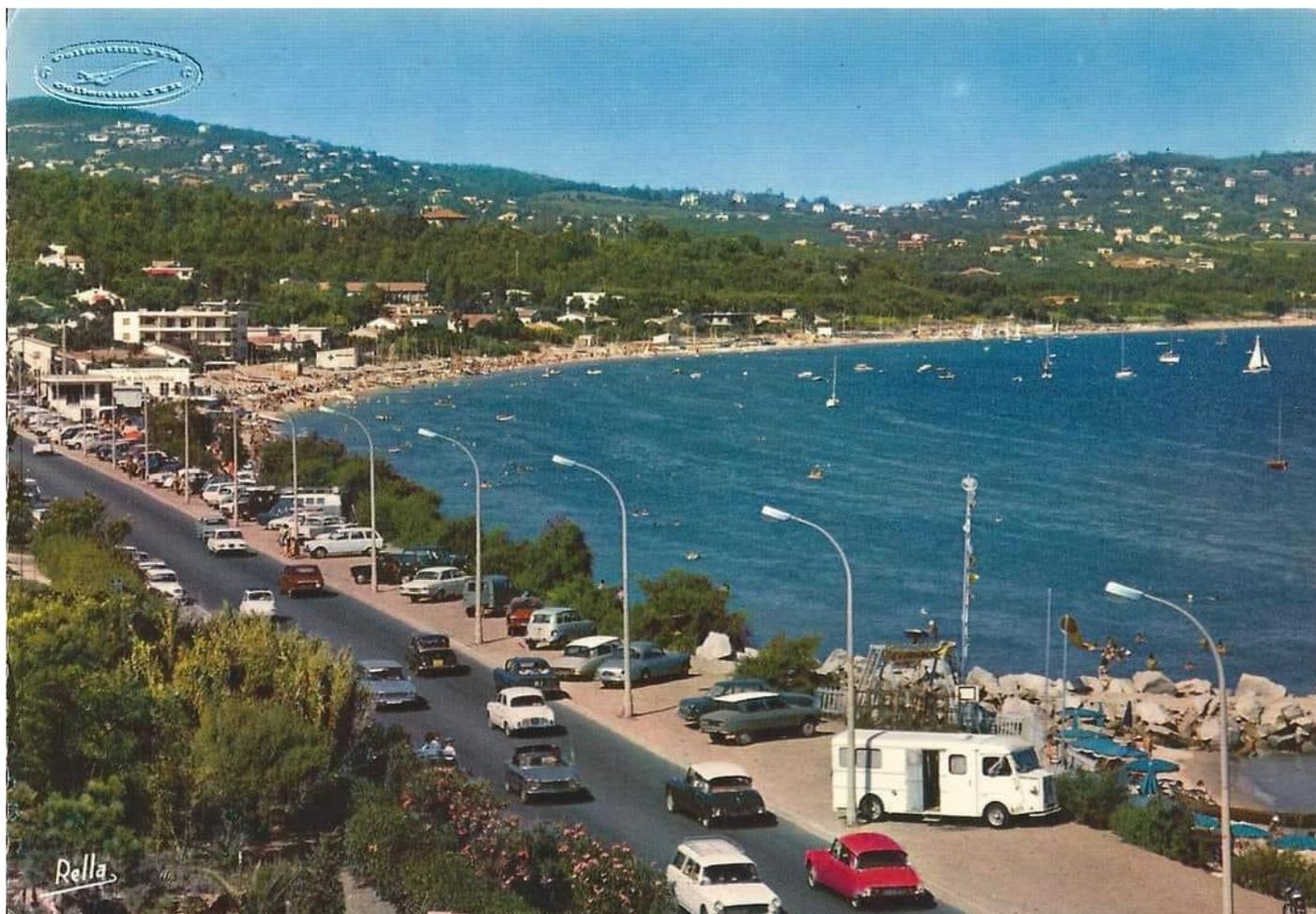


BULLETIN D'INFORMATION

JANVIER 2025



Le temps passe...

Mesdames, Messieurs, Chers amis,

Dans ce bulletin, nous traiterons les informations en relation avec les sujets suivants qui préoccupent tous les Cavallais :

- Les dossiers en justice à Cavalaire
- Les grands projets de Cavalaire
- Le parcours difficile de la révision du PLU de Cavalaire
- L'évolution des impôts locaux

LES DOSSIERS EN JUSTICE À CAVALAIRE

LES FLOTS BLEUS

Ce dossier, est traité par le tribunal correctionnel, et nous n'avons pas d'information à communiquer. Nous ne pouvons que redire, la justice est longue à se prononcer et peu bavarde.

Nous avons mis en évidence précédemment, l'échec de Monsieur le Maire dans son entreprise de requalification du zonage NP, de ce secteur, lors de l'élaboration du PLU. Ceci se traduit par l'existence d'un bâtiment qui n'a pas d'autre vocation que la démolition. Mais il nous faudra être patients.



Une verrue que Monsieur le Maire a laissée s'édifier sans intervenir.

ALPAZUR

Un contentieux bien différent de celui des Flots Bleus, là pas d'infraction, néanmoins un emplacement semblable, sur le littoral Cavalairois, en conséquence illégal, puisque sur le Domaine Public Maritime, on ne peut pas admettre des constructions privées.

Le permis de construire, après deux refus parfaitement motivés de la part de Monsieur le Maire, a été accordé sans arguments nouveaux, le **20 mars 2023**, pour la réhabilitation d'un hôtel.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Ce permis a fait l'objet le **14 septembre 2023**, d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif par les associations : **Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire** (C.S.B.C.), **France Nature Environnement fédération Var** (FNE83) et **France Nature Environnement PACA** (FNE-PACA).

Les travaux de réhabilitation ayant été engagés malgré le recours, les associations ont demandé au juge des référés de suspendre le permis, jusqu'au jugement sur le fond. Le juge des référés le **6 octobre 2023** nous a donné raison en prenant une ordonnance de suspension du permis de construire.

Si le propriétaire n'a pas remis en cause l'ordonnance de suspension, la Commune quant à elle, a déposé un pourvoi en Conseil d'État le **26 octobre 2023**. Aucune difficulté à cela, ce sont nos impôts qui financent cette action en justice !

Le **21 mai 2024**, le Conseil d'État a confirmé la suspension du permis de construire.

Le **27 décembre 2024**, les juges du Tribunal Administratif ont prononcé l'annulation du permis de construire. Pour cela ils se sont appuyés sur les risques de submersion marine, déjà évoqués par le juge des référés, et le Conseil d'État.

Nous pouvons nous réjouir de cette troisième décision qui bloque la réalisation du projet, néanmoins nous devons nous attendre à un appel de la part du pétitionnaire.

Quant à la commune ? Nous apprécierons son silence ou son action en appel (financée par nos impôts).

Il ne vous aura pas échappé qu'après la Cours Administrative d'Appel, il y a le Conseil d'État. Alors nous ne sommes pas au bout du chemin.



Le bâtiment d'Alpazur vu depuis l'Est, tout juste implanté sur le DPM !

