

Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC) affilié à FNE83



Révision générale du PLU de Cavalaire, arrêté le 28 mars 2024.

Analyse proposée par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire.

Les fichiers principaux composant la dernière version du PLU arrêté le 28 mars 2024 sont accessibles sur le site de la Mairie : [PLU arrêté](#)

Évolution des documents composant la révision du PLU en cette année 2024.

Au cours de l'année 2023, et principalement lors de l'enquête publique qui s'est déroulée en septembre, les documents du PLU mis à la disposition des Cavalois étaient ceux appartenant au dossier **arrêté en Conseil Municipal le 20 octobre 2022**, complétés par un « **Courrier à l'attention de M. le Commissaire enquêteur** » signé Philippe Léonelli, lequel avait créé une certaine confusion, ce que nous avons dénoncé, car document inapproprié et imprécis quant aux décisions prises ou à prendre par la commune.

Cette année 2024, le Conseil Municipal, le 28 avril, s'est prononcé à l'unanimité en faveur d'une nouvelle version de la révision du PLU. Révision qu'il avait prescrite **le 21 septembre 2017**. Le Conseil Municipal a ainsi **arrêté** un nouveau dossier sur la base d'une « **concertation** ».

Pour mémoire : la Lettre du Maire N° 3 de novembre 2023 nous disait :

« Cet arrêt se fera en janvier 2024 et portera essentiellement sur les points évoqués par les personnes publiques dans leurs avis et sur les points retenus lors de l'enquête publique. »

C'est pourquoi nous avons décidé de relancer une nouvelle phase de concertation. Les habitants qui veulent s'exprimer sur le projet pourront le faire par email et par courrier jusqu'à l'arrêt du PLU. Une nouvelle enquête publique aura lieu durant **le premier semestre 2024.** »

Concertation anormalement discrète, et sur la base de documents introuvables. S'agissait-il d'une seconde enquête publique informelle, en prenant en référence le PLU déjà débattu ? S'agissait-il d'une concertation en référence avec la nouvelle version du PLU amendée ? Encore une fois les Cavalois attentifs au devenir de leur ville se sont retrouvés dans une situation confuse. Quant au résultat de cette concertation, elle est restée tellement discrète que nous n'en avons pas trouvé trace sur le site de la mairie. Il est pourtant de coutume que le résultat d'une concertation soit public.

Nous nous souvenons que la version 2022 du PLU avait fait l'objet d'importantes critiques :

- les services de la Préfecture avaient émis des réserves significatives ;
- les associations, FNE83 et CSBC avaient mis en évidence des anomalies, voire des illégalités, dont certaines étaient proches ou identiques de celles du Préfet ;
- les Cavalairois lors de l'enquête publique avaient aussi manifesté leur désapprobation envers un grand nombre de dispositions proposées par ce projet de révision du PLU ;
- quant à l'Enquêteur public, il avait fidèlement rapporté les remarques des déposants à l'enquête publique, et s'était contenté d'émettre avec élégance, une seule réserve, que nous avons interprétée : « **copie à revoir !** ».

Dans ces circonstances, Monsieur le Maire n'avait que deux possibilités : passer en force, ou revoir sa copie.

Il a préféré éviter la confrontation avec le Préfet, les associations et une partie de la population cavalairoise. **Ce qui s'est traduit par une nouvelle version de cette révision du PLU.**

Nous nous proposons de regarder ce qui a évolué dans ces nouveaux documents, qui ont été proposés pour avis dès la fin avril, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et assimilées (les associations). **Délais de réponse : 3 mois ou le 28 juin.**

Cette version du PLU sera ensuite soumise à une nouvelle enquête publique, après ajustement si nécessaire, afin d'intégrer les nouveaux avis des PPA et associations consultées.

Une réflexion liminaire nous permet de mettre en évidence que cette nouvelle proposition de PLU intègre les recommandations des services de l'État, mais ignore souvent les remarques formulées à l'enquête publique par les Cavalairois et les associations.

Nous allons tenter de clarifier ceci, dans ce document qui reprendra des remarques déjà formulées dans nos avis précédents.

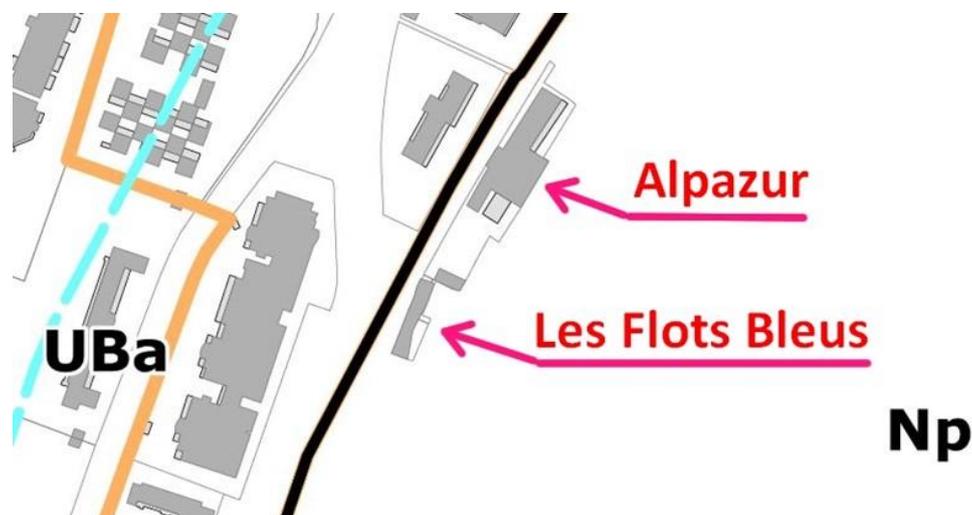
1 - Zonage UBa des parcelles en bord de littoral, occupées par les bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur.

Cette tentative de sauver ces 2 bâtiments par un changement de zonage a échoué.

Les services de la Préfecture ont bien compris que transférer de zone Np (naturelle plage), non constructible, en zone UBa constructible, était ici une opération illégale.

Les Flots Bleus et de Alpazur, resteront en conséquence avec un statut qui ne les autorise pas à la construction.

Extrait de la carte du projet de révision du PLU



Néanmoins nous relevons dans le règlement écrit, au chapitre NT1 en pages 63 et 64 :

« Sont autorisés en secteur Np :

- La réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, sans augmentation de capacité et sans changement de destination. »

Cette disposition vise directement les 2 bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur, puisque ce sont les seuls édifices situés en zone Np.

On relève une nouvelle tentative de la part de Monsieur le Maire, de sauvetage des Flots Bleus et de Alpazur, en pariant sur le fait que les juges accepteront de croire qu'ils se situent hors du Domaine Public Maritime.

Nous avons déjà fait la démonstration du contraire, et un premier juge du TA, dans une ordonnance de référé du 6 octobre 2023, qui a prononcé la suspension du permis de construire d'Alpazur, a confirmé que ce bâtiment se situait sur le Domaine Public Maritime. Suspension confirmée par le Conseil d'État le 21 mai 2024.

En conséquence cette notion de réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, n'a aucune valeur et doit être supprimée.



Il sera difficile de soutenir que ces 2 bâtiments ne sont pas sur le DPM

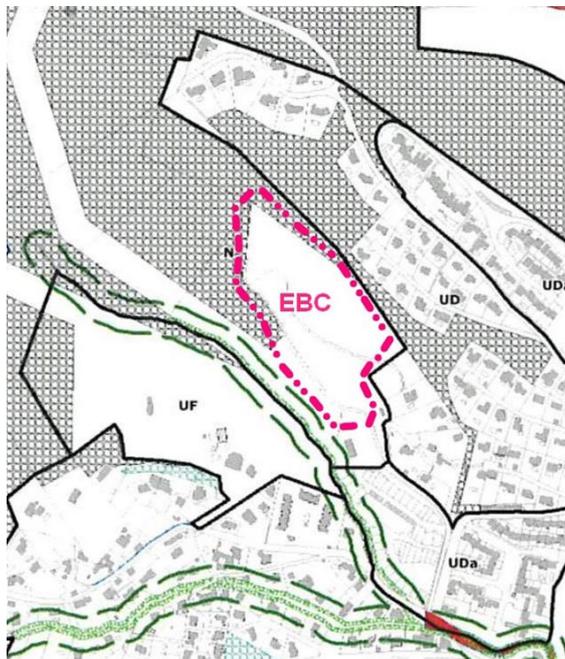
2 – Zone AUD du Jas

Ce secteur de Cavalaire, désigné comme constructible sous condition, au PLU actuellement encore en vigueur, en limite d'urbanisation, faisait l'objet de contestations de notre part depuis de nombreuses années. Ni les services de la Préfecture, ni les juges du Tribunal Administratif, ne nous avaient suivis lors des modifications précédentes du PLU.

Le contexte environnemental ayant évolué, les services de la Préfecture ont entendu nos arguments, et là encore, Monsieur le Maire a dû se soumettre aux exigences du Préfet, en classant en **zone naturelle** ce secteur.

Néanmoins, nous considérons qu'il s'agit là d'une demi-mesure à caractère réversible, et nous demandons un **classement E.B.C. (Espace Boisé Classé)**. Tous les arguments sont réunis pour cette option.

La carte ci-dessous montre une enclave blanche, en partie entourée d'E.B.C. et en limite d'urbanisation, en continuité avec la zone collinaire boisée qui domine Cavalaire.



On note sur la photo ci-dessous le caractère naturel, arboré du secteur concerné, qui plaide en faveur d'un classement E.B.C.



Le classement souhaitable et logique en EBC permettrait de rappeler que les EBC n'ont pas vocation à être inexorablement réduits au fil des documents d'urbanisme, et que leur accroissement, avec sans doute l'accord de la commission compétente, est envisageable, notamment dans une logique de recul de l'artificialisation des sols, voire de reconquête par la nature de ses droits.

En conclusion, il apparaît que tous les critères requis à un classement EBC sont bien réunis. C'est là notre requête auprès de Monsieur le Maire, que nous défendrons devant les tribunaux si nécessaire.

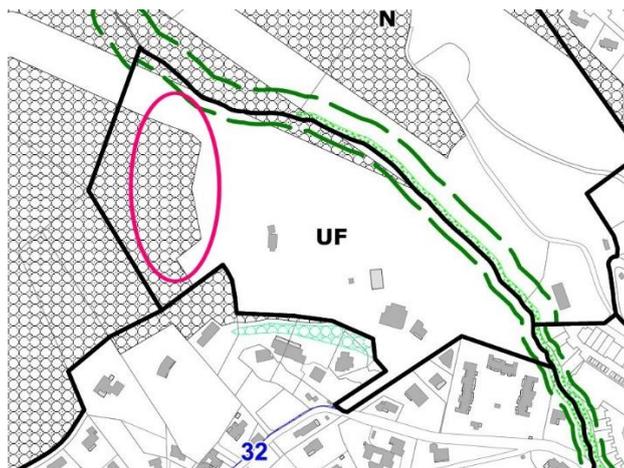
3 – Réduction d’E.B.C (Espace Boisé Classé) au camping du Cros de Mouton.

Là encore, l’avis des services de la Préfecture était défavorable à une réduction d’E.B.C. Pour mémoire en commission préfectorale, nous ne nous étions pas prononcés sur cette réduction.

