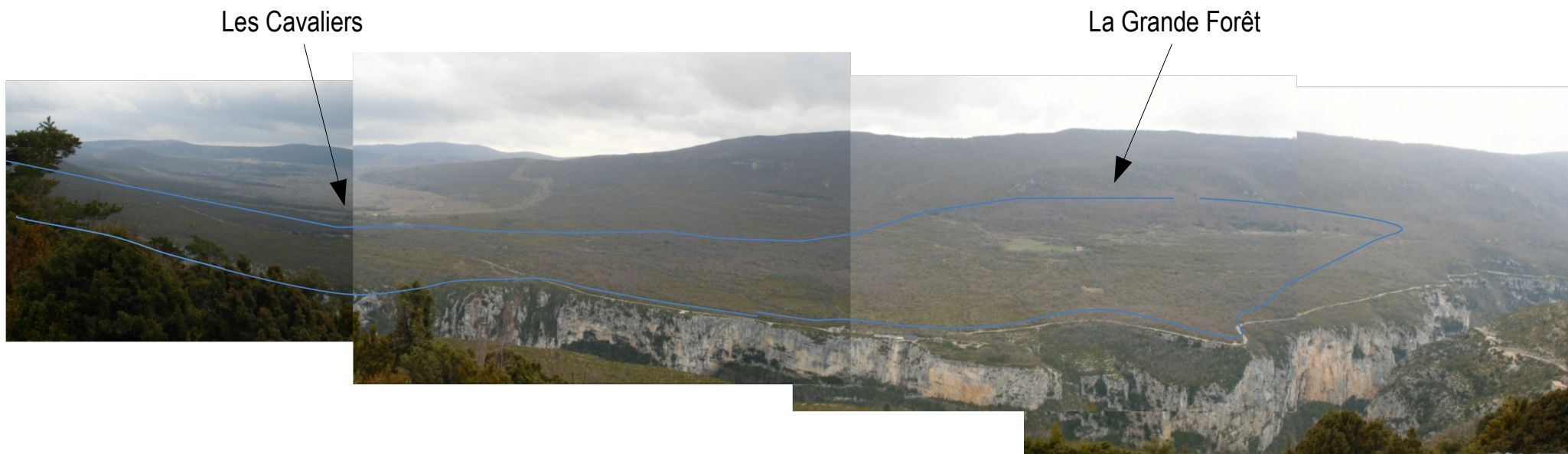
Le Conservatoire du littoral est récemment devenu propriétaire (juillet 2015) de la propriété des Cavaliers (247 ha), sur la commune d'Aiguines, dans le Var.

Cette propriété est acquise au terme d'une procédure de préemption par la SAFER, laquelle a sélectionné deux candidats pour l'occupation des lieux : un éleveur ovin pour les parcours, un candidat à l'installation pour un petit élevage.

Le choix des candidats a été établi de façon concertée avec la commune et le Conservatoire du littoral au regard des enjeux de gestion, qui porte sur la **préservation des patrimoines naturels** (très liés aux milieux ouverts) **et bâti** (à caractère patrimonial) en site isolé mais très accessible, pour assurer :

- Une présence permanente nécessaire pour **dissuader les potentielles initiatives à caractère impactant** (vandalisme sur les bâtis, organisations régulières de « rave party »...) ;
- Une activité pastorale pour **entretenir l'ouverture des milieux** : l'éleveur retenu était préalablement présent dans les lieux et dans l'unité pastorale voisine du petit plan de Canjuers.

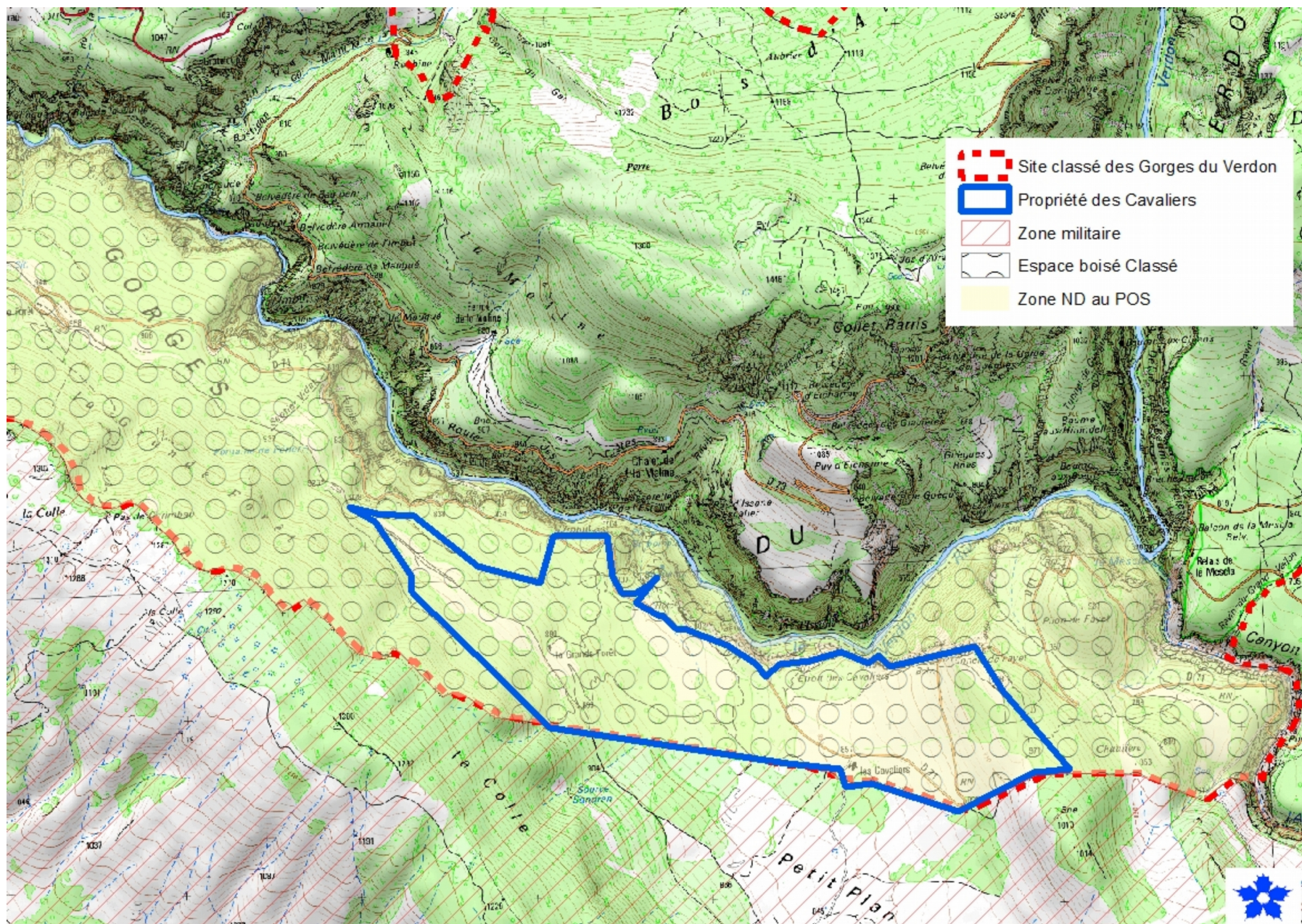
Ce secteur est constitué de **parcours pastoraux** dans les landes à buis et sous les chênes pubescents et ponctué par la présence de **deux fermes patrimoniales** : les Cavaliers et la Grande Forêt.





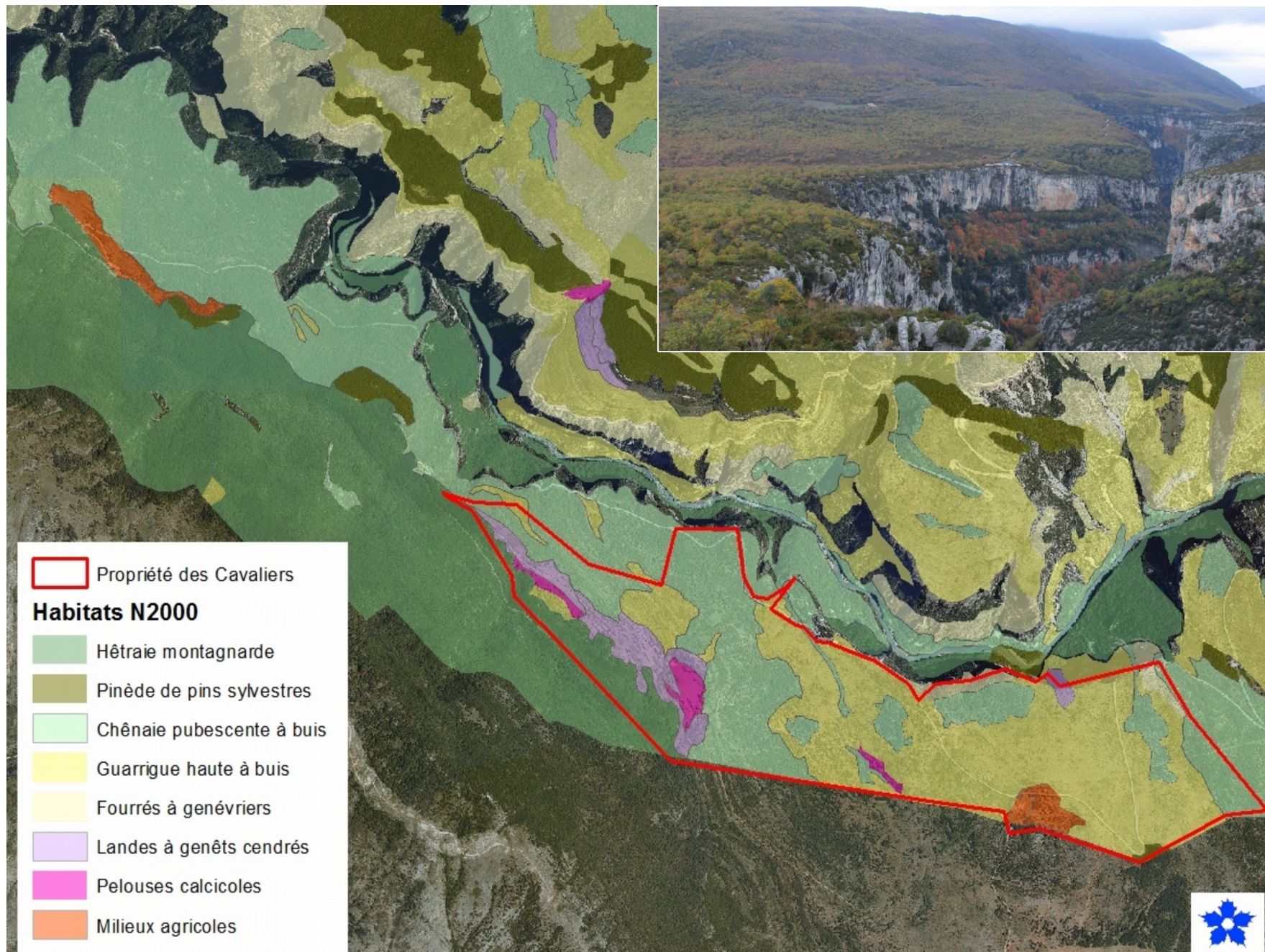
2.1 – Le secteur des Cavaliers, propriété du Conservatoire du Littoral

Localisation





Habitats naturels





2.1 – Le secteur des Cavaliers, propriété du Conservatoire du Littoral

Ambiances internes :
zones semi-ouvertes, pâturées





La Ferme des Cavaliers : ferme-hameau du début du 19^{ème} siècle

La ferme des Cavaliers était occupée jusqu'en janvier 2013 mais se trouve aujourd'hui dans un état d'habitation vétuste.

Petit hameau en bord de route, elle se compose de deux « logements » très rustiques (pas d'eau courante) et de nombreuses dépendances (étable, bergerie, basse cours..) pour une superficie au sol de 830 m² de toitures au total.

La ferme des Cavaliers est vouée à devenir le **siège d'exploitation du candidat à l'installation en petit élevage.**





La Grande Forêt : ferme-bergerie du début du 19^{ème} siècle

Située en bout de piste (1km), cette ferme comprend un ancien logement et une bergerie ainsi que des dépendances à l'étage sous 280 m² de toiture. Sa dernière occupation date d'avant la seconde guerre mondiale, servant d'estive pour une famille du Grand Plan.

Inoccupé depuis des décennies, ce patrimoine fragile est à la limite de l'état de ruine. La charpente est en très mauvais état, et la toiture a commencé à s'effondrer durant l'hiver 2014/2015.

La bâtisse a été investie par une colonie de petits rhinolophes en période de production.

La ferme de la Grande Forêt pourrait partiellement abriter le **logement du berger**, qui sera présent 6 à 9 mois de l'année, sur les terres du site et les pâturages du Petit Plan de Canjuers, par **translation du centre de gravité des zones de pâturage**. L'intensification des activités militaires dans le Petit Plan aura pour effet dès 2018 la réduction de 1000 ha de pâturages contre les 1500 ha actuellement mis à disposition. Le berger est actuellement logé dans un mobil-home dans le camp militaire.



Enfin, le positionnement de ces bâtisses sur les GR 99 et GR de pays « Tour des gorges du Verdon » en gestation les prédispose, l'une ou l'autre, à une **utilisation complémentaire en gîte d'étape**.

Face aux besoins exprimés et l'attribution préalable des terres à des agriculteurs, aux attentes de la commune, aux contraintes des lieux (récupération de l'eau des toitures) aux exigences et délais des partenaires financiers, aux enjeux à long terme (maintenir l'activité pastorale et l'habitat aux Cavaliers), le Conservatoire du littoral a engagé une étude menée en 2015 et 2016 sur une programmation du bâti cohérente avec les enjeux de gestion du site.

La restauration des bâtiments est un objectif attendu par le Conservatoire du Littoral et la commune, à des fins patrimoniales et paysagères, culturelles (historique, ethnologique), touristiques (paysage voire accueil). Cette restauration sera envisageable qu'avec des conditions d'accueil adaptées pour des usages pérennes et viables, en lien avec la gestion des milieux environnants.



Les enjeux du secteur des Cavaliers :

- Maintenir la diversité des milieux
- Préserver le patrimoine bâti
- Pérenniser le pastoralisme à long terme
- Maintenir une activité économique
- Permettre l'accès au public

D'où les objectifs suivants :

- Installer une activité permanente aux Cavaliers = surveillance bâti
- Organiser l'activité pastorale pour pérenniser l'entretien des espaces naturels de la propriété :
 - Développer le potentiel fourrager : l'augmentation du potentiel fourrager aux Cavaliers est d'autant plus importante que la ressource va diminuer au sein de l'unité pastorale, qui sera réduite avec l'installation du champ de tir permanent dans le Petit Plan ;
 - Aménager une adduction d'eau depuis la source Sandran ;
 - Ré-installer un accueil pastoral à la Grande Forêt par la restauration du bâti (logement + bergerie).

La totalité du site, qui couvre 247 ha, est classé en zone naturelle ND au Plan d'Occupation des Sols (POS) et couvert en totalité par des Espaces Boisés Classés (EBC).

Or, la gestion prévue pour ce site, dans une perspective de préservation des patrimoines et de la biodiversité, nécessitera des activités, des usages et des interventions pouvant être incompatibles avec l'actuel classement du secteur au POS.



Ouverture de milieux et usage pastoral

Le versant ubac du Grand Margès est un versant à dominante forestière : hêtraie (communale, en voie de devenir une réserve biologique dirigée) et chénaîfe pubescente. Ce versant est marqué ponctuellement par des milieux ouverts, anciennes prairies et zones de culture, en voie d'embroussaillage et d'enrésinement.

Ces milieux ouverts présentent un **intérêt pour l'environnement du site** (objectifs de réouverture affichés dans le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 Montdenier Grandes Gorges du Verdon), un **intérêt en matière d'animation paysagère**, accrochant le regard depuis la route des crêtes, en rive droite mais aussi au cœur du site (micropaysages).

L'objectif de les préserver, voire de les ré-ouvrir parfois, répond également à une **préoccupation socio-économique de maintien du pastoralisme** dans les gorges du Verdon. L'accueil d'un troupeau et du berger à la Grande Forêt sera une condition à long terme pour maintenir le pastoralisme et la diversité environnementale des milieux ouverts sur ce versant de la rive gauche.

Actuellement, un exploitant ovin fait pâturer son troupeau sur les terres des Cavaliers au printemps, et les pâturages du Petit Plan au printemps et à l'automne. Il prévoit d'étendre son calendrier de pâturage à l'hiver (potentiel sur les adrets du Petit Plan de Canjuers).

L'intensification des activités militaires dans le Petit Plan prévues à échéance 2018 (agrandissement du terrain d'entraînement au tir) enlèveront approximativement les deux tiers de la surface actuellement parcourue par l'éleveur dans le camp de Canjuers, avec pour effet :

- La forte diminution de l'aptitude pastorale par rapport aux terres actuellement parcourues et une **pression pastorale plus accrue dans le secteur des Cavaliers/la Grande Forêt**,
- Un **nouvel intérêt pastoral pour les anciens pâturages de la Petite Forêt**, aujourd'hui inutilisés et enfrichés.

Ces constats sont réalisés dans le cadre du diagnostic pastoral réalisé par le CERPAM en 2015 (voir cartes page suivante).

Il est donc fort possible, qu'à moyen terme (après 2018) et long terme, les prairies de la Petite Forêt suscitent un regain d'intérêt pour sécuriser le fourrage nécessaire.

L'augmentation de l'aptitude pastorale des terres de l'Ubac du Grand Margès, par la reconquête des anciennes prairies enfrichées (cf. carte d'analyse de la fermeture des milieux depuis 1930 p.18) correspond également un enjeu environnemental : la réouverture des milieux est une mesure préconisée dans le DOCOB N2000 par rapport à l'ensemble des espèces protégées recensées dans les gorges du Verdon.

La réouverture des milieux implique le débroussaillage et des coupes de bois. Ces interventions semblent incompatibles avec le classement en EBC de l'Ubac du Grand Margès.