Ce fameux Domaine Public Maritime qui nous appartient à tous.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

HOTEL VILLA PROVENÇALE RUE DES MAURES

Nous ne reviendrons pas sur les détails de ce projet décrit dans nos communications précédentes. Il s'agit de la construction d'un immeuble de 54 logements, comportant 4 étages, sur la parcelle actuellement occupée par l'**Hôtel Villa Provençale**.

Voir le compte rendu de notre Assemblée du 5 août 2024 en page 24 : [AG du CSBC 2024](#)

L'Hôtel Villa Provençale aujourd'hui



L'immeuble prévu



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

La largeur de cette rue des Maures en double sens de circulation.

L'accès par les véhicules de pompier est impossible.



Ce permis de construire attaqué par 7 familles, dont les résidences sont proches du projet, et supportées par le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, est arrivé à l'audience au Tribunal Administratif de Toulon le **8 novembre 2024**.

Le jugement en date du **22 novembre 2024** a simplement ignoré quelques illégalités non discutables en droit, pour ne retenir qu'un moyen proposé par les requérants : les risques d'inondation inscrits au PLU.

Ainsi, les juges ont utilisé leur droit de surseoir à statuer, jusqu'à la régularisation du permis de construire, dont l'emprise au sol devra être corrigée afin de limiter les risques liés aux inondations.

Ceci signifie que le promoteur a la possibilité de déposer un permis modificatif, qui pourrait être validé par Monsieur le Maire, puis par le Tribunal administratif.

La question que l'on se pose : Monsieur le Maire, fervent défenseur de cet hôtel dans ses communications publiques, mettra-t-il en œuvre toutes les possibilités qui lui sont offertes pour bloquer ce projet ? Il dispose de quelques arguments, les utilisera-t-il ?

Beaucoup de Cavalois proches de ce lieu, apprécieraient que Monsieur le Maire, enfin confirme ses propos par des actes.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Dans ce contexte de fortes incertitudes, les 7 requérants et le CSBC ont décidé, malgré le coût élevé de la procédure, de poursuivre leur action par un pourvoi en Conseil d'Etat.

La procédure d'appel à la Cour Administrative d'Appel n'est pas possible. Cavalaire fait partie des communes sous tension de logements, et tout jugement de première instance concernant le logement, ne peut être contesté qu'auprès du Conseil d'Etat.

Une aide financière à ces voisins de l'Hôtel Villa Provençal, rue des Maures, qui dépensent beaucoup d'argent pour défendre la quiétude de ce quartier, serait la bienvenue. Elle peut se réaliser via le site Helloasso qui délivre un reçu fiscal, lequel permet de déduire de ses revenus le montant des dons. Ainsi un don de 50 €, vous reviendra in fine à 17 €.

Alors en toute confidentialité, ne tardez pas plus, rendez-vous sur : [Helloasso](https://www.helloasso.com)

LE PORT DE CAVALAIRE

Le dossier en justice qui évoquait une mise en examen de Monsieur le Maire, pour favoritisme et corruption, cf Var matin du 22 novembre 2023, semble progresser à pas lents. Nous n'avons pas d'information à communiquer. La justice nous a appris à être patients.

LES GRANDS PROJETS DE CAVALAIRE

LE PORT DE CAVALAIRE

Les nouvelles informations sont dévoilées a minima lors des Conseils municipaux, mais par opposition au projet d'aménagement du Cœur de ville, il existe une trésorerie qui devrait permettre la réalisation d'une partie des travaux prévus.

Le port version 2024



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Le planning détaillé n'est pas dévoilé, néanmoins à partir de septembre 2025, il se pourrait que le vrai chantier se mette en œuvre, en se poursuivant jusqu'en 2028, sur la base d'un budget estimé à 48 millions, soit à 3 millions de plus que ce que nous connaissions en juillet 2024.

La destruction du quai Marc Pajot reste à l'ordre du jour, et devrait être avec le rehaussement des quais, imposé par les risques inondation, submersion, la première phase du chantier.

La subvention de 850 000 € obtenue du CEREMA est conditionnée au fait que la destruction du quai Marc Pajot soit réalisée avant l'été 2026, (montant réduit et délai allongé par rapport aux annonces précédentes).

Nous constatons que cette aberration, jamais justifiée, que représente la destruction du quai Marc Pajot demeure donc. Nous disposons avec ce quai d'une magnifique avancée dans le port, qui nous offre lors de promenades familiales, une vue appréciable sur sa partie Nord comme sur sa partie Sud.

On nous dit que 70 % des matériaux pourront être réutilisés. **Après dépollution ?**

Pour mémoire, nous avons estimé en 2019, le volume représenté par ce quai : 165 m de long, 25 m de large, 3 m de haut, ce qui représente a minima un total de 12,375 m³ ou 25 000 tonnes soit 1 000 camions ou 2 000 passages, aller et retour. Sans parler des manutentions liées à la dépollution dont on ne pourra pas se passer.

Le coût de la démolition est chiffré à 1,30 M€, auquel s'ajoute 0,90 M€ pour la dépollution de 30 % des matériaux extraits, considérant que 70 % des matériaux pourront être réutilisés sur place, sans dépollution, pour rehausser les quais. Ça fait beaucoup d'hypothèses incertaines.

Ce que nous avaient dit les plaisanciers lors de notre Assemblée d'août 2024 : la suppression d'une des deux entrées du port, ne peut pas apporter de bénéfice pour la navigation. La question est plutôt de savoir si la navigation à l'entrée du port et dans le port, pourra dans le contexte futur, s'organiser correctement, sans trop de difficultés, notamment en fin de journée en juillet et août, et en cas de gros vent.

Il est évident que nous restons très circonspects quant au planning, au budget et aux conditions de réalisation de ce funeste projet ECOBLEU.

Les réponses sérieuses encore attendues :

- Selon les décideurs, quel bénéfice apportera cette démolition, en matière de facilitation de la navigation à l'entrée du port ?
- Comment seront gérés les matériaux extraits et recyclés ? On n'ose pas imaginer ce que représente un processus de dépollution, ses conséquences environnementales.
- Comment sera réalisé l'assainissement des eaux polluées avec ce nouveau schéma ?
- Quel sera le coût réel de cette démolition ? Nous sommes habitués à voir les budgets prévisionnels dérivés.
- Comment ce coût sera-t-il amorti dans le temps ?

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

LE PROJET DU CŒUR DE VILLE.

Le Cœur de ville futur



Début des travaux du projet Cœur de Ville ?

Certains d'entre vous, probablement mal informés, ont été surpris de voir en octobre les travaux d'aménagement du cœur de ville déjà entrepris. Vous n'étiez pas accoutumés à une telle promptitude d'action à Cavalaire.

Non, fouilles archéologiques sur le site du parking du centre-ville !

Les questions que nous nous posons tous : quelles pourraient être les conséquences sur la réalisation du projet si des vestiges importants étaient identifiés ? Pourrait-on creuser pour réaliser le parking prévu ? Qui paye ces travaux ? Combien de temps vont-ils durer ?