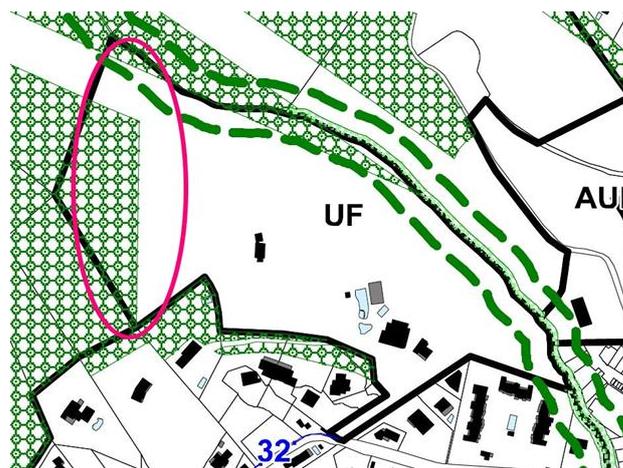
Monsieur le Maire dans sa nouvelle version du PLU a supprimé ce déclassement de 4 400 m² d’E.B.C, sans toutefois s’interdire de revenir sur cette question : « *une révision allégée du PLU pourrait être étudiée à l’avenir sur cette question.* » Cf : courrier à Monsieur le Commissaire enquêteur du 26 octobre 2023, intégré au rapport d’enquête publique.

Comme évoqué ci-dessus, si cette question redevenait d’actualité, nous ne nous prononcerions pas, mais nous pouvons quand même demander à Monsieur le Maire de vérifier si une modification simplifiée du PLU, serait bien la bonne procédure, afin de disposer d’une chance de succès.

Sans déclassement d’E.B.C.



Avec déclassement d’E.B.C.



4 - L’OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation) du quartier des écoles ou orientation sectorielle n° 3 (OAP abandonnée, mais en partie seulement).

Ce projet très spécifique, de développement d’un quartier déjà totalement urbanisé, proche du cœur de ville, par le biais d’un processus de Z.A.C. (Zone d’Aménagement Concerté) nous avait étonnés.

En règle générale, une Z.A.C. est réalisée dans le cadre de la création d’un quartier, d’une zone d’activités économiques, ou de la rénovation d’une zone urbaine. Dans notre cas, l’insuffisance de maîtrise du foncier par la commune rendait incertain ce projet. Par ailleurs il est difficile d’évoquer une rénovation d’une zone urbaine, qui de par sa configuration ne nécessite aucune rénovation, mais des aménagements en vue de proposer plus d’emplacements de stationnement.

Nous notons que cette O.A.P. a disparu du projet de révision du PLU, sans toutefois que certaines dispositions importantes n’aient été écartées.

Pour mémoire, ce que nous disait Monsieur le Maire dans son courrier au Commissaire enquêteur daté du 26 octobre 2023 :

« *Depuis l’arrêt du PLU cependant, les études et réflexions ont quelque peu avancé. Aussi, il est possible de quelque peu retravailler l’OAP 3 en réduisant son périmètre et en limitant la densification globale des parcelles qui ne présenteront pas un intérêt stratégique. Plusieurs propriétaires ne seront donc plus concernés par l’OAP mais verront le potentiel constructible de leur parcelle se réduire pour maintenir un quartier en équilibre.* »

Nous aurions apprécié des explications qui auraient permis de justifier ces différentes évolutions : *un projet de qualité, indispensable au développement de Cavalaire, ensuite un projet d’envergure*

réduite, in fine, plus d'O.A.P., plus de Z.A.C., mais on déplace quand même l'école sans réelle raison, et on exproprie.

Le projet de transfert de l'école élémentaire demeure, puisqu'il est prévu rue Pierre Rameil, **l'emplacement réservé n° 40** (voir carte ci-dessous), d'une surface de 10 150 m², dont l'objet est : *Équipements publics de loisir, scolaire et/ou culturel*. La réalisation de cet emplacement réservé nécessiterait la démolition de 5 maisons individuelles dont une de très bonne qualité. Ces maisons sont bien évidemment occupées par des locataires ou leurs propriétaires, on devra demander à ces Cavalaïrois de se loger ailleurs !

Nous avons démontré que la reconstruction in situ de l'école, était une solution qui préservait le quartier d'une densification non souhaitée par la population de Cavalaire. La réalisation d'un projet immobilier de plus à Cavalaire à l'emplacement de l'école, ne pouvait qu'accroître la densification du quartier, la circulation et les difficultés de stationnement.

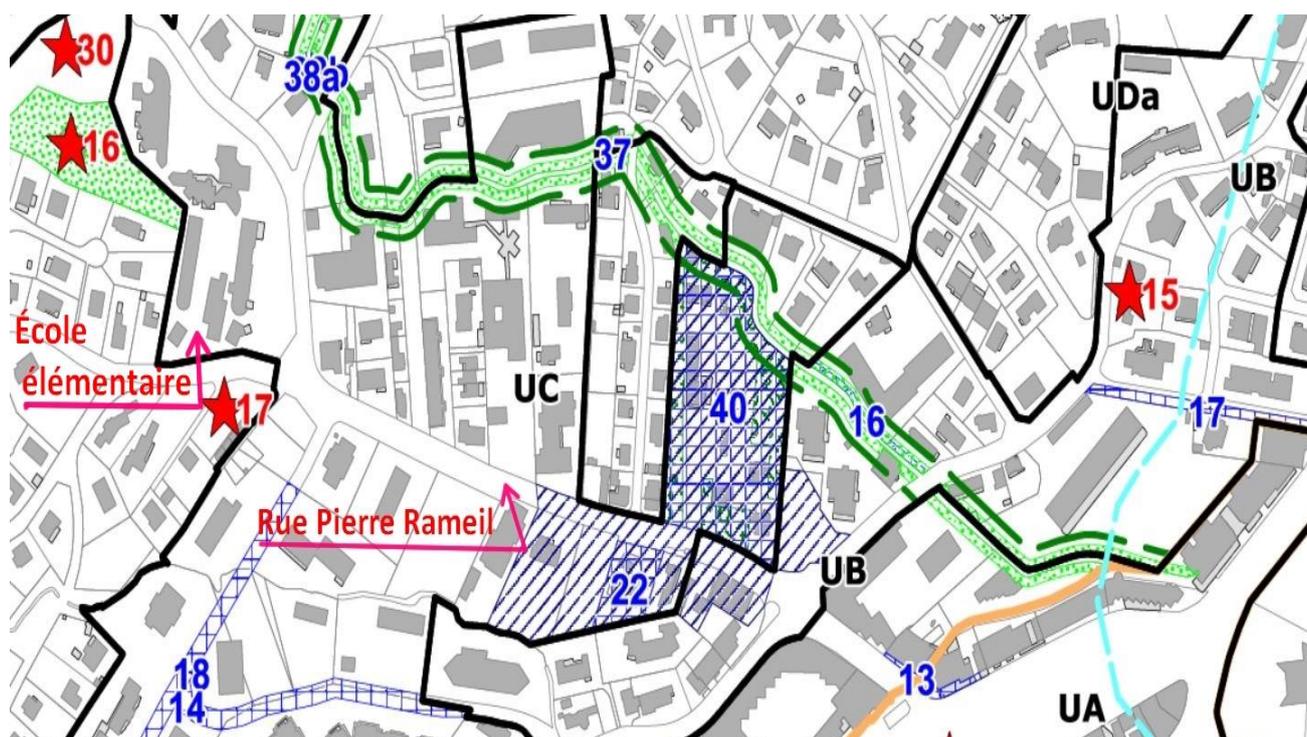
Nous relevons aussi que **l'emplacement réservé N° 22**, demeure au projet de révision du PLU. Parcelle de 1 298 m² dont l'objet est : *Équipements publics de loisir, scolaire et/ou culturel*. La réalisation de cet emplacement réservé, nécessiterait une expropriation d'un particulier qui n'a nullement pour projet de quitter sa maison. Ce type d'affichage paraît peu sérieux, en effet il faudrait démontrer **l'utilité publique du projet, sans autre possibilité de réalisation**.

Entre l'église et l'emplacement réservé N° 22 les 2 parcelles hachurées en bleu, font l'objet d'une servitude selon l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une forme d'emplacement réservé dont la destination n'est pas définie et pourrait l'être d'ici 5 ans.

Dans ce projet, la création de places de stationnement, pourtant très souvent réclamées par les habitants du quartier, comme par les parents qui déposent ou viennent chercher leurs enfants à l'école élémentaire et à l'école maternelle a été totalement oubliée.

En conclusion, cette partie du PLU doit être reconsidérée avec pour objectif, préserver la qualité de vie en excluant toute notion de densification, et en améliorant sensiblement les conditions de stationnement. Les 2 parcelles disponibles adjacentes à l'église pourraient répondre à ce besoin.

L'extrait de la carte du projet de révision du PLU nous montre ce quartier



5- L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) DU CENTRE-VILLE N° 3

Nous ne pouvons que redire ce que nous avons écrit précédemment : nous ne nous attarderons pas sur le projet grandiose d'aménagement du Centre-Ville auquel nous ne croyons pas.

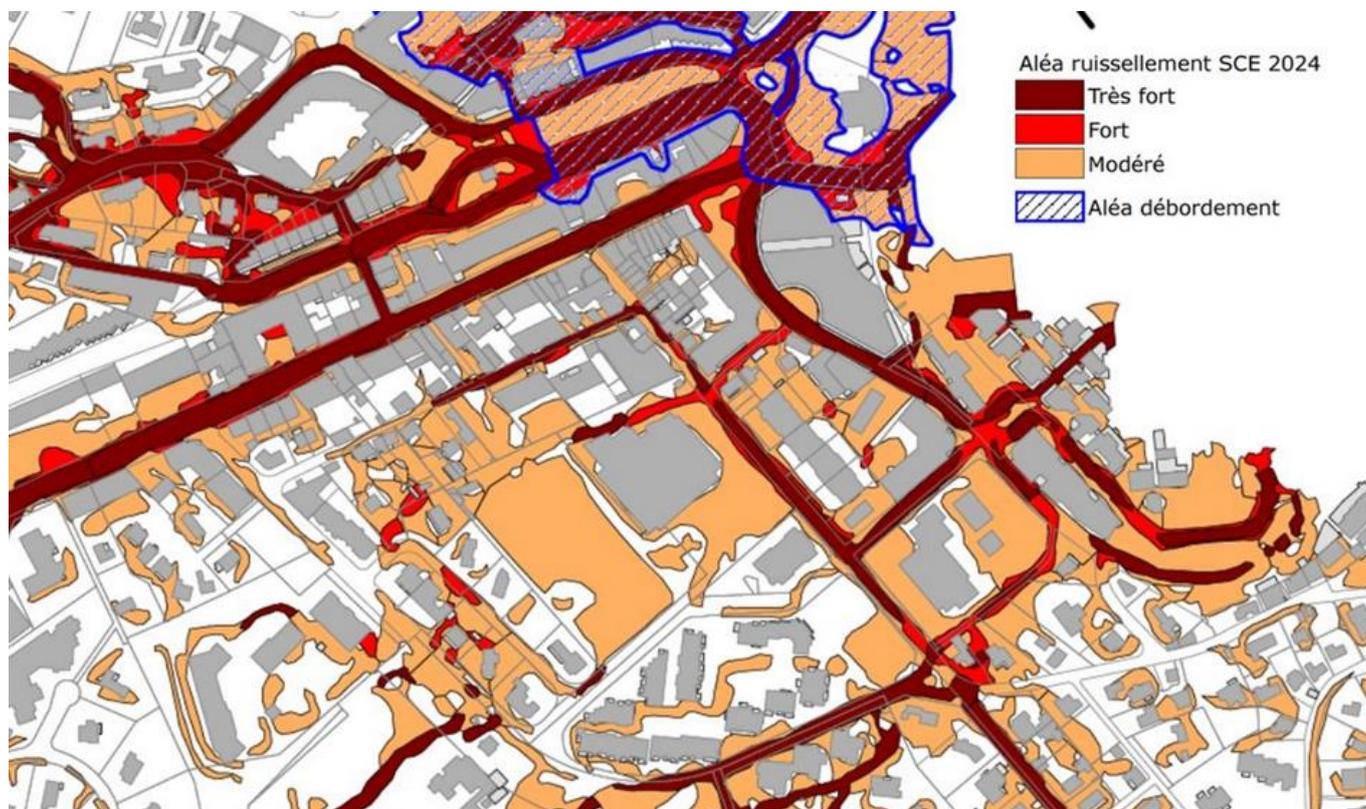
Il s'agit d'un chantier d'une telle envergure, pour une commune de la dimension de la nôtre, que l'on est en droit de se demander s'il appartient au domaine du rêve ou de la réalité. L'avenir nous le dira.

