



CSBC

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, à vocation de protection de l'environnement

Siège social: 1423, Boulevard de l'Eau Blanche

83240 Cavalaire

e-mail : [contact@cavalaire-environnement.com](mailto:contact@cavalaire-environnement.com)

site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



FNE 83

FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT VAR

Siège Social : 1571, Chemin de Terrimas

83260 LA CRAU

Adresse mail : [info@fne83.fr](mailto:info@fne83.fr)

Site web : <https://www.fne83.fr>

Le 15 septembre 2024

Mairie de CAVALAIRE-sur-MER

Monsieur le Commissaire enquêteur

Place Benjamin GAILLARD

83240 CAVALAIRE sur MER

**Objet** : Révision générale du PLU de Cavalaire-sur-Mer, avis à enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le **Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire** (CSBC) et **France Nature Environnement VAR** (FN83), association agréée protection de l'environnement, membres à part entière du réseau **France Nature Environnement**, sont concernées par tous les thèmes qui traitent de l'aménagement du territoire, des atteintes à l'environnement, de la qualité de vie, et en règle générale du respect des lois qui régissent tous les domaines qui s'y rattachent.

Soutenues par l'expérience et les compétences juridiques de **FNE**, les associations **CSBC** et **FNE83**, assument leur responsabilité, et entendent participer comme le leur confère la loi, aux travaux d'élaboration des documents d'urbanisme dans le territoire qu'elles couvrent, et à ce titre entendent apporter leur avis lors de la préparation du PLU de Cavalaire.

Sur la base des documents numériques, que nous avons obtenus de la part des services de la Mairie, le 29 mars 2024, nous avons procédé à un examen du nouveau projet de révision générale du PLU de la commune de Cavalaire-sur-Mer, arrêté en Conseil Municipal le 28 mars 2024, ce qui nous avait permis d'adresser nos observations à Monsieur le Maire, par un courrier en date du 28 mai 2024. Copie avait été transmise aux services de l'État.

Le 9 septembre 2024, une nouvelle enquête publique ayant été initiée par la commune, nous avons procédé à un nouvel examen des documents qui ont été mis à la disponibilité du public.

Nos observations portées dans ce présent document, comprennent certaines remarques déjà formulées dans notre courrier à Monsieur le Maire, évoqué supra, et intégré dans le dossier de cette enquête, mis à la disposition du public, sous la rubrique « Avis des PPA ». Nos avis précédents ont été complétés et prennent en considération, au-delà de nos propres appréciations, les réflexions que nous ont communiquées les Cavalairois lors de nos réunions publiques ou par courriers.

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

En remarque générale, nous constatons que certaines dispositions du PLU porté à l'enquête publique en septembre 2023, ont été corrigées. Il s'agit de points qui avaient été dénoncés par le public, les services de l'État, souvent en concordants avec nos propres avis. Néanmoins nous devons nous rendre à l'évidence, que certaines lacunes majeures subsistent. C'est ce que montrons dans cet avis, porté à votre connaissance.

### **En propos liminaires :**

Au même titre que nous avons dénoncé une absence de clarté dans les documents mis à la disposition du public lors de l'enquête de septembre 2023, nous regrettons un manque de transparence en ce qui concerne les thèmes qui ont évolué entre le PLU proposé à l'enquête précédente et l'actuelle. Les modifications réalisées, concernant les secteurs qui avaient fait l'objet d'annulations par les juges du Tribunal Administratif, dans le PLU actuellement en vigueur, devraient être mises en évidence. Dans le même esprit de clarté, une justification compréhensible de tous, quant aux raisons qui ont conduit Monsieur le Maire et son Conseil Municipal à prévoir une seconde séquence de validation du PLU en 2024, aurait dû figurer en présentation des documents proposés à l'enquête publique. C'est le **Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire** qui doit fréquemment répondre aux questions que se posent certains Cavalairois. Voir le compte rendu de notre assemblée du 5 août dernier : [CR CSBC 2024](#) et celui du 31 juillet 2023 : [CR CSBC 2023](#).

### **Le constat global que nous détaillerons infra, porte sur 4 points essentiels qui nous conduiront probablement, s'ils ne sont pas corrigés, à demander l'arbitrage des juges administratifs :**

- Les enjeux environnementaux des secteurs du cœur de ville, ou proches, largement évoqués dans le PADD sont transgressés : le Camping de la Baie, le parking du centre-ville, le secteur Est des Vivards.
- La poursuite d'une densification excessive, composée de résidences secondaires, au mépris de logements destinés aux actifs, dans l'enveloppe urbaine, quelques fois au prix de déclassements, sans considérer la notion paysagère ou la capacité d'accueil de la commune, entre autres la capacité des réseaux.
- L'ignorance écologique dans la transposition du PADD vers le Règlement et plus particulièrement les incidences liées à l'évolution climatique, épisodes caniculaires, sécheresse, alimentation en eau, submersion marine, etc. Nous sommes là confrontés à un défaut de cohérence entre le PADD et la partie réglementaire du PLU.
- Certaines dispositions adoptées dans ce PLU, sont en faveur de l'intérêt privé au détriment de l'intérêt général.

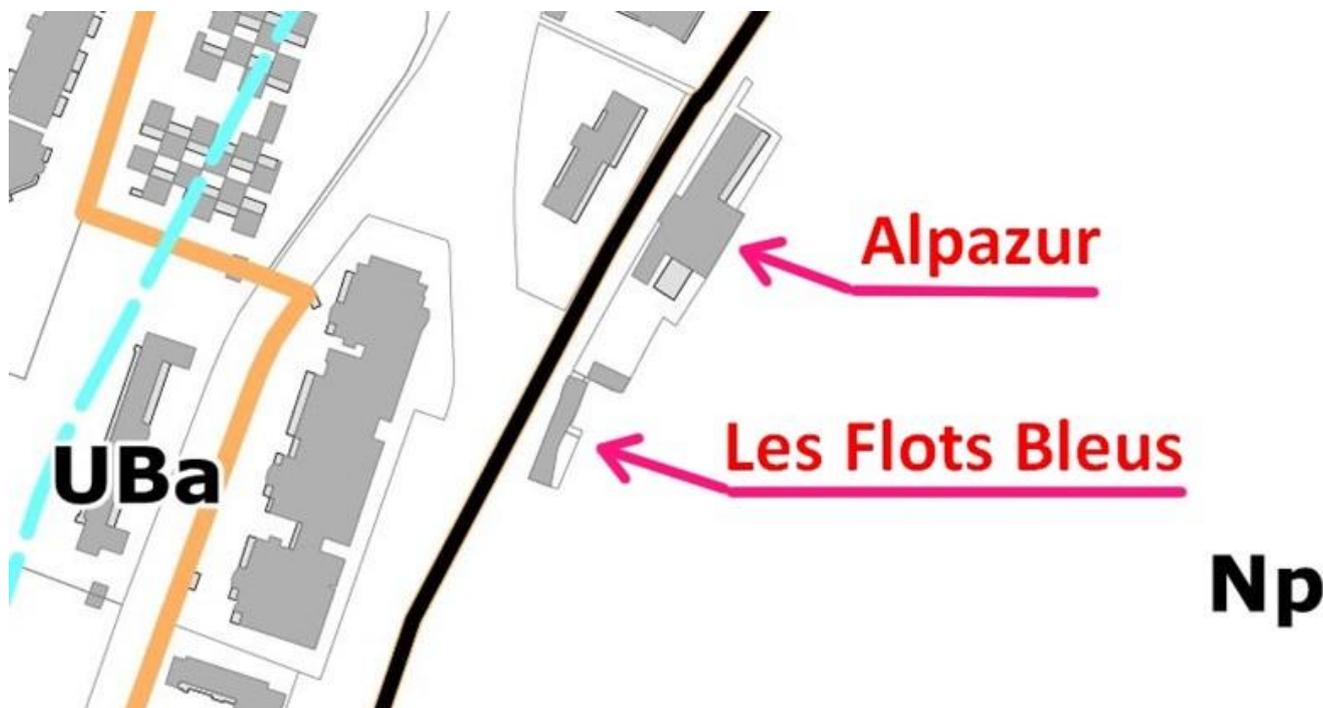
### **1 - Zonage UBa des parcelles en bord de littoral, occupées par les bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur.**

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 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*



*Les Flots Bleus*



*Alpazur*

Nous constatons que les plus hautes eaux se situent dans les 2 cas bien au-dessus de la limite basse des bâtiments. Ce qui apporte la preuve qu'ils se situent sur le DPM.