Quelques éléments de réponse :

Ces travaux d'excavation, de fouilles, ont permis de mettre à jour des vestiges intéressants, de l'existence d'une vie 5 000 ans avant notre ère. Selon nos sources, la qualité de ces découvertes ne suffirait pas à remettre en cause un projet d'utilisation du sol.

Fin des travaux, remise en service du parking ?

La fin des fouilles est envisagée pour la mi-février, quant à la remise en service du parking ?

Notre amère conclusion : et si tous ces travaux, ces études, qui coûtent une fortune à notre commune, finalement étaient totalement inutiles ?

Cette question trouve sa justification, dans la probable impossibilité pour notre modeste commune, de trouver un tel financement. Selon les derniers chiffres communiqués, nous en étions à 66 millions, hors cœur économique, qui serait pris en charge par « *une autre structure de gestion foncière qui sera prochainement créée* » cf. Conseil municipal du 27 juin 2024.

Au risque de nous répéter : sommes-nous là dans un monde réel ou imaginaire ?

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Le chantier courant janvier.



LE PARCOURS DIFFICILE DE LA RÉVISION DU PLU DE CAVALAIRE

Difficile :

À l'issue d'une seconde enquête publique, qui s'est achevée le **18 octobre 2024**, et du rapport du Commissaire Enquêteur mis en ligne fin novembre, cette ultime version de la révision générale du PLU a été validée le **6 janvier 2025**, par le Conseil municipal, à l'unanimité. Elle a été disponible en ligne le **15 janvier 2025**.

Nous allons tenter de vous éclairer sur le contenu de ce PLU et les conséquences qui pourraient en découler si toutes les dispositions qui y sont inscrites étaient mises en œuvre.

Il nous semble intéressant en préalable, de vous faire part d'une nouvelle communication de Monsieur le Maire, qui caractérise le niveau d'échange possible dans notre commune. Après La Lettre du Maire d'août 2023 (à retrouver [ICI](#)), largement diffusée, les diverses déclarations très accusatrices à l'encontre du CSBC, la plainte pour diffamation à l'encontre du président du

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

CSBC, le Billet d'humeur du Maire du 16 décembre 2023 (à retrouver [ICI](#)), un courrier étonnant adressé à FNE national, resté sans réponse, le président de FNE (avocat) a pensé qu'il avait mieux à faire que d'accorder un quelconque crédit à une réclamation d'un Maire mis en examen pour favoritisme et corruption, voilà que Monsieur le Maire s'épanche à nouveau, et cette fois auprès du Commissaire enquêteur.

Vous êtes quelques-uns à avoir relevé cette prose particulière, incluse dans le rapport de l'enquête. La qualité du document vaut le partage. On peut aussi le retrouver ici : [Dossier EP 2024](#) à la rubrique [Rapport de l'enquête](#) :

Annexe 2 Mémoire en réponse au PV de synthèse

« Monsieur le Commissaire ;

Vous avez remis à mes services votre PV de synthèse relatif à l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 18/10/2024. Vis-à-vis de ce PV de synthèse, vous trouverez ci-après les observations / remarques que nous pouvons apporter.

En préambule, je vous informe que nous ne tenons pas à répondre dans le détail aux remarques du CSBC / FNE 83.

En effet, malgré un second arrêt du PLU reprenant plusieurs remarques passées et des améliorations sensibles entre les PLU en vigueur et celui en projet, les courriers du CSBC / FNE83 restent très politisés, volontairement à charge avec des observations imprécises sinon mensongères.

De nombreuses remarques ne concernent pas directement le PLU et servent uniquement à dévaloriser la municipalité. France Nature Environnement a déjà été informée des manquements de son association locale sans retour à ce jour. La Commune n'entrera plus dans des débats stériles avec le CSBC. Néanmoins, certaines thématiques sont développées ci-après (dans le tableau ci-après, l'intitulé obs n°1 H. Bonhomme regroupe : Obs n°1 H. Bonhomme, obs n°3 A. Reymond, obs n°4 anonyme, R3 H. Bonhomme, obs n°7 anonyme ou encore obs n°20 anonyme). »

De quoi parle-t-on ? On ne le saura probablement jamais. Mais cela a peu d'importance.

Il eut peut-être été difficile d'expliquer au Commissaire enquêteur, en quoi l'avis des associations, soucieuses de la préservation de notre environnement, de la beauté de notre ville, de la qualité de vie que l'on y trouve, du respect du droit de l'urbanisme et de l'environnement, était aussi critiquable que Monsieur le Maire nous l'écrit.

Chacun appréciera ! Notre avis à l'enquête publique de septembre 2024 est consultable ici : [Avis Association Sept 2024](#)

Nous avons compris que quelquefois en préfecture, on avait un regard sur le déroulement des enquêtes publiques, voilà de quoi distraire quelques fonctionnaires.

Mais soyez rassurés, nous continuerons à vous apporter des informations objectives, sérieuses, développées, certes qui peuvent être discutées, contestées, mais avec des arguments sincères.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Une ultime fois : nous discutons les idées, les projets, mais pas les hommes. Le dialogue politisé n'est pas notre affaire.

Revenons plus sérieusement à notre PLU

Une urbanisation maîtrisée. C'est ce que nous proposait Monsieur le Maire dans la gazette de Cavalaire de **septembre 2018**.

On pouvait y lire :

Philippe Leonelli se défend de développer une urbanisation intensive, comme il a été dit ou écrit ici et là, et particulièrement par l'opposition municipale. « Non la bétonisation, terme trop souvent utilisé à mauvais escient, n'est pas de mise à Cavalaire », insiste-t-il ! Le maire s'explique sur cette fausse polémique : « Même si la loi ALUR a dérégulé les modalités de construction (suppression du COS et de la superficie minimum des parcelles), de nombreux moyens existent, et se juxtaposent encore, pour maîtriser l'aménagement du territoire et la constructibilité de Cavalaire. La loi Littoral qui s'applique, notamment, aux communes riveraines des mers et océans, et qui protège les paysages et le patrimoine culturel et naturel de la baie de Cavalaire. Mais, aussi des outils comme les règles de limites séparatives, de hauteur du bâti ou des coefficients d'emprise au sol et/ou de biotope **sont d'autant de leviers d'actions qui permettent au maire de développer une politique d'urbanisme harmonieuse et maîtrisée** ».

Voilà des propos très en contradiction avec les déclarations publiques de Monsieur le Maire, expliquant lors de l'élaboration du PLU de décembre 2016, que la loi ALUR contraignait la municipalité à émettre des règles d'urbanisation qui accroissaient considérablement les droits à construire (« les droits à bétonner »). Est-ce que tout ceci est bien cohérent ? Bien sérieux de la part du premier magistrat de notre commune ?

En septembre 2018, nous étions dans la première phase d'élaboration de la révision générale du PLU, initié en **septembre 2017** en Conseil municipal.