En juin 2018 les propos de Monsieur le Maire, tenus en réunion publique à la salle des fêtes : **« 2018 sera l'année des consultations, 2019 des concrétisations sur papier et 2020 des réalisations. Si tout se passe comme prévu »**

La conclusion que nous pouvons tirer en **2024** : le projet Cœur de Ville est en panne. Nous constatons que des études coûteuses, payées par les contribuables cavalois se succèdent, selon un cahier des charges de la commune, qui ne tient aucunement compte de ses possibilités effectives de financement. Ce contexte nous montre et nous autorise à dire que nous sommes éloignés de la réalité.

Il apparaît aujourd'hui que les contraintes liées aux risques de ruissellement, d'inondation, seront un frein complémentaire à la réalisation de ce projet. De nouvelles études seront en conséquence nécessaires, une augmentation de la prévision de dépense sera incontournable.

La carte des aléas ruissellement, extraite des documents qui composent le projet de révision du PLU, montre que le cœur ville est vraiment soumis à de forts aléas.





Ce qu'il faut retenir de cette OAP N° 3 incluse dans cette révision du PLU :

Nous recevons cette proposition présentée, comme une opération de communication qui ne s'intègre pas dans une révision de PLU, tout est vague, non quantifié, ni dans les objectifs, ni dans l'espace, ni dans le temps, ni dans les moyens.

Sous l'aspect environnemental, il faut mentionner que par son emprise construite, imperméabilisée, on ignore toutes les recommandations produites par les experts du climat, et relayées par les autorités gouvernementales. C'est probablement ce que les services de la Préfecture ont rappelé à la commune.

Deux espaces majeurs méritent toute notre attention :

Le parking du centre-ville est condamné dans ce projet de révision du PLU, à devenir un espace construit, imperméabilisé, alors qu'il pourrait évoluer vers un magnifique jardin arboré, un poumon vert, un espace de détente pour les Cavalois du cœur de ville, privés de lieu de repos. Le stationnement des voitures étant reporté en sous-sol semi-enterré.

Aujourd'hui en intégrant l'évolution climatique, il convient de se questionner sur la nécessité de créer des espaces verts dans les centres-villes. Ils ont des fonctions et des rôles influents dans l'amélioration de la santé et du cadre de vie des humains, le maintien de l'équilibre écologique et climatique, la garantie de fonctions esthétiques et la réduction des nuisances sonores et auditives.

Nous pourrions dans cette réflexion, au-delà des recommandations des dirigeants européens et français, simplement nous référer aux bonnes intentions exprimées dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), de ce projet de révision du PLU.

Au Chapitre du PADD :

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN

On lit :

Ainsi, l'analyse du territoire a mis en évidence l'importance de la nature en ville. Les jardins, espaces verts, arbres isolés, alignements boisés et autres éléments naturels concourent à la qualité du cadre de vie. L'agglomération en est valorisée.....

C'est bien cela que nous pourrions qualifier de mauvaise communication, puisque c'est exactement le contraire que nous propose ce projet de révision du PLU.

On évoque un espace de plus de 7 000 m² au cœur de la ville



Le Camping de la Baie.

Dans cette OAP DU CENTRE-VILLE, est inclus le camping de la baie.

Ce thème est l'un des plus importants sur le plan environnemental, traité dans ce projet de révision du PLU. Il s'agit comme nous l'avons souvent dit, d'une réserve de verdure exceptionnelle. On qualifie ce type d'espace, de poumon vert de cœur de ville. À un moment où tout nous invite à préserver notre végétation en ville, il est de la plus haute importance de se préoccuper du devenir du Camping de la Baie. Il a jusqu'alors, fait l'objet de discussions et décisions jamais satisfaisantes, traduites dans nos documents d'urbanisme antérieurs.

Dans ce courrier de Monsieur le Maire au Commissaire enquêteur, en page 4, on trouve encore une fois une déclaration surprenante, au regard des règles de construction dictées par le PLU.

À la question du devenir du **Camping de La Baie**, inclus dans le périmètre de **l'OAP 4** (maintenant N° 3) du **Centre-Ville**, classé en zone **UC**, laquelle autorise une emprise au sol des bâtiments de **60 %** de la surface de la parcelle, **une hauteur des bâtiments de 13,5 m**, Monsieur le Maire nous dit :

« Le site du camping de la Baie est intégré dans un espace de parc /hôtel/services dédiés (restauration, etc.). L'accompagnement paysager du site est fondamental. Il importe de maintenir un espace vert en cœur de ville. Le PLU devra faire l'objet d'une évolution spécifique à ce sujet lorsque le projet sera finalisé (servitude au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme). Une concertation spécifique à ce projet sera organisée pour présenter les impacts du projet et les mesures mises en œuvre. »

Voilà une présentation dans les documents du PLU proposés à l'enquête publique, qui manque probablement de clarté. Cette servitude au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, bien évidemment est connue de tous. Évidemment une emprise au sol de 60 % des bâtiments permet : *« de maintenir un espace vert... »*

Pourquoi cette concertation spécifique n'a-t-elle pas eu lieu auparavant, afin que tout doute sur l'avenir de cet espace naturel très arboré, ce poumon de cœur de ville soit levé ? S'agit-il d'une concertation entre le propriétaire du camping et la commune ? Nous avons tous l'expérience des concertations au cours desquelles l'expression des Cavalairois n'est jamais prise en compte. Nous pouvons faire référence aux différentes réunions de travail concernant le port, et ensuite le cœur de ville, dont le résultat illustre cette non considération.

Voilà un thème très ancien qui aurait dû être traité depuis bien longtemps.

Monsieur le Maire dans ces circonstances plutôt floues n'hésite pas à écrire dans son Courrier au Commissaire enquêteur en page 4 :

Une douzaine d'interventions concerne le camping de la Baie. Tous s'inquiètent du devenir du site. Des contre-vérités sont malheureusement communiquées auprès des habitants.

Encore des contre-vérités, lesquelles, par qui ?

Il importe donc de rétablir les faits : Dans le PLU en vigueur, les propriétaires peuvent d'ores et déjà densifier la parcelle et y construire hôtel et logements. Dans le PLU en projet, la servitude définie au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme interdit pour une durée au plus de cinq ans tout projet. Cela laisse le temps à la Commune de définir un projet prenant en compte l'intérêt paysager et écologique du site. S'opposer au PLU en révision revient donc à souhaiter l'urbanisation du camping de la Baie en maintenant le PLU en vigueur !

À noter qu'un classement en zone naturelle n'apparaît pas opportun au regard de l'occupation actuelle du site et de sa localisation.

Comment peut-on analyser les propos suivants :

« Dans le PLU en vigueur, les propriétaires peuvent d'ores et déjà densifier la parcelle et y construire hôtel et logements. »

Mais qui doit assumer la responsabilité du PLU actuellement en vigueur, celui qui a été validé le 14 décembre 2016 par le Conseil municipal ? **Monsieur le Maire, Philippe LEONELLI !**

Qui a défendu ce zonage qui permettait l'urbanisation de cette magnifique parcelle de plus de 5 hectares devant les juges du Tribunal administratif, alors que nous demandions un vrai classement de la parcelle du camping en UJ qui empêchait l'urbanisation ? **Monsieur le Maire, Philippe LEONELLI !**

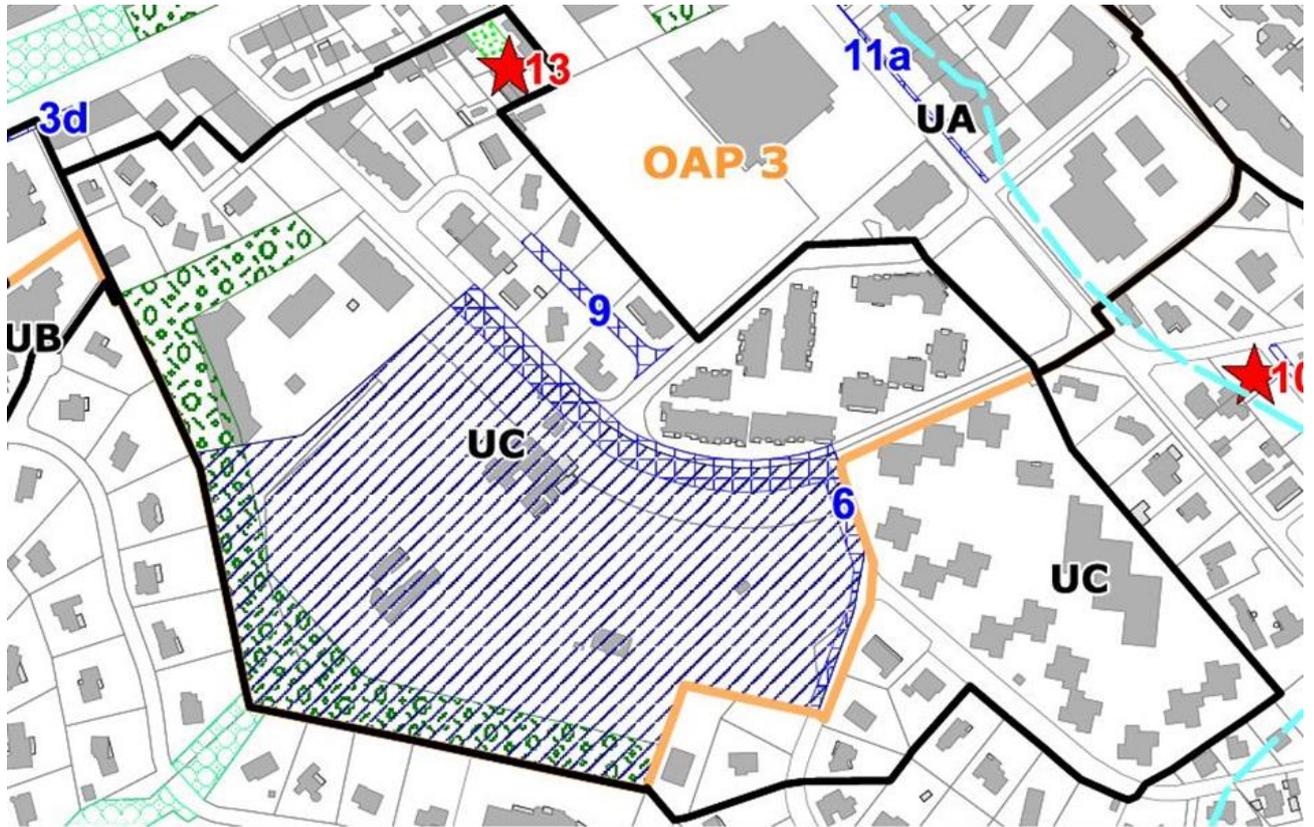
Vue aérienne du Camping de la Baie, ci-dessous, qui met en évidence un territoire d'exception très arboré, réel poumon de cœur de ville, promis à un avenir de *parc /hôtel/services dédiés restauration*, après l'abattage d'un grand nombre d'arbres précieux.