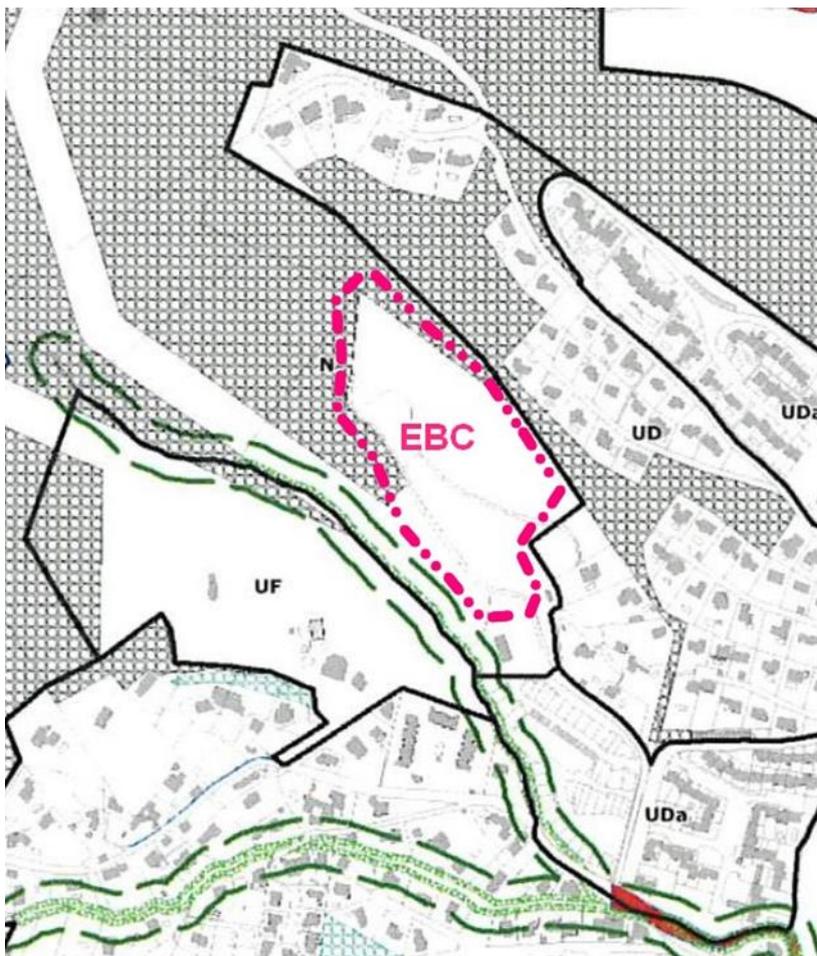
## **2 – Zone AUD du Jas**

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.**

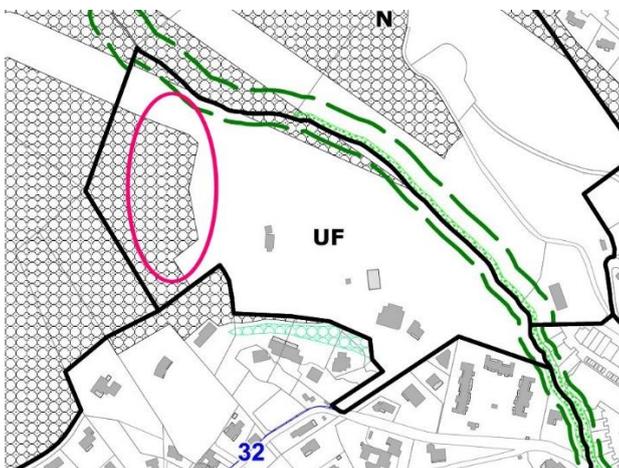
### **3 – Réduction d'E.B.C (Espace Boisé Classé) au camping du Cros de Mouton.**

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.

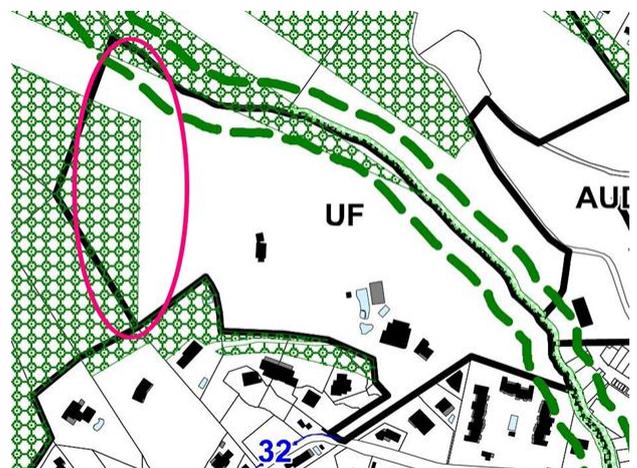
Monsieur le Maire dans sa nouvelle version du PLU a supprimé ce déclassement de 4 400 m<sup>2</sup> d'E.B.C, sans toutefois s'interdire de revenir sur cette question : « *une révision allégée du PLU pourrait être étudiée à l'avenir sur cette question.* » Cf : courrier à Monsieur le Commissaire enquêteur 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 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 m<sup>2</sup>, 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 bon caractère. Ces maisons sont bien évidemment occupées par des locataires ou leurs propriétaires, on devra demander à ces Cavalois 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 m<sup>2</sup> 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.**

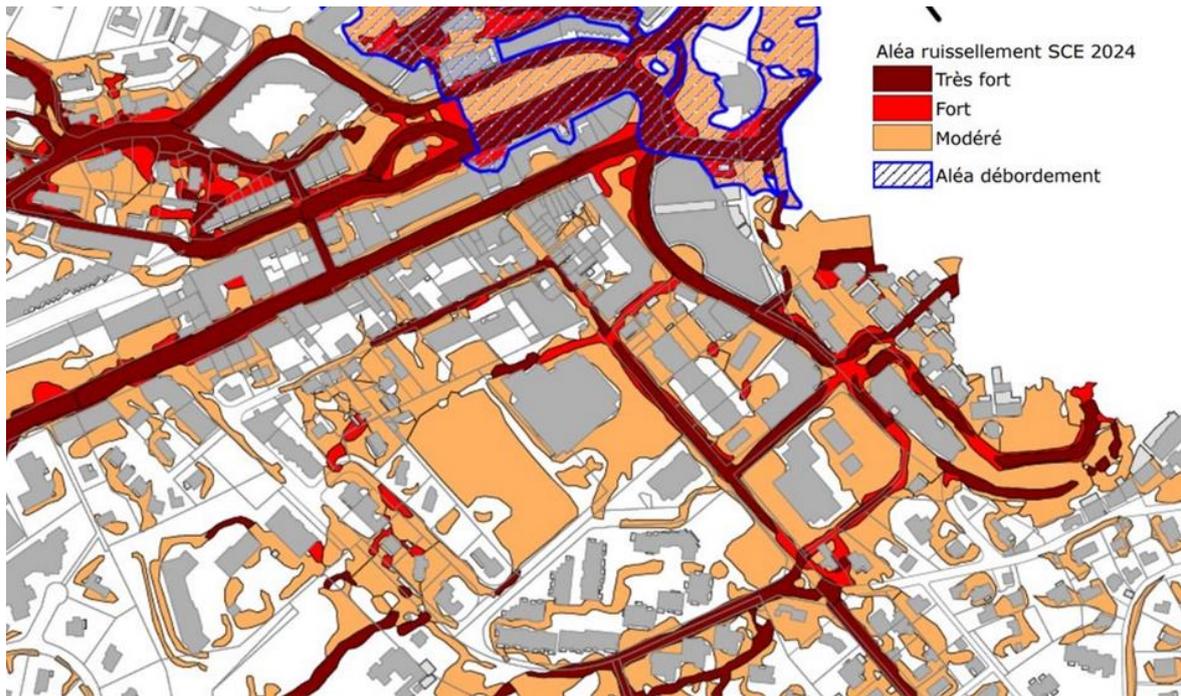
Entre l'église et l'emplacement réservé N° 22 les 2 parcelles hachurées en bleu, font l'objet d'une servitude selon l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une forme d'emplacement réservé dont la destination n'est pas définie et pourrait l'être d'ici 5 ans.

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. Toute idée de chasser des Cavalois de leur logement doit, dans ce projet de révision de PLU être écarté.**



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.



Une des nombreuses vues du projet proposées par la commune



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.

**La communication de Monsieur le Maire au sujet de ce magnifique projet, nous propose une estimation de 48, 66 millions, avec fourchette haute à 66, sans le cœur économique, alors combien, 75, 80 millions ? Est-ce que ceci est bien sérieux ?**

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 Cavalairois 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 à **Objectif 1.3 : Préserver les atouts paysagers de l'agglomération**

*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 m<sup>2</sup> au cœur de la ville*



### **Le Camping de la Baie.**

Dans cette **OAP 3 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.

À la question du devenir du **Camping de La Baie**, inclus dans le périmètre de **l'OAP 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**, le projet de PLU arrêté le 28 mars 2024, stipule en page 19 du document OAP :

*« 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 ? 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.** Cela fait plus de 10 ans que ce sujet fait débat, puisqu'il avait été évoqué lors d'un recours déposé le 17 décembre 2013 contre un nouveau PLU. Le rejet du TA le 16 juin 2016, n'intégrait pas à ce moment les considérations environnementales nouvelles.