L'élaboration de ce nouveau PLU est maintenant entrée dans sa phase ultime, à la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée en **septembre 2024**, et de sa validation le **6 janvier 2025**, en Conseil municipal.

En septembre 2018, il s'agissait de définir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). C'est un document clé du Plan Local d'Urbanisme, qui précise les orientations générales d'aménagement et de développement d'une commune.

Le PADD vise à favoriser le renouvellement urbain, à protéger l'environnement et à assurer une planification durable des espaces sur le territoire.

Bien qu'il fixe des lignes directrices d'un PLU, le PADD n'est pas opposable aux demandes d'autorisation de construire, ce qui signifie qu'il ne peut pas servir de base pour refuser un permis de construire, **mais le règlement doit être cohérent avec le PADD**.

Nous devons comprendre que les propos de Monsieur le Maire tenus pour la gazette de Cavalaire **en septembre 2018** reflétaient les bases du PADD, en conséquence le socle du PLU.

Six ans plus tard, que peut-on conclure de ces engagements de 2018 ?

Une perspective de **1 000 logements**, cf. nos différentes publications : **680 logements** virtuellement acquis par des permis de construire signés, **pour 20 projets** d'immeubles

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

collectifs, auxquels **300 logements** viennent s'ajouter, dans le quartier des écoles, si l'on se réfère à ce nouveau PLU et aux propos de Monsieur le Maire.

Ces données sont effectives, puisque pour la presque totalité des 20 projets, la phase réalisation est en cours, voire achevée, et que toutes les dispositions sont prises dans le nouveau PLU, que nous discutons, afin d'atteindre ces 1 000 logements.

Dans cette observation, nous n'avons pas intégré les effets produits par l'accroissement des maisons individuelles, à la suite de la modification du PLU de **décembre 2016**. Nous avons montré que dans les secteurs périphériques au Cœur de ville **les droits à construire avaient été multipliés par : de 2 à 5,7**.

Cette révision générale du PLU offrait à la commune la possibilité de montrer enfin, que : « Non la bétonisation, terme trop souvent utilisé à mauvais escient, n'est pas de mise à Cavalaire ».

Au lieu de cela, bien que le PADD nous donne comme première orientation : « poursuivre les actions mises en œuvre dans le PLU en vigueur pour préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain », nous constatons que le règlement en toute incohérence avec ce PADD, nous impose des déclassements de zones naturelles, voire d'EBC (Espace Boisé Classé), d'ailleurs sans avoir obtenu l'aval de la Commission de sites. C'est pourtant une obligation de demander l'avis de cette commission pour un déclassement d'EBC.

Quant aux dispositions du PLU qui mettraient un frein aux possibilités de construire, dans les secteurs périphériques, collinaires, encore très végétalisés, aucun retour au PLU de **juillet 2013**, qui sans être parfait, était beaucoup plus protecteur de notre territoire, n'a été amorcé.

Lors des deux enquêtes publiques de **septembre 2023** et **septembre 2024**, les Cavallais ont pourtant été nombreux à réclamer l'arrêt de ce que Monsieur le Maire avait qualifié de « bétonisation ».

Nous allons tenter de vous apporter notre vision de cette révision générale du PLU, validée en Conseil municipal le **6 janvier 2025** en hiérarchisant les thèmes discutés.

Nous n'évoquerons ci-après, que les points les plus importants de ce nouveau PLU qui méritent votre attention. Ce sont ceux qui auront une importance majeure sur l'avenir de notre ville.

LE CAMPING DE LA BAIE

Cet espace naturel jusqu'alors à peu près protégé par l'existence d'un terrain de camping, est aujourd'hui menacé. Dans l'Orientation sectorielle 3 du PLU : Le Centre-Ville, on peut lire : « *Le site du camping de la Baie est intégré dans un espace de parc / hôtel / services dédiés (restauration, etc.)* ».

Quelles que soient les circonvolutions de langage utilisées dans ce chapitre du PLU, nous savons tous que cette parcelle de 5 ha très arborée, ne résistera pas à l'avidité de l'entrepreneur qui aura jeté son dévolu sur ce joyau, dans le contexte d'un PLU tel que celui que la commune nous propose.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



La vue aérienne ci-dessus, du Camping de la Baie met en évidence la richesse naturelle de ce territoire situé dans ce nouveau PLU 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.

Il n'est nul besoin de réfléchir bien longtemps, pour comprendre ce que pourrait devenir cet espace de respiration, ce poumon vert, que nous devons protéger comme la prunelle de nos yeux.

Nous disposons de quelques arguments à proposer aux juges du Tribunal Administratif, qui auront à statuer sur l'avenir de ce joyau, qui ne laisse pas indifférent beaucoup de Cavalois. Beaucoup s'étaient clairement exprimés en faveur de la préservation de cet espace vert.

Nous réitérons notre requête portée à l'enquête publique : 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.

LE PARKING DU CENTRE-VILLE.

Cette parcelle de 7 000 m² dans le cadre du PLU est destinée à recevoir des constructions.

Il n'est pas acceptable qu'une telle opportunité de végétaliser notre cœur de ville soit écartée.

Comme déjà indiqué, un espace de stationnement partiellement enterré serait la bonne solution.

Voilà encore un autre point du PLU que nous porterons dans un recours au Tribunal Administratif.

Nous dirons aux juges qu'à Cavalaire, comme dans toutes les villes, 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.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Nous avons quelques espoirs d'être entendus.



Voilà 7 000 m² qui ne devraient pas être « bétonnés » pour reprendre une expression chère à Monsieur le Maire de Cavalaire.

LES FLOTS BLEUS ET ALPAZUR.

Les Flots Bleus et Alpazur, resteront en zone Np (Naturel plage) avec un statut qui ne les autorise pas à la construction.

Néanmoins, nous relevons dans le règlement écrit, au chapitre NT1 en pages 65 :

« 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.

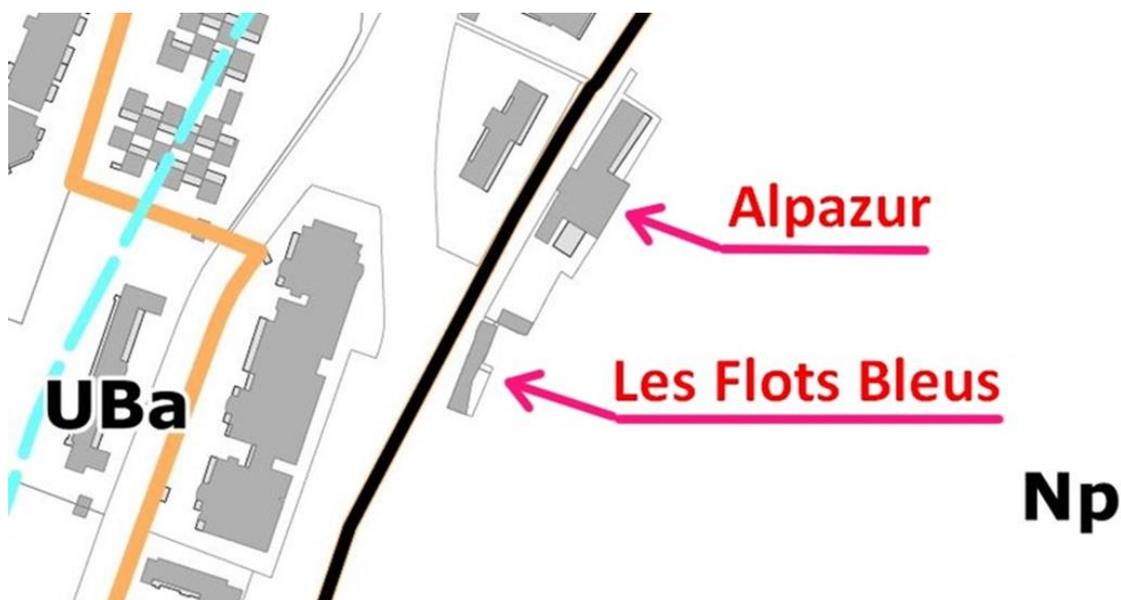
COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