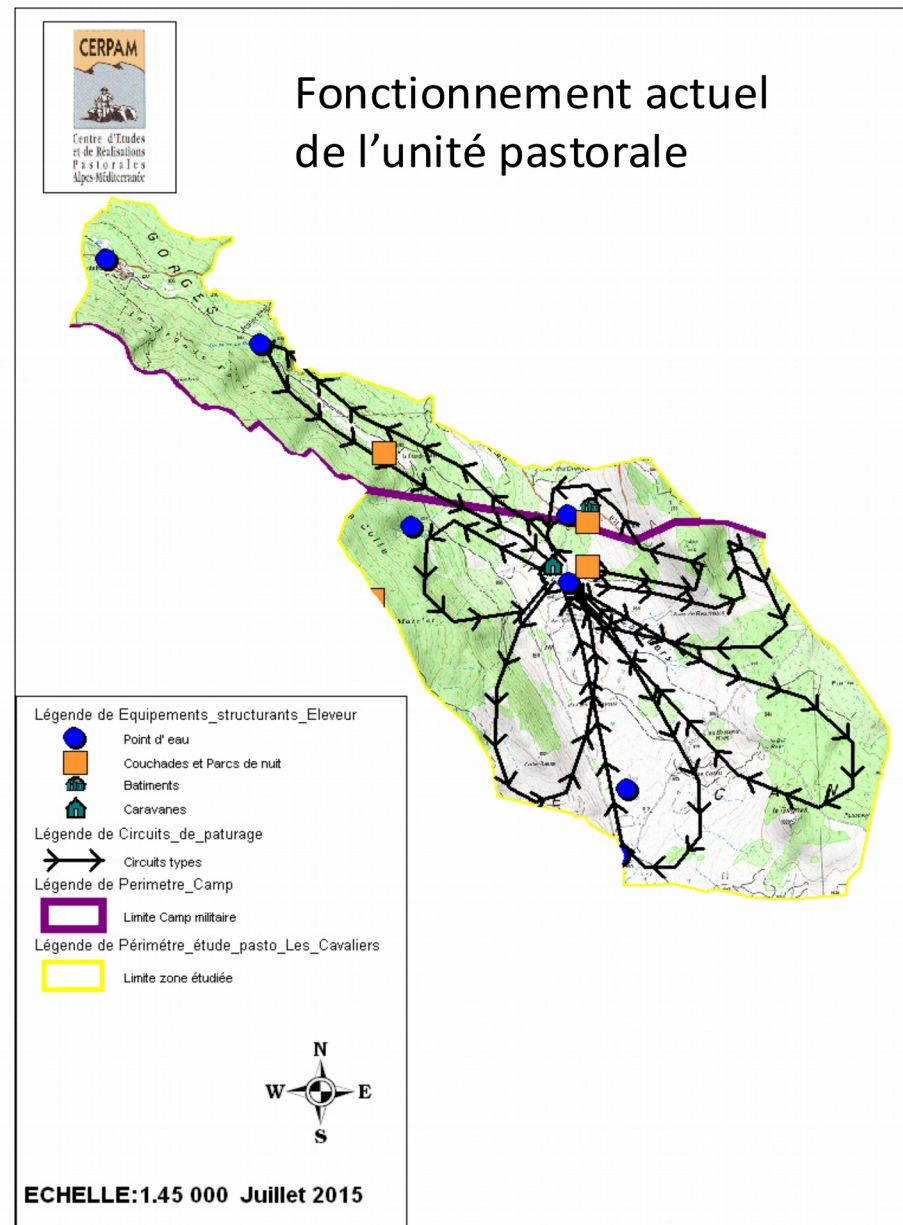
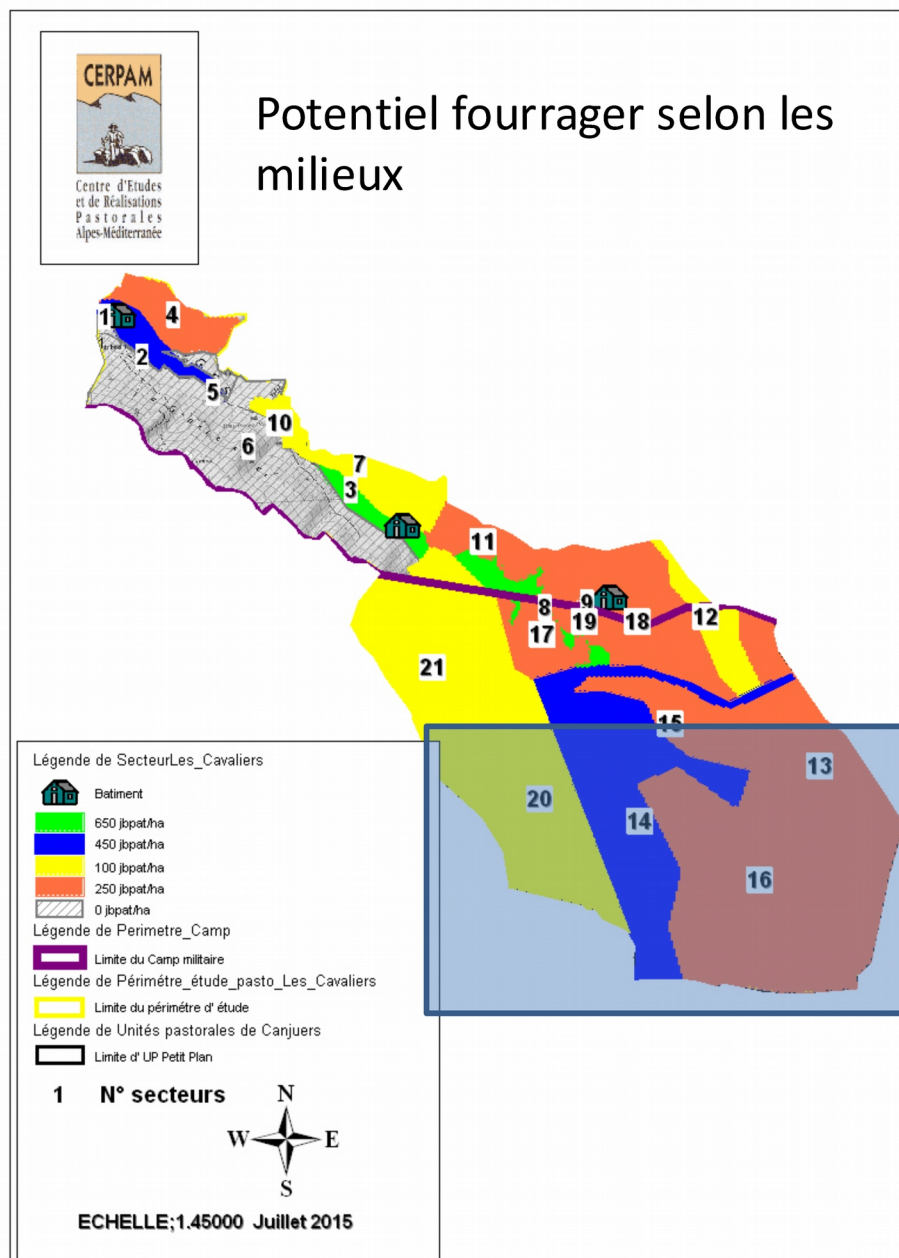
Dans le double objectif de permettre à l'exploitant de poursuivre son activité en récupérant de nouvelles terres dédiées au pastoralisme et de préserver le patrimoine bâti, paysager et la biodiversité, il est donc demandé le déclassement des EBC sur la propriété du Conservatoire du littoral dans les limites correspondant aux parcours pastoraux du début du 20^{ème} siècle, soit une soixantaine d'hectares.

La propriété communale de la Petite Forêt est soumise au régime forestier. La cohérence du projet global mérite que les prairies de la Petite Forêt soient également déclassées pour environ 34 hectares.



2.2 – Justifications de la demande de déclassement partiel des EBC et de modifications de zonage

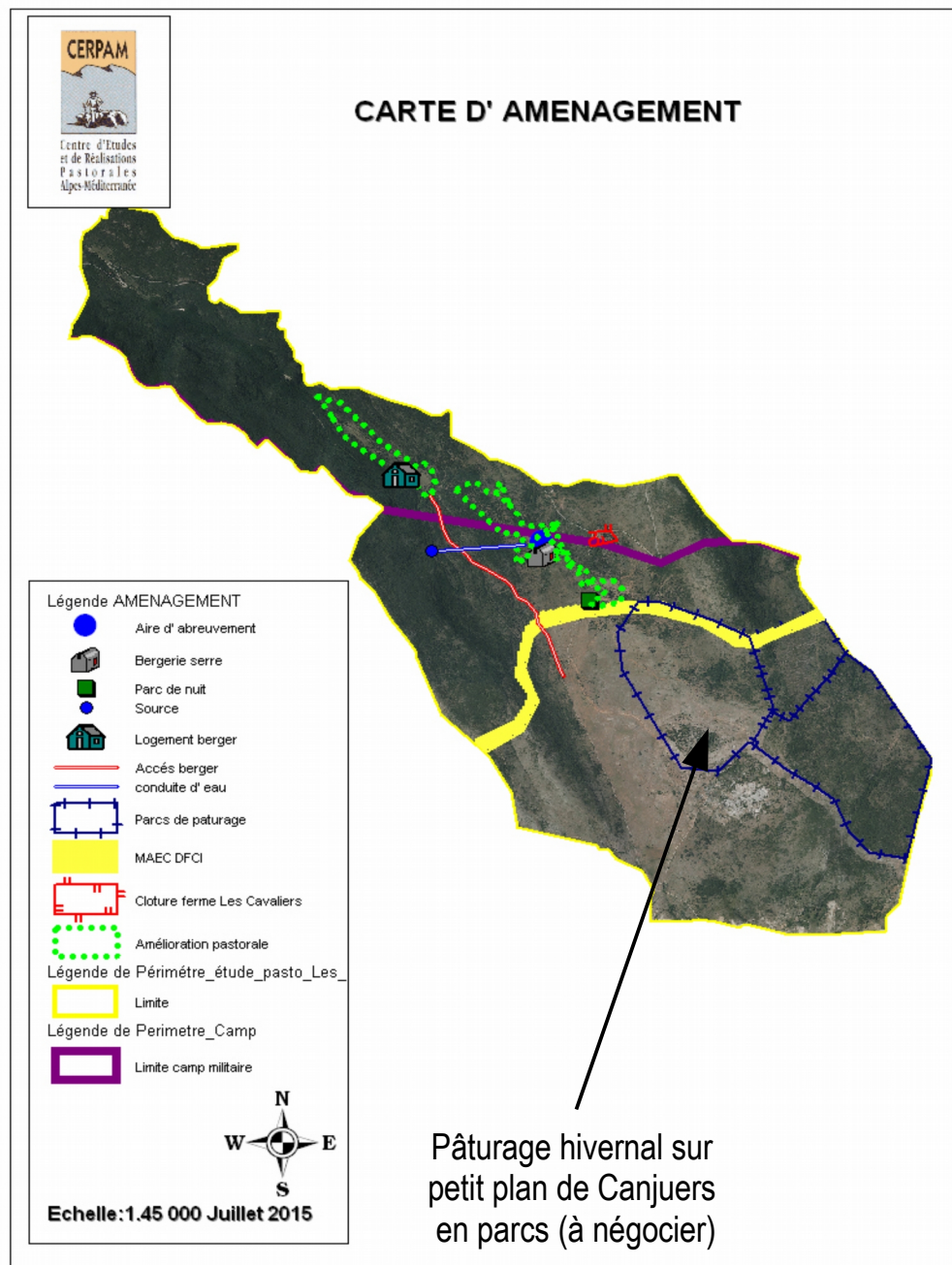
Les besoins en ressources fourragères ont été quantifiés par le CERPAM dans le cadre d'une étude dédiée en 2015.



Aptitude pastorale actuelle (hors Petite Forêt) :
403 200 journées brebis de pâturage



2.2 – Justifications de la demande de déclassement partiel des EBC et de modifications de zonage



Projection 2018 :

Perte de 55 % des ressources : - 150 000 journées brebis de pâturage dans le Petit Plan

Besoins :

Ré-ouvrir les terrasses et anciens prés : + 15 000 journées brebis de pâturage sur le printemps et l'automne, permettant au final :

- 500 bêtes pendant 3 mois à l'automne
- 1300 bêtes pendant 3 mois au printemps

La Petite Forêt (en secours) :

+ 22 000 journées brebis de pâturage sur l'année (actuel)

Et encore davantage si une ouverture des milieux est effectuée



Usages et équipements

→ Agricoles

Sur les 8 hectares à l'Est du site des Cavaliers, une exploitation agricole va se développer et de nouveaux équipements agricoles (clôture, poulaillers mobiles, petites unités de stockage et/ou confortement du hangar de stockage existant...) peuvent s'avérer nécessaires.

Pour l'activité pastorale, la restauration de la ferme de la Grande Forêt ré-ouvrirait environ 200m² de bergerie, évitant ainsi l'implantation d'une serre tunnel, qui serait toutefois peut-être utile dans le cas contraire, pour étendre la période pastorale à l'hiver (parcours dans le Petit Plan).

L'extension des parcours vers la Petite Forêt pourrait également justifier une occupation pastorale même temporaire de la ferme de la Petite Forêt.

Il est donc demandé de classer en zone agricole les abords des trois fermes du versant, avec la possibilité d'installer des équipements légers, mobiles ou réversibles à leurs abords.

→ Touristiques

De nombreux chemins d'exploitation, ruraux et sentiers sillonnent la propriété. L'un d'entre eux est d'ailleurs inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et balisé en grande randonnée (GR99).

Des groupes de randonneurs, dont des groupes d'enfants en sorties pédagogiques (Maison Régionale de l'Eau, Maison des Lacs) empruntent aussi le chemin rural depuis la petite forêt jusqu'à la grande forêt puis redescendent vers les Cavaliers par des chemins d'exploitation.

Le Conservatoire du Littoral a pour mission d'accueillir le public. Il prévoit, si les conditions normatives le permettent, de créer un gîte d'étape de petite capacité dans la ferme des Cavaliers. La finalité sera de contribuer à la découverte des patrimoines via la concrétisation en cours (partenariat PNRV Verdon et FFRP) de deux GR de Pays « Tour des gorges du Verdon » et du « Tour du lac de Sainte Croix ».

Il est donc demandé de prévoir l'usage touristique dans la ferme des Cavaliers au sein du règlement du futur Plan local d'Urbanisme.

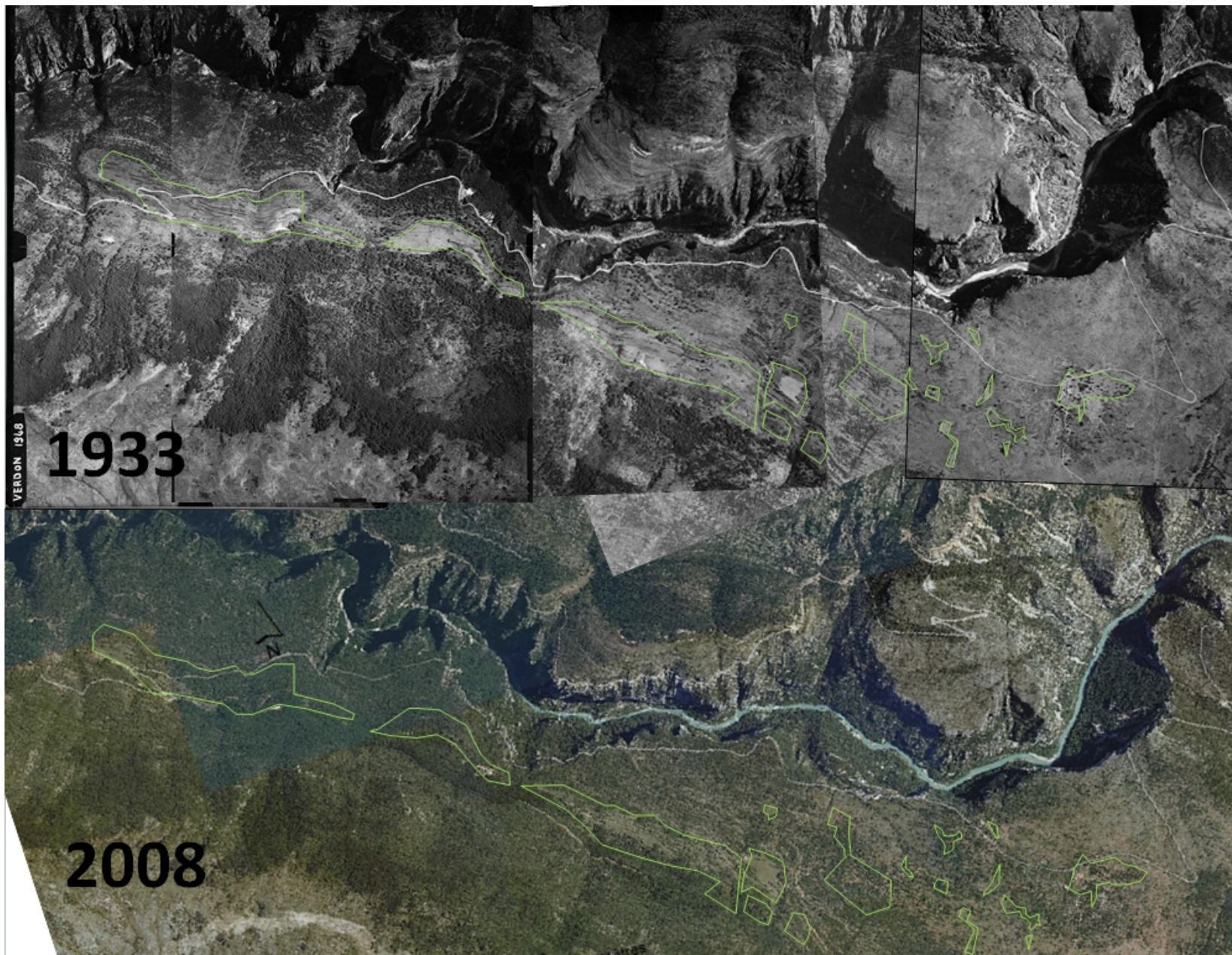


Des espaces historiquement ouverts et pâturés qui se sont progressivement fermés

Les secteurs proposés au déclassement sont des zones fourragères :

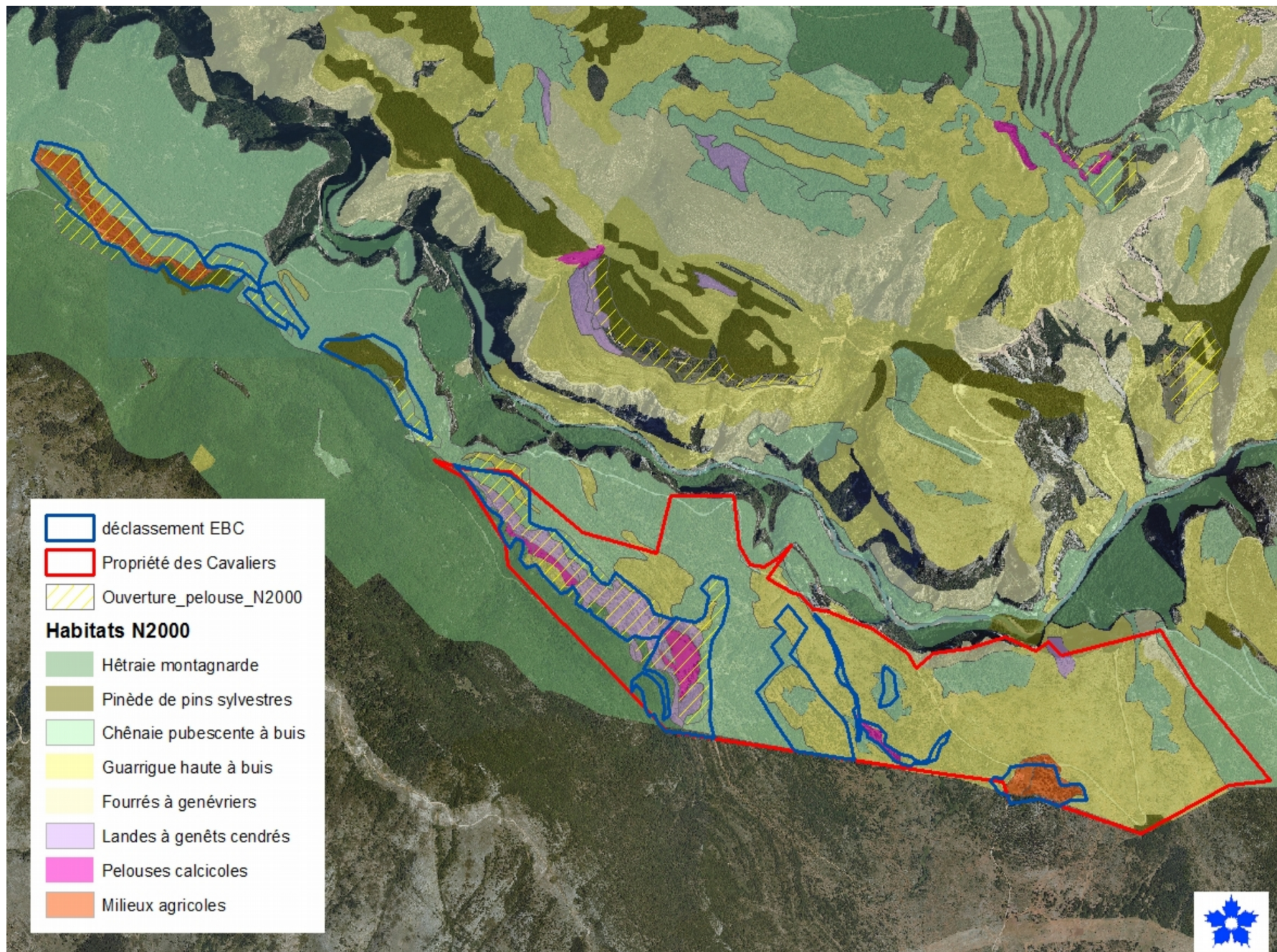
- Anciennes prairies et zones cultivées des années 30, dont les fermes et leurs abords ;
- Terrasses entre les Cavaliers et la Grande Forêt.

NB : la logique de déclassement est étendue aux prairies de la propriété communale de la Petite Forêt.