**Monsieur le Maire, dans ces circonstances plutôt floues, n'hésite pas à écrire dans son Courrier au Commissaire enquêteur en page 4 du rapport d'enquête de septembre 2023 :**

*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.*

*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 !**

Avec quels arguments Monsieur le Maire peut-il affirmer *«..qu'un classement en zone naturelle n'apparaît pas opportun au regard de l'occupation actuelle du site et de sa localisation » ?*

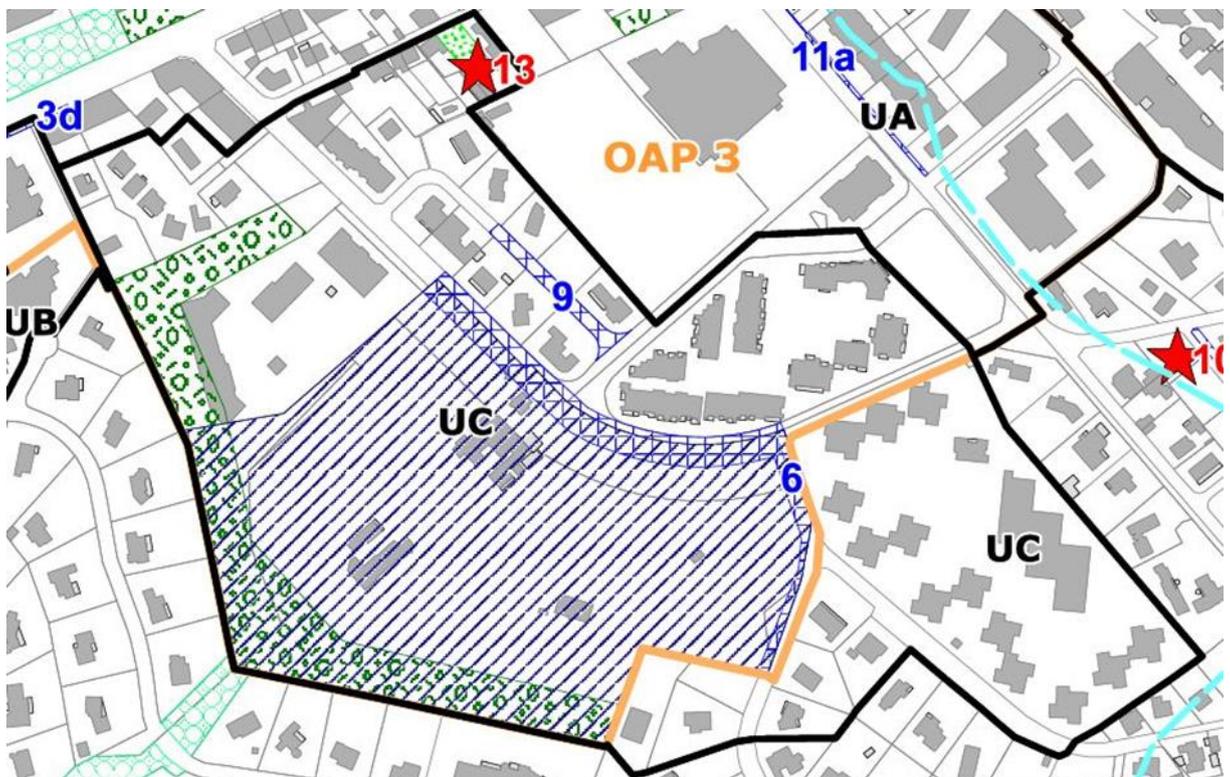
Vue aérienne du Camping de la Baie, ci-dessous, qui met en évidence un territoire d'exception très arboré, réel poumon de cœur de ville, promis à un avenir de parc / hôtel/ services dédiés restauration, après l'abattage d'un grand nombre d'arbres précieux.



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 août 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.**

**Tel qu'évoqué supra le PADD dicte des grandes règles, et le règlement se doit d'être en cohérence avec celui-ci, ce qui n'est pas le cas avec cette OAP n° 3.**

**Enfin l'intérêt général de la commune doit être prioritaire par rapport aux intérêts privés.**

### **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.

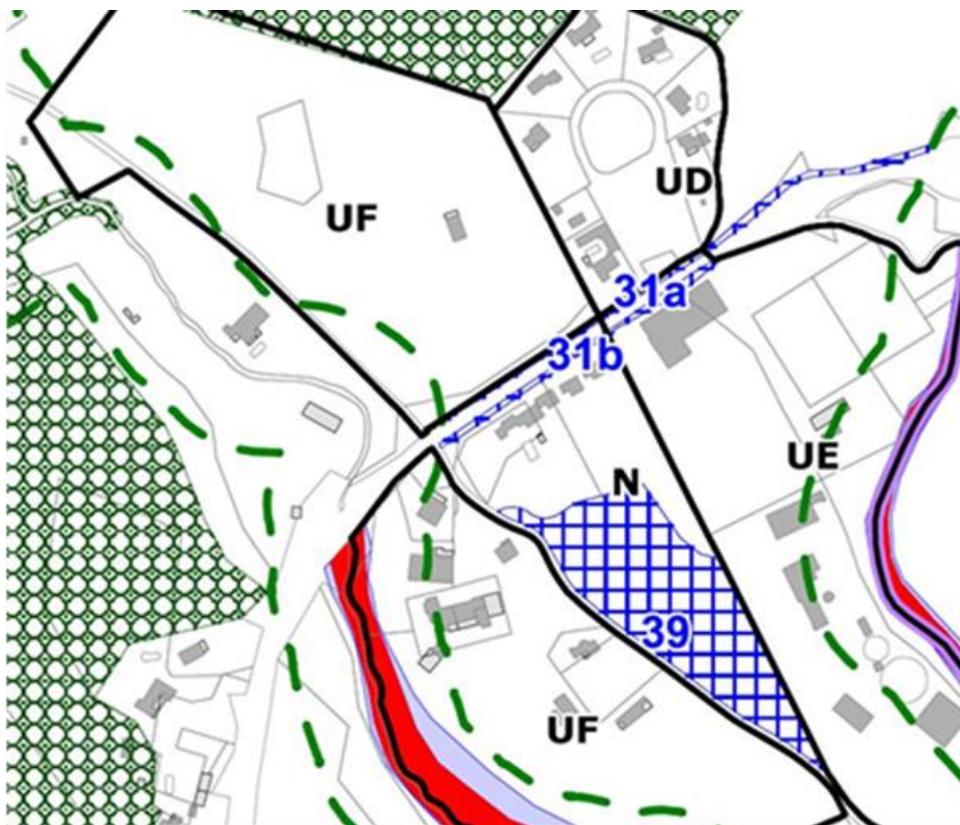
Nous ne pouvons que reconduire ce que nous avons écrit précédemment :

Le projet de cette révision du PLU nous indique :

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

*Superficie 8 863 m<sup>2</sup>*

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



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 :

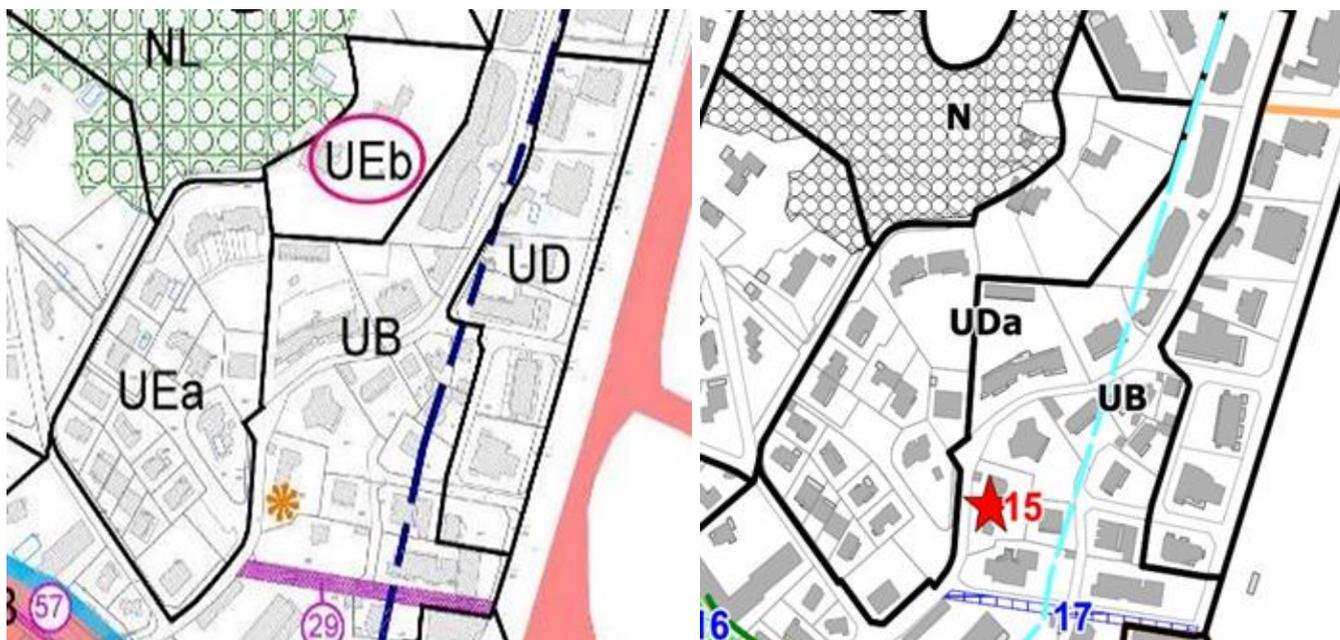
- Le **25 juillet 2014** les juges d'Appel confirment qu'on ne peut pas construire à Pardigon !
- Dans le même contexte le **16 juin 2016** les juges du TA redisent que l'on ne peut pas construire à Pardigon ! La commune convaincue n'avait pas fait appel.
- **En 2023, puis 2024**, la commune à l'occasion 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.