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

Voilà un autre sujet qui méritera que nous questionnions les juges du Tribunal Administratif.

Extrait de la carte du projet de révision du PLU



Vue générale des 2 bâtiments.



LE QUARTIER DES ECOLES

Oubliés les ZAC, OAP, (Zone d'Aménagement Concerté et Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui avaient pour ambition incontournable d'enrichir, développer ce quartier, mais conservée l'idée de déplacer l'école élémentaire avec pour conséquence l'expropriation de Cavalois attachés à leur maison.

Cette disposition inscrite au PLU est tout simplement inacceptable, indigne de la part d'une municipalité qui se dit protectrice et respectueuse de ses citoyens.

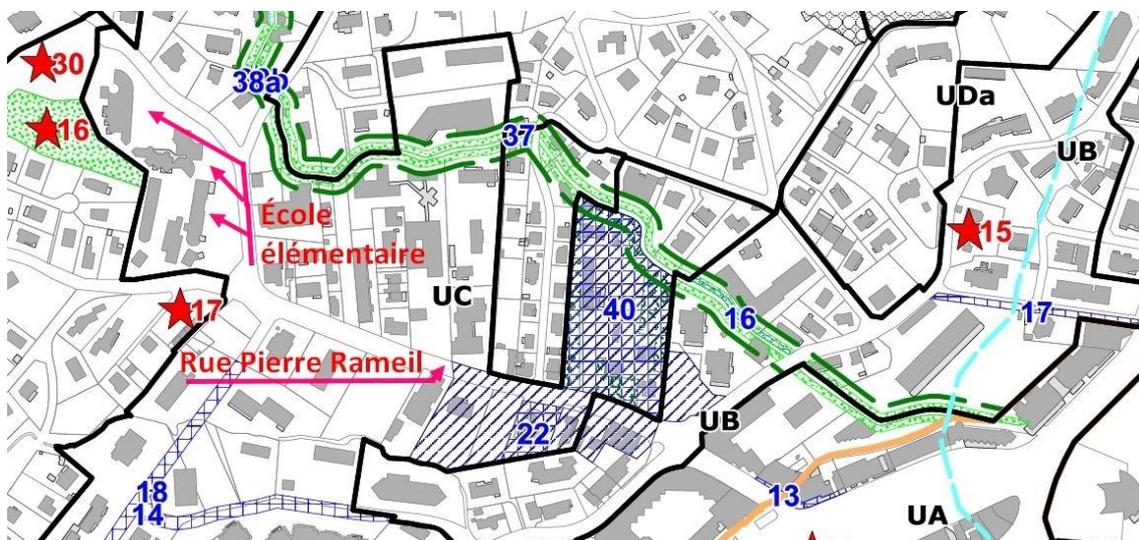
Quelle énergie faudra-t-il encore gaspiller pour probablement aboutir à un rejet du projet par la justice, si toutefois il était mis en œuvre, ce qui est incertain.

Quel traumatisme dès à présent, engendré par cette menace pour les familles qui s'attendent à devoir affronter une procédure d'expropriation ?

Tout ceci dans quel but ? Dégager le foncier de l'école élémentaire afin de réaliser un projet immobilier. Monsieur le Maire avait évoqué 300 logements.

Que l'école nécessite un réaménagement total, cela ne paraît pas discutable, mais la parcelle actuellement occupée par cet établissement permet parfaitement une reconstruction in situ.

Nous constatons là encore que la politique de la densification de l'habitat, est bien une doctrine difficile à contenir à Cavalaire.



Les emplacements réservés d'intérêt général, **22 et 40** montrés sur cet extrait de carte du PLU désignent : « Aménagements et équipements publics à vocation de loisir, scolaire et / ou culturelle »

L'effacement dans cette dernière version du PLU de l'OAP du quartier des écoles ne signifie pas en conséquence que l'idée de déplacer l'école a disparu.

Voilà encore un sujet dont nous saisissons les juges du tribunal administratif.

LE DÉCLASSEMENT INJUSTIFIÉ DE DEUX EBC ET D'UNE ZONE NATURELLE

Dans une révision de PLU les déclassements d'EBC (Espace Boisé Classé) sont courants, mais ils répondent à quelques règles de droit strictes :

- La suppression du classement EBC d'une parcelle doit être justifiée.
- Elle doit correspondre à un projet d'intérêt général ou une nécessité d'urbanisme.
- Dans les communes littorales, le déclassement d'un EBC nécessite l'avis préalable de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites). Cette commission émet un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête.

Et il va sans dire que l'intérêt général s'impose dans tous les cas à l'intérêt privé.

Les quelques déclassements suspects que nous mentionnons avaient d'ailleurs fait l'objet d'un signalement de la part de la MRAE (Missions Régionales d'Autorité Environnementale), dans le dossier soumis à l'enquête publique. Par ailleurs nous savons que cette Commission des sites (CDNPS), est sensible à la covisibilité avec la mer, elle nous le rappelle dans un avis joint aux documents composants ce PLU, et nous sommes bien dans ce cas.

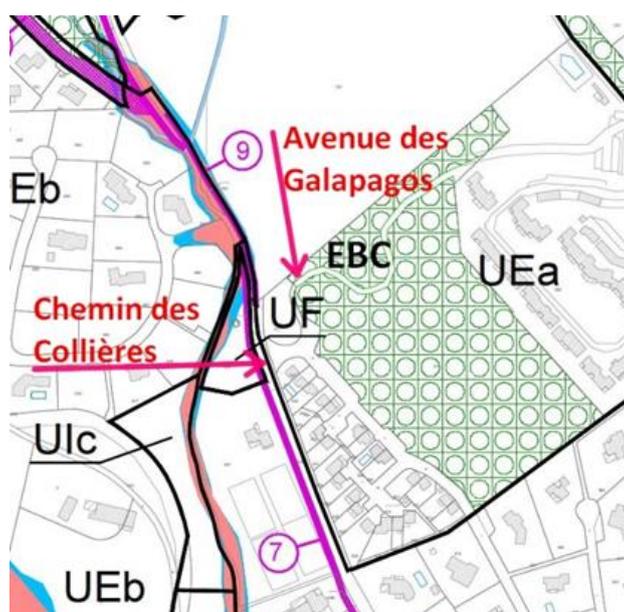
Quant aux « Observations Mairie » cf. page 51 du Rapport d'Enquête Publique, elles nous expliquent que puisqu'il ne s'agit pas d'EBC « significatives » la CDNPS n'a pas à être consultée. Ce sont des EBC « ordinaires ».