Habitats naturels concernés





Petite forêt : 34,28 ha

Les Cavaliers : 60,77 ha soit 25% de la propriété

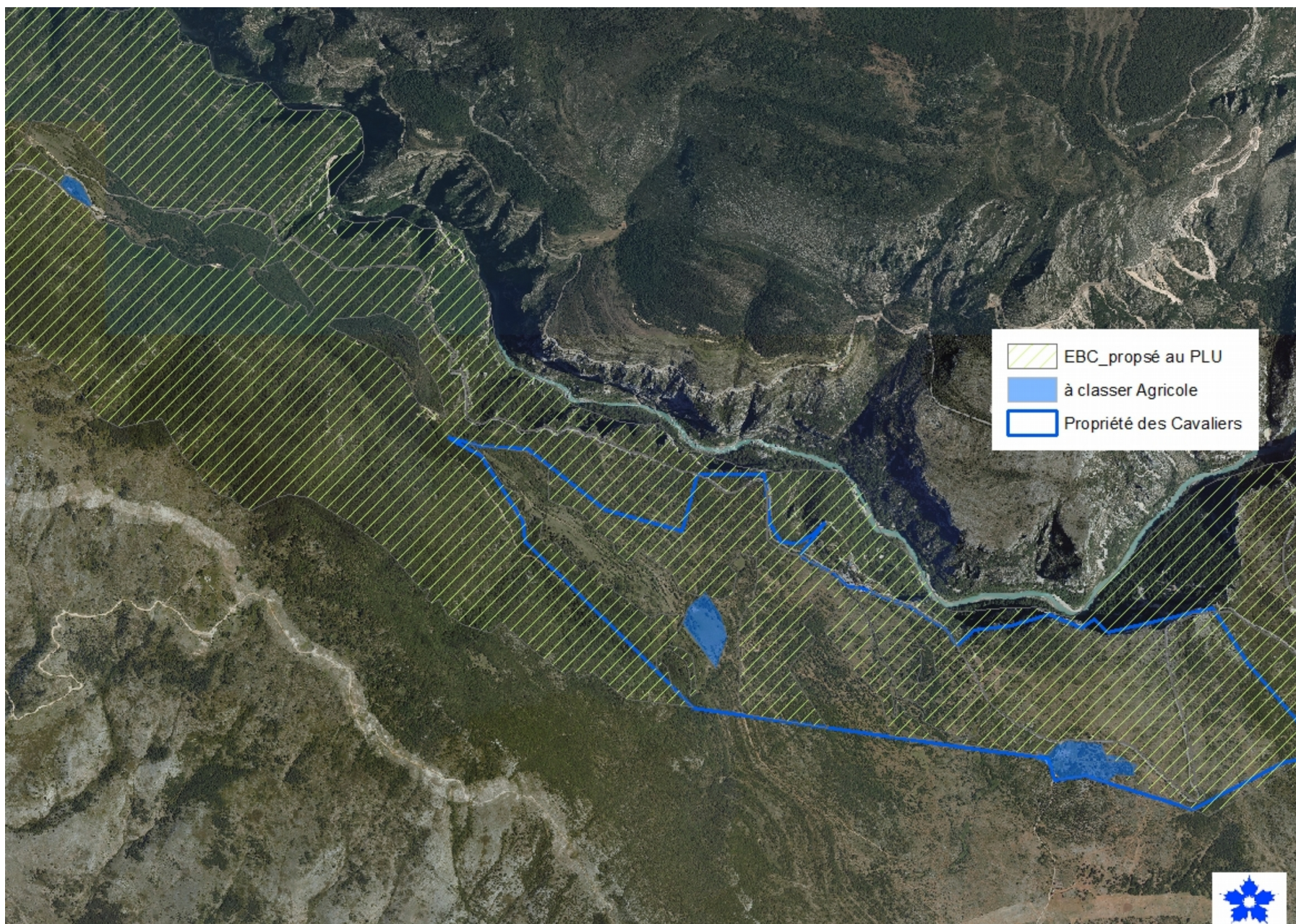
Legend:

- EBC au POS
- déclassement EBC au PLU
- à classer Agricole
- Propriété des Cavaliers

20



Délimitation proposée par le Conservatoire du Littoral



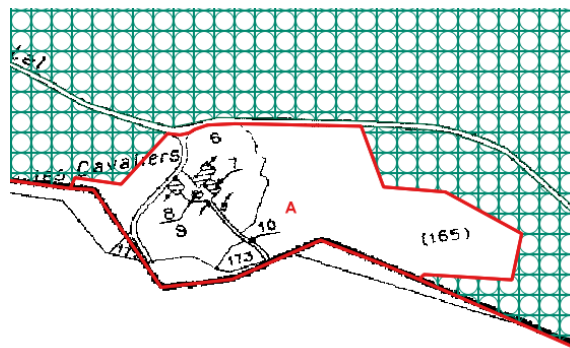
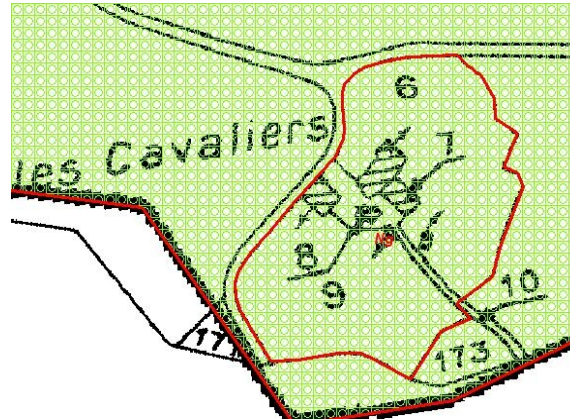


La ferme des Cavaliers

Une partie de l'EBC situé au Nord du camp militaire est déclassée dans le secteur des Cavaliers. L'EBC du POS couvre la ferme des Cavaliers, dont la construction est antérieure au POS. **Dans le PLU, on déclassé le bâtiment et ses abords notamment côté Est dans l'objectif de permettre l'activité d'une exploitation agricole permanente de petit élevage** et à cet effet l'installation de nouveaux équipements agricoles (clôture, poulaillers mobiles, petites unités de stockage et/ou confortement du hangar de stockage existant...). Le secteur est à ce titre **classé en zone agricole** et la ferme est identifiée au titre du code de l'urbanisme pour un **changement de destination afin de permettre un usage touristique** (gîte d'étape de petite capacité).

La suppression de cet EBC **reconnait l'occupation du sol réelle** (une ferme entourée d'un **espace non boisé**, délimitée par une clôture de type grillage et par un muret en pierre) et permet la réouverture d'un milieu au potentiel agricole fort.

Superficie de déclassement : 4,88 ha



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU



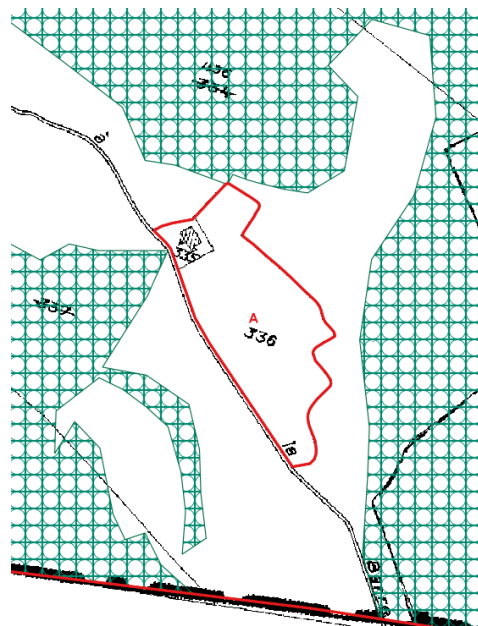
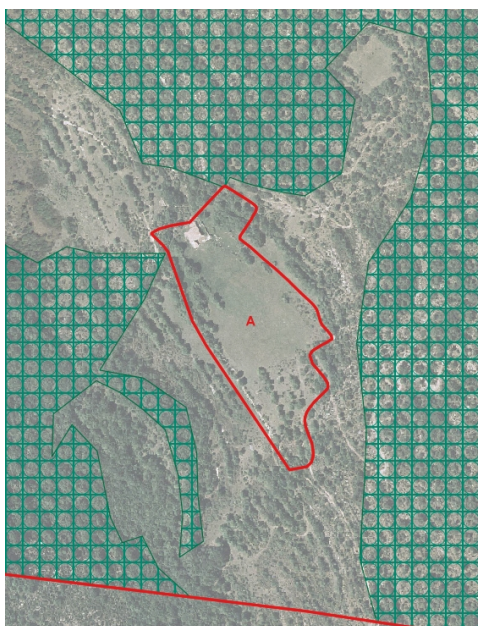


2.3 – Identification des Espaces Boisés à déclasser

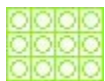
La ferme de la Grande Forêt

Au POS, l'ensemble du secteur Grande forêt est classé en EBC. La **bergerie** de la parcelle n°335, dont la construction est antérieure au POS, est également concernée. Dans le PLU, **on déclasse le bâti existant ainsi qu'un vaste espace alentour afin d'augmenter le potentiel fourrager sur le versant et maintenir l'activité pastorale sur le site.**

La ferme et ses abords (parcelles 335 et 336) sont classés en zone agricole dans le but d'affirmer la vocation pastorale du site à long terme et de permettre la restauration de la ferme de la Grande Forêt et l'éventuelle **installation d'équipements légers, mobiles ou réversibles à ses abords.**



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU

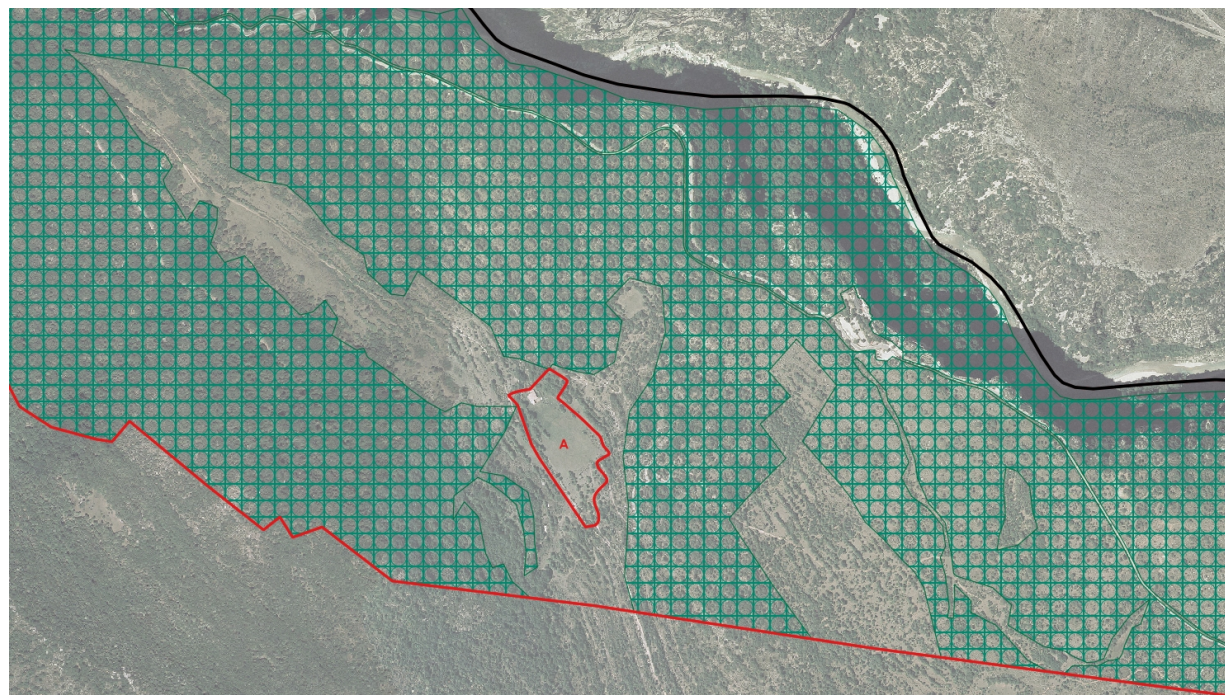




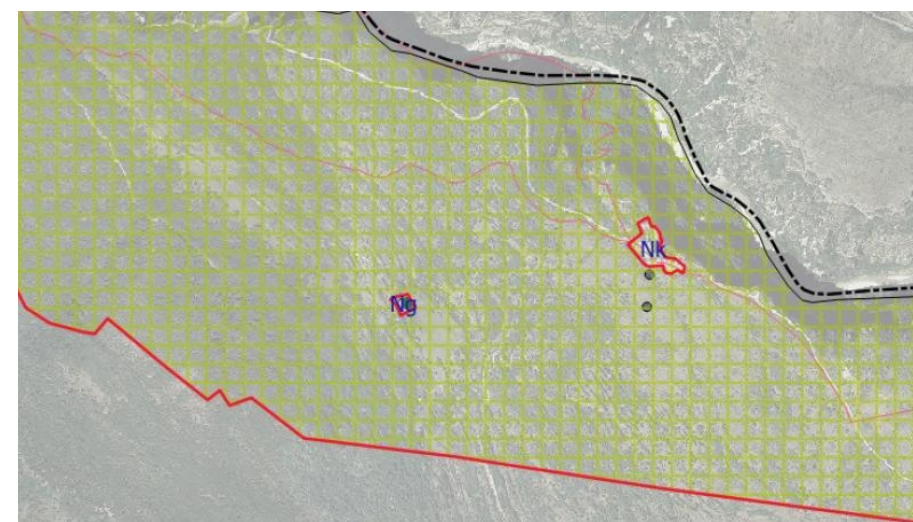
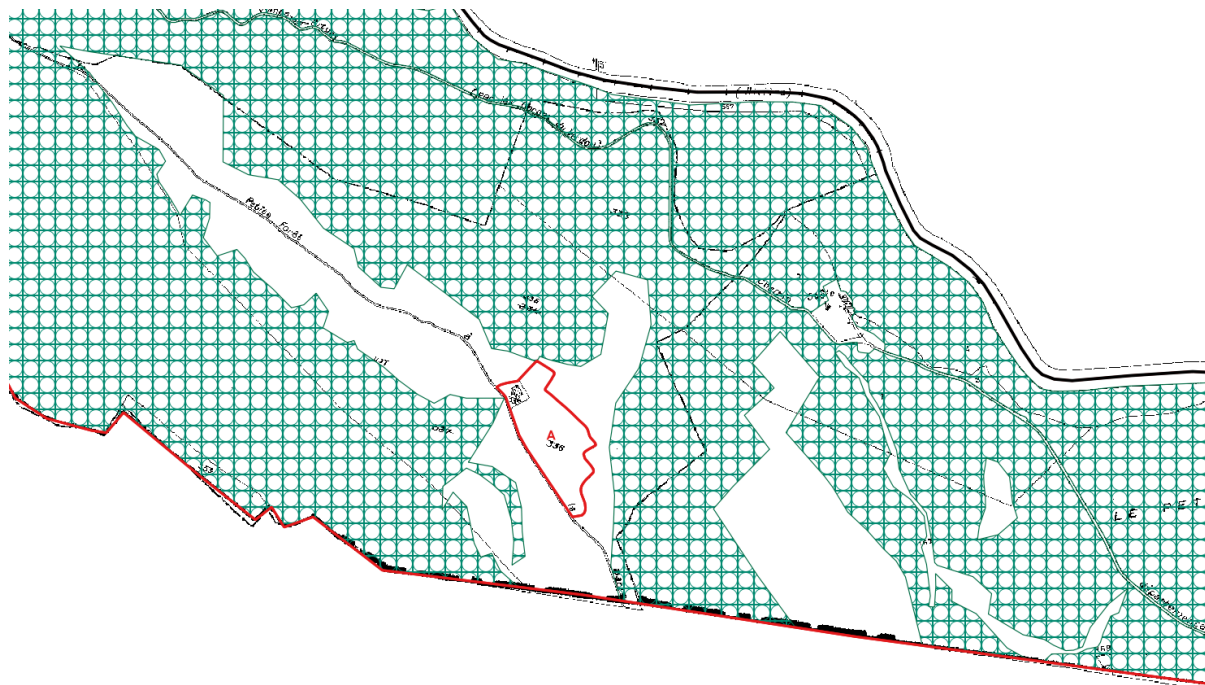
Propriété des Cavaliers et secteur de la Grande Forêt

Les cartographies ci-contre illustrent les EBC maintenus au PLU sur la propriété des Cavaliers et le secteur de la Grande Forêt. La délimitation des zones à déclasser respecte notamment les **milieux ouverts, anciennes prairies et zones de culture**, en voie d'embroussaillage et d'enrésinement identifiés dans le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000. L'impact paysager serait limité car les boisements sont relativement clairsemés et des clairières dépourvues de boisement sont concernées (anciens parcours pastoraux du début du 20^{ème} siècle). Enfin, les activités agricoles et pastorales ne sont pas de nature à détériorer la qualité du paysage.

Est également concerné par le déclassement d'EBC un **vallon sec entre le parking du belvédère des Cavaliers et la ferme des Cavaliers**, aménagé comme un sentier (murets de rétention) et anciennement cultivé, qui se reboise. Le maintenir ouvert par la coupe des arbustes (buis et jeunes chênes) permettra de **préserver des zones planes cultivables**, même de petite taille (accumulation de terre et d'humus dans ces petites prairies). Cet espace pourrait être revalorisé dans la perspective d'un projet d'accueil du public à la ferme des Cavaliers.



Superficie de déclassement : 60,77 ha



Légende :



EBC du POS

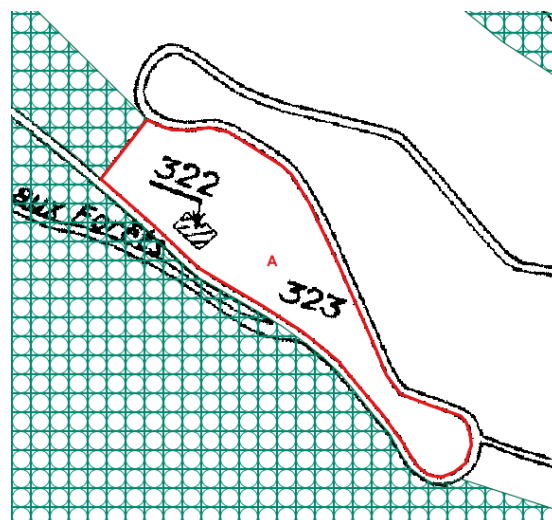


EBC du PLU



La Petite Forêt

L'ensemble du secteur Petite forêt est couvert au POS par un EBC. **La bergerie et le logement de la parcelle n°322**, dont les constructions sont antérieures au POS sont également concernés. **Dans le PLU, on reconnaît le bâti existant et sa vocation agricole en déclassant son emprise et les espaces ouverts prairiaux à ses abords.** L'extension des parcours vers la Petite Forêt pourrait également justifier une occupation pastorale même temporaire de la ferme de la Petite Forêt, d'où un zonage agricole sur les parcelles 322 et 323. La suppression de cet EBC n'a **pas d'impacts paysagers**. En effet, ce déclassement **reconnait l'occupation du sol réelle (bergerie et logement inscrits dans un espace non boisé qui inclus une desserte).**



Légende :



EBC du POS



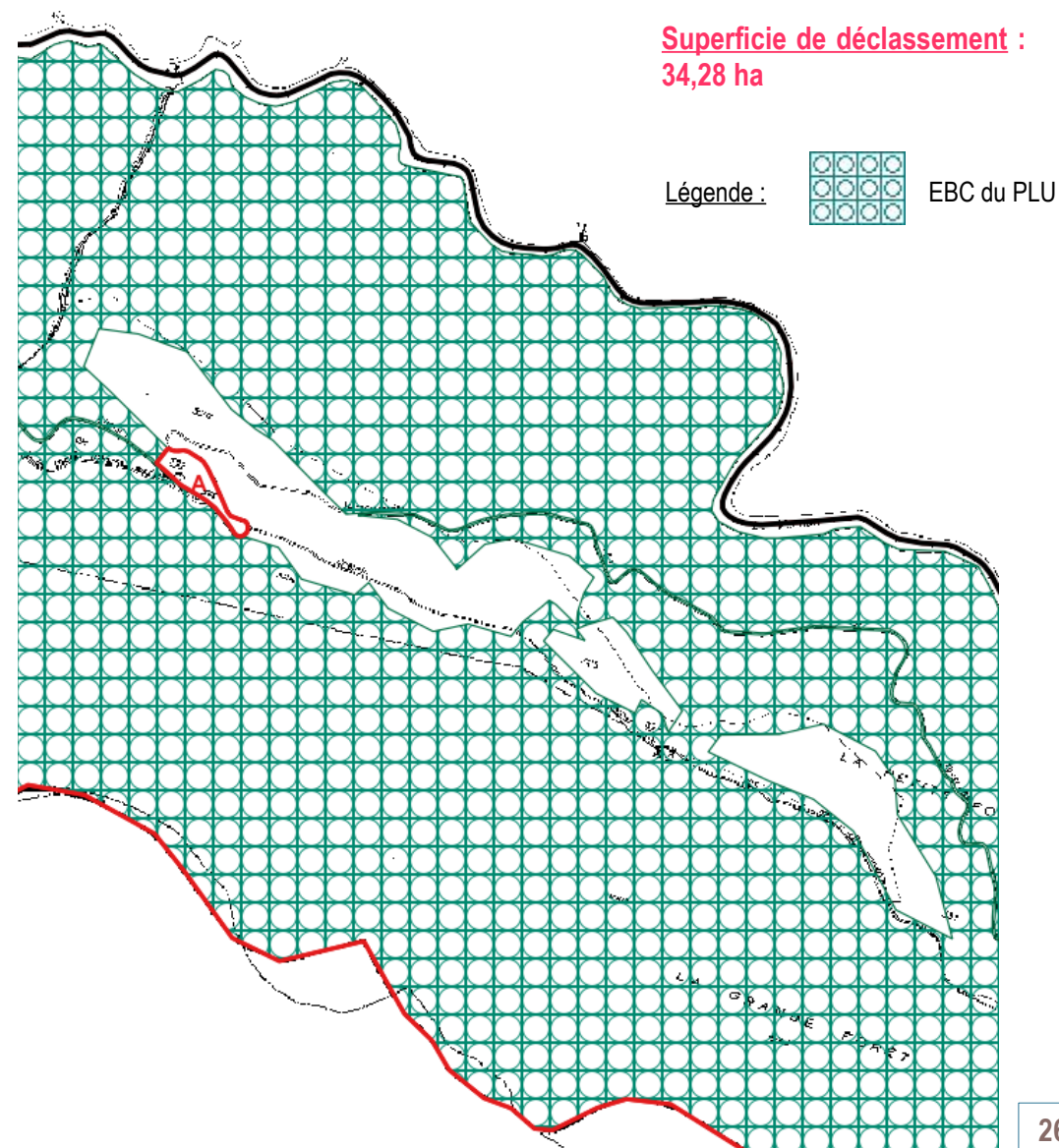
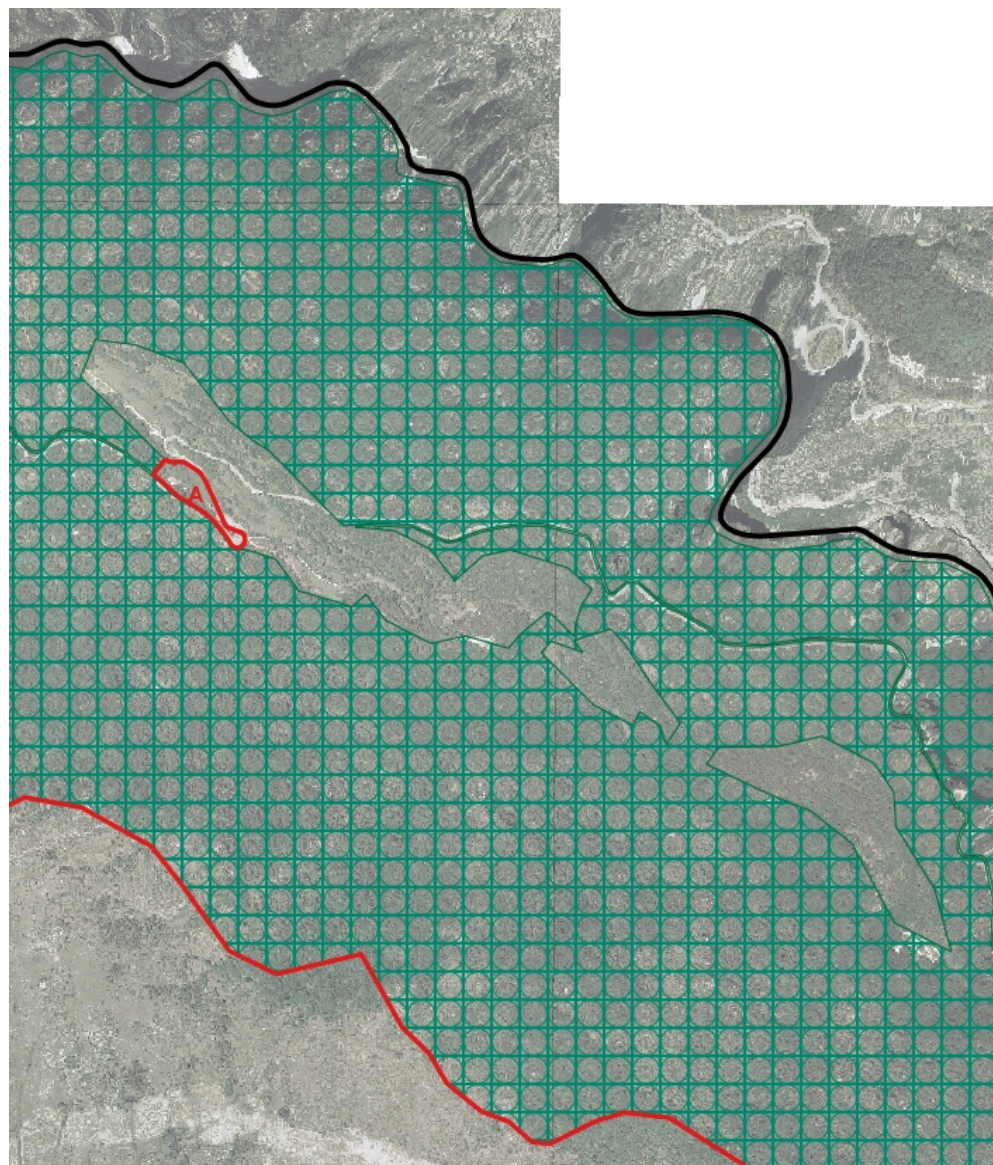
EBC du PLU