Que nous dit le règlement de ce projet de révision du PLU ?

La cartographie ci-dessous, situe le Camping de la Baie en zone UC

Hauteur maximum des bâtiments 13,5 m. Emprise au sol maximum des bâtiments 60 % de la surface de la parcelle avec 40 % minimum de surface végétalisée.



Voilà un thème, qui nous montre que la municipalité a décidé d'ignorer **la loi climat et résilience**. J.O. du 24/08/2021.

Elle définit ainsi l'artificialisation en prenant en compte les fonctions écologiques réalisées par les sols (essentielle au maintien de la biodiversité), et fixe **l'objectif ZAN** à l'horizon 2050. **ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE** des sols.

La réalité est que notre poumon vert en cœur de ville, que nous pourrions qualifier de coupure d'urbanisation, risque bien d'être sacrifié. Encore des pins qui seront abattus ! Nous avons vécu la disparition des arbres de la première tranche du camping de la Baie il y a quelques années.

Notre requête : afin de protéger cet espace d'exception de cœur de ville, nous demandons une affectation de zonage UF, qui signifie « à vocation de camping », assortie d'un classement E.B.C. (Espace Boisé Classé), afin de protéger définitivement les arbres de ce territoire.

6 - Emplacement réservé (ER) N° 39 en zone N à PARDIGON

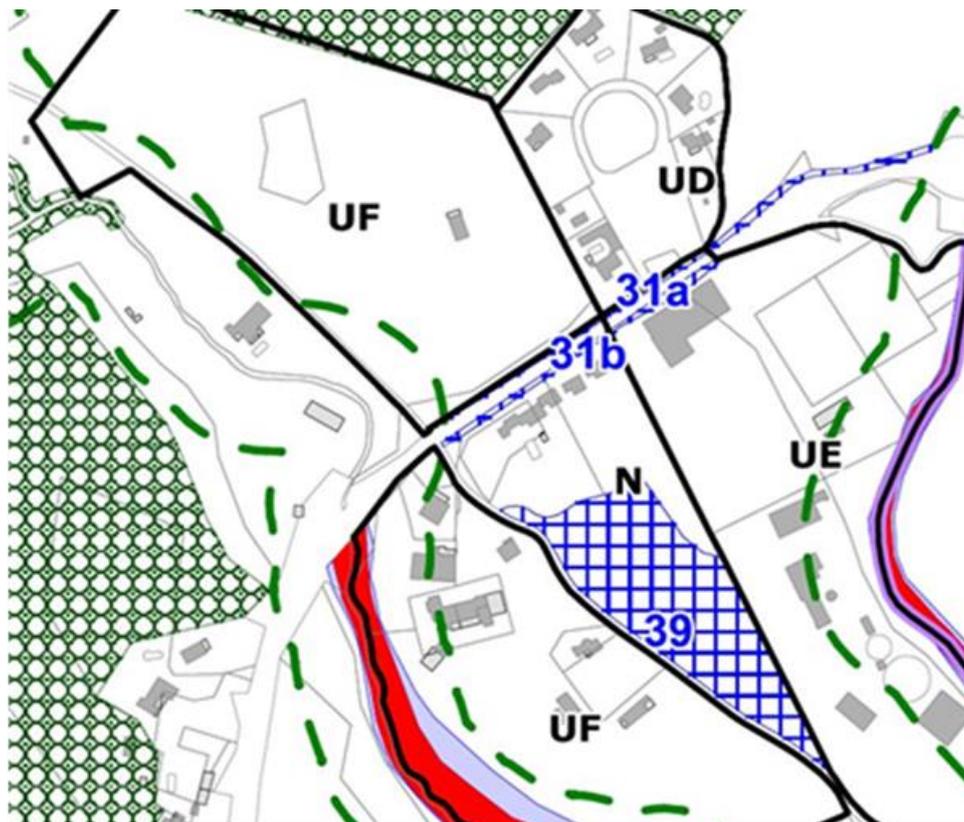
Les services de la Préfecture ne se sont pas prononcés sur ce point particulier qui concerne le site remarquable de Pardigon.

Nous ne pouvons que reconduire ce que nous avons écrit précédemment :

Le projet de cette révision du PLU nous indique :

Extension de la station d'épuration du Pardigon. Parcelle AI 725

Superficie 8 863 m²



Nous sommes dans un secteur « *qui s'inscrit dans le grand amphithéâtre très boisé* » de Pardigon. C'est ainsi que les juges du Tribunal Administratif avaient qualifié ce territoire dans leur jugement du **9 décembre 2010**.

Il s'agissait du PLU de Cavalaire, validé par une délibération du 16 décembre 2005.

La commune avait souhaité créer en 2005, une zone artisanale en secteur UI, située à quelques dizaines de mètres de la parcelle qui supporterait l'ER N° 39 du PLU discuté aujourd'hui, laquelle est destinée à recevoir une extension de la station d'épuration installée plus à l'Est, de l'autre côté d'une voie d'accès aux installations techniques communales et au cimetière.

Le tribunal Administratif de Nice, le **9 décembre 2010** avait conclu Ns 06023013 :

« que ce zonage UI, qui autorise des constructions ne présentant pas le caractère d'aménagements légers, est donc entaché d'illégalité et doit être annulé ; »

Au fil du temps nous notons :

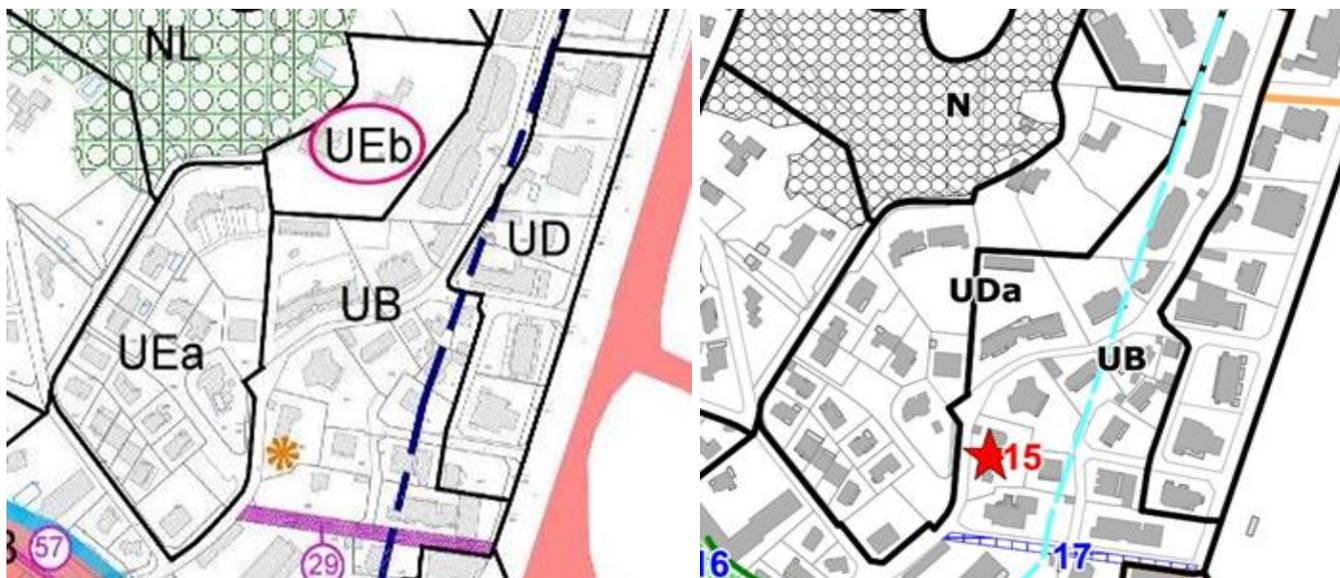
- Le **25 juillet 2014** les juges d'Appel confirment qu'on ne peut pas construire à Pardigon !
- Dans le même contexte le **16 juin 2016** les juges du TA redisent que l'on ne peut pas construire à Pardigon ! La commune convaincue n'avait pas fait appel.
- **En 2023, puis 2024**, la commune à l'occasion de sa révision du PLU, retente l'idée d'occuper ce territoire par des installations à caractère industriel, qui d'ailleurs techniquement n'ont pas leur place sur cette parcelle destinée au camping. Une extension de la station d'épuration de Pardigon séparée par une route, de l'équipement principal existant est une anomalie industrielle diront les techniciens compétents et expérimentés.

Ces jurisprudences ne font que confirmer la "**sanctuarisation**" de tels espaces, qui peut être regardée comme l'apport le plus incontestable de la loi littoral.

En conclusion cette idée doit être abandonnée, puisque la probabilité qu'elle puisse être validée par les juges administratifs est à peu près inexistante. Pour s'en convaincre il suffit de consulter la teneur des jugements évoqués supra.

7 – Augmentation de la constructibilité par un changement de zonage

La Zone **UEB** du PLU en vigueur, carte à gauche, se transforme en **UDa** dans cette révision du PLU, carte à droite. Ces parcelles se situent à l'Ouest de l'Avenue Frédéric Mistral.



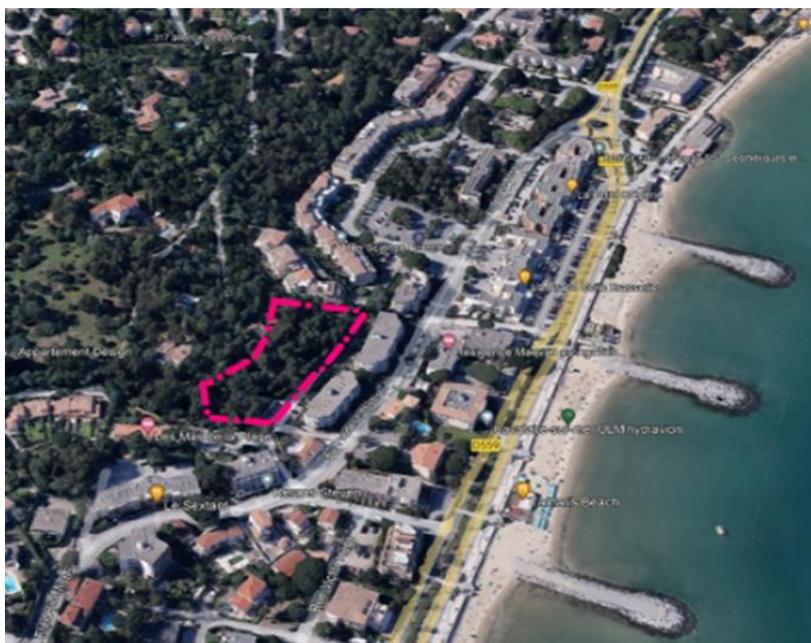
Cette métamorphose permet de **multiplier par 2 les droits à construire** sur quelques parcelles très peu urbanisées et très arborées.

En UEB **l'emprise au sol maximum est de 20 %**, la hauteur est de 7,5 m ou R +1 étage.

En UDa **l'emprise au sol maximum sera de 40 %**, la hauteur est de 7,5 m ou R +1 étage.

Voilà une opération qui pourrait être appréciée par quelques promoteurs, mais qui représentera un dommage de plus pour ce qu'il peut rester d'espaces de verdure à Cavalaire.

La vue aérienne ci-dessous, atteste qu'il s'agit bien un îlot de verdure qui devrait être préservé.