Parle-t-on là d'une nouvelle règle d'urbanisme ? **Nous demanderons leur avis aux juges du Tribunal Administratif.**

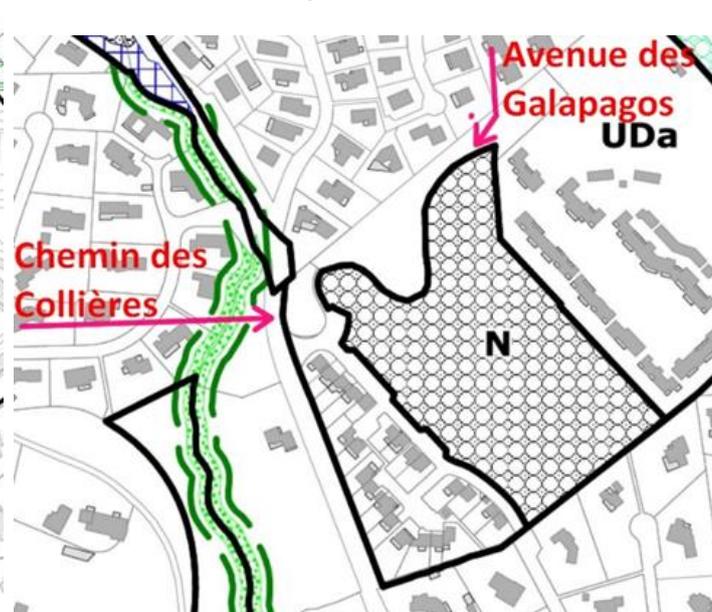
Deux secteurs différents de Cavalaire sont concernés :

Déclassement de EBC avenue des Galapagos

PLU précédent



PLU janvier 2025

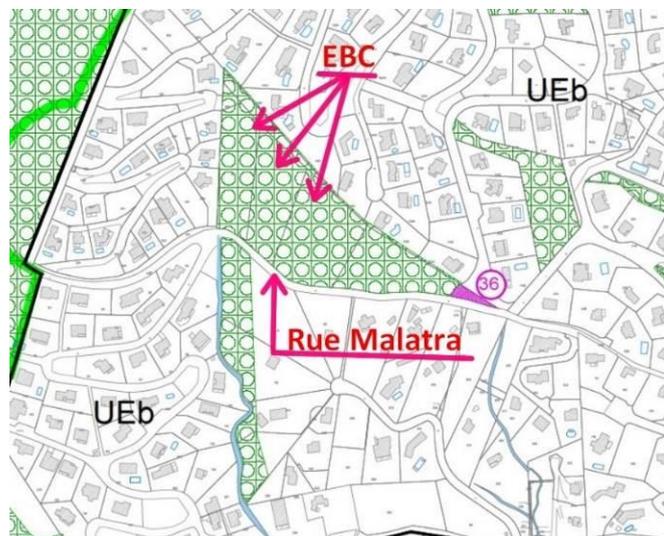


COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

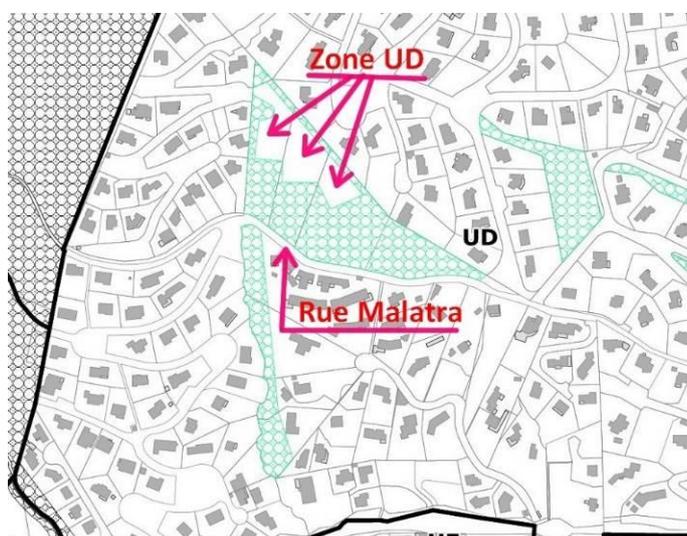
Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Déclassement de EBC rue Malatra quartier des Pierrugues