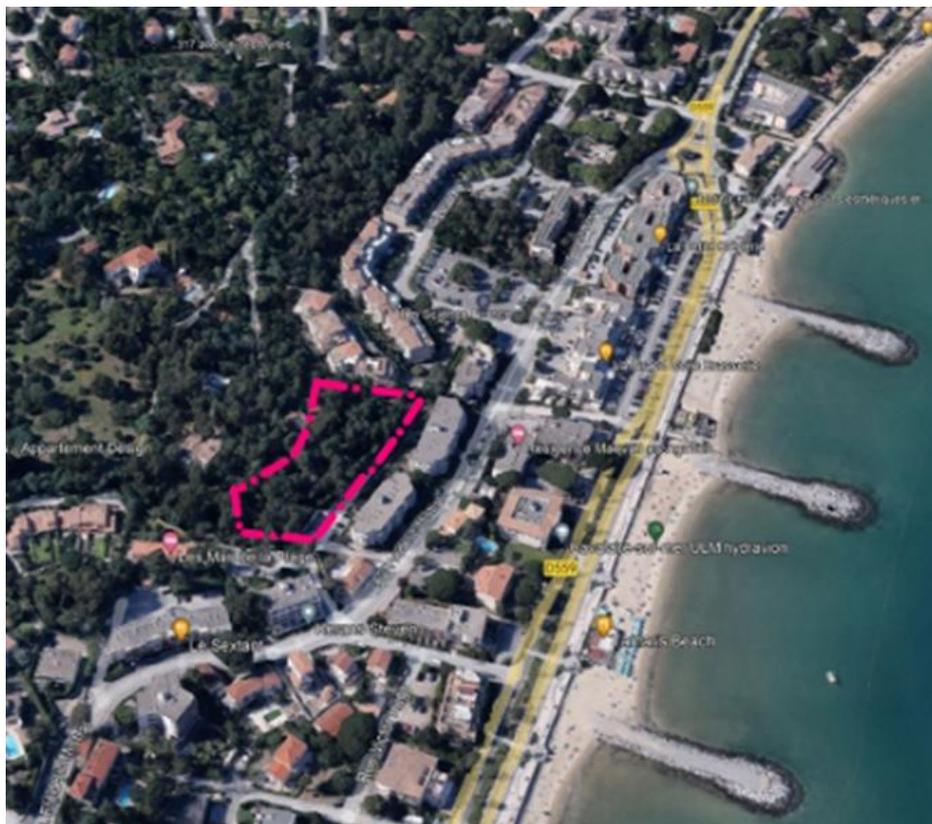
Cette métamorphose permet de **multiplier par 2 les droits à construire** sur quelques parcelles très peu urbanisées et très arborées.

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, voire propriétaires, 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.**

**Là encore, il convient de prioriser l'intérêt public aux intérêts particuliers en revenant aux caractéristiques du PLU actuellement en vigueur.**

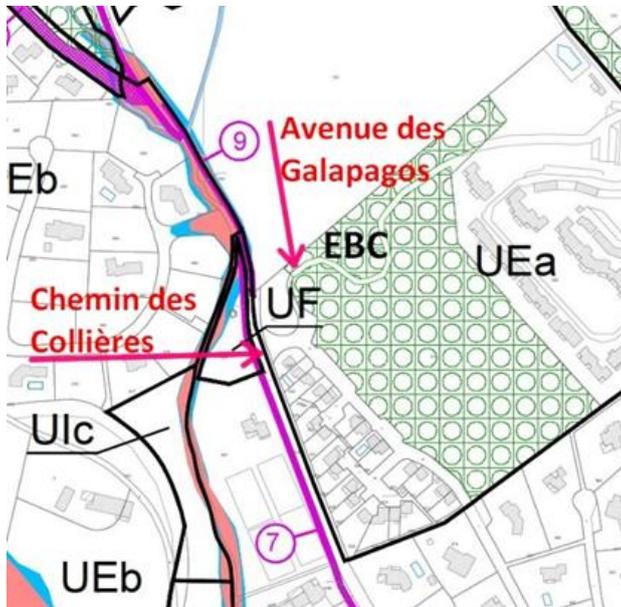
## **8 – Déclassements de parcelle sans justification d'intérêt public.**

### **8 – 1 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.

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

PLU actuellement en vigueur



PLU proposé qui doit être corrigé



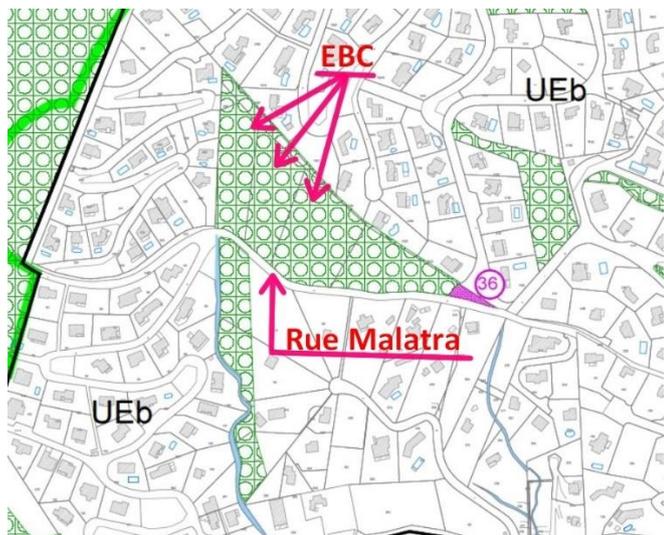
Là encore, il convient de prioriser l'intérêt public aux intérêts particuliers en revenant aux caractéristiques du PLU actuellement en vigueur.

### 8 - 2 Déclassement de EBC rue Malatra quartier des Pierrugues

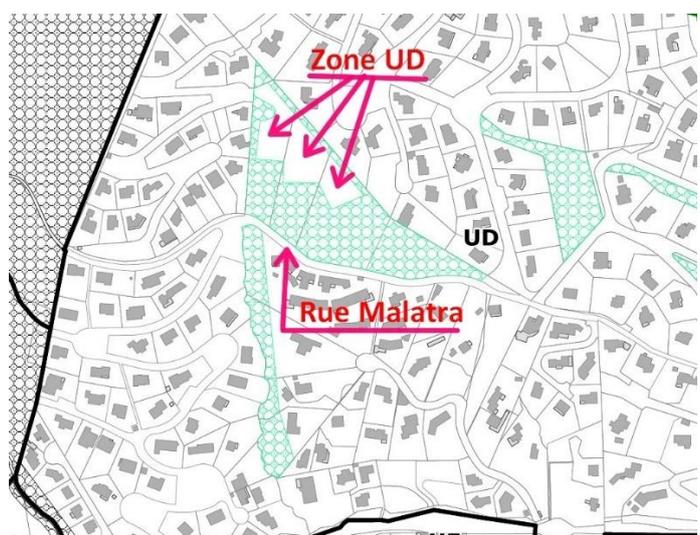
Trois parcelles de terrain EBC (Espace Boisé Classé), située au nord de la rue Malatra ont été déclassées sans que la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) ait été consultée.