2.3 – Identification des Espaces Boisés à déclasser

La Petite Forêt

Une partie de l'EBC situé au Nord du camp militaire est déclassée dans le secteur Petite forêt. Pour pallier à la perte des terres de pâture liée à l'installation du champ de tir permanent sur le secteur du Petit Plan, les prairies de la Petite Forêt (propriété communale soumise au régime forestier) sont pressenties pour être déclassées. Dans un souci de cohérence du projet global, l'**ouverture de ces anciens pâturages** aujourd'hui inutilisés et enfrichés permettront d'**assurer un développement du potentiel fourrager** nécessaire au maintien du pastoralisme sur le versant.





3

**Synthèse du déclassement des Espaces Boisés sur le versant ubac du Grand Margès
au Plan Local d'Urbanisme (PLU)**



Total déclassement d'EBC sur les secteurs des Cavaliers / Grande Forêt et de la Petite Forêt : 95,05 ha

Dont :

- Secteur Cavaliers / Grande Forêt : **60,77 ha**
- Petite Forêt : **34,28 ha**

NB : Le moment venu, les demandes de coupes seront soumises :

- à autorisation au titre du site classé,
 - et aux évaluations environnementales au titre de Natura 2000,
- sur la base de projets détaillés.**



1 – Les espaces boisés classés au POS

L'essentiel des espaces boisés remarquables de la commune d'Aiguines est déjà classé en EBC au POS.

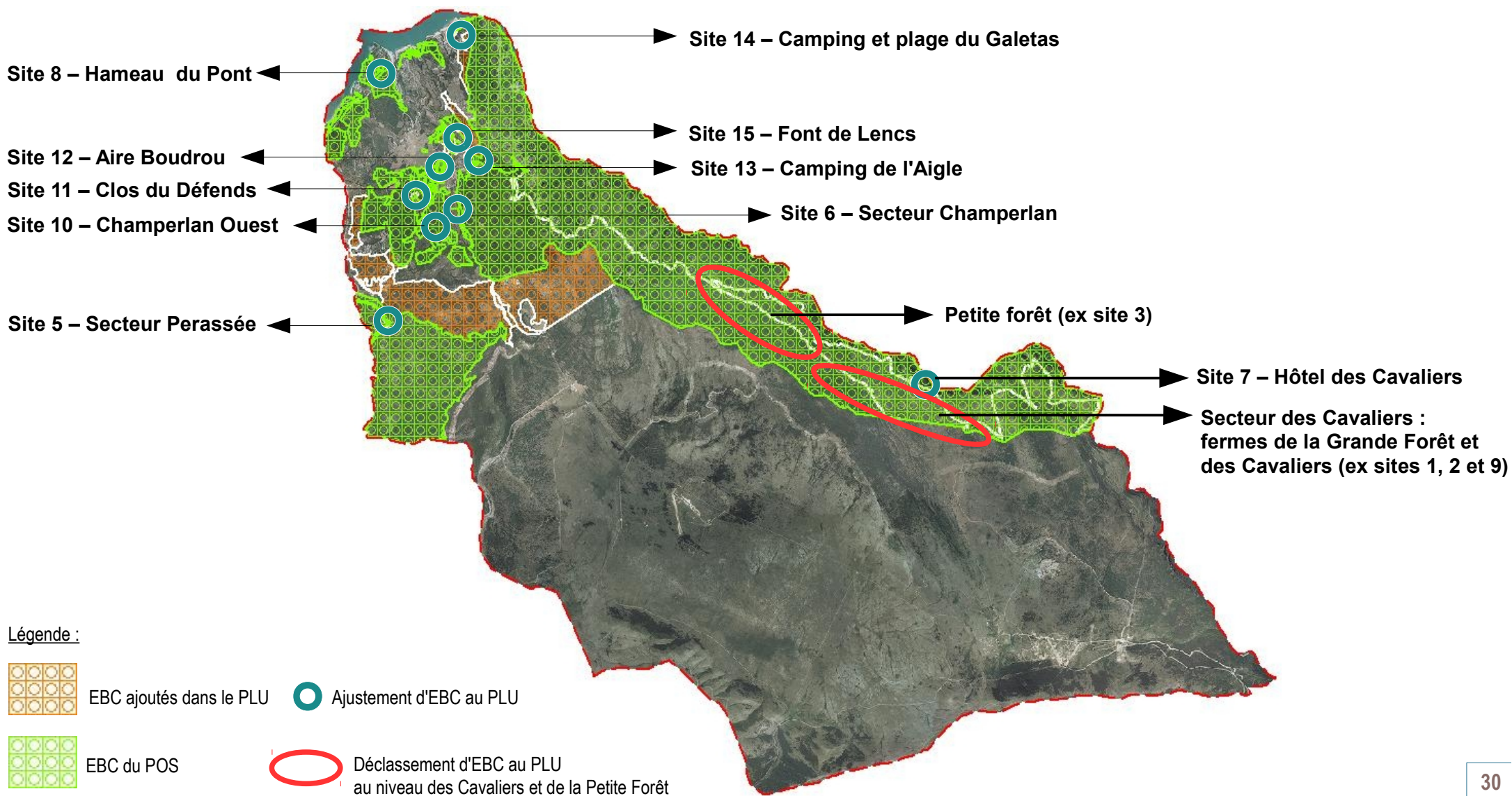
Dans le PLU, on les conserve pour l'essentiel, en opérant des ajustements ponctuels :

- Suppressions pour reconnaître des aménagements existants ou une urbanisation existante
- Suppression pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général
- Extensions en lien avec le nouveau zonage pour reconnaître le caractère boisé.

Le présent rapport a pour objet de compléter le dossier de présentation des **ajustements des Espaces Boisés Classés opérés dans le cadre du projet de PLU examiné en CDNPS le 1^{er} Juin 2016.**

La commission avait émis un avis défavorable sur le déclassement des EBC de la propriété du Conservatoire du littoral dite « des Cavaliers » dans l'attente de la « définition d'un projet partagé avec le Conservatoire du littoral ».

Cette présentation vise à répondre à cette attente de la CDNPS.





3 – Synthèse du déclassement des Espaces Boisés au PLU

Total déclassement d'EBC sur les secteurs des Cavaliers / Grande Forêt et de la Petite Forêt : 95,05 ha

Dont :

- Secteur Cavaliers / Grande Forêt : 60,77 ha
- Petite Forêt : 34,28 ha

NB : Le moment venu, les demandes de coupes seront soumises :

- à autorisation au titre du site classé,
- et aux évaluations environnementales au titre de N2000,
sur la base de projets détaillés.

La superficie des EBC ajoutés compense la superficie perdue brute : au total, le PLU comporte 340,86 hectares d'EBC en plus par rapport au POS.

Secteur concerné	Suppression partielle d'EBC (en ha)	Ajout partiel d'EBC (en ha)
Cavaliers / Grande Forêt (ex sites 1, 2 et 9)	60,77	
Petite Forêt (ex site 3)	34,28	
Site 4 - Route des Gorges	13,38	
Site 5 - Virage Perassée	0,90	
Site 6 - Champerlan	0,23	
Site 7 – Hôtel des Cavaliers	1,17	
Site 8 - Hameau du Pont (STEP)	0,53	
Site 10 - Hameau Champerlan (STEP)	0,74	
Site 11 - Clos du Défends	0,78	
Site 12 - Aire Boudrou	0,07	
Site 13 - Camping de l'Aigle	0,12	3,54
Site 14 - Galetas	0,38	15,27
Site 15 - Font des Lencs	0,18	6,49
Site 16 - Boisements Sud		429,09
Sous-total	- 113,53 ha	+ 454,39 ha
TOTAL	+ 340,86 ha	



PRÉFET DU VAR

PRÉFECTURE

Direction de l'action territoriale de l'Etat

Bureau du Développement Durable

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE DES PAYSAGES ET DES SITES

Formation "Sites et Paysages"

Procès-verbal de la séance du 22 février 2017

QUORUM REQUIS : 11 VOTANTS : 11		
PRÉSIDENTE	Mme Sylvie HOUSPIC, Secrétaire Générale de la Préfecture du Var	
SECRÉTARIAT	M. Marc MONTEFUSCO, adjoint au chef du BDD Mme Graziella FILIPPINI, secrétariat BDD-Patrimoine	
	1^{ER} COLLÈGE - État	Représenté par :
	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA	Mme Sophie HERETE M. Jean-Yves VOURGERES (1 voix)
	Direction Départementale des Territoires et de la Mer	M. Didier BAUDINO
	Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Mme Sophie BERANGER
	Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine	M. Jacques GUERIN
	Délégué régional au tourisme	M. Philippe DUMEZ, absent, non excusé
	2ème COLLÈGE – Élus, collectivités territoriales et EPCI	Représenté par :
	Association des Maires du Var	M. Jean-Mathieu MICHEL maire de Signes
		M. Philippe BARTHELEMY maire de Saint-Cyr-sur-Mer
	Conseil Départemental	Mme Marie RUCINSKI-BEKER absente, excusée
		M. Guillaume DECARD, absent, excusé
	SCOT Provence Méditerranée	Mme AMRANE, absente, non excusée

	3ème COLLÈGE – Associations, professionnels, et experts	Représenté par :
	Ecologue	M. Yves MORVANT
	Paysagiste	M. Didier COROT
	AVSANE	Mme Annie COMBES, absente, excusée
	UDVN 83	M. Ramon LOPEZ
	4ème COLLEGE - Personnalités compétentes	Représenté par :
	Géographe	Mme Thérèse LEPINE, absente, excusée
	Architecte	Mme Pascale BARTOLI
	Parc National de Port-Cros	Mme Florence VERDIER, absente, excusée
	Chambre d'agriculture	M. Loïc DE SALENEUVE, absent, excusé
	Syndicat des propriétaires forestiers du Var	M. Michel DARD
MANDATS	Mme VERDIER (Parc National de Port-Cros)	Mandat à M. VOURGERES (DREAL)
	Mme COMBES (AVSANE)	Mandat à M. LOPEZ (UDVN 83°)
	Mme LEPINE (géographe)	Mandat à Mme BARTOLI (architecte)
TOTAL DES VOTES	14	



PRÉFET DU VAR

PRÉFECTURE

Direction de l'action territoriale de l'État

Bureau du Développement Durable

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

Séance du 22 février 2017

ORDRE DU JOUR

1

COMMUNE	BORMES-LES-MIMOSAS
DOSSIER	Projet de révision du PLU communal (classements et déclassements d'EBC)
PÉTITIONNAIRE	Commune
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTES	Code de l'urbanisme - Articles L.121-27 et L.113-1 et 2

2

COMMUNE	AIGUINES
DOSSIER	Elaboration du PLU (déclassements d'EBC sur les secteurs des Cavaliers et de la Petite Forêt)
PÉTITIONNAIRE	Commune
RAPPORTEUR	DREAL
TEXTES	Code de l'urbanisme – Articles L.121-27 et L.113-1



PRÉFET DU VAR

PRÉFECTURE

Direction de l'action territoriale de l'Etat

Bureau du Développement Durable

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

Séance du 22 février 2017

COMMUNE	AIGUINES
DOSSIER	Élaboration du PLU (déclassements d'EBC sur les secteurs des Cavaliers et de la Petite Forêt)
PÉTITIONNAIRE	Commune
RAPPORTEUR	DREAL
TEXTES	Code de l'urbanisme – Articles L.121-27 et L. 113-1

PRÉSENTATION DU DOSSIER

M. VOURGERES expose le projet, conformément au rapport ci-annexé.

La propriété des Cavaliers a été acquise par le Conservatoire du Littoral en juillet 2015 (247 hectares), la Petite Forêt appartient quant à elle à la forêt communale d'Aiguines. Ces deux propriétés font partie du site classé des gorges du Verdon.

La précédente demande de déclassement d'EBC avait reçu un avis défavorable de la CDNPS le 1^{er} juin 2016, dans l'attente d'un projet partagé avec le conservatoire du littoral. Cette étude a été élaborée par un comité de pilotage associant le conservatoire, la commune, le Ministère de la Défense, le Parc Naturel Régional du Verdon, la DREAL et la DDTM.

La totalité de ce secteur est classée en EBC par le POS en vigueur et la demande concerne le déclassement de 95,05 hectares dont 60,77 appartiennent au conservatoire (soit le quart de sa propriété) et 34,28 à la commune.

Les pétitionnaires sont invités :

- M. BAGARRE Jean-Pierre, premier adjoint de M. MORDELET, maire d'Aiguines ;
- Mme SOUBRANE Brindille, représentant le conservatoire du littoral ;
- Mme QUAY-THEVENON Caroline, paysagiste-urbaniste chargée d'études (ALTEREO).

Mme SOUBRANE mentionne que le conservatoire a acheté la propriété des Cavaliers après le décès de son propriétaire, dans le cadre d'une préemption SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural), et, conjointement à la rétrocession, a procédé à l'attribution des usages agricoles du site, notamment en conservant le troupeau déjà en place sur le secteur.

Ce troupeau a aussi en concession de pâturage l'unité pastorale du Petit Plan de Canjuers (propriété de l'Armée), soit 1500 hectares d'excellent herbage.

Le Ministère de la Défense effectue actuellement des travaux pour intensifier son activité militaire sur le camp, ce qui aura pour conséquence de réduire de 1000 hectares la surface permise au troupeau (même si cette information demande confirmation).

Ce troupeau est conventionné sur les parcours de la propriété du conservatoire du littoral (Grande Forêt et Cavaliers) pour 9 ans, renouvelables 1 fois.

Le conservatoire, afin d'anticiper, a réalisé un diagnostic pastoral avec le CERPAM (Centre d'Études et de Réalisations Pastorales et Agricoles) qui a confirmé qu'il y avait une possibilité d'augmenter le potentiel sur les parcours (jusque-là plutôt utilisés par le berger seulement en cas de périodes de tirs au camp de Canjuers).

L'activité pastorale sera donc plus présente, avec un besoin réel d'augmenter le potentiel fourrager pour compenser l'énorme perte du Petit Plan de Canjuers, mais ces surfaces étant classées EBC, il y a donc sans déclassement impossibilité de reconquérir les prairies agricoles autour des fermes ou de couper des arbres si besoin.

Le conservatoire ayant appris que la commune était en train d'élaborer son PLU, il s'est donc inscrit dans cette démarche, la commune étant gestionnaire du site.

D'anciennes photos aériennes ont été reprises afin de délimiter les zones clairement agricoles ou de prairies pour procéder à un découpage. Celles-ci ont ensuite été comparées aux zones d'habitat NATURA 2000 du Verdon, et il a été constaté qu'il était intéressant d'intervenir sur ces prairies de la Petite Forêt et de la Grande Forêt qui constituent de rares milieux ouverts dans les Gorges du Verdon et donc nécessaires à l'habitat.

La démarche s'est ensuite poursuivie jusqu'à la réalisation de cette carte de demande de déclassement qui comprend des anciennes prairies, jusqu'à la lisière de leur surface antérieure afin de prendre en compte le besoin d'espace et de visibilité de l'éleveur face aux prédateurs.

Il convient donc de s'assurer qu'il n'y ait pas de retour de broussailles ou de forêt (idée confortée par le CERPAM, qui souhaite retrouver les limites des prairies telles qu'elles étaient dans les années 50). A ces parcelles le conservatoire souhaite ajouter les dolines (délimitées d'après d'anciennes photos aériennes et situées sur le secteur des Cavaliers, à l'Est), qui sont des secteurs à herbe, le reste du package n'étant que de la lande à buis avec peu de fourrage). Ce sont ces zones là où la dynamique de boisement est la plus forte qui intéressent le conservatoire pour avoir de l'herbe au sol.

Mme la Secrétaire Générale propose d'ouvrir le débat.

M. DARD s'interroge sur le devenir des bergers du Verdon et de leurs troupeaux, face aux problèmes de prédation et d'essais militaires qui s'intensifient et demande également qui va décider du déboisement prévu.

Mme SOUBRANE précise que ce troupeau est le seul à ne pas avoir eu d'attaques de loups depuis des années car le Petit Plan de Canjuers, très ouvert, facilite la garde du troupeau.

Le Petit et le Grand Plan de Canjuers sont des concessions prisées par les éleveurs de par leur qualité d'herbage.

Les autorités militaires maintiennent la concession de pâturage mais cet accord sous-entend de sortir du camp dès qu'il y a des essais de tirs. Or l'activité de tir tend à devenir quasi permanente (5 jours sur 7, 10 mois sur 12) pour l'entraînement des troupes.

Il convient donc de créer des parcours nets pour le troupeau, non par des coupes dans les EBC mais par des déboisements (pins et chênes) juste où cela est nécessaire pour remettre de l'herbe au sol et reconquérir les lisières boisées.

M. MORVANT est convaincu de l'utilité de reconquérir les prairies enfrichées mais précise qu'il y a des espèces protégées dans ces périphéries de prairies et également une des plus belles fleurs de Provence : la pivoine.

M. VOURGERES rappelle que le Conservatoire du Littoral est maître d'œuvre en tant que porteur de projet, ce qui est un gage de qualité, que nous sommes ici en site classé, et que donc tout sera défini et contrôlé avec les autres acteurs du projet. D'autre part la réglementation stipule que ce dossier sera accompagné d'évaluations Natura 2000, que l'on est ici en limite de forêt biologique dirigée et que les projets seront mesurés à hauteur des enjeux.

La DREAL émet un avis favorable dès lors que ce déclassement n'est pas pénalisant au niveau paysager naturaliste mais est à l'origine de projets agricoles ou pastoraux légitimes et particulièrement viables.

Mme la Secrétaire Générale propose aux membres de la commission de passer au vote.



PRÉFET DU VAR

PRÉFECTURE
Direction de l'action territoriale de l'Etat
Bureau du Développement Durable

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

Séance du 22 février 2017

COMMUNE	AIGUINES
DOSSIER	Élaboration du PLU (déclassements d'EBC sur les secteurs des Cavaliers et de la Petite Forêt)
PÉTITIONNAIRE	Commune
RAPPORTEUR	DREAL
TEXTES	Articles L.121-27 et L.113-1 du code de l'urbanisme

OBSERVATIONS

Les membres de la commission émettent un avis favorable à ce projet de PLU qui prévoit :

- le déclassement EBC des trois fermes et de leurs abords, et leur classement en zone A avec un règlement adapté afin de répondre aux besoins de l'activité agricole ;
- le déclassement EBC des anciennes prairies et des zones de culture du début du vingtième siècle qui seront classées en N.

La surface totale à déclasser est de 95,05 hectares, dont 60,77 sur les 247 appartenant au Conservatoire, le reste étant propriété de la commune.