PLU précédent



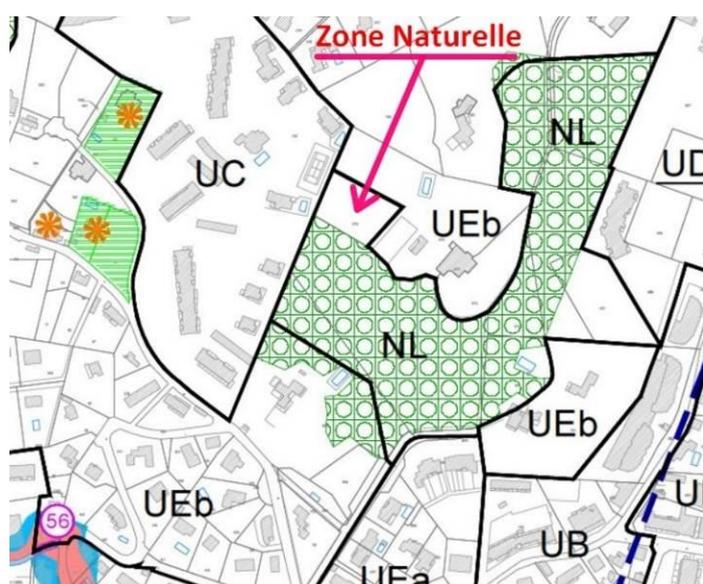
PLU janvier 2025



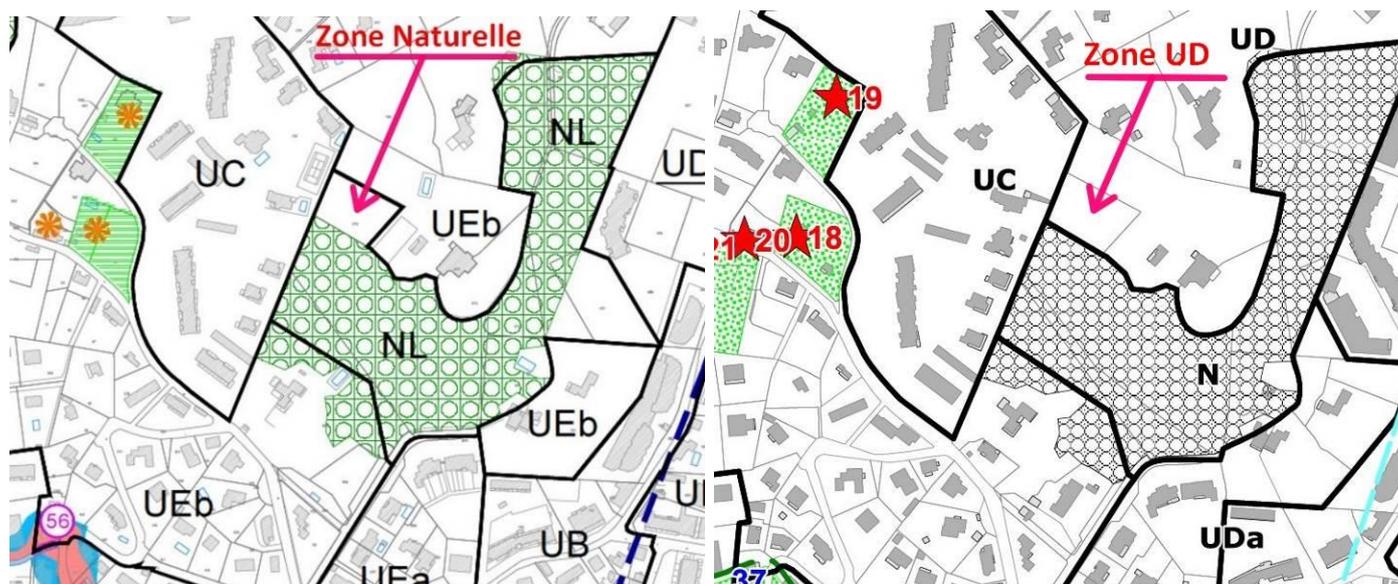
Déclassement d'une zone naturelle dans le secteur des Vivards

Une parcelle de terrain située en zone N '(Naturelle) dans un secteur végétalisé, arboré, du quartier des Vivards a été déclassée pour devenir une zone urbanisable UD, qui autorise des constructions de 7,5 m de hauteur (Rez-de-Chaussée + 1 étage) avec une emprise au sol de 20 % de la surface de la Parcelle.

PLU précédent



PLU janvier 2025



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



Vue aérienne vers Les Vivards (source : Google earth)

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 39 EN ZONE N À PARDIGON

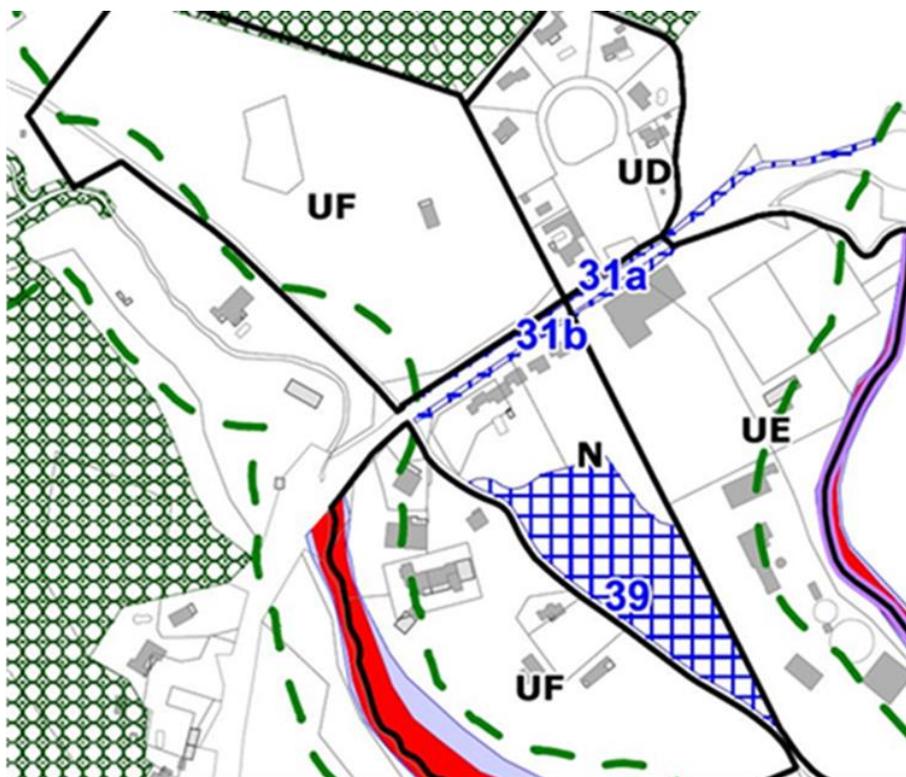
Nous ne pouvons que reconduire ce que nous avons écrit précédemment :

Le projet de cette révision du PLU nous indique :

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

Superficie 8 863 m²

Secteur N, ER N° 39 de cette révision du PLU



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

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 leurs différents jugements.

Ces jurisprudences ne font que confirmer la "sanctuarisation" de tels espaces, elles peuvent être regardées comme l'apport le plus incontestable de la loi littoral.

Nous sommes surpris de voir la commune, à l'occasion de sa révision du PLU, retenter l'idée d'occuper ce territoire avec 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.

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

Par souci de ne pas alourdir notre bulletin, nous ne reviendrons pas sur différents thèmes de moindre importance, évoqués précédemment dans notre avis porté à l'enquête publique de septembre 2024. Voir : [Avis CSBC EP sept 2024](#)

NOTRE ANALYSE CONCERNANT LE CONTENU DE CE PLU

SI nous reprenons les conclusions du Commissaire enquêteur formulées à la suite de l'enquête publique de septembre 2024, que vous pourrez retrouver [ICI](#), nous retenons qu'il est donné un **avis favorable** accompagné de **2 réserves et de 7 recommandations**.

La réserve 1 comporte 10 points, qui concernent des remarques formulées par les PPA (Personnes Publiques Associées) : l'Etat, RTE (Réseau de Transport d'Electricité), les associations.

La réserve 2 concerne directement les bâtiments Alpazur et Les Flots Bleus. Voilà deux édifices posés sur la plage naturelle de Cavalaire, régulièrement battus par les flots bleu azur de notre Méditerranée, qui de toute évidence et selon la logique, le rationnel, le bon sens, sont bien implantés sur le DPM (Domaine Public Maritime). Ceci a inquiété l'enquêteur, qui demande à la commune de clarifier cette question, avec la participation de la Préfecture. Laquelle Préfecture via son service DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), a jusqu'ici contourné la difficulté en ne répondant pas à cette question. La raison : la réponse ne peut pas sortir d'un chapeau, elle ne peut être issue que d'une étude longue, qui ne peut se faire qu'au moment où la mer atteint son point haut maximum, en dehors des situations exceptionnelles tempétueuses.

Ces deux réserves s'accompagnent **de 7 recommandations**.