Était-ce vraiment adapté de se livrer à ce type de modification, alors que ce nouveau PLU revendique « *Un retour de la nature en ville* » ?

Probablement pas. En conclusion, nous demandons que le zonage de ces parcelles conserve les caractéristiques qui sont les leurs au PLU actuellement en vigueur.

8 - Déclassement de EBC avenue des Galapagos

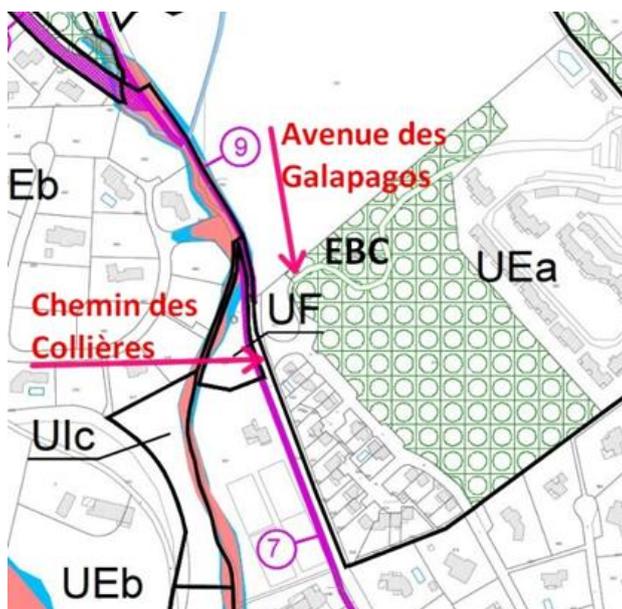
Une parcelle de terrain EBC (Espace Boisé Classé), située au nord de l'avenue des Galapagos a été déclassée sans que la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) ait été consultée.

Nous ne sommes pas dans un contexte d'intérêt public, mais bien d'intérêt privé, puisque cette parcelle privée devient constructible : zone UDa avec une emprise au sol de 40 % de la surface du terrain et une hauteur de 7,5 m ou rez-de-chaussée + 1 étage.

Un déclassement d'EBC dans ces circonstances représente une irrégularité qui doit être corrigée.

Les extraits ci-dessous des cartes des PLU, montrent l'évolution illégale

PLU actuellement en vigueur



PLU proposé qui doit être corrigé



9 - Hôtel Villa Provençale rue des Maures

Il s'agit du projet d'un immeuble de 54 logements et 4 étages, dont Monsieur le Maire ne voulait pas.

Encore un sujet déjà évoqué, mais qui par les nouvelles dispositions prises via ce projet de PLU, mérite que l'on y revienne.

En effet, cette nouvelle version du PLU classe cet hôtel « Élément patrimonial », c'est-à-dire qu'il devrait le protéger d'une éventuelle démolition, ou de modifications significatives de forme et d'esthétique.

Voilà une initiative que l'on ne peut que valider, c'est une bonne idée de vouloir sanctuariser cet hôtel, **mais idée peut être tardive.**



Il faut préciser que le permis de construire délivré au promoteur, reste valide pour encore un certain temps, malgré ce classement « Élément patrimonial », et bien qu'il ne soit pas propriétaire, il peut conserver l'espoir qu'une acquisition reste encore possible. Ce qui lui permettrait d'exercer son permis de construire, c'est-à-dire, en toute légalité démolir l'hôtel et construire un immeuble gigantesque à l'échelle de la petite rue des Maures.

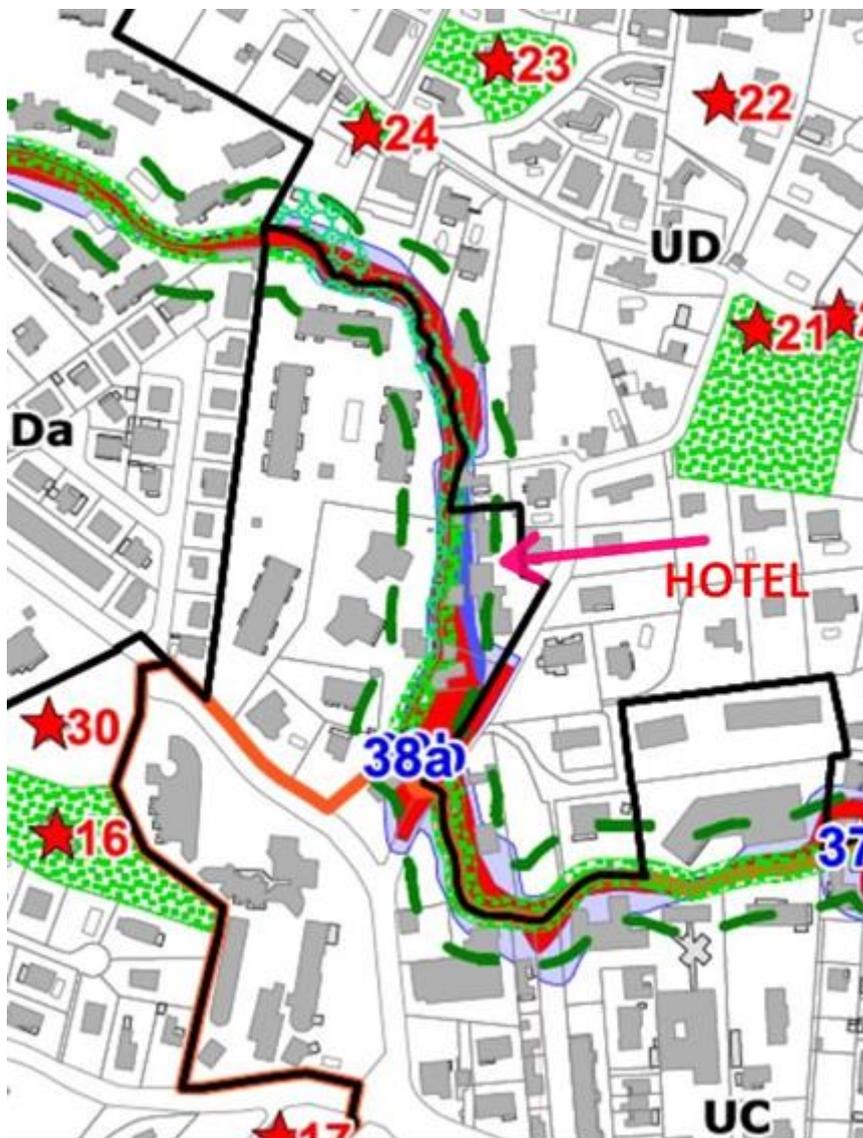
Un certain temps, c'est combien ? La validité d'un permis de construire est normalement de 3 ans avec une possibilité d'être prolongée 2 fois pour une durée d'un an sous certaines conditions, mais *en cas de recours* (ce qui est le cas) *devant la juridiction administrative contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable* ».

Si on fait une simulation rapide pessimiste d'une durée de validité : Tribunal administratif, Cour d'appel, Conseil d'État, plus les 3 ans administratifs d'origine, on doit s'approcher de 10 ans.

Nous constatons que le classement « Élément patrimonial », peut être intéressant, ou n'avoir aucune utilité.

Comment en sommes-nous arrivés à cette situation particulièrement désagréable pour les habitants de cette petite rue des Maures : un immeuble de 54 logements et 4 étages.

- Un PLU très en faveur de l'urbanisation. Voir la carte du PLU ci-dessous. On note que le trait limite du zonage contourne tout juste l'hôtel, et ainsi le place dans une zone UC, laquelle ici autorise 4 étages, 54 logements, 110 places de stationnement en sous-sol.



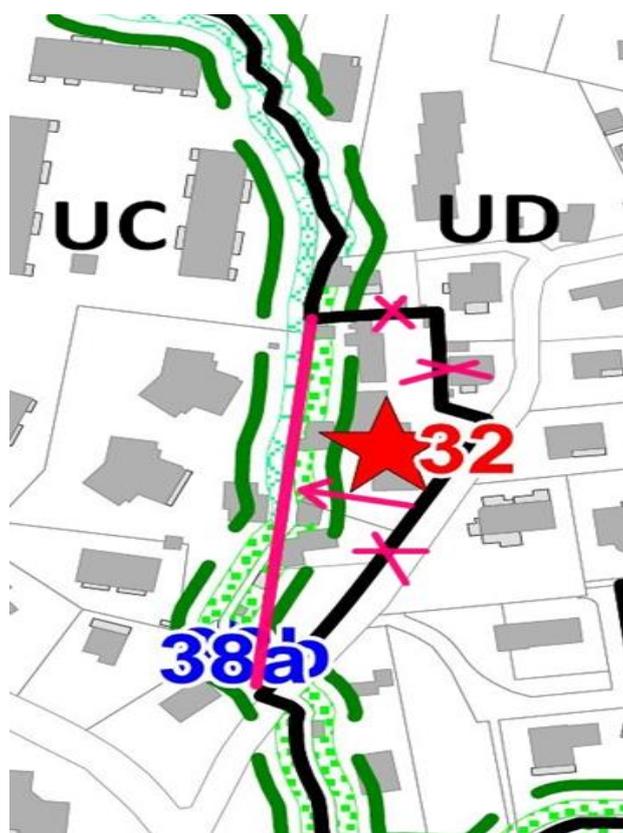
- Un manque d'anticipation, un traitement administratif et juridique de ce dossier en amateur de la part de la commune. D'importants arguments ont été totalement ignorés :
 - L'accès difficile dans cette rue étroite à double sens de circulation mais où on ne peut pas se croiser.
 - Une rue presque exclusivement pavillonnaire, des petits jardins, un milieu calme.
 - Une irrégularité du permis de construire par rapport au PLU, dans la définition du nombre de places de stationnement.
 - Une procédure juridique qui n'a pas été conduite à son terme : Monsieur le Maire après avoir échoué au Tribunal Administratif s'est abstenu de faire appel.
 - Le classement « Élément patrimonial », aurait été pertinent s'il avait été mis en avant plus tôt, ce qui aurait permis à Monsieur le Maire d'user de son droit au sursis à statuer. Ceci signifie que la demande de permis de construire est examinée à une date ultérieure, lorsque la révision du PLU est validée. Voilà un excellent moyen de ne pas accepter un permis de construire, sans s'exposer juridiquement. C'est exactement le processus qui a été mis en œuvre par Monsieur le Maire, afin de ne pas avoir à délivrer un permis de construire destiné à un immeuble collectif, au 66 rue des Maures, c'est-à-dire à une centaine de mètres de l'Hôtel Villa Provençale.
 - La modification du zonage dans la révision proposée assez tôt aurait permis aussi de la mise en œuvre du sursis à statuer.

Aujourd'hui, ce sont les voisins, qui seraient affectés par cette construction, soutenus par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, qui se substituent à la Commune pour tenter de convaincre la justice administrative de l'illégalité de ce permis de construire, délivré sur injonction de cette même justice, à laquelle il n'a pas été communiqué les arguments pertinents.

Dans ce projet de révision du PLU, nous demandons en plus du classement « Élément patrimonial » de l'Hôtel Villa de Provence, la modification du zonage telle que montrée dans l'extrait modifié du PLU, ci-dessous, afin qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques de constructibilité qui couvre la rue des Maures.

Le zonage existant au PLU en vigueur et reconduit dans le PLU contesté, concernant l'enclave de l'Hôtel Villa de Provence est UC. Il autorise 60 % d'emprise au sol et 13,5 m de hauteur.