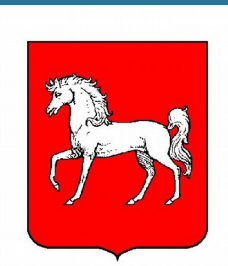
Il convient de souligner que les projets de travaux seront soumis à autorisation au titre du site classé et donc à l'avis de la commission, notamment les demandes de défrichement, de permis de construire ou d'aménagement.

AVIS

AVIS FAVORABLE à l'unanimité aux propositions du rapporteur.

La Présidente de séance,

Sylvie HOUSPIC



Dossier de commission départementale de la nature, des paysages et des sites



Commune d'Aiguines

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme et proposition de délimitation des Espaces Boisés Classés
au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme

Mars 2015



Préambule

1- Les Espaces Boisés Classés au POS

2- Les Espaces Boisés Classés partiellement déclassés

2.1- Les espaces déclassés en raison d'une construction existante

- Site 1 : La ferme des Cavaliers
- Site 2 : Grande Forêt
- Site 3 : Petite Forêt

2.2- Les espaces déclassés en raison d'un aménagement routier existant

- Site 4 : La route des Gorges
- Site 5 : Secteur Perassée

2.3- Les espaces déclassés en raison de la présence d'un emplacement réservé prévu au PLU

- Site 6 : Champerlan

2.4- Les espaces déclassés en raison de la présence d'un projet d'intérêt général

- Site 7 : Hotel restaurant des Cavaliers
- Site 8 : Hameau du Pont STEP
- Site 9 : Propriété des Cavaliers
- Site 10 : Hameau Champerlan STEP

2.5- Les espaces déclassés en cohérence avec l'occupation du sol réelle des sites concernés

- Site 11 : Clos du Défends
- Site 12 : Aire Boudrou
- Site 13 : Camping de l'Aigle

3- Les ajouts partiels d'Espaces Boisés Classés

3.1- Ajouts partiels d'EBC en lien avec la redéfinition des zones de camping

- Site 13 : Camping de l'Aigle
- Site 14 : Camping du Galetas

3.2- Redéfinition spécifique des EBC en cohérence avec le projet d'aménagement du Galetas

- Site 14 : Dans le cadre du projet Galetas

3.3- Redéfinition des EBC dans le secteur Font des Lencs

- Site 15 : Font des Lencs

3.4- Ajout d'EBC en cohérence avec les boisements existants

- Site 16 : Sud du territoire communal

4- Synthèse



En tant que **commune riveraine d'un plan d'eau intérieur d'une superficie de plus de 1000 ha**, la commune d'Aiguines est soumise à la **loi Littoral**. Elle fait également partie du Massif des Alpes du Sud, où s'appliquent les dispositions d'urbanisme portées par la loi Montagne.
La commune d'Aiguines dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1998.

Au titre de la loi Littoral, l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.* »

De plus : « Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. »



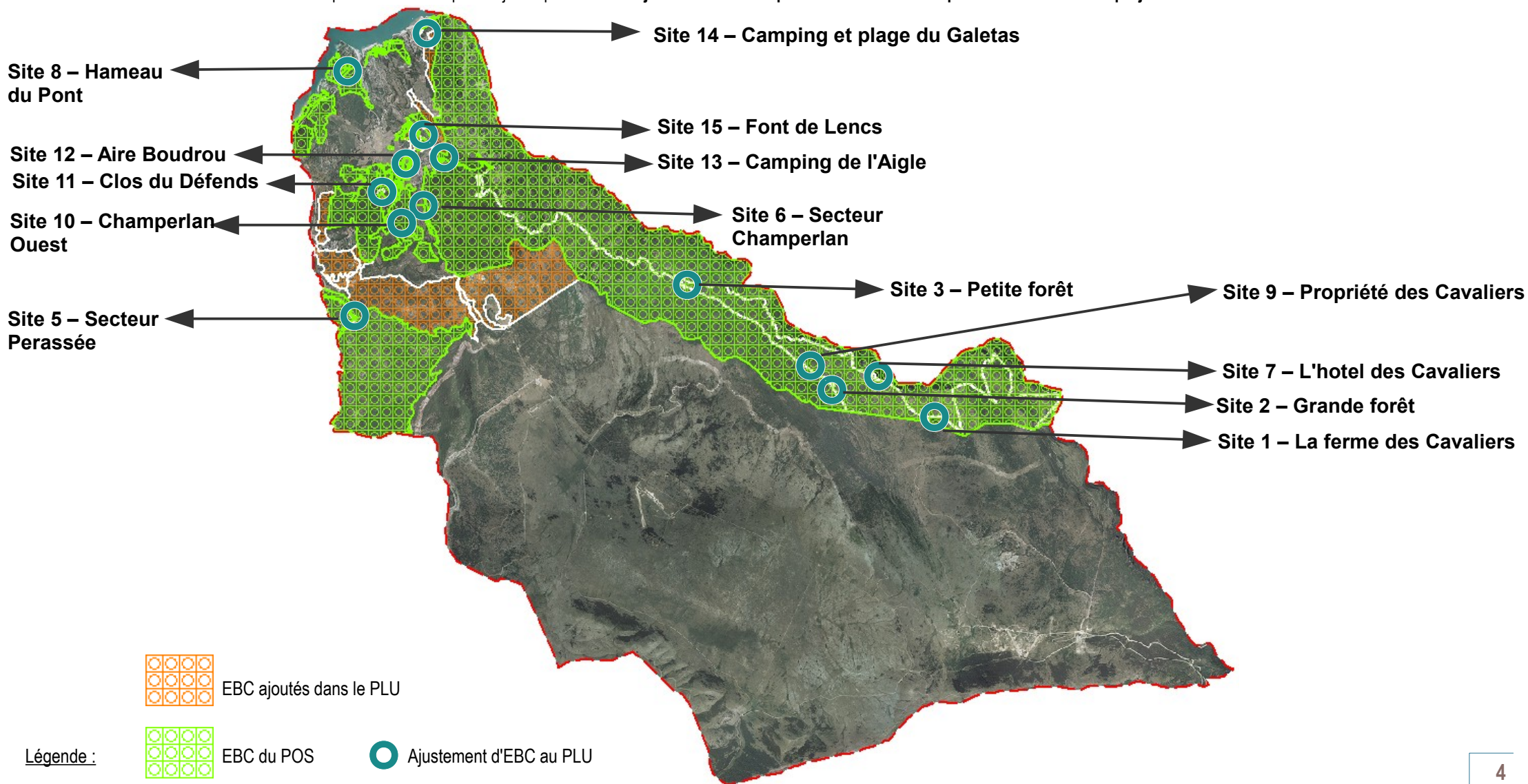
1 – Les espaces boisés classés au POS

L'essentiel des espaces boisés remarquables de la commune d'Aiguines est déjà classé en EBC au POS.

Dans le PLU, on les conserve pour l'essentiel, en opérant des ajustements ponctuels :

- Suppressions pour reconnaître des aménagements existants ou une urbanisation existante
- Suppression pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général
- Extensions en lien avec le nouveau zonage pour reconnaître le caractère boisé.

Le présent dossier a pour objet de présenter les **ajustements des Espaces Boisés Classés** opérée dans le cadre du projet de PLU.





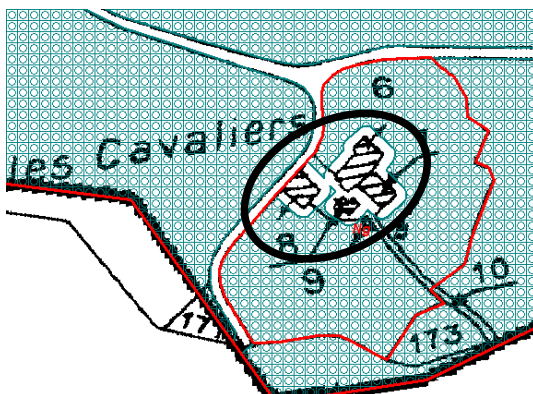
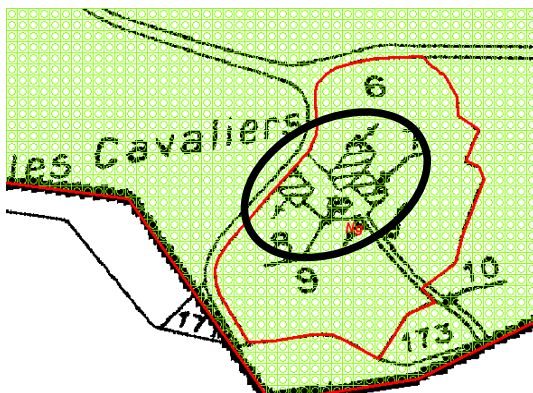
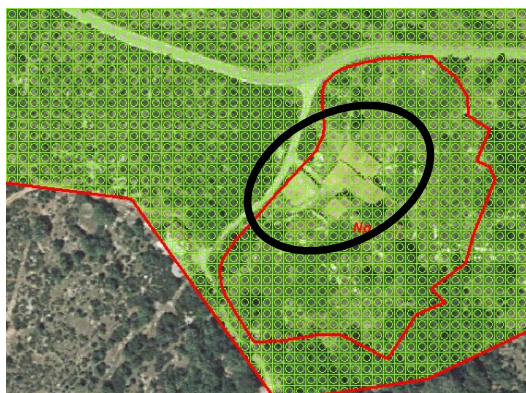
2.1 – Les espaces boisés déclassés en raison d'une construction existante

Site 1 - La Ferme des Cavaliers

Une partie de l'EBC situé au Nord du camp militaire est déclassée dans le secteur des Cavaliers. L'EBC du POS couvre la ferme des Cavaliers, dont la construction est antérieure au POS. Dans le PLU, **on reconnaît le bâti existant en déclassant son emprise ainsi qu'un périmètre de 5 mètres autour**.

Superficie de déclassement : 1792 m²

La suppression de cet EBC n'a **pas d'impacts paysagers**. En effet, ce déclassement **reconnait l'occupation du sol réelle (une ferme entourée d'un espace non boisé, délimitée par une clôture de type grillage et par un muret en pierre)**.



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU





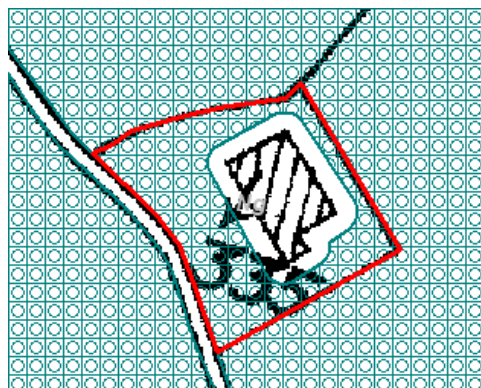
2.1 – Les espaces boisés déclassés en raison d'une construction existante

Site 2 - Grande Forêt

Une partie de l'EBC situé au Nord du camp militaire est déclassée dans le secteur Grande forêt. L'EBC du POS couvre la **bergerie** de la parcelle n°335, dont la construction est antérieure au POS. Dans le PLU, **on reconnaît le bâti existant en déclassant son emprise** ainsi qu'un **périmètre de 5 mètres** autour.

Superficie de déclassement : 961 m²

La suppression de ces EBC n'a **pas d'impacts paysagers**. En effet, ce déclassement reconnaît l'occupation du sol réelle (grange + son espace de jardin non boisé).



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU



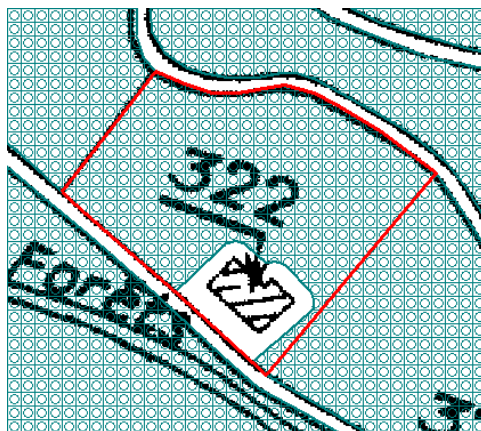
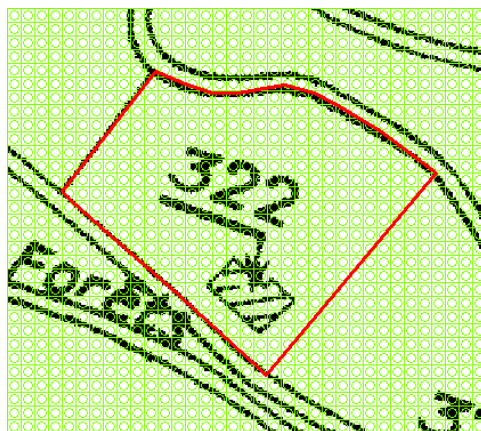


Site 3 - Petite Forêt

Une partie de l'EBC situé au Nord du camp militaire est déclassée dans le secteur Petite forêt. L'EBC du POS couvre la **bergerie et le logement de la parcelle n°322**, dont les constructions sont antérieures au POS. Dans le PLU, on reconnaît le bâti existant en déclassant son emprise ainsi qu'un périmètre de 5 mètres autour.

Superficie de déclassement : 729 m²

La suppression de cet EBC n'a **pas d'impacts paysagers**. En effet, ce déclassement reconnaît l'occupation du sol réelle (bergerie et logement inscrits dans un espace non boisé qui inclus une desserte).



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU



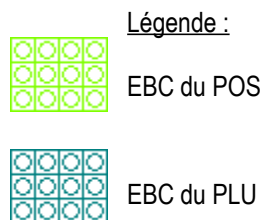
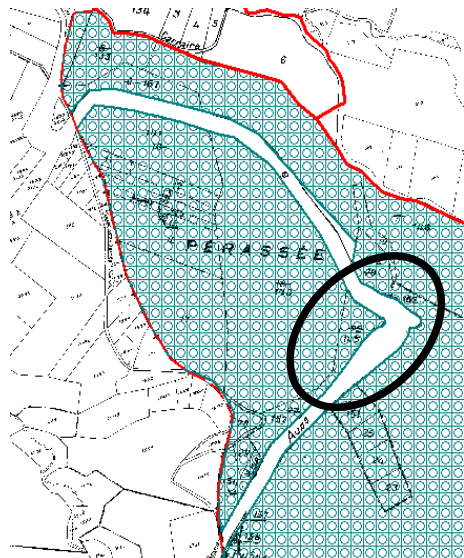
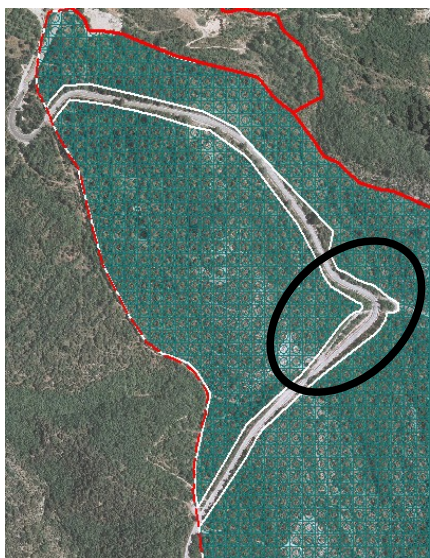
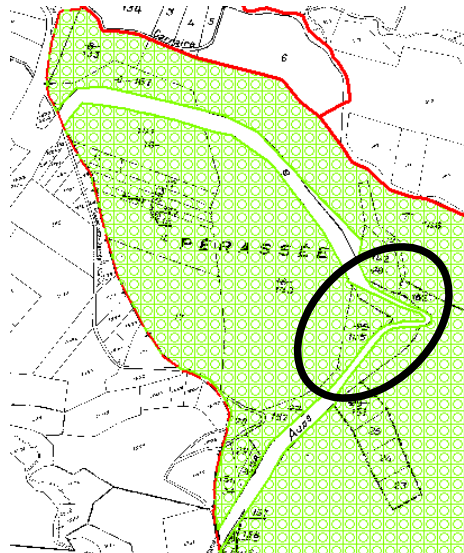
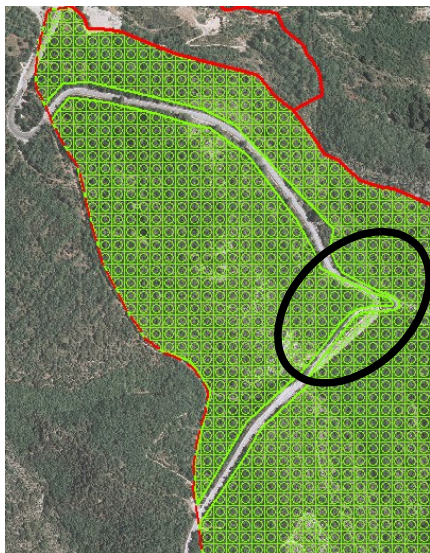


2.2 – Les espaces boisés déclassés en raison d'un aménagement routier existant

Site 5 - Secteur Pérassée

Superficie de déclassement : 9025 m²

Au POS, un EBC couvre le secteur Pérassée à l'exclusion de la route le traversant.
La route a fait l'objet d'aménagements de sécurité au niveau d'un virage (élargissement).
Dans le PLU, on réajuste l'EBC pour tenir compte du tracé de la route actuel, après élargissement.
Ce déclassement n'a pas d'impacts paysagers car il s'agit actuellement d'espaces non boisés (tracé de la route actuelle et chemin) et déjà artificialisés.



Ancien tracé



2.3 – Les espaces boisés déclassés en raison d'un emplacement réservé au PLU

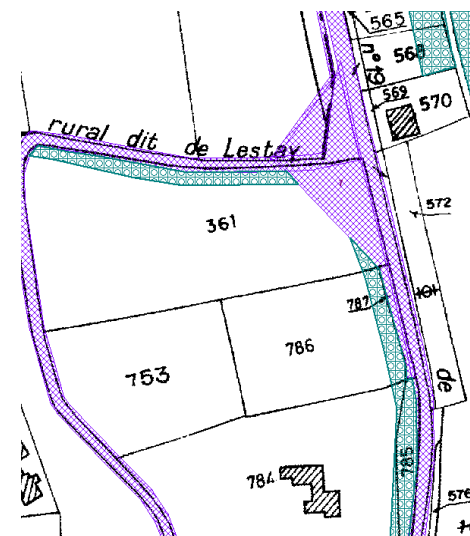
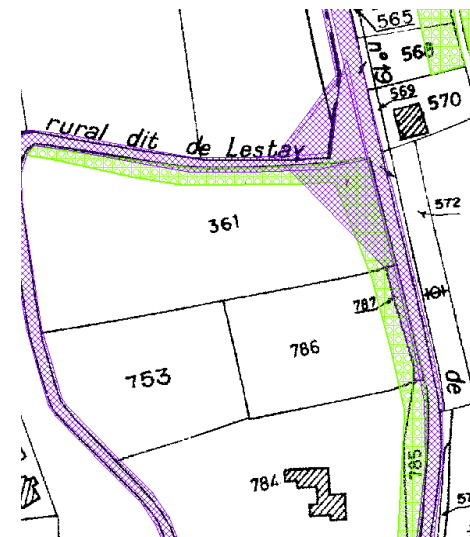
Site 6 - Champerlan

Dans le secteur Champerlan, les emplacements réservés (ER) n°6, 7, 8, 11 et 14 ont été mis en place pour réaliser un projet d'intérêt général : le réaménagement du carrefour et l'élargissement de la route. Or, l'emprise de ces ER est partiellement couverte par des EBC au POS.

La totalité de l'emprise des ER du PLU est exclue des EBC pour permettre la réalisation des projets d'aménagement de carrefour et d'élargissement de voirie nécessaires à l'urbanisation du quartier Champerlan.

Comme le démontre la photo aérienne, les espaces concernés par le déclassement des EBC pour un projet d'intérêt général ne sont pas localisés au sein d'un boisement présentant un intérêt paysager ou écologique remarquable. Ces espaces sont clairsemés d'arbres et longent (pour l'axe nord/sud), le tracé de la route existante. L'impact paysager d'un déclassement d'EBC est ainsi modéré.

Superficie de déclassement : 2312 m²



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU



Emplacement Réservé au PLU



2.4 – Les espaces boisés déclassés en raison d'un projet d'intérêt général

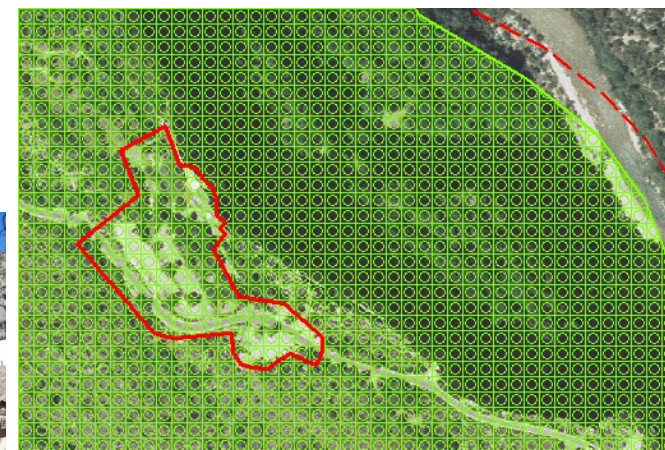
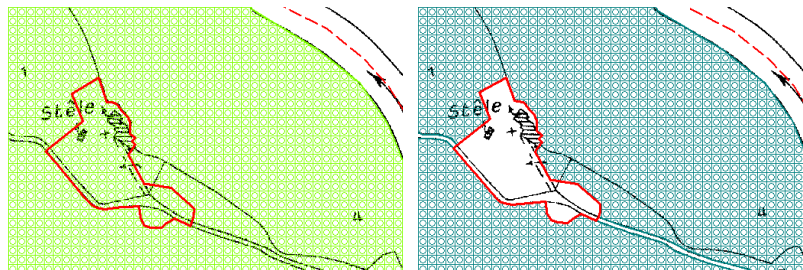
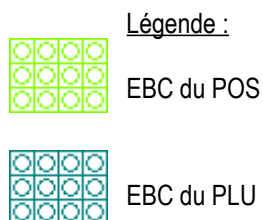
Site 7- Hotel des Cavaliers

L'hotel des Cavaliers est un **site touristique existant**. Son attractivité résulte de sa position géographique stratégique au bord des gorges du Verdon, sur lesquelles il offre une vue panoramique remarquable. Aujourd'hui, l'hotel dispose d'un **belvédère et de parkings existants**.