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

PLU actuellement en vigueur



PLU proposé qui doit être corrigé



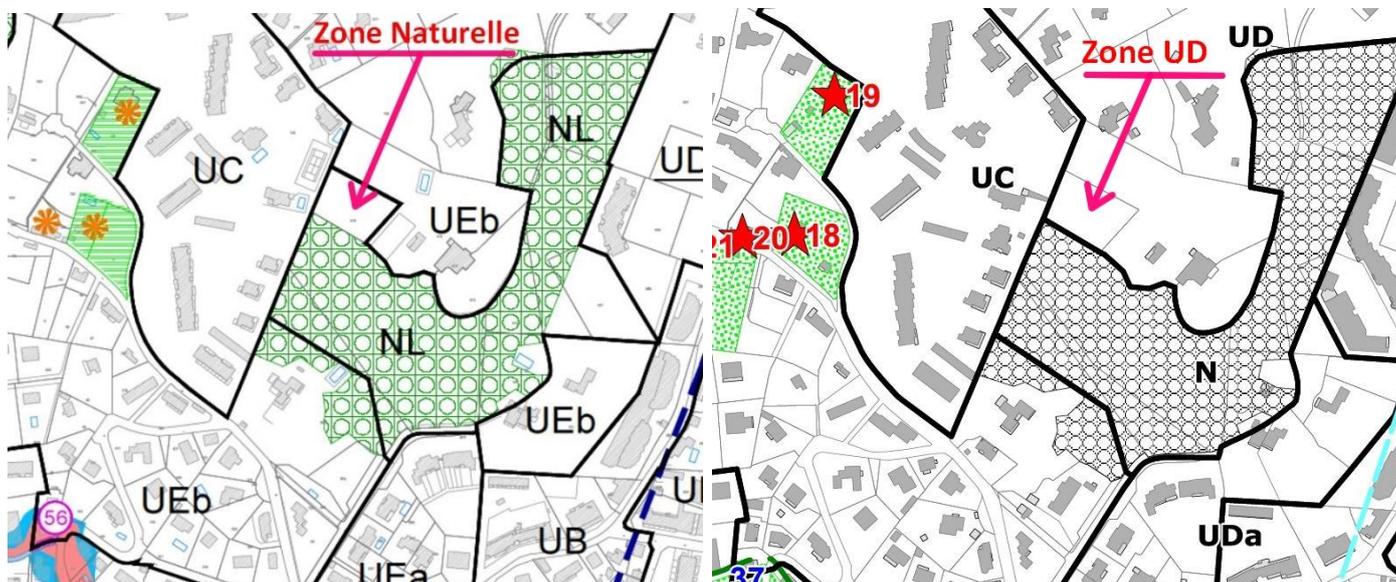
Là encore, il convient de prioriser l'intérêt public aux intérêts particuliers en revenant aux caractéristiques du PLU actuellement en vigueur.

### **8 – 3 Déclassement de 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 actuellement en vigueur*

*PLU proposé qui doit être corrigé*



*Vue aérienne vers Les Vivards (source : Google earth)*

**Là encore, il convient de prioriser l'intérêt public aux intérêts particuliers en revenant aux caractéristiques du PLU actuellement en vigueur.**

**La MRAe** (Mission régionale d'autorité environnementale) pointe dans son rapport au paragraphe 2.1, accessible : [Avis MRAE](#) des anomalies qui doivent être reconsidérées :

#### **« 2.1. Rue des Galapagos, rue Malatra aux Pierrugues, quartier des Vivards**

*Bien que de taille limitée, ces trois secteurs de projet se réalisent aux dépens d'espaces boisés qui participent à la qualité paysagère et à la trame d'espaces de nature en ville, que le PADD souhaite préserver. Le réchauffement climatique et l'intensification des épisodes caniculaires montrent pourtant l'importance de préserver ces espaces qui contribuent à limiter l'effet de chaleur urbain et constituent des « îlots de fraîcheur ».*

Le dossier a été complété par une analyse écologique sommaire de ces secteurs. Une journée de prospection unique concernant plusieurs secteurs sur la commune (non précisés) a été réalisée le 2 juillet 2023. Aucune autre précision n'est donnée concernant cette prospection : conditions météorologiques, nombre et qualité de la ou des personnes mobilisées, secteurs parcourus. La MRAe note que la date choisie n'est pas optimale pour l'observation de nombreuses espèces, en particulier pour les espèces végétales. Des niveaux d'enjeux par type de milieu ont été définis en fonction des observations réalisées, ils sont qualifiés de faibles à modérés sur les secteurs de projet.

La MRAe note l'effort de prospection réalisé sur ces sites de projet. Toutefois, le maintien de ces zones de projet manque toujours de justification, au regard des enjeux paysagers et de préservation de la nature en ville. En particulier, le site de la rue Malatra constitue la partie haute d'un coteau boisé limité en amont par la route. La construction de villas en contrebas de la route aura un impact paysager non négligeable renforcé par la nécessité de terrassements compte tenu du relief escarpé, et réduira de manière significative un îlot boisé classé en EBC (cf. figure 6).

Concernant le secteur des Vivards, bien que l'impact paysager soit jugé faible sur la base d'une analyse sommaire, l'illustration accompagnant cette affirmation met au contraire en évidence la sensibilité paysagère du site (cf. figure 5). » Figure ci-dessus.

### **En concluant :**

**La MRAe recommande de justifier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs boisés rue des Galapagos, rue de Malatra et au quartier des Vivards au regard de leur sensibilité écologique et paysagère et de la volonté de préservation de la trame d'espaces de nature en ville affichée dans le PADD.**

**En conclusion, nous demandons que les classements et zonages existants au PLU actuellement en vigueur qui représentent une superficie de 0,96 ha soient préservés. Les arguments proposés par la MRAe sont sans appels.**

### **9 – Secteur de Frais Vallon à protéger**

En bordure ouest de la ZAC de Frais Vallon, qui devrait être clôturée depuis bien longtemps, il subsiste un vaste espace boisé non urbanisé, inclus dans cette ZAC, qui s'intègre à la colline du massif des Maures en formant une coupure d'urbanisme.

Rappel des recommandations du PADD :

**« Objectif 1.1 : Protéger les collines boisées, cadre naturel et paysager du territoire, ainsi que les principales coupures vertes**

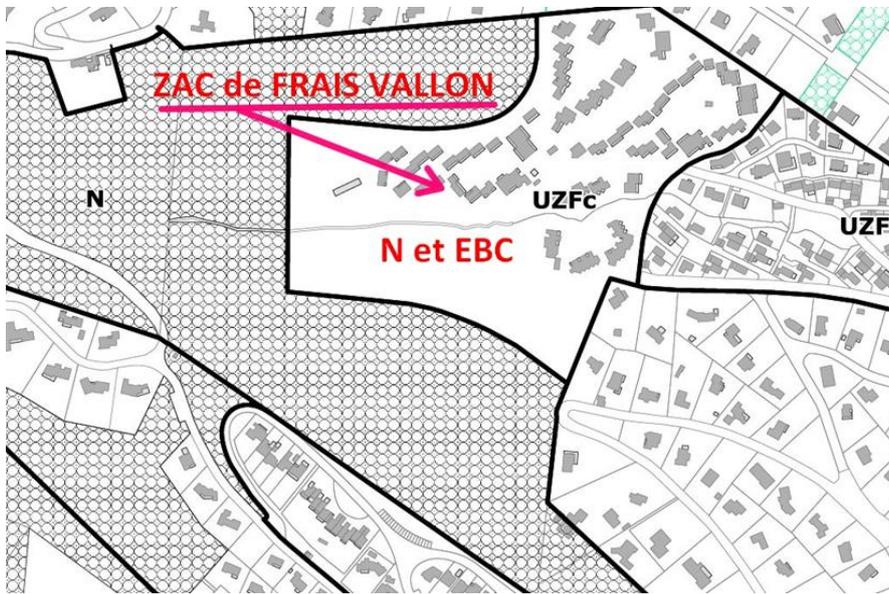
*Cette première orientation du PADD vise à poursuivre les actions mises en œuvre dans le PLU en vigueur pour préserver le patrimoine naturel, paysager et urbain.*

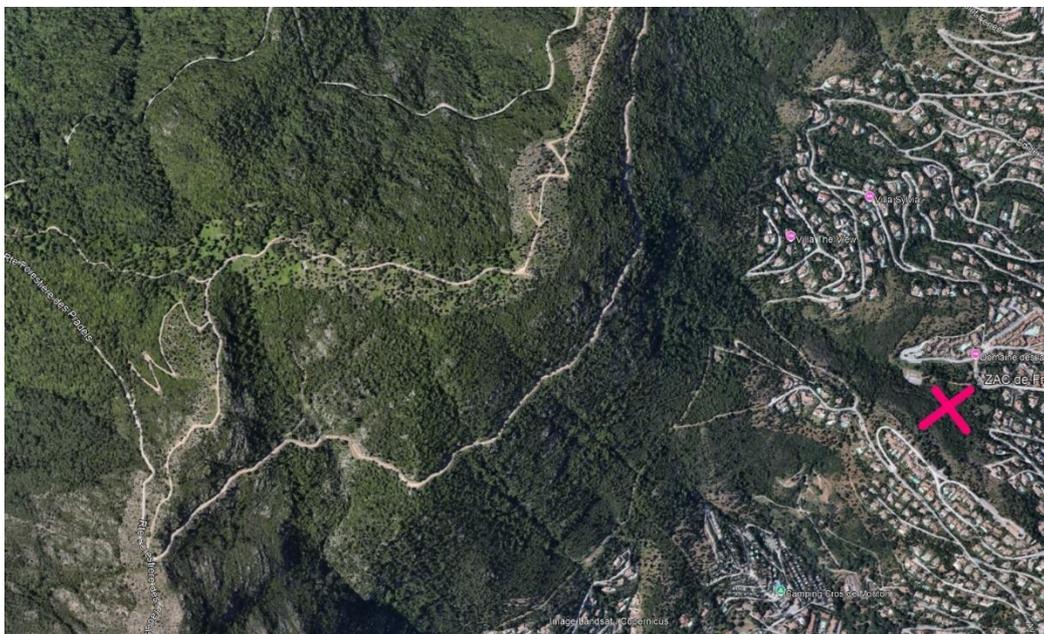
*Il s'agit en premier lieu de sauvegarder le massif des Maures, composante naturelle et paysagère essentielle du territoire. »*

Ce secteur de la ZAC de Fais Vallon, zone UZFc, dispose des caractéristiques évoquées dans le PADD, voir images ci-dessous.