Le zonage général de la rue des Maures, à l'exception de l'enclave de l'Hôtel Villa de Provence, existant au PLU en vigueur et reconduit dans le PLU contesté est UD. Il autorise 20 % d'emprise au sol, 7,5 m de hauteur.



10 - L'urbanisation de Cavalaire proposée par ce projet de révision du PLU.

Nous considérons que cette révision du PLU est extrêmement pernicieuse, et va favoriser encore un plus la dégradation de la ville de Cavalaire, déjà entreprise, par une densification démesurée et incohérente de notre belle commune.

Dans les documents qui le composent, il est très fréquemment évoqué la préservation du patrimoine paysager naturel et l'intégrité des espaces naturels, souligné l'importance de la nature en ville, jardins, espaces verts, arbres isolés....

Or, la réalité qui nous est proposée dans le règlement, le seul document de référence, ou opposable en droit, est en parfaite contradiction avec les qualificatifs évoqués ci-dessus.

La préservation de notre environnement ne se réalise pas avec des déclarations d'intentions mais avec des dispositions applicables en droit et efficaces.

Bien dire sans s'appliquer à mettre en pratique ses paroles, n'est qu'un leurre.

Et que dire du non-respect de textes de loi ?

En préalable il convient de faire un examen de la croissance excessive constatée des constructions.

Nous observons que la révision proposée du PLU, confirme la croissance, voire amplifie le développement de l'urbanisme à Cavalaire.

Nous avons mis en évidence que la modification N° 1 du PLU, validé le 14 décembre 2016, par cette même municipalité, proposait une possibilité d'urbanisation, qui allait au-delà du 1 % autorisé par le SCoT. Les juges du Tribunal Administratif ne nous ont pas entendus, invoquant que la démonstration de cet accroissement n'était pas faite. Elle l'est aujourd'hui.

Bilan des permis de construire concernant des immeubles collectifs entre 2020 – 2023

Nous vous proposons un inventaire mis à jour en septembre 2023.

Nous n'avons pas intégré les constructions individuelles, ni les extensions, ces réalisations sont pourtant nombreuses.

À ce jour, le bilan des permis de construire délivrés, ou qui ont vocation à l'être à court terme, montre que durant une période d'un peu plus de 2 ans, pour **20 projets, 680 logements** pourraient à court terme être édifiés. C'est ce que nous avons déjà mis en lumière dans le compte rendu de notre assemblée du 29 juillet 2022, voir : [CR AG 2022](#).

Le tableau ci-dessous nous rappelle les permis de construire acquis ou pouvant l'être

En rouge nous mettons en évidence des cas particuliers.

Adresses	Nombre de logements	Avis Municipalité	Date de l'avis N° PC
94 allée des Flots Bleus	21	Construit	7/01/2020 08303619 O 0006 T01
Rue des Maures Hôtel	54	Contentieux	21/06/2023 08303620 O 0001
Rue des Maures 66	25	Sursis à statuer après changement de zonage au PLU	24/04/2023- 083036210065
Canissons-Debussy	72	Construit	11/3/2020 08303618 O 0025 M03
151 Rue de la Baie	20	Construit	5/05/2022 08303619 O 0014 M01

178 Rue de la Baie	31	En construction	29/09/2021 083036 21 O 0038
214 Ave Castellane	57	En construction	21/08/2020 08303620 O 0011
Ave Léon. Gambetta	136	En construction	28/06/2021 08303619 O 0011 M02
845 chemin des Mannes	70	En construction	27/10/2020 08303620 O 0022
256 Rue P. Rameil	4	Favorable Contentieux	27/04/2021 08303621 O 0006
256 Rue P. Rameil	4	Favorable Contentieux	6/07/2021 08303621 O 0018
Rue de la Baie MYRTE	10	Favorable	8/03/2021 08303619 O 0068
Le JAS Route de la carrière	61	Défavorable Accès sécurité incendie. Probablement caduc dans le futur PLU	11/05/2020 08303620 O 0002
3 Ave Frédéric Mistral	4 3	Favorable	3/05/2021 08303620 O 0045
Chemin des Mannes	3	Construit	8/03/2021 08303620 O 0052
Av Gabriel PERI	11 logt. 1 comm.	En construction	13/12/2021 08303621 O 0043

Commerces bureau	4 bur.		
Chemin des Canissons	30	En construction	16/09/2021 08303621 O 0026
Parc de Cavalaire « Le Petit Parc »	14 villas	En construction	21/01/2022 083 036 21 O 0056
90 Allée des Flots Bleus	26	En construction	16/07/2022 083 036 22 00018
150 Ave des Alliés et M Lyautey	22	Modification N° 5 PLU	En projet Commune avec EPF

Au-delà de ce qui évoqué ci-dessus, la révision du PLU que la Commune nous propose, continue à promouvoir l'édification d'autres immeubles permettant d'accueillir **300 logements de plus**.

Bien que l'OAP (Organisation d'Aménagement et de Programmation) des écoles ne soit plus cité dans la nouvelle version du PLU qui nous est proposée, le transfert de l'école élémentaire reste d'actualité, c'est l'objet de l'emplacement réservé n° 40 avenue Pierre Rameil. L'emplacement actuel de l'école élémentaire, soit 11 500 m² ainsi libérés, permettrait la réalisation d'un complexe immobilier qui sans difficulté atteindrait les 300 logements évoqués ci-dessus.

Dans cette réflexion sur l'accroissement de l'urbanisation, **1 000 logements construits** en quelques années, il convient d'intégrer les autres opportunités, pour beaucoup plus difficilement identifiables, offertes par la révision du PLU.

Notre conclusion : la modification n° 1 du PLU, validé le **14 décembre 2016**, faisant suite à la suppression du COS imposé par la loi ALUR, avait permis une **multiplication des droits à construire par 2, jusqu'à 6**. Or, il n'est plus à démontrer, que cette loi ALUR accusée souvent à tort de tous les maux, n'imposait pas cette augmentation des droits à construire. Les outils qui permettent de contrôler l'urbanisation dans une commune existent. De nombreuses Maires ont su les mettre en œuvre. Le coefficient d'emprise au sol, la hauteur et la surface non imperméabilisées, sont des outils suffisant pour ce contrôle des droits à construire.

La révision du PLU qui nous est proposée aujourd'hui conserve les mêmes caractéristiques que le précédent, ce qui aura pour conséquence une poursuite sans limite des constructions collectives destinées en très grande majorité à des résidences secondaires qui font de Cavalaire une cité devenue difficile à vivre, car paralysée dès l'approche de la haute saison.

En conséquence, il convient que cette révision générale du PLU, soit l'opportunité de reconsidérer, tel que le souhaitent les Cavalois, les droits à construire. Une priorité doit être offerte aux actifs primo-accédants qui feront la richesse de notre commune.

11 – La protection des grands arbres

L'expérience récente nous a montré que la protection de nos grands arbres était importante mais négligée, et qu'il était essentiel d'inscrire dans le PLU des règles contraignantes.

Pour mémoire :

Projet « Le Petit Parc » avenue de Myrtes. Un permis de construire délivré le 21 janvier 2022 permet la construction de 14 villas sur un terrain de 11 692 m² très arboré.

La presque totalité des arbres a été abattue

Secteur jusqu'alors très arboré, vue avant travaux



Allée des Mendoles, afin de permettre la création d'un immeuble d'hôtellerie de 8 logements, en proximité de plage, le défrichage d'une parcelle de terrain a eu pour conséquence la destruction de tous les magnifiques pins parasols.



Dans la version précédente du projet de révision du PLU, nous avons critiqué une disposition totalement inefficace :

*Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : Pin parasol, Chêne liège, chêne vert et Palmier Phoenix. **À partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus doivent être préservés autant que possible.***

Il est évident que ce « **autant que possible** » n'avait aucune utilité.

Dans cette dernière version, nous constatons que notre avis a été partiellement entendu, néanmoins les nouvelles dispositions proposées ne sont pas suffisantes pour protéger efficacement nos grands arbres.

Dans le règlement écrit au chapitre **U.T2.10. Les aménagements extérieurs**, il est écrit en page 42 :

*Les arbres existants sur le site doivent être **préservés au maximum** lors de l'aménagement du site pour réduire l'impact des constructions à venir, indépendamment de la taille de l'arbre.*

L'expression : « *préservés au maximum* » est l'équivalent de : « *autant que possible* ». Dans le règlement d'un PLU, ce type de recommandation n'a aucune valeur et n'empêchera pas la destruction des arbres que l'on souhaite protéger, car dépourvue de caractère contraignant.

En revanche il est écrit en page 43 :

Arbres protégés et essences floristiques recommandées et proscrites

*Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : **Pin parasol, Chêne liège, chêne vert et Palmier Phoenix.** A partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus **doivent être préservés** (ils seront remplacés en cas de maladie ou risque pour la sécurité publique). En sus, en zones et secteurs UB, UC, UD et UDa, un espace de 5 m de rayon autour du tronc est inconstructible pour préserver le système racinaire de l'arbre.*

Les textes proposés par cette version du PLU doivent être cohérents d'un paragraphe à un autre : « *préservés au maximum* » doit devenir : « **doivent être préservés »**

Le diamètre de 60 cm à partir duquel un arbre doit être protégé doit être ramené à 40 cm.

La hauteur de 6 m à partir de laquelle un arbre doit être protégé doit être ramenée à 5 m.

Le nombre des espèces protégées doit être étendu. Il suffit de se référer à l'annexe n° 4 du règlement de ce projet de révision du PLU, en page 104, où nous sont recommandées les espèces végétales qui sont adaptées à notre région. Nous pourrions citer les plus communes : pins d'Alep, sylvestre, maritime, chênes de toutes espèces, cyprès de Provence, de Florence, aulnes, érables, peupliers, etc.

12 – Le camping de Bonporteau bénéficie d'une modification de son périmètre d'exercice.

Nous avons été alertés par des riverains situés à la pointe nord du camping de Bonporteau, d'un important exhaussement de terre qui s'était réalisé sans autorisation administrative. Le but de ces travaux était d'accroître la surface utilisable du camping. Bien évidemment il s'agit d'une infraction grave au code de l'urbanisme. Les conséquences pour les habitants proches ne sont pas négligeables : présence de mobile-homes ou caravanes à quelques mètres de leurs fenêtres, mais aussi **accroissement important du phénomène de ruissellement, d'inondation**, sur les terrains proches déjà exposés.

Dans cette révision discutée du PLU, arrêté le 28 mars 2024, le règlement, en **P.G.5. Gestion des écoulements pluviaux**, intègre pourtant la nécessité d'interdire tout obstacle dans l'axe naturel des ruisseaux et de préserver la fonctionnalité du relief sans accentuer la mise en danger des personnes et des biens.

L'extrait de la carte du PLU ci-dessous, confirme que le secteur est bien exposé à un haut niveau de risque.