L'opération Grand Site des Gorges du Verdon, **projet d'intérêt général initié par le Parc Naturel Régional du Verdon** visant à mieux gérer la **fréquentation touristique des lieux**, projette un **agrandissement et une structuration du site**. La formalisation d'un projet a été réalisée en avril 2009. L'aménagement du site de l'hotel des Cavaliers dans le cadre de ce projet d'intérêt général a été étudié par l'agence Alep Paysagistes (voir plan masse page suivante).

La réalisation effective de ce projet est à l'étude. Dans l'attente, **le PLU déclassé l'EBC existant sur l'emprise actuelle de l'hotel des Cavaliers et de ses abords aménagés (parking, poste de secours)**, pour faciliter le fonctionnement du site actuel. Ce déclassement n'a **pas d'impacts sur le paysage**, en effet, il s'agit d'**espaces déjà artificialisés, non boisés**.

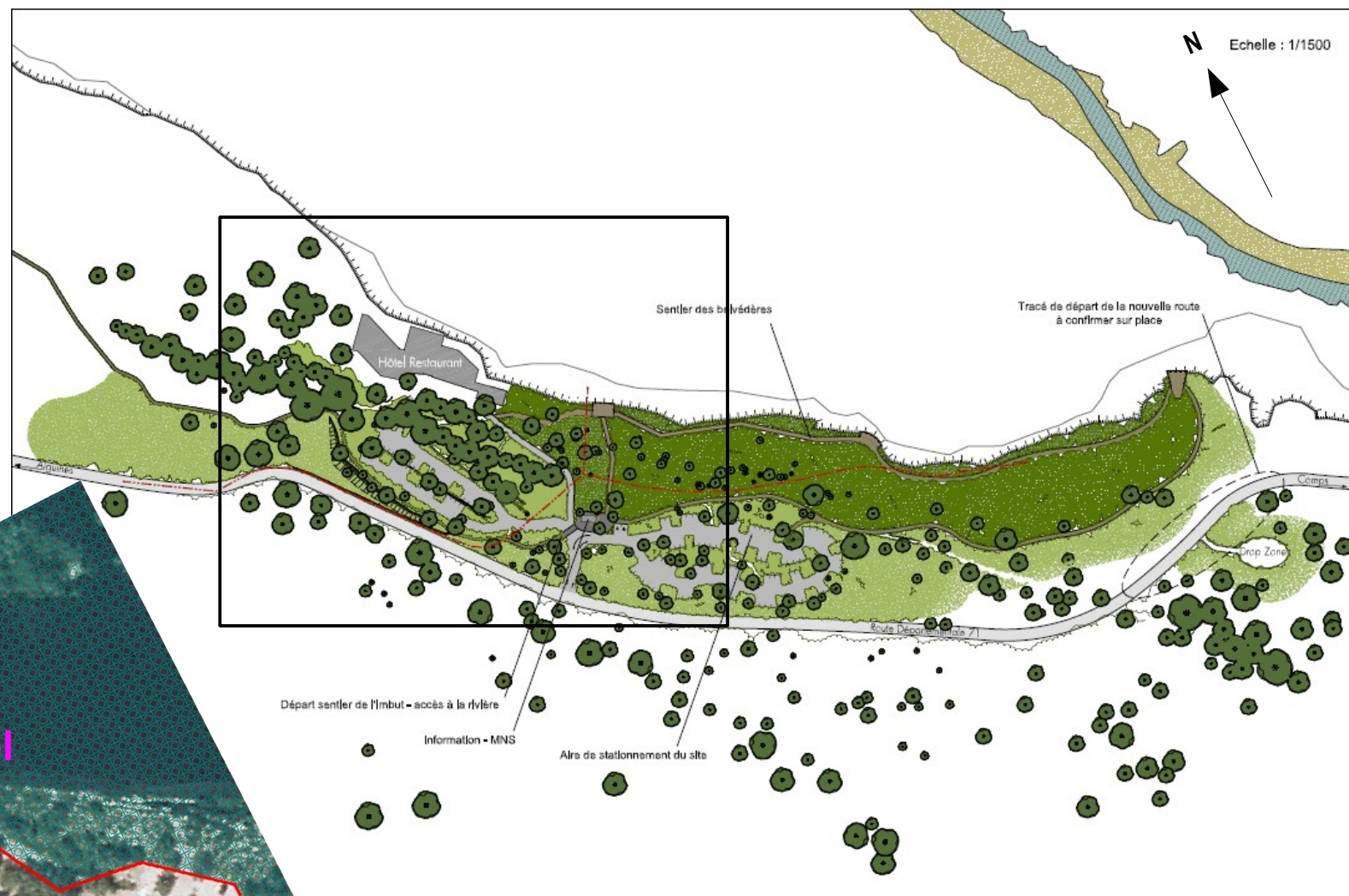
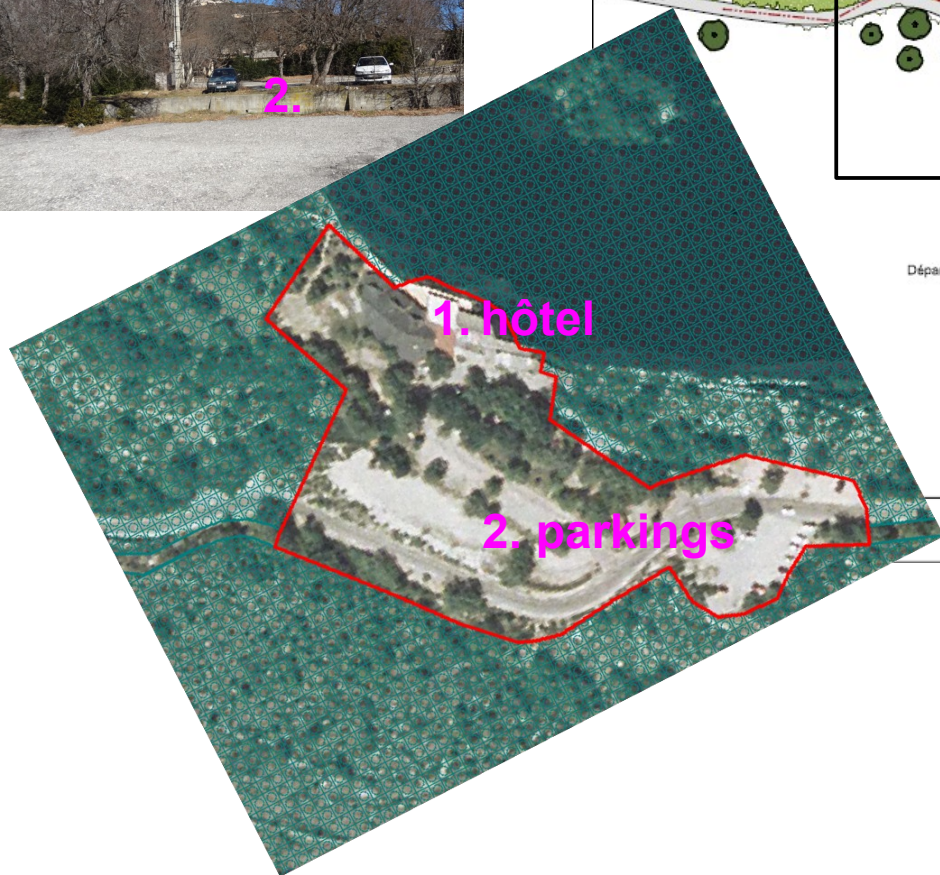
Superficie de déclassement : 1,17 ha





2.4 – Les espaces boisés déclassés en raison d'un projet d'intérêt général

Site 7- Hotel des Cavaliers



Parc Naturel Régional du Verdon - AMENAGEMENT DU SITE DES CAVALIERS - PLAN MASSE (version 2) - Alep paysagistes - 12/04/2010



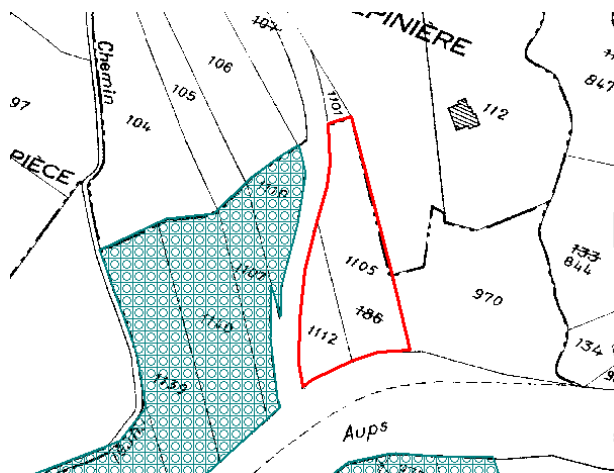


2.4 – Les espaces boisés déclassés en raison d'un projet d'intérêt général

Site 8 - Hameau du Pont

L'emprise d'un **projet d'intérêt général de micro-station d'épuration** pour le hameau du Pont est situé sur un EBC du POS. Dans le PLU et en raison du **déboisement nécessaire à la réalisation de ce projet d'intérêt général**, on **déclasse l'EBC** dans l'emprise du projet **uniquement** (parcelles communales n°1105 et 1112). Le secteur concerné est **boisé au nord et plus clairsemé au sud**. Il est circonscrit d'un chemin à l'ouest et d'une route au sud et ne constitue donc pas à un boisement continu, ni un support de continuités écologiques. Les impacts de ce déclassement d'EBC seront donc moindres.

Superficie de déclassement : 5332 m²



- Légende :**
-  EBC du POS
 -  EBC du PLU



2.4 – Les espaces boisés déclassés en raison d'un projet d'intérêt général

Site 9 – Propriété des Cavaliers

La propriété des Cavaliers est devenue propriété du conservatoire du Littoral le **7 Juillet 2015**. Cette propriété de **247 hectares** comprend deux fermes :

- La ferme des Cavaliers (dont une procédure de déclassement EBC est aussi engagée)
- La ferme de la Grande Forêt

Ces deux fermes doivent, à terme, être réhabilitées **pour des activités agricoles et pastorales**. L'activité grandissante du terrain militaire du Plateau de Canjuers, qui se situe à proximité, **nécessite un agrandissement du terrain d'entraînement d'ici à 2018**. Cette extension s'étendrait sur **deux tiers des terres d'un exploitant et l'activité pastorale s'en retrouverait alors fortement dégradée**.

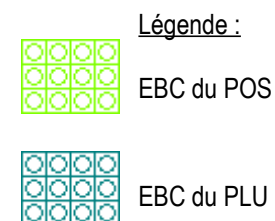
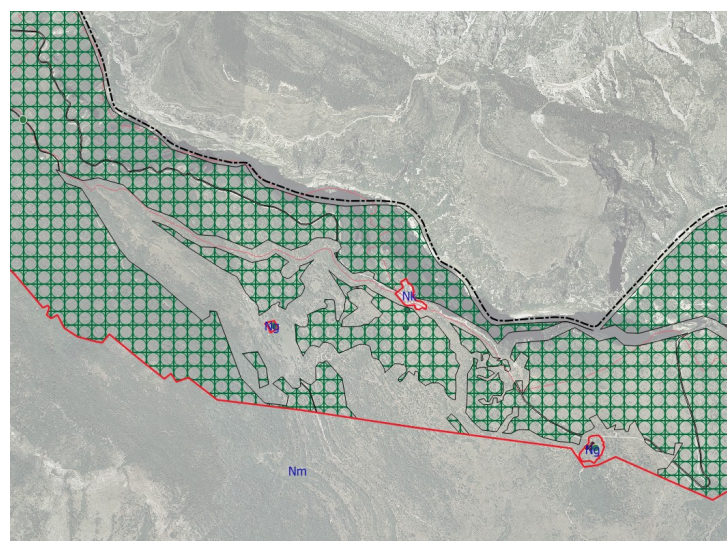
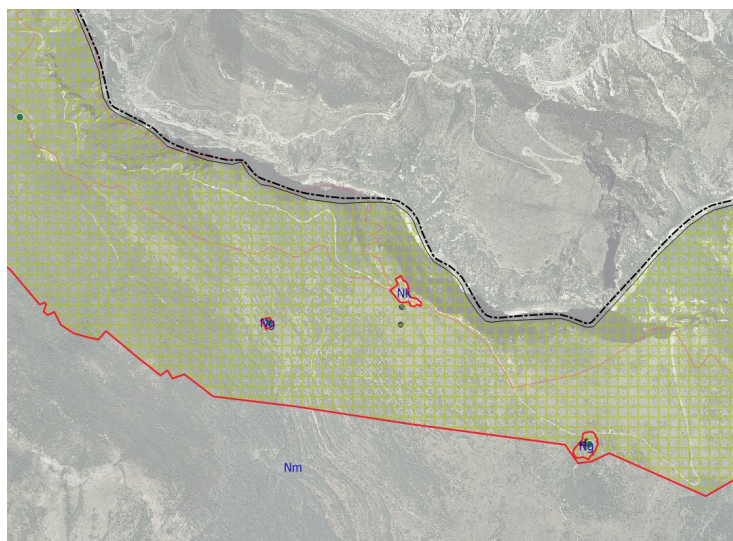
C'est dans ce cadre que le **Conservatoire du Littoral a engagé une étude de programmation dès l'automne 2015** concernant l'installation d'activités, d'usages et d'interventions incompatibles avec l'**actuel classement au POS**. Ce projet s'inscrit dans une double perspective :

- Permettre à l'exploitant de continuer son activité en récupérant de nouvelles terres dédiées au pastoralisme
- Préservation du patrimoine et de la biodiversité.

Ce projet nécessite donc un déclassement EBC.

Superficie du déclassement : 112 ha

L'impact paysager serait limité car les boisements sont relativement clairsemés et des clairières dépourvues de boisements sont concernées. Enfin les activités agricoles et pastorales ne sont pas de nature à détériorer la qualité du paysage.



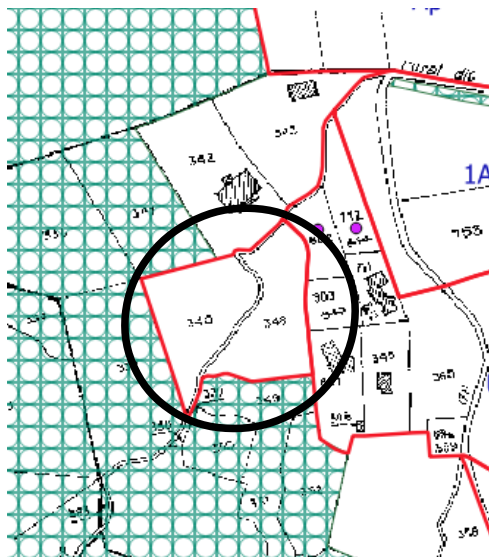
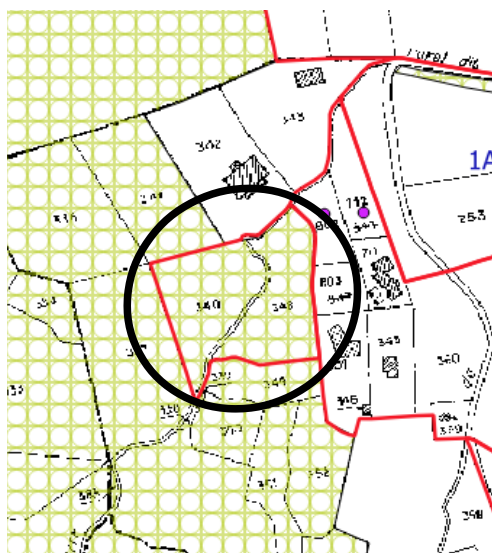


2.4 – Les espaces boisés déclassés en raison d'un projet d'intérêt général

Site 10 – Hameau Champerlan STEP

L'emprise d'un **projet d'intérêt général de mini-station d'épuration** pour le quartier Champerlan est situé sur un EBC du POS. Dans le PLU et en raison du **déboisement nécessaire à la réalisation de ce projet d'intérêt général, on décline l'EBC dans l'emprise du projet uniquement** (parcelles communales n°340 et 348). L'ensemble du secteur concerné est **boisé avec une partie Est plus clairsemée**. La limite Est du secteur est en outre constituée de parcelles bâties. Un chemin passe entre les deux parcelles concernées. Ces parcelles sont classées en zone naturelle N au projet de PLU. L'impact paysager d'un déclassement d'EBC est ainsi **modéré**.

Superficie de déclassement : 7 396 m²



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU



Constructions existantes ne figurant pas au cadastre

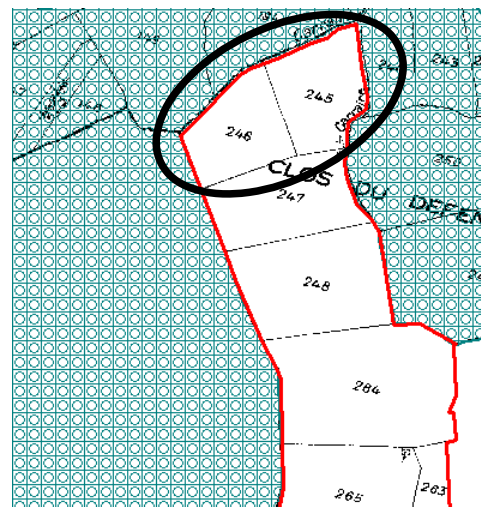
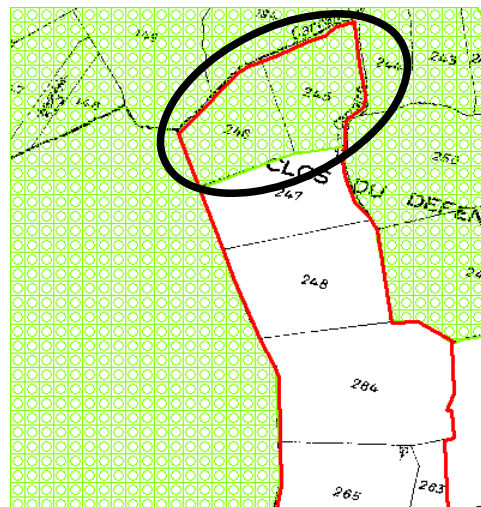


2.5 – Les espaces boisés déclassés en cohérence avec l'occupation des sols réelle des sites concernés

Site 11 - Clos du Défends

Au POS, un EBC couvre les parcelles n°245 et 246 qui ne sont pas boisées. Ces parcelles sont cultivées. Dans le PLU, on reconnaît l'occupation des sols réelle en retirant l'EBC sur ces deux parcelles. Elles sont de plus classées en zone agricole A au projet de PLU. L'impact paysager de ce déclassement d'EBC sur un secteur non boisé mais cultivé sera nul.

Superficie de déclassement : 7 784 m²



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU



Zone agricole au PLU

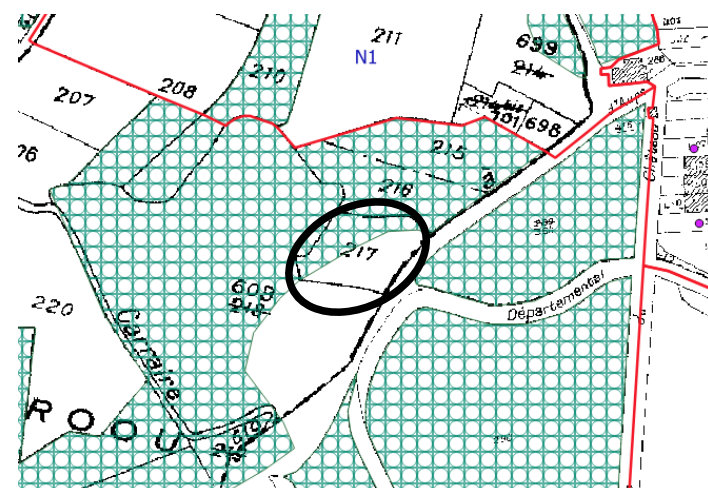
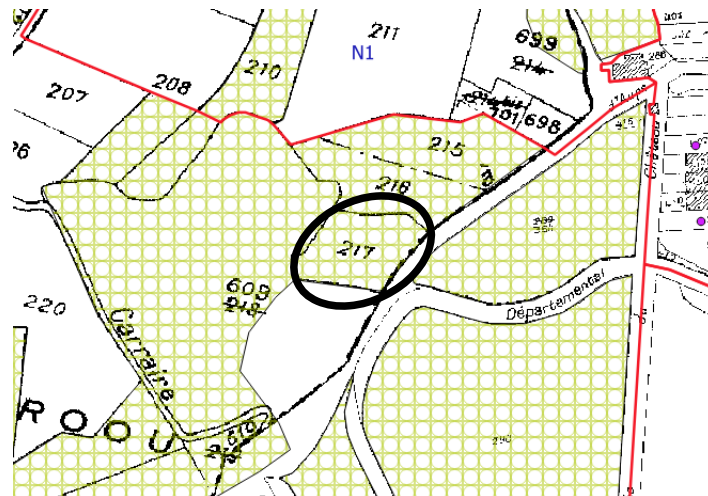


2.5 – Les espaces boisés déclassés en cohérence avec l'occupation des sols réelle des sites concernés

Site 12 – Aire de pique-nique Boudrou

Au POS, un EBC couvre la totalité de la parcelle n°217 qui n'est pas boisée. Sur sa partie Est, cette parcelle est occupée par une aire de pique-nique. Dans le PLU, on reconnaît l'occupation des sols réelle en retirant l'EBC sur cette parcelle. Elle est de plus classée en zone naturelle N au projet de PLU. L'impact paysager de ce déclassement d'EBC sur un secteur non boisé sera nul.