**En conséquence, il convient de placer en zone N et de procéder au classement EBC de ce territoire.**

La même situation a été traitée tel que nous le préconisons à la ZAC des Collières, zone UZC pour la partie urbanisée et N plus EBC pour le secteur qui n'a pas été construit.





### **10 - 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.

*L'Hôtel Villa Provençale aujourd'hui*



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 envisageable. 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. Ce classement « Élément patrimonial », n'existant pas lors de la signature du permis de construire évoqué, il n'a pas de valeur dans ce contexte.

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 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, néanmoins il convient de le conserver.**

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 existant 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.



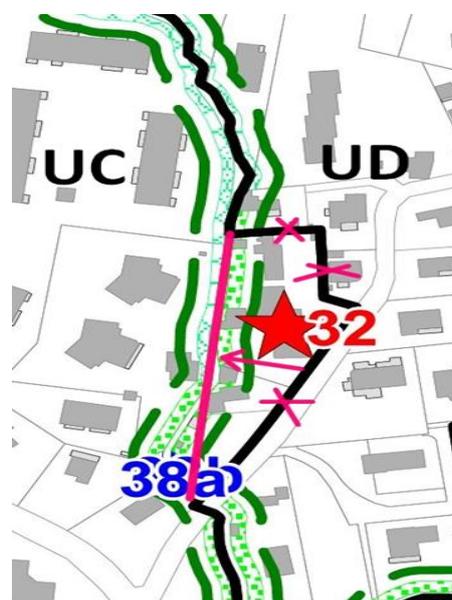
- Un manque d'anticipation, un traitement administratif et juridique de ce dossier en amateur de la part de la commune. D'importants arguments ont été totalement ignorés :
  - L'accès difficile, dans cette rue étroite à double sens de circulation, mais où on ne peut pas se croiser, qui rend très difficile la défense incendie, dans un secteur aléa fort.
  - 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 aurait été examinée à une date ultérieure, lorsque la révision du PLU aurait été 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.



## **11 - 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, mais le SCoT évoqué n'est plus applicable.

### **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.

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.

<b>Adresses</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Avis Municipalité</b>	<b>Date de l'avis N° PC</b>
<b>94 allée des Flots Bleus</b>	<b>21</b>	<b>Construit</b>	7/01/2020 08303619 O 0006 T01
<b>Rue des Maures Hôtel</b>	<b>54</b>	<b>Contentieux</b>	21/06/2023 08303620 O

			0001
<b>Rue des Maures 66</b>	<b>25</b>	<b>Sursis à statuer après changement de zonage au PLU</b>	24/04/2023-083036210065
<b>Canissons-Debussy</b>	<b>72</b>	<b>Construit</b>	11/3/2020 08303618 O 0025 M03
<b>151 Rue de la Baie</b>	<b>20</b>	<b>Construit</b>	5/05/2022 08303619 O 0014 M01
<b>178 Rue de la Baie</b>	<b>31</b>	<b>En construction</b>	29/09/2021 083036 21 O 0038
<b>214 Ave Castellane</b>	<b>57</b>	<b>En construction</b>	21/08/2020 08303620 O 0011
<b>Ave Léon. Gambetta</b>	<b>136</b>	<b>En construction</b>	28/06/2021 08303619 O 0011 M02
<b>845 chemin des Mannes</b>	<b>70</b>	<b>En construction</b>	27/10/2020 08303620 O 0022
<b>256 Rue P. Rameil</b>	<b>4</b>	<b>Favorable Contentieux</b>	27/04/2021 08303621 O 0006
<b>256 Rue P. Rameil</b>	<b>4</b>	<b>Favorable Contentieux</b>	6/07/2021 08303621 O 0018
<b>Rue de la Baie MYRTE</b>	<b>10</b>	<b>Favorable</b>	8/03/2021 08303619 O 0068
<b>Le JAS Route de la carrière</b>	<b>61</b>	<b>Défavorable Accès sécurité incendie.</b>	11/05/2020 08303620 O 0002

		<b>Probablement caduc dans le futur PLU</b>	
<b>3 Ave Frédéric Mistral</b>	<b>4 3</b>	<b>Favorable</b>	3/05/2021 08303620 O 0045
<b>Chemin des Mannes</b>	<b>3</b>	<b>Construit</b>	8/03/2021 08303620 O 0052
<b>Av Gabriel PERI</b> Commerces bureau	<b>11 logt. 1 comm. 4 bur.</b>	<b>En construction</b>	13/12/2021 08303621 O 0043
<b>Chemin des Canissons</b>	<b>30</b>	<b>En construction</b>	16/09/2021 08303621 O 0026
<b>Parc de Cavalaire</b> « Le Petit Parc »	<b>14 villas</b>	<b>En construction</b>	21/01/2022 083 036 21 O 0056
<b>90 Allée des Flots Bleus</b>	<b>26</b>	<b>En construction</b>	16/07/2022 083 036 22 00018
<b>150 Ave des Alliés et M Lyautey</b>	<b>22</b>	<b>Modification N° 5 PLU</b>	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 m<sup>2</sup> 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. Enfin il convient de droit, de rétablir la cohérence entre le PADD et le règlement en privilégiant la qualité environnementale au développement de l'urbanisme.**

## **12 – 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 m<sup>2</sup> 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.** À 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.**

**Le règlement doit être cohérent avec le PADD, qui par exemple dans son chapitre :**

ORIENTATION 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN nous dit :

- Protéger la nature en ville en fonction de la spécificité des quartiers et en mettant en œuvre des outils adaptés : coefficient de biotope, minima d'espaces non imperméabilisés, etc.
- Revoir la protection des arbres en ville et privilégier une protection par quartier avec un règlement par essence, par taille, etc. plutôt qu'une protection individuelle
- Inciter la plantation d'arbres en ville afin de lutter contre le réchauffement climatique et favoriser le mieux vivre en ville.

### **13 – 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.

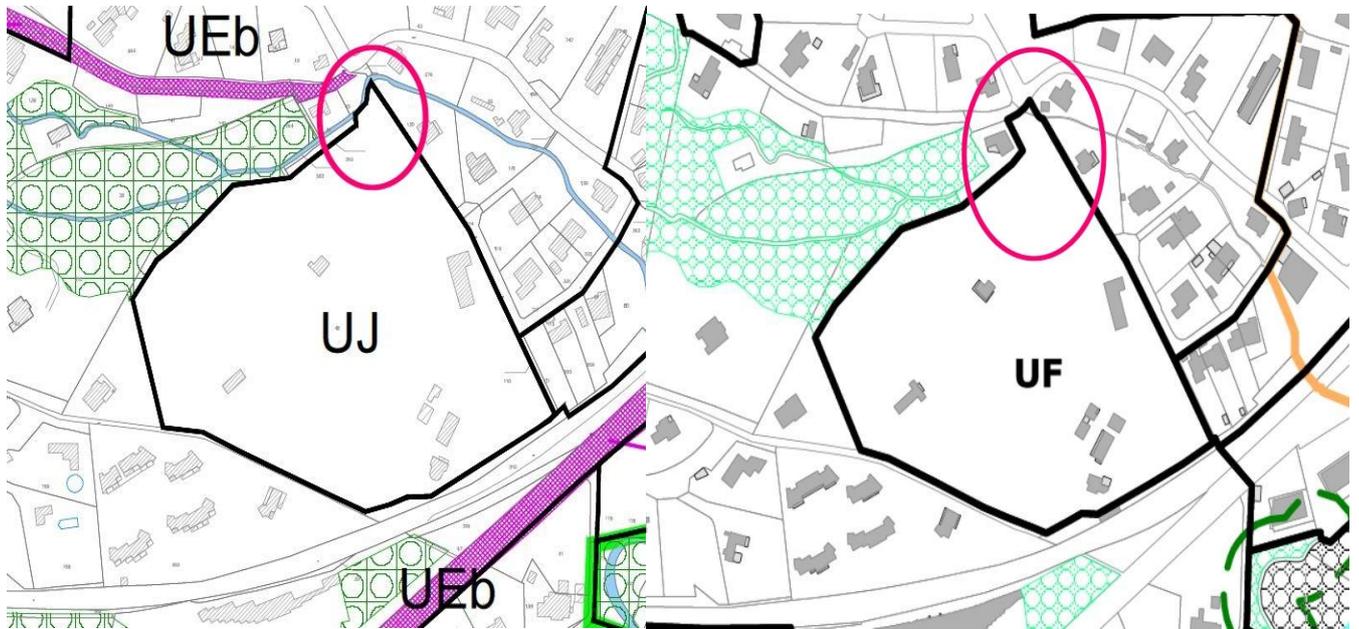
Des plaintes ont été déposées par les propriétaires concernées, mais on connaît l'encombrement des tribunaux, et il faudra probablement être patient avant de voir ce dossier traité.