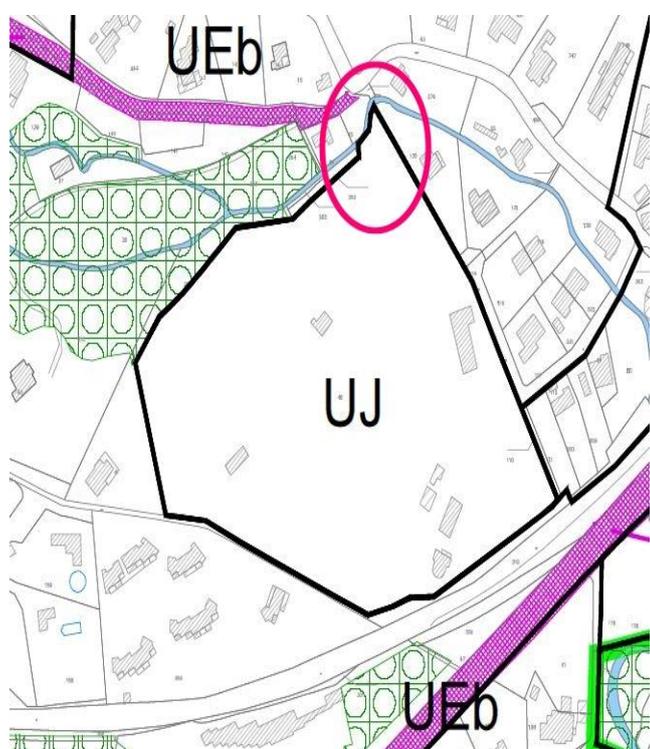
Monsieur le Maire a été averti de cette irrégularité, et cette information portée à sa connaissance n'a pas été suivie d'effet.

Des plaintes ont été déposées par les propriétaires concernées, mais on connaît l'encombrement des tribunaux, et il faudra probablement être patient avant de voir ce dossier traité.

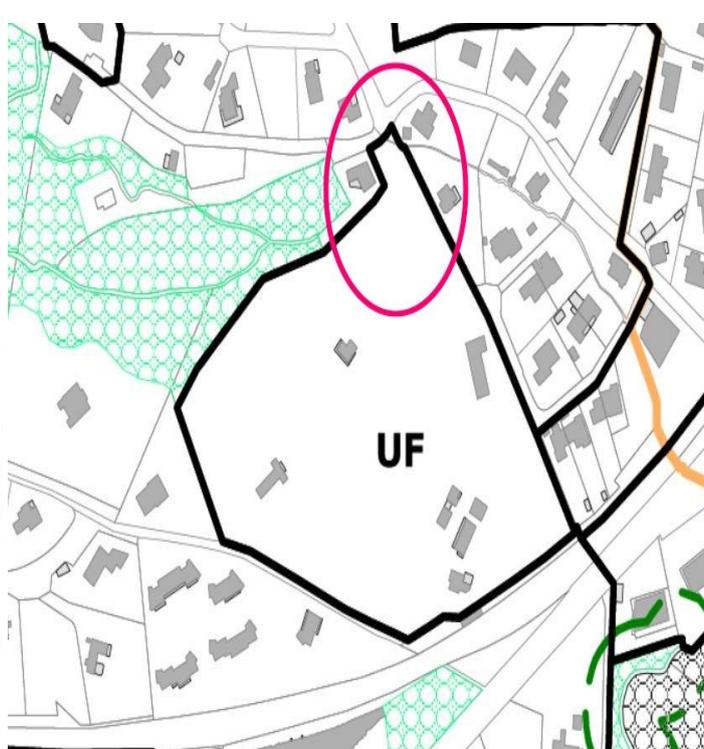
Nous relevons dans cette nouvelle version du PLU, **une tentative de régularisation de cette infraction, très simplement par une modification et une extension de l'emprise de la zone camping UF**, contrairement aux orientations proposées dans cette révision du PLU, et sans que l'intérêt public puisse être évoqué, mais avec de sérieuses conséquences sur le voisinage.

Les 2 extraits ci-dessous mettent en évidence la modification proposée par cette révision du PLU.

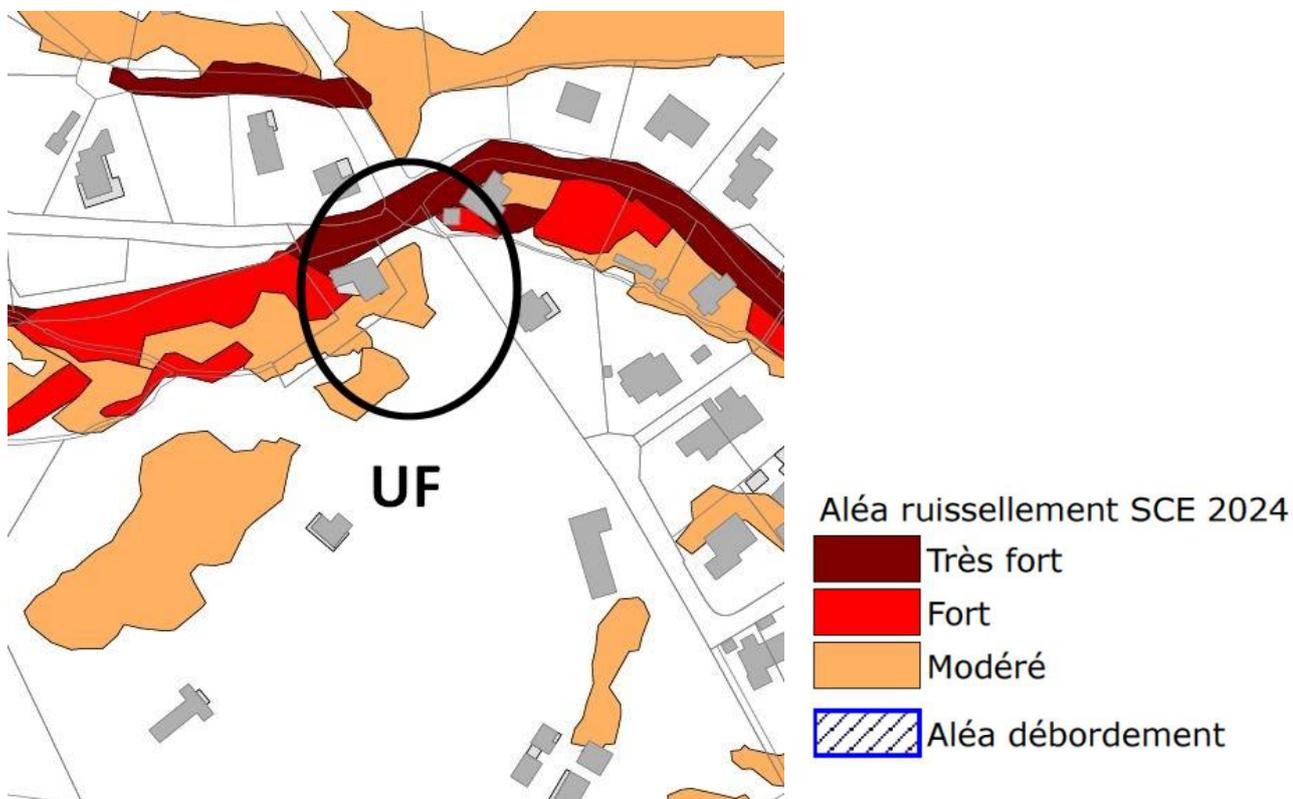
Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU futur



Cette carte ci-dessous, issue de ce projet de révision du PLU, et élaborée par AquaGéoSphère (carte 5D6 b), souligne les risques d'inondations et de ruissellements de la partie du nord du camping traversée par un ruisseau.



Nous considérons que les dispositions prises par la commune, dans le but de satisfaire des intérêts privés, sont inadaptées à l'intérêt public, et dans l'intérêt des riverains, nous demandons que le périmètre de ce camping soit préservé, tel qu'il est défini dans le PLU actuellement en vigueur.

13 – L'évolution des droits à construire en zones naturelles N

Un important territoire en zone naturelle, majoritairement classé en EBC, voit son statut évolué.

De très importantes zones classées **NL** au PLU actuellement en vigueur, subissent une modification en devenant **N** au projet de révision du PLU. Par ce biais des droits à construire sont créés.

Le zonage **NL du PLU actuellement en vigueur** n'autorisait pas d'augmentation des surfaces et des volumes construits.

Le règlement du PLU discuté dispose :

Sont autorisés en secteur Nd et en zone N :

L'extension d'habitation légalement *édifiée** d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :

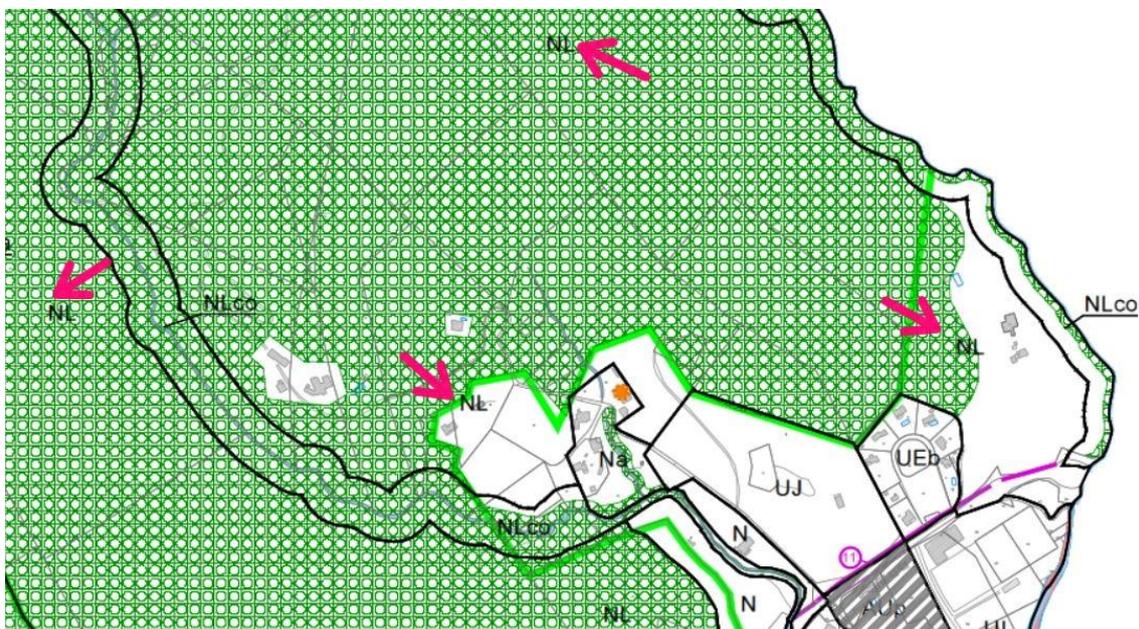
- Elle ne permette pas la création de logement
- Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- L'extension ne dépasse **pas 30 % de la surface de plancher initiale** sans pouvoir dépasser un total de 200 m² (existant + extension).

Les piscines condition cumulative que :

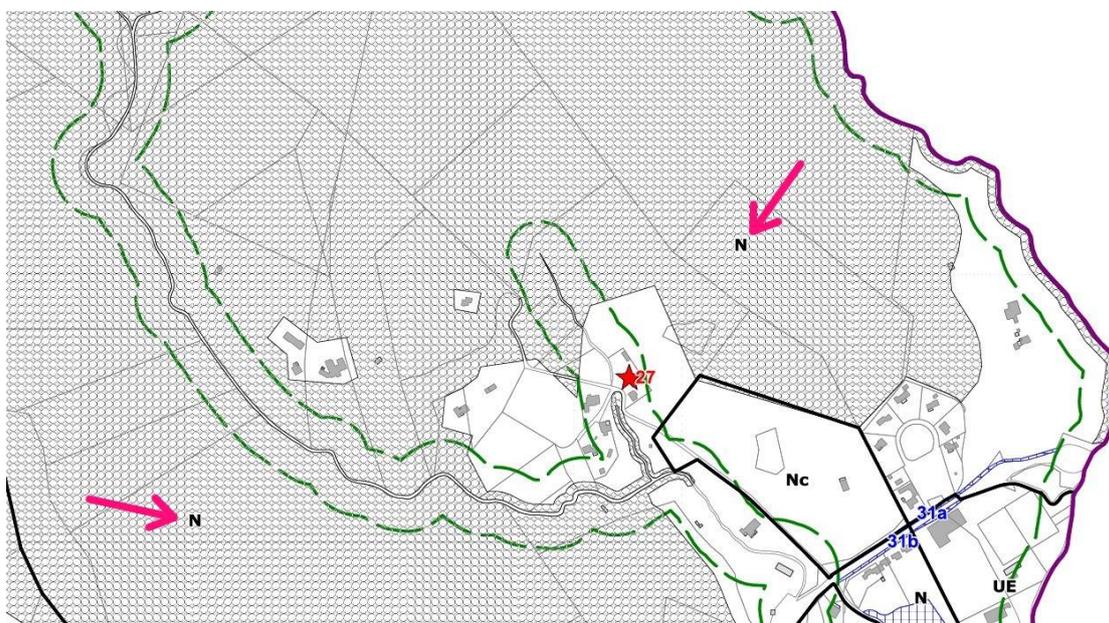
- Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
- Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 60 m²,

Ci-dessous nous mettons en évidence un des secteurs concernés par cette évolution.