Superficie de déclassement : 742 m²



Légende :



EBC du POS



EBC du PLU



Zone naturelle au PLU



2.5 – Les espaces boisés déclassés en cohérence avec l'occupation des sols réelle des sites concernés

Site 13 - Camping de l'Aigle

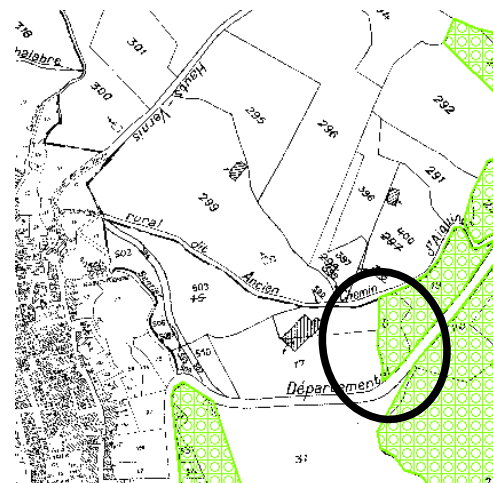
Au POS, un EBC est compris dans l'emprise du camping de l'Aigle, sur un espace déjà occupé par des aménagements liés au fonctionnement du camping (emplacements de tentes sous l'ombre des chênes).

Afin de **faciliter son fonctionnement**, les EBC compris dans l'emprise actuelle du camping (parcelle n°18) sont **supprimés**.

Cependant, **on compense ce déclassement par l'identification des boisements** situés dans le camping en tant qu'éléments de patrimoine végétal à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme (espaces verts protégés - EVP). Le classement en EVP assure **une protection des arbres existants mais permettra au camping d'assurer le fonctionnement de son activité** (possibilité d'aménager des accès, d'entretien et de remplacement des boisements existants...). On compense également ce déclassement par **une extension des EBC sur les boisements périphériques au camping** (voir section 3.1), sur des espaces effectivement boisés. **Les impacts paysagers du changement de protection de ce secteur (reclassement d'EBC en EVP) sont ainsi quasi nuls.**

Superficie de déclassement EBC :
1246 m²

Superficie classée en EVP :
6195 m²



Légende :



EBC du POS



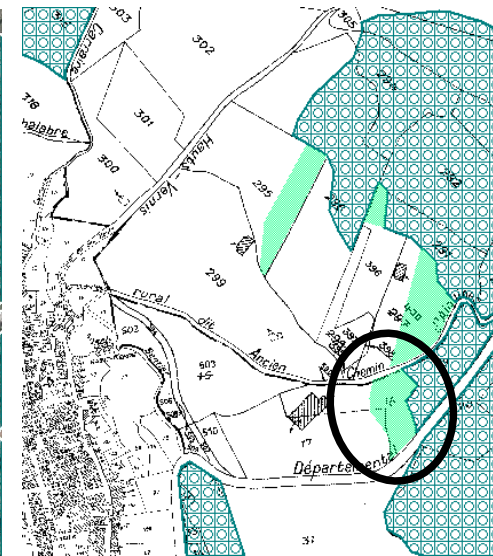
EBC du PLU



EVP du PLU
(L123-1-5-7)



Emprise du camping



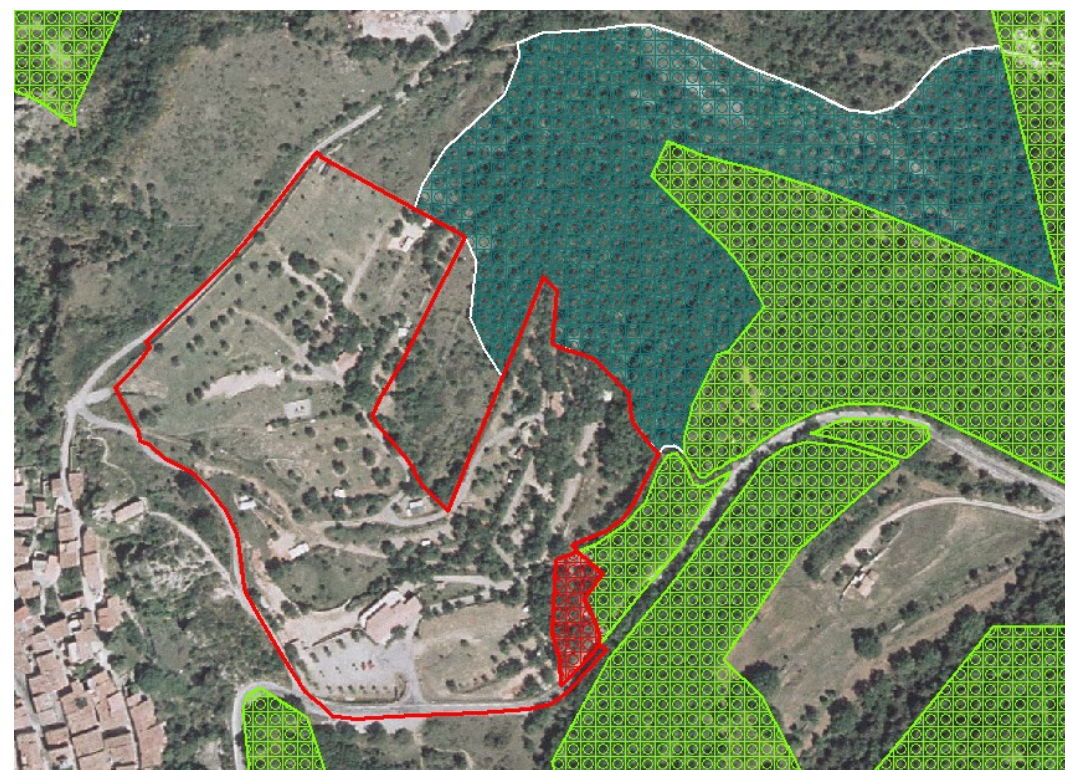
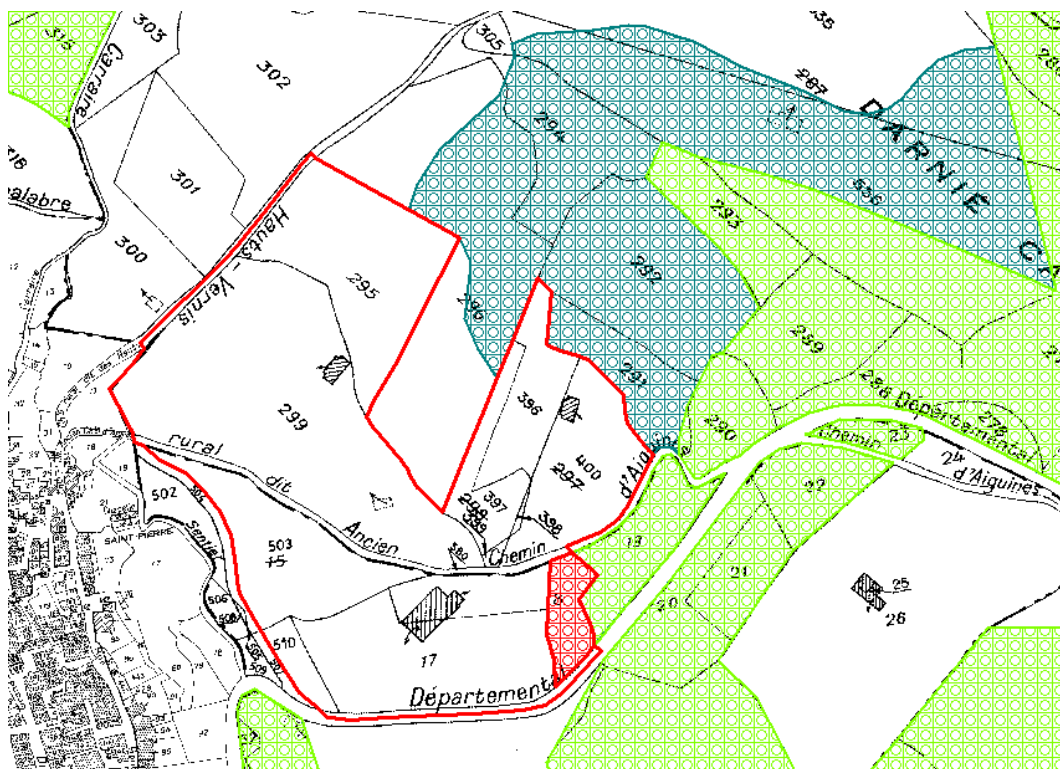


3.1 – Ajouts partiels d'EBC en lein avec la redéfinition des zones de camping

Site 13 - Camping de l'Aigle

L'ensemble du boisement au Nord-Est du camping de l'Aigle n'est pas reconnu par un EBC dans le POS. Dans le PLU, **on étend l'EBC du POS jusqu'aux limites du camping**, sur les espaces boisés uniquement, **pour reconnaître le caractère boisé de la zone**. Cet ajout participe à la compensation de la suppression partielle de l'EBC dans l'enceinte du camping (voir page précédente).

Superficie de classement : 3,54 ha



Légende :



EBC commun au POS et au PLU



EBC du POS supprimé dans le PLU



Ajout d'EBC au PLU



Emprise du camping



3.1 – Ajouts partiels d'EBC en lein avec la redéfinition des zones de camping

Site 14 - Camping du Galetas

L'ensemble du boisement à l'Est du camping municipal du Galetas n'est pas reconnu par un EBC dans le POS. Dans le PLU, on étend l'EBC du POS jusqu'aux limites du camping pour reconnaître le caractère boisé de la zone. Cette extension exclu les secteurs de projet de parkings dans la zone (voir 3.2). On prolonge également la frange d'EBC le long de la route afin de garantir une zone arborée créant un tampon visuel entre le rivage et le camping, limitant les impacts paysagers. Les parcelles concernées par ces ajouts sont les parcelles n°113 (en totalité) ; n°116, 117, 146, 149, 150, 179, 180, 194, 195, 196, 216, 462, 467 et 537 (partiellement).

Superficie de classement : 15,27 ha

Légende :



Emprise du camping



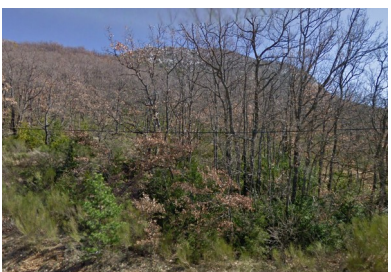
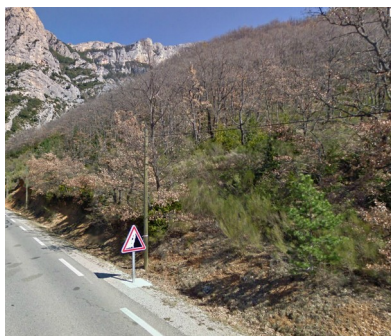
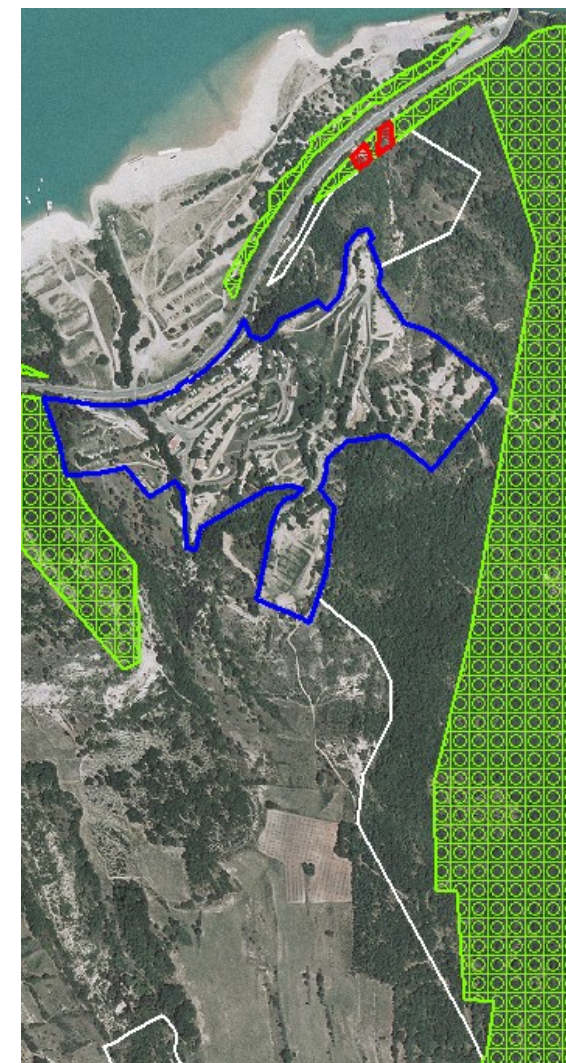
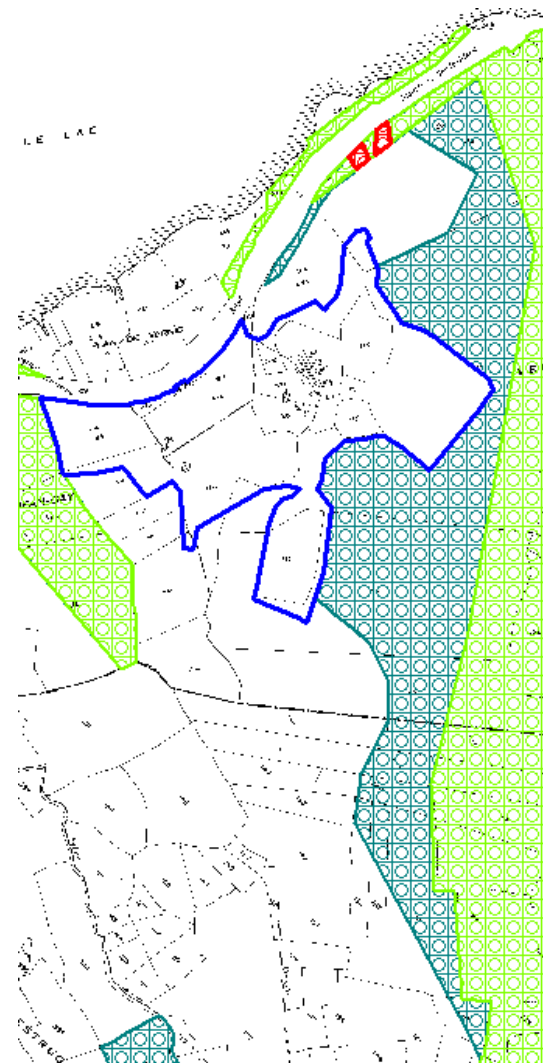
EBC commun au POS et au PLU



EBC du POS supprimé au PLU



Ajout d'EBC dans le PLU





Un site aujourd'hui saturé par le stationnement en période estivale :

Le secteur du Galetas est situé à proximité du rivage du lac de Sainte Croix. Aujourd'hui, il est constitué de deux plages et d'un camping municipal. **En période estivale, le site fonctionne mal** : il existe notamment des **problèmes de stationnement sauvage important**. On estime en effet qu'en période de forte affluence, 650 véhicules stationnent dans le secteur du camping du Galetas, dont une partie conséquente de stationnement sauvage.

Le projet de requalification des bords du lacs de Sainte-Croix :

Le Parc Naturel Régional du Verdon porte un projet de requalification paysagère des bords du lac de Sainte-Croix. L'aménagement de la plage du Galetas et de ses environs est un point central du plan d'action du projet : il est notamment prévu de **créer une zone de stationnement** de 234 places sur la parcelle n°462, **pour limiter le stationnement sauvage et ses impacts visuels et physiques sur l'environnement. En complément, deux autres parkings seront aménagés à proximité** (devant le camping et devant la seconde plage). Ainsi, 544 places de stationnement seront disponibles. Dans le **respect de la loi Littoral**, les aménagements nécessaires sont prévus au-delà de la côte 482 (limite des plus hautes eaux du lac) + 100 mètres, contrairement aux stationnements qui existent aujourd'hui.

Impact sur les EBC :

Les EBC sont étendus à l'Est du camping du Galetas, jusqu'aux limites du camping. Cependant, on n'étend pas l'EBC sur l'intégralité de la parcelle n°462 (propriété de la mairie d'Aiguines) pour permettre l'aménagement du parking (n°1 sur le plan) dans le cadre du projet de requalification paysagère.

Les deux autres parkings prévus par le projet (n°2 et 3 sur le plan) ne sont pas concernés par des EBC.

En revanche, **les accès aux parkings 1 et 3 sont concernés par des EBC du POS**. Dans le PLU, on décline des EBC l'emprise nécessaire à la réalisation des accès à ces parkings.



Modification des EBC dans le cadre du projet de requalification des bords du lac de Sainte-Croix



3.2 - Redéfinition spécifique des EBC en cohérence avec le projet d'aménagement du Galetas

Site 14 - Parkings du Galetas

Aujourd'hui, l'intégralité de la parcelle n°462 est boisée. Cependant, on n'ajoute que partiellement cette parcelle à l'EBC du PLU car un projet d'intérêt général existe pour le site du Galetas, prévoyant la mise en place de parkings sur la parcelle n°462.

Légende :



EBC commun au POS et au PLU



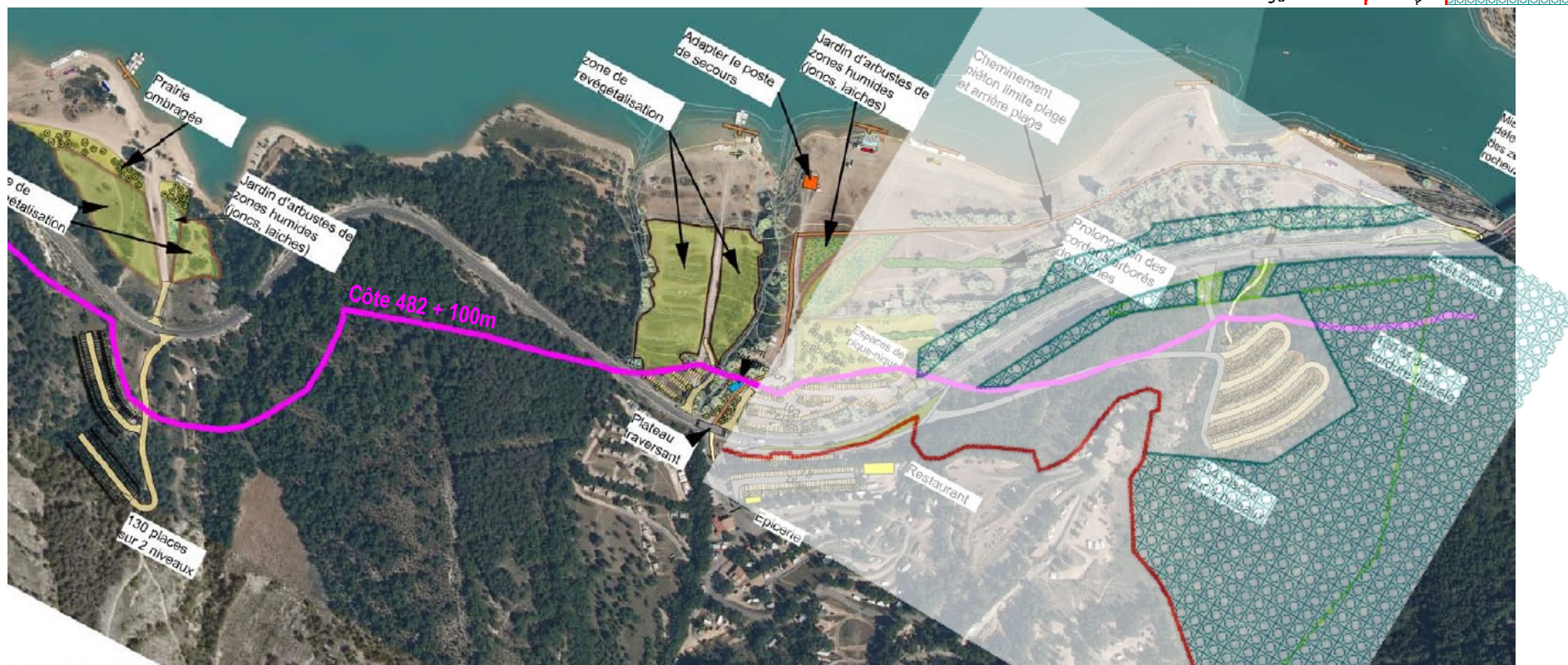
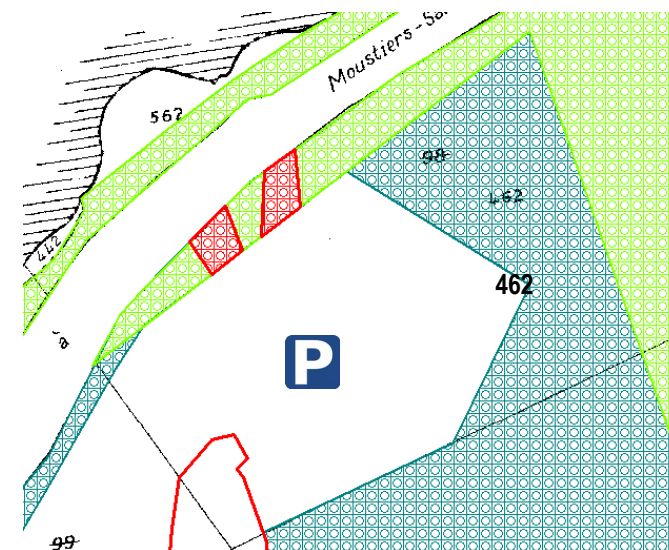
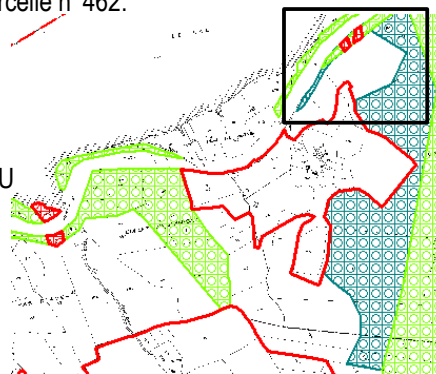
EBC du POS supprimé dans le PLU