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.

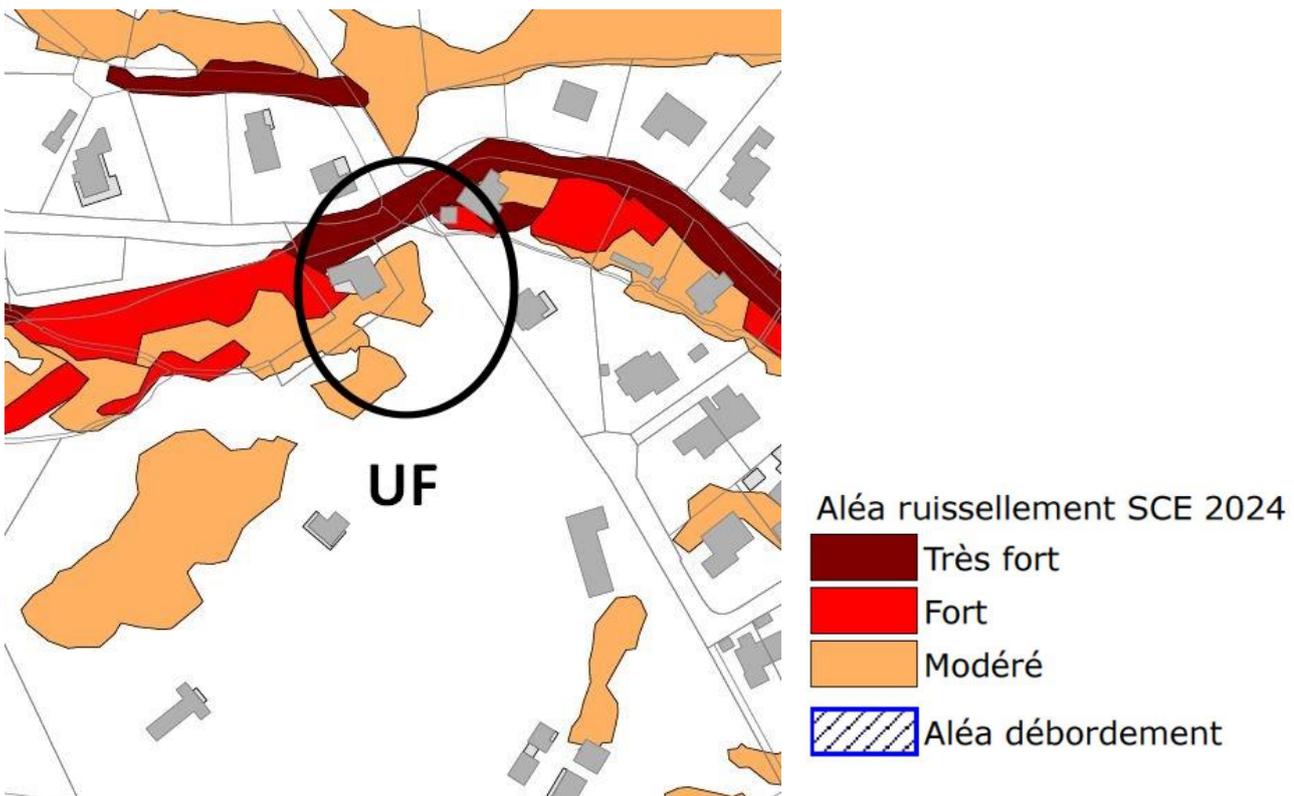
Les 2 extraits ci-dessous mettent en évidence la modification proposée par cette révision du PLU.

Extrait du PLU en vigueur

Extrait du PLU futur



Cette carte 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.**

## **14 – 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher à conditions cumulatives que :

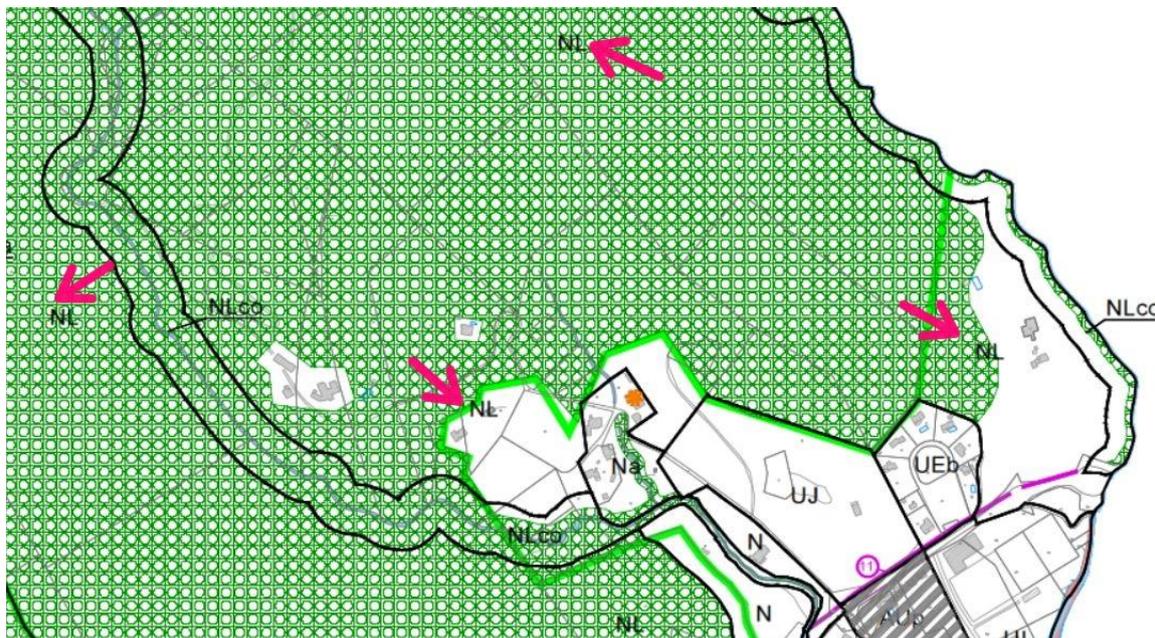
- Elle ne permette pas la création de logement
- Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- L'extension ne dépasse **pas 30 % de la surface de plancher initiale** sans pouvoir dépasser un total de 200 m<sup>2</sup> (existant + extension).

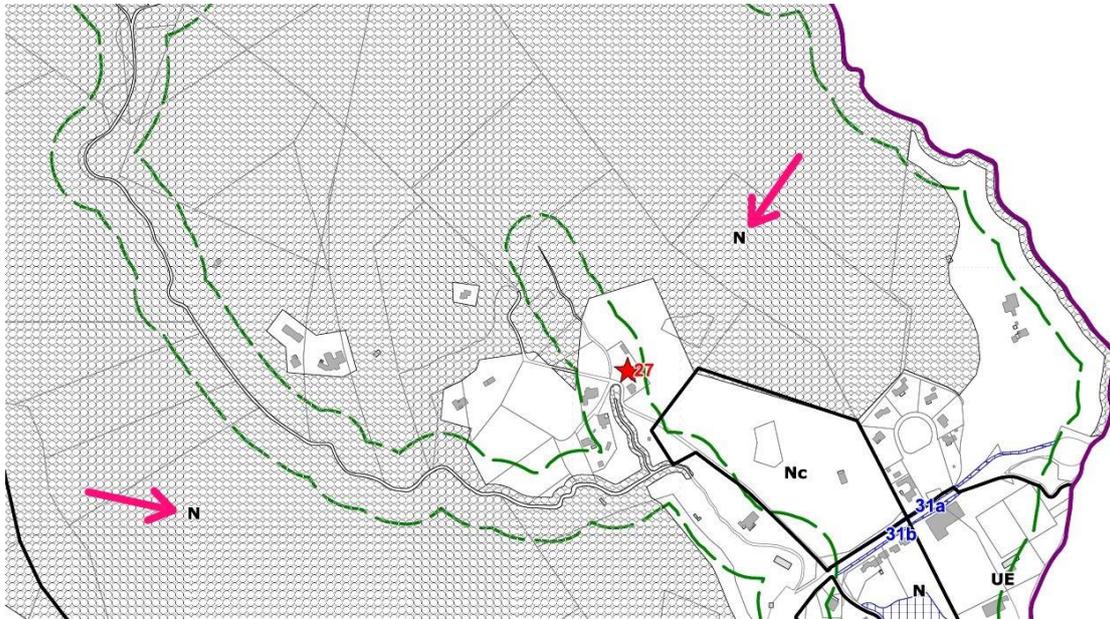
**Les piscines** condition cumulative que :

