

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le 04 Octobre 2024

En tant que résidente permanente à Cavalaire s/M, je souhaite vous faire part de ma contestation dans le cadre de la «Révision du PLU de Cavalaire sur mer, du 28 mars 2024», au motif que le Règlement présenté introduit une multiplication «incontrôlable» des projets en hôtellerie en zone d'habitations à faible densité (UD) sans que le PADD ne l'évoque.

**Le changement d'identification de la zone UE** (secteurs (a et b) correspondant actuellement aux maisons individuelles à faible densité et constructions mitoyennes) au profit d'une nouvelle identification «UD» ...

La Révision du PLU introduit sur la totalité de cette nouvelle zone UD, qui représente 70 % de la surface urbanisée de Cavalaire sur mer, la possibilité de réaliser des projets hôteliers avec une emprise au sol de 40 % **et une hauteur d'ouvrage pouvant atteindre les 12 m...**

Le PLU en vigueur identifie l'hôtellerie en zone UF h (« *Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception des hébergements hôteliers*») !?

Extraits:

**Page 32** du règlement écrit A.4a (Révision PLU du 28 mars 2024)

**L'affectation des zones est apparemment sans équivoque.**

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

- La zone urbaine UA correspondant à l'hyper-centre et soumise à orientation d'aménagement
- La zone urbaine UB au centre-ville et aux entrées de ville
  - o Un secteur urbain UBa où les hauteurs et densités sont moindres