Extrait de la carte du PLU actuellement en vigueur



Extrait de la carte de projet de révision du PLU



Cette évolution en faveur de la construction, qui s'inscrit dans la politique générale d'accroissement des droits à construire, promue par cette révision du PLU, ne se justifie nullement, en conséquence nous demandons que les caractéristiques du PLU en vigueur soient maintenues. C'était une demande des services de la préfecture.

14 - La protection des nappes phréatiques

La protection des nappes phréatiques dans ce projet de révision du PLU est ignorée. La partie basse de Cavalaire est riche en nappes phréatiques, cependant aucune mesure n'est prise pour les protéger lors d'excavations profondes en cas de constructions d'immeubles collectifs.

Cette eau si précieuse, ne devrait-elle pas être au centre de toute notre attention ?

Bien évidemment oui, la préservation des nappes phréatiques en ville revêt une importance capitale pour plusieurs raisons cruciales :

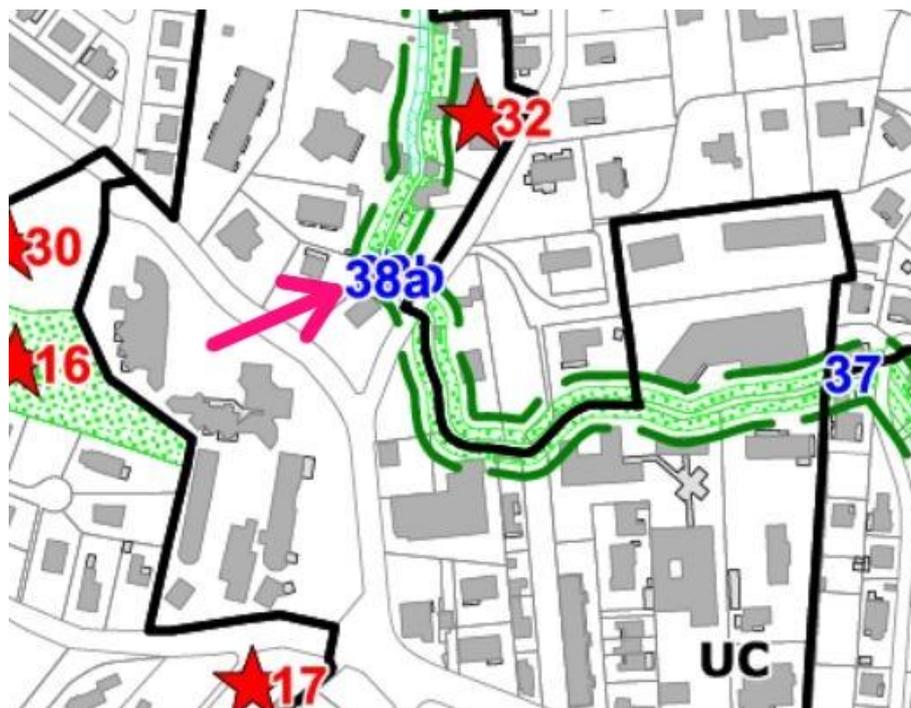
- Pour les générations futures, dans un avenir de moyen terme, l'approvisionnement en eau potable pourrait être une question critique.
- L'équilibre des écosystèmes urbains : les nappes phréatiques jouent un rôle essentiel dans le maintien de l'équilibre des écosystèmes urbains. Elles alimentent les cours d'eau, les zones humides et les espaces verts, ce qui contribue à la biodiversité urbaine.
- La prévention des inondations : les nappes phréatiques agissent comme des réservoirs naturels capables d'absorber l'excès d'eau lors de fortes pluies. En les préservant, on peut aider à prévenir les inondations urbaines en régulant les niveaux d'eau souterraine.
- La qualité de l'eau : les nappes phréatiques agissent comme des filtres naturels pour l'eau de pluie qui s'infiltré dans le sol. Préserver leur intégrité contribue à maintenir une meilleure qualité de l'eau, réduisant ainsi la nécessité de traitements coûteux pour l'eau potable.
- Les nappes phréatiques sont très vulnérables au contact du biseau salé, ce qui peut avoir des conséquences significatives définitives sur leur qualité et leur disponibilité. Le biseau salé est une intrusion d'eau salée dans une nappe d'eau douce souterraine. Cette intrusion se produit généralement lorsque la surexploitation de la nappe d'eau douce entraîne une diminution du niveau d'eau souterraine, créant ainsi un gradient hydraulique qui permet à l'eau salée de migrer vers la nappe d'eau douce. L'intrusion revêt un caractère irréversible.

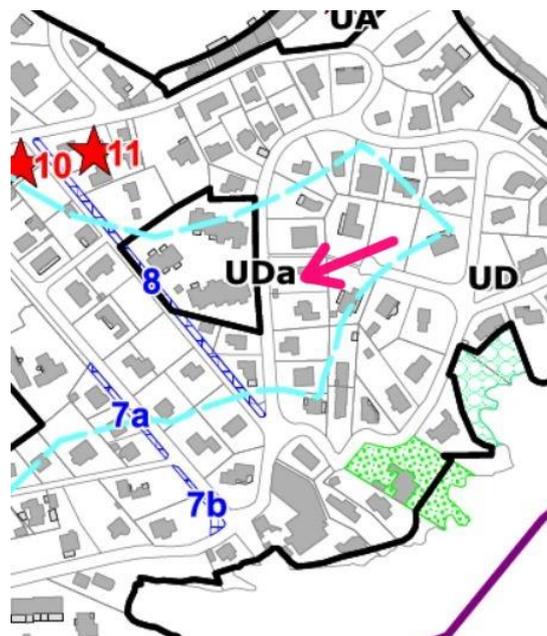
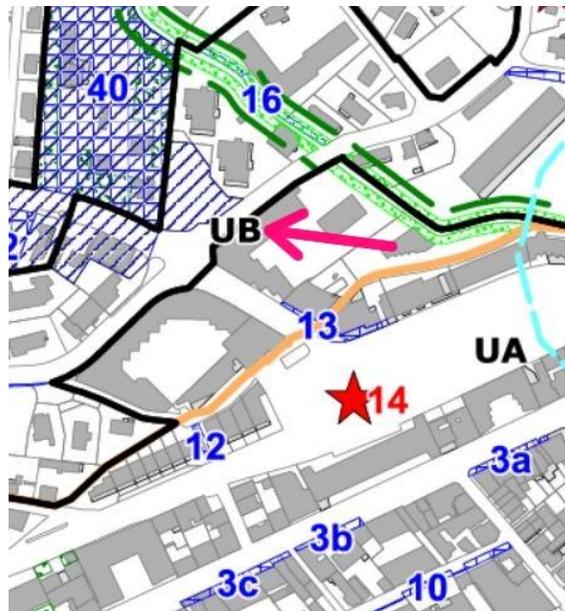
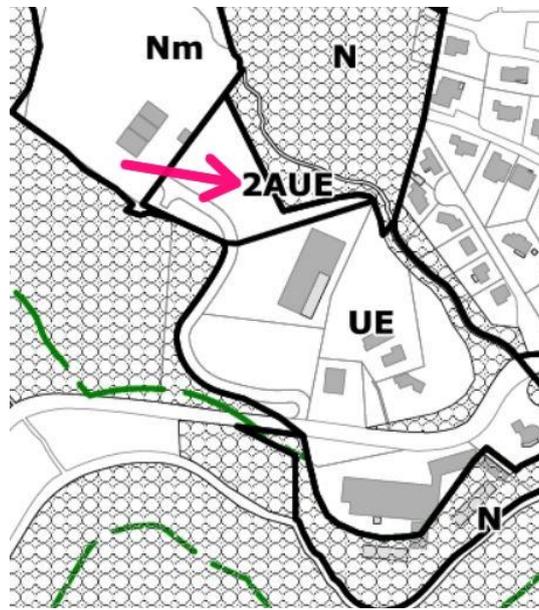
Nous avons montré là, que tous les dispositifs nécessaires devaient être mis en place dans le règlement de ce projet de révision du PLU. afin que les fondations profondes des immeubles soient interdites en présence de nappes phréatiques.

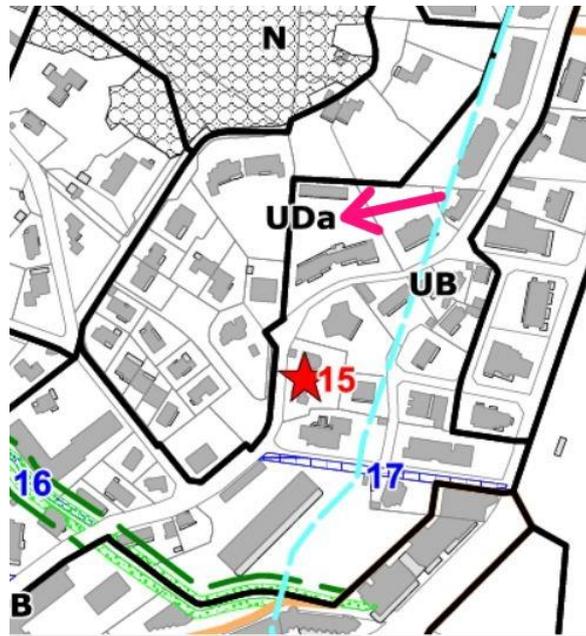
15 - Anomalies de forme relevées sur la cartographie du projet de révision du PLU.

Bien que d'importance secondaire, nous souhaitons signaler quelques anomalies de forme qui peuvent être facilement rectifiées, afin d'écartier toute confusion.

Sans être exhaustifs, nous proposons ci-dessous 5 extraits de la cartographie du projet de révision du PLU discuté, qui montrent des indications difficilement lisibles ou qui se situent à cheval entre 2 zones différentes.







Notre analyse ci-dessus, a mis en évidence plusieurs points majeurs du projet de révision générale du PLU de Cavalaire-sur-Mer, qui sera prochainement soumis à l'enquête publique, lesquels sont empreints d'illégalités et en conséquence nécessitent des corrections tels que nous les avons stipulées.

Nous avons transmis à Monsieur le Maire les différentes remarques formulées ci-dessus afin qu'il les prenne en considération.

Nous lui avons demandé que notre courrier, comme le prévoit l'article R123-8 du code de l'environnement, soit intégré au dossier qui sera soumis à l'enquête publique.

Et nous espérons que Monsieur le Maire acceptera de venir discuter avec vous, de tous ces sujets lors de notre assemblée du 5 août.

Bien cordialement.

Henri BONHOMME
Président du CSBC et de FNE83
Avec le Conseil d'Administration du CSBC