- Une habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> existe sur l'emprise foncière,
- Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>,

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

*Extrait de la carte du PLU actuellement en vigueur*





**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.**

### **15 - 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 de protection 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 :

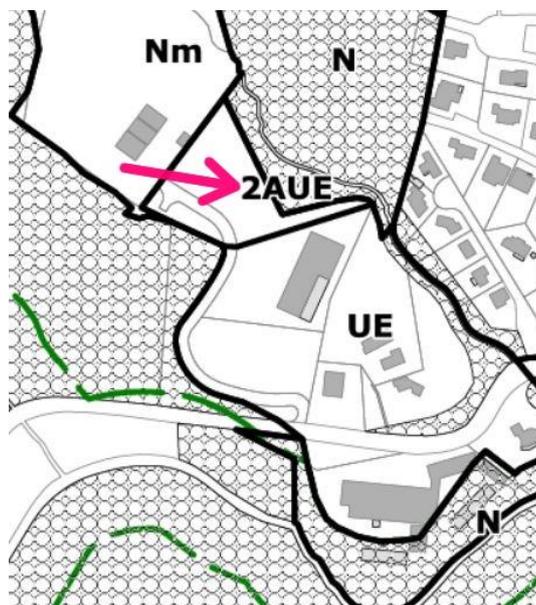
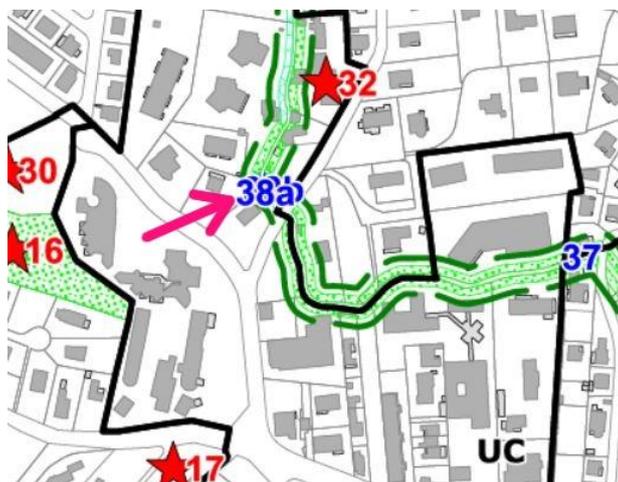
- Pour les générations futures, dans un avenir de moyen terme, l'approvisionnement en eau potable pourrait être une question critique.
- L'équilibre des écosystèmes urbains : les nappes phréatiques jouent un rôle essentiel dans le maintien de l'équilibre des écosystèmes urbains. Elles alimentent les 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'infiltre 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.

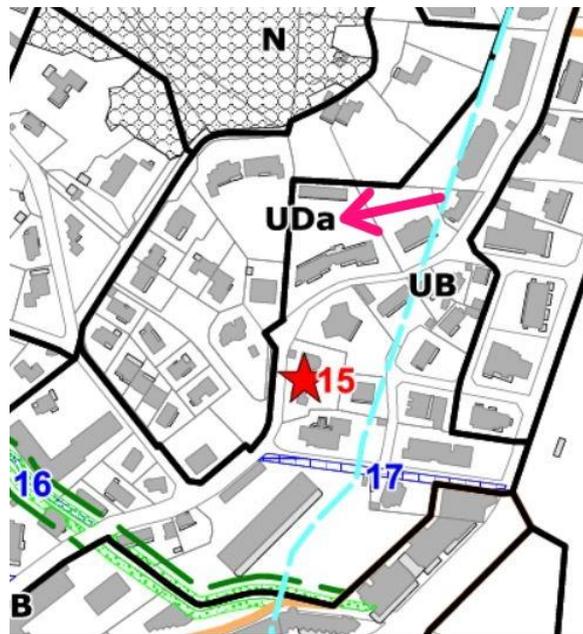
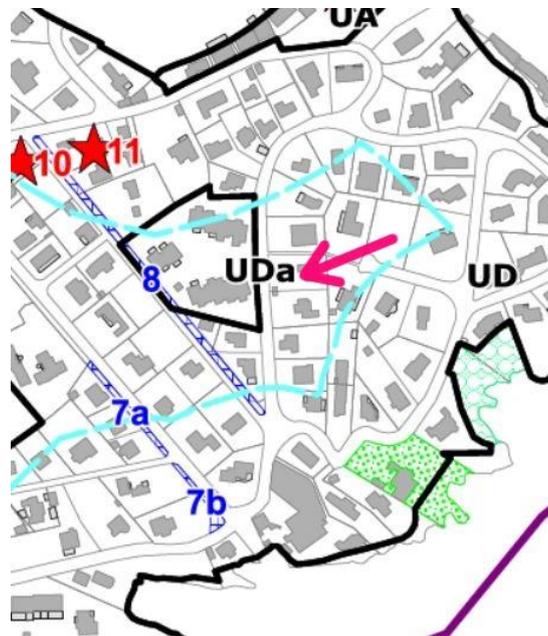
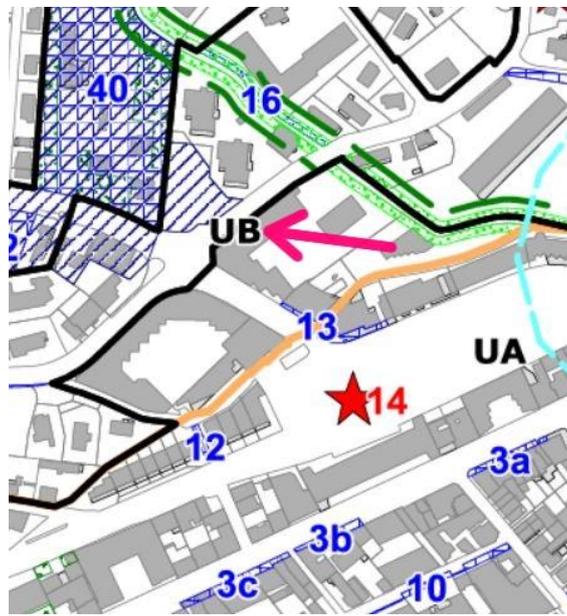
Nous avons montré là, que tous les dispositifs nécessaires devaient être mis en place dans le règlement de ce projet de révision du PLU, afin que les fondations profondes des immeubles soient interdites en présence de nappes phréatiques.

### **16 - 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.





## **17 – Notre conclusion :**

À la suite de nos avis précédents, et de ceux émis par les Cavalois, lors de l'enquête publique de septembre 2023, inclus l'avis du Commissaire enquêteur, nous étions en droit de nous attendre, par les dispositions prises dans ce nouveau projet de PLU, à un ralentissement de la densification de notre petite ville, enclavée entre la mer et le massif des Maures. Cavalaire possède une voie de déserte traversante unique, Est - Ouest, qui explique une paralysie de la circulation de plus en plus forte en haute saison. Chaque été les Cavalois subissent de plus en plus, une asphyxie de leur ville : circulation, stationnement, accès aux services publics, pollution du littoral générée par la saturation des réseaux, etc. Si nous ajoutons à cela les conséquences de l'évolution climatique, qu'il est indispensable d'intégrer dans tout document d'urbanisme nouveau : chaleur, sécheresse, raréfaction de l'eau, érosion des plages, situation des réseaux, nous pouvions conclure qu'enfin, ce projet de PLU allait mettre fin à cette multiplication incontrôlée des logements secondaires. Nous espérions que les incohérences existantes, évoquées supra, entre le PADD et le règlement allaient être corrigées, tel que l'exige la loi. Tous les arguments plaidaient en faveur d'une nouvelle orientation de ce nouveau PLU. Au lieu de cela, nous constatons que la commune s'est contentée de rectifier quelques points incontournables mentionnés par les services de l'État. C'est ce que notre analyse ci-dessus, a mis en évidence.

Il est manifeste que le discours de Monsieur le Maire, qui consiste à expliquer aux Cavalois, pas toujours bien informés, que la loi ALUR interdit de limiter les droits à construire, n'a aucune valeur, ou que nous subissons l'héritage d'un document d'urbanisme précédent, n'est que de la mauvaise communication.

Dans ce contexte, nous considérons, Monsieur le Commissaire enquêteur, que vous êtes notre ultime rempart, avant que nous ayons à solliciter la Justice administrative pour faire arbitrage.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur en l'expression de notre considération distinguée.

Henri BONHOMME  
Président de FNE83  
Président du CSBC