Ajout d'EBC au PLU



Emprise du camping



Source : Agence Terre en Vue, Plages du Galetas - Propositions d'Aménagement, 13 juin 2013

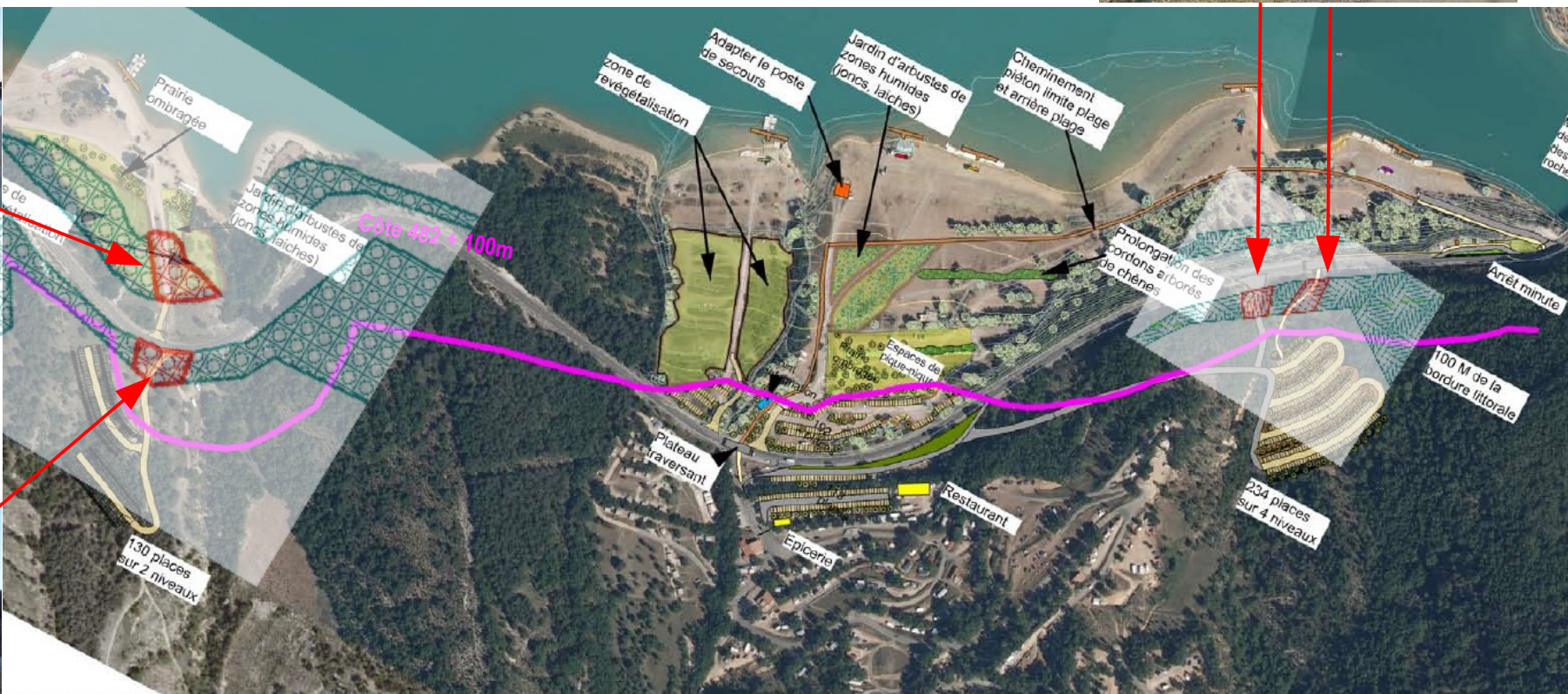
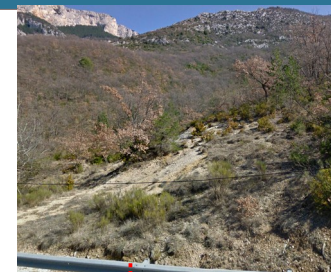
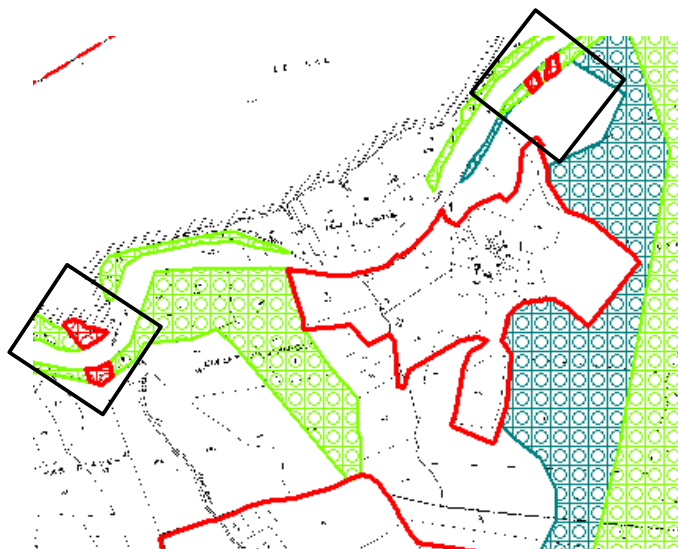


3.2 - Redéfinition spécifique des EBC en cohérence avec le projet d'aménagement du Galetas

Site 14 - Accès aux parkings et plages du Galetas

Les emprises des accès aux parkings et plages sont exclus de l'EBC du PLU pour permettre l'aménagement nécessaire. Les deux accès déclassés à l'ouest du camping sont **peu boisés au nord, et non boisés vers les plages**. De plus, on conserve au maximum les franges boisées qui séparent la route des parkings, pour créer un tampon visuel entre le rivage et le stationnement. L'impact paysager est ainsi amoindri.

Superficie totale de déclassement : 3754 m²



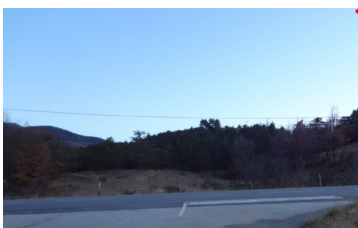
Légende :



Ajout EBC du PLU



EBC du POS supprimé dans le PLU



Source : Agence Terre en Vue, Plages du Galetas - Propositions d'Aménagement, 13 juin 2013

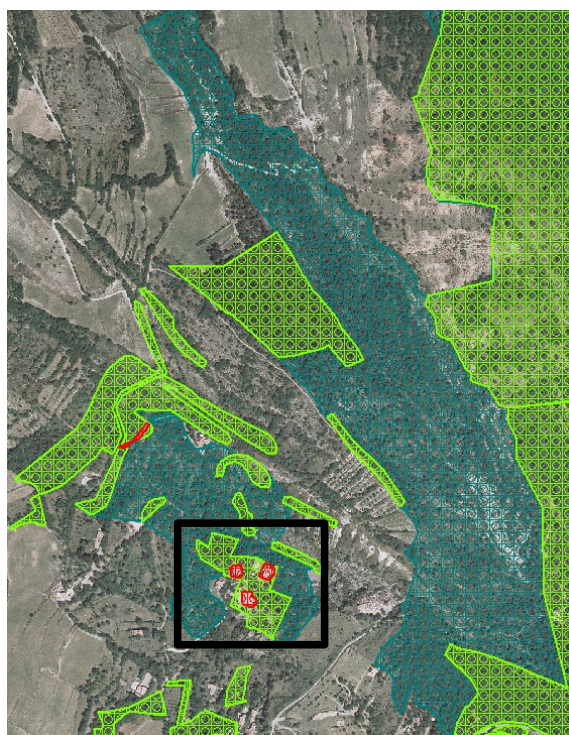
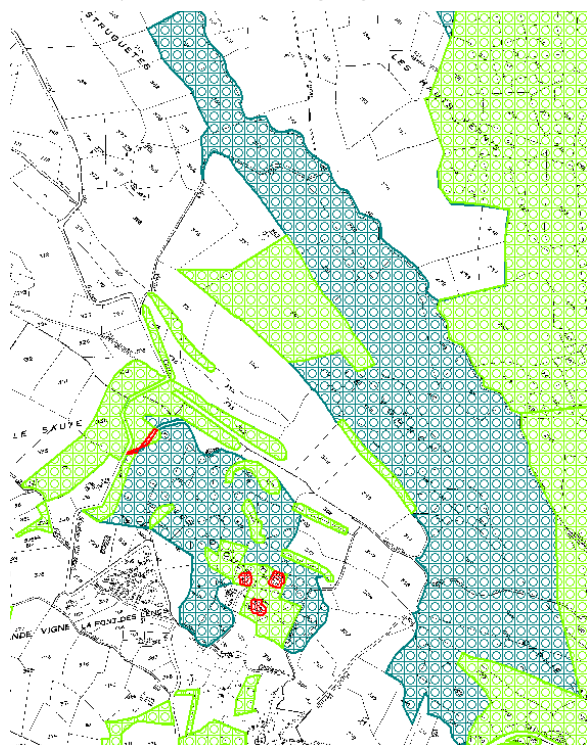


3.3 – Réfinition des EBC dans le secteur Font des Lencs

Site 15 - Prise en compte de l'occupation des sols réelle dans le secteur Font des Lencs

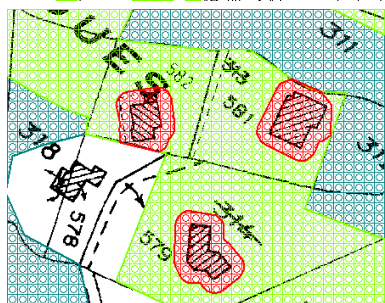
Dans le POS, le secteur Font des Lencs n'est que **ponctuellement concerné par des EBC**. Dans le PLU, les EBC sont redéfinis et étendus en cohérence avec l'occupation du sol réelle de la zone que l'on peut observer aujourd'hui.

Par ailleurs, on reconnaît le bâti existant dans la zone de Font des Lencs en déclassant son emprise ainsi qu'un périmètre de 5 mètres autour des constructions (parcelles 579, 581 et 582). L'ensemble de ces constructions à destination d'habitation résulte d'un permis de construire accordé. Les constructions sont donc **légal**es. L'emprise d'un tronçon de voirie existant à l'Ouest de la zone est également exclue des EBC. Ainsi, les **déclassements d'EBC** sont calqués sur l'occupation du sol réelle du site (espaces non boisés, déjà artificialisés : constructions + espace de jardin + desserte) et les impacts paysagers sont nuls.



Superficie déclassée : 1844 m²

Superficie classée : 6,49 ha



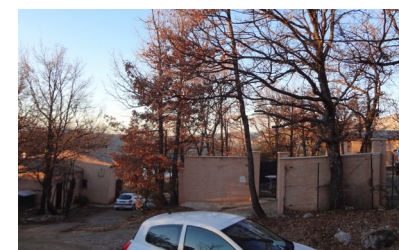
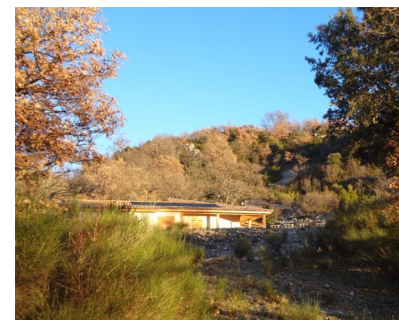
Légende :



EBC du POS



Ajout EBC du PLU





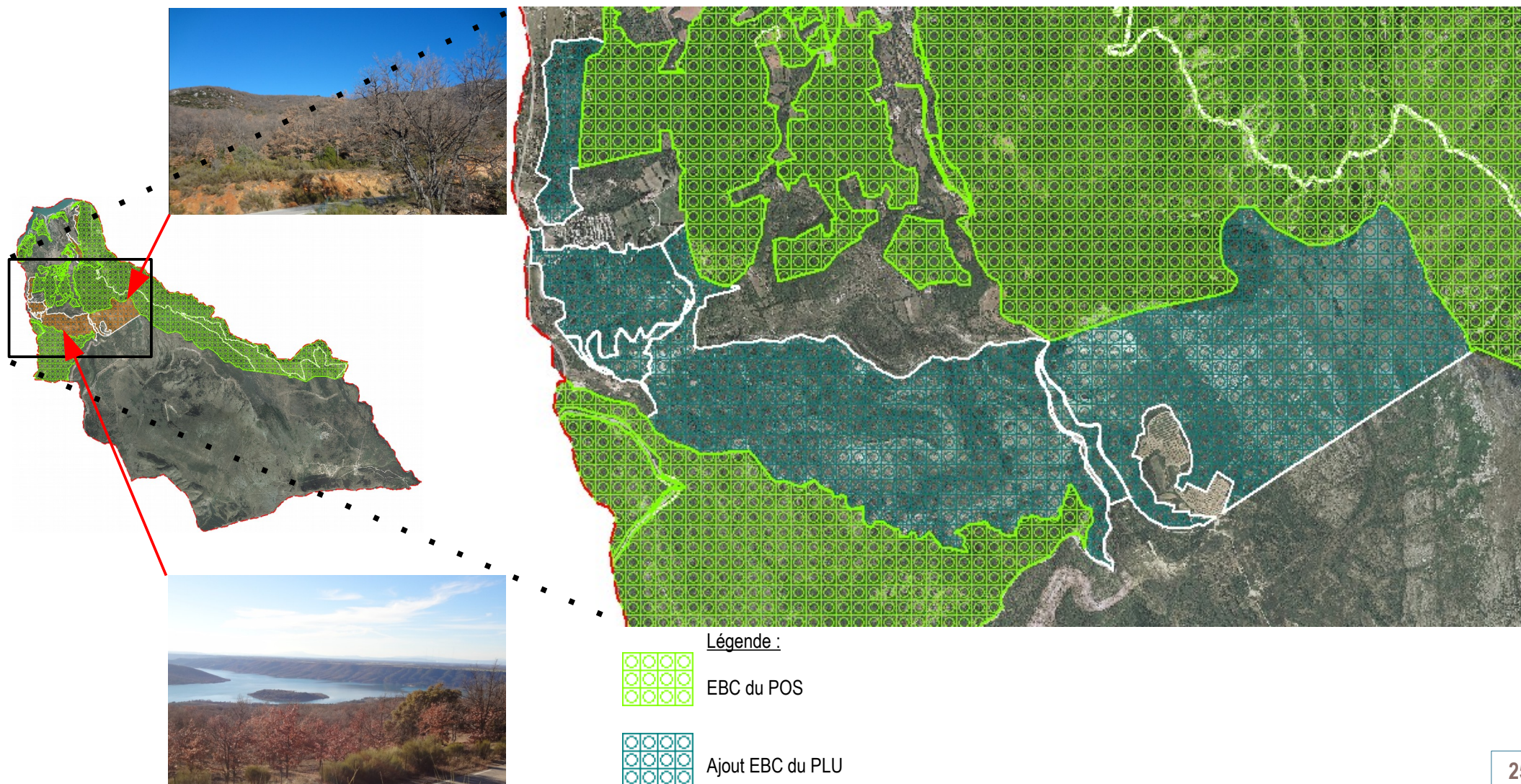
3.4 – Ajout d'EBC en cohérence avec les boisements existants au Sud du territoire communal

Site 16 - Prise en compte des boisements remarquables existant au Sud du territoire communal

Dans le POS, l'ensemble des boisements situés au Sud du territoire communal (au Nord-Ouest du camp militaire) n'est pas classé en EBC.

Aujourd'hui, l'occupation du sol ne permet pas de distinguer différents types de boisements : l'ensemble du massif présente le même intérêt écologique et paysager. Dans le PLU, on classe donc l'intégralité du boisement situé au Sud du territoire communal en EBC. Les impacts paysagers d'un tel classement en EBC sont positifs, en effet aucun déboisement ne pourra être réalisé et l'identité du site et les continuités écologiques seront conservées à long terme.

Superficie classée : 429,09 ha





Secteur concerné	Suppression partielle d'EBC (en ha)	Ajout partiel d'EBC (en ha)
Site 1 - Ferme des Cavaliers	0,18	
Site 2 - Grande Forêt	0,07	
Site 3 - Petite Forêt	0,10	
Site 4 - Route des Gorges	13,38	
Site 5 - Virage Perassée	0,90	
Site 6 - Champerlan	0,23	
Site 7 - Hotel des Cavaliers	1,17	
Site 8 - Hameau du Pont (STEP)	0,53	
Site 9 - Propriété des Cavaliers	112	
Site 10 - Hameau Champerlan (STEP)	0,74	
Site 11 - Clos du Défends	0,78	
Site 12 - Aire Boudrou	0,07	
Site 13 - Camping de l'Aigle	0,12	3,54
Site 14 - Galetas	0,38	15,27
Site 15 - Font des Lencs	0,18	6,49
Site 16 - Boisements Sud		429,09
Sous-total	- 130,83 ha	+ 454,39 ha
TOTAL	+ 323,56 ha	

La superficie des EBC ajoutés compense la superficie perdue brute : au total, le PLU comporte 323,56 hectares d'EBC en plus par rapport au POS.

PRÉFET DU VAR

Commission départementale de la nature, des
paysages et des sites du 1^{er} juin 2016
Formation "sites et paysages"

Commune d'Aigüines

PROJET DE PLU COMMUNAL

Saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites : Article L121-27, L113-1, L151-11 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Les membres de la commission émettent l'avis suivant sur le projet de PLU présenté par la commune d'Aigüines :

➤ *Sur les espaces boisés classés :*

1- La Ferme des Cavaliers : avis défavorable à l'unanimité dans l'attente de la définition d'un projet partagé avec le Conservatoire du Littoral

2- Grande Forêt : avis défavorable à l'unanimité dans l'attente de la définition d'un projet partagé avec le Conservatoire du Littoral

3- Petite Forêt : avis favorable à l'unanimité sous réserves de démontrer l'existence légale de la construction existante

4- Route de Gorges : avis favorable à l'unanimité, sous réserves de précisions devant être apportées aux largeurs et dimensions prises en compte

5- Secteur Pérassée : avis favorable à l'unanimité, sous réserves de précisions devant être apportées aux largeurs et dimensions prises en compte

6- Champerlan : avis favorable à l'unanimité, sous réserves de précisions devant être apportées aux largeurs et dimensions prises en compte

7- Hôtel des Cavaliers : avis favorable à l'unanimité, sous réserves de conserver l'EBC existant situé entre l'hôtel et le parking.

8- Hameau du Pont : avis favorable à la majorité (une voix contre), sous réserves de ne déclasser que la partie nécessaire à la réalisation de la station d'épuration

9- Propriété des Cavaliers : avis défavorable à l'unanimité dans l'attente de la définition d'un projet partagé avec le Conservatoire du Littoral

- 10- Hameau de Champerlan (STEP) : avis favorable à l'unanimité*
- 11- Clos du Défends : avis favorable à l'unanimité*
- 12- Aire de pique-nique Boudrou : avis favorable à l'unanimité*
- 13- Camping de l'Aigle : avis favorable à l'unanimité*
- 14- Camping du Galetas : avis favorable à l'unanimité*
- 15- Secteur Font des Lencs : avis favorable à l'unanimité*
- 16- Ajout d'EBC en cohérence avec les boisements existants au Sud du territoire communal : avis favorable à l'unanimité*

➤ *Sur le projet de hameau de Champerlan:*

Avis favorable à la majorité (une abstention) avec les réserves suivantes : réalisations d'études complémentaires et production d'un plan de masse en trois dimensions faisant apparaître les murs de clôture et de séparation, les parkings et l'architecture des constructions projetées, qui définiront l'ambiance générale recherchée pour les hameaux.

La Présidente,
Secrétaire Générale de la Préfecture du Var



Sylvie HOUSPIC