Les réserves doivent être levées, où alors, l'avis favorable du commissaire enquêteur devient défavorable, en revanche la commune n'a pas d'obligation particulière, à prendre en compte les recommandations. Néanmoins en cas de contestation juridique, une recommandation ignorée pourrait fragiliser le PLU.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

La commune ayant accepté les remarques émises par la préfecture, Monsieur le Maire disait être en situation de faire valider cette révision du PLU, en Conseil Municipal avant la fin de l'année.

C'est le **6 janvier 2025** que cette validation s'est concrétisée à l'unanimité des membres du Conseil municipal.

Nous ne discuterons pas ces 6 jours de décalage mais nous notons que certaines réserves n'ont pas été levées et certaines recommandations ont été ignorées.

L'ignorance affichée par la commune, en face des réserves et recommandations du Commissaire enquêteur, est un facteur de fragilisation du PLU, que nous nous évertuerons de développer dans notre prochain recours au Tribunal Administratif, car notre volonté de nous opposer à ce PLU qui ne sert pas les Cavalairois, est bien affirmée.

L'ÉVOLUTION DES IMPÔTS LOCAUX

Le CSBC comme chaque année vous informe de l'évolution des impôts locaux.

Une subtilité comptable rend difficile une simple analyse sur les taux d'imposition, car à compter de 2021, la part départementale est transférée à la commune. Bien qu'un système de compensation prévu par la loi, assure la neutralité du transfert sur les montants perçus par la commune et par le département, nous ne pouvons pas nous appuyer sur les taux de façon facilement compréhensible.

Aussi nous avons pris en considération un schéma non discutable, qui est l'évolution de l'impôt foncier réel perçu par la commune entre 2013 et 2024, pour une habitation individuelle moyenne de 100 m².

Ceci nous conduit au tableau suivant :

TAXE FONCIÈRE		
ANNÉE	IMPÔT COMMUNE- DEPARTEMENT	VARIATION ANNUELLE
2013	634	
2014	792	+ 24,92 %
2015	753	-4,92 %
2016	745	-1,06 %

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

2017	733	-1,61 %
2018	712	-2,86 %
2019	699	-1,83 %
2020	707	+ 1,14 %
2021	1647*	+ 15,26 %
2022	1703*	+ 3,40 %
2023	2042*	+ 19,91 %
2024	2122*	+ 3,92 %

*Cumul Commune et Département tel qu'évoqué ci-dessus.

Cette étude met en lumière de très fortes augmentations constantes en 2014-2021-2023 sans relation avec l'inflation courante, et sans justification tangible.

Évolution de la taxe d'habitation

Quant à la taxe d'habitation qui ne s'applique que sur les résidences secondaires, on constate une **inflation de 45 % en 2024** qui suit les **18 % de 2023**.

Nous avons montré en janvier 2024 que la commune de Cavalaire, au sein de l'intercommunalité du Golfe de Saint-Tropez avait le plus fort taux d'imposition. **Voir : [Bulletin janvier 2024](#)**

Cavalaire, ville balnéaire par excellence, belle, attractive, sauf pour les propriétaires de résidences secondaire qui acceptent très difficilement cette politique fiscale à leur égard.

Vos nombreux messages nous montrent votre incompréhension et votre profond mécontentement.

Tel que nous l'évoquions lors de notre Assemblée d'août 2024, les grands projets ont un coût qu'il faut financer. Voir : **[AG du CSBC 2024](#)** (en page 51)

Nous écrivions : « Quelques chiffres : la Carrade 2,4 millions, la Maison de la Nature 4,5 millions, le Port 45 millions, le Cœur de ville, arrondi à 70 millions. »

La conclusion : chacun saura la tirer en fonction de ses propres perceptions.

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

NOTRE CONCLUSION

L'année écoulée à l'échelle nationale et internationale a été pour beaucoup de nos congénères très difficile, ce qui pourrait nous retenir de nous plaindre. Alors réjouissons-nous de vivre en paix et de pouvoir nous exprimer avec une certaine liberté de parole, c'est ce que nous permettent ce bulletin et les échanges qui traditionnellement font suite.

Nous ne dirons jamais assez l'avis d'un de nos amis, imprégné du climat polémique généré par notre Maire incapable d'accepter le dialogue, qui s'exprimait ainsi :

« Nous pourrions rappeler que La liberté d'association (loi de 1901), a été acquise de haute lutte par un combat incessant depuis la Révolution, et tout au cours du XIXème siècle, contre le Pouvoir Politique, quel que soit le régime.

Nous l'avons oublié, ou presque. Il convient pourtant d'en mesurer le prix comme élément fondamental de la vie démocratique.

Celle-ci ne se résume pas, pour les électeurs non-abstentionnistes, à glisser dans l'urne leur bulletin de vote à l'occasion de scrutins périodiques. Une association permet, à ceux qui le souhaitent, d'exercer un droit de regard sur le bon usage qui est fait du pouvoir ainsi délégué aux élus, en charge de l'intérêt général dans leur domaine de compétence, et dans le respect du Droit.

Que dire de plus ? Très simplement vous souhaiter que 2025 soit pour vous et vos proches une très belle année, et vous assurer que le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, association du réseau France Nature Environnement, mettra en œuvre avec votre soutien tout ce qui sera possible pour préserver notre belle ville de Cavalaire et son environnement si précieux.



Henri BONHOMME
Président du CSBC et de FNE83

Les personnes pas encore adhérentes au CSBC, qui souhaiteraient nous rejoindre, trouveront ci-après un bulletin d'adhésion, à renvoyer au siège de l'association, accompagné de leur chèque de cotisation à : CSBC 1423, Boulevard de L'Eau Blanche, 83240 Cavalaire-sur-Mer.

Un règlement par virement bancaire est aussi possible, IBAN de l'association : FR76 1831 5100 0008 0020 0590 637. Indiquer comme intitulé du virement : cotisation ou don CSBC avec vos nom et prénom.

Le bulletin d'adhésion dans le cas d'un règlement par virement, sera adressé par mail à : contact@cavalaire-environnement.com

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE
Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

BULLETIN D'ADHÉSION
Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire
Association Loi de 1901, à vocation de protection de l'environnement

À ne pas utiliser pour un renouvellement d'adhésion ou pour simplement régler une cotisation

J'adhère au Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire.

Nom :

Prénom :

Adresse locale : (Cavalaire, La Croix-Valmer,...):

.....

Adresse de la résidence principale où doit être envoyé le courrier :

.....

Adresse électronique :

Téléphone fixe :

Téléphone mobile :

Toutes vos coordonnées sont conservées de façon strictement confidentielle

Montant de la cotisation 30 € premier membre, 20 € conjoint, 5 € jeunes de moins de 18 ans et étudiants de moins de 26 ans.

Montant de la cotisation versée :

Montant du don éventuel :

Total du versement :(Chèque à l'ordre du CSBC)

Chaque début d'année un certificat fiscal vous sera adressé afin de vous permettre de déduire de votre déclaration des revenus la somme versée au CSBC. (Réduction impôt 66 % du versement)

Cavalaire le :

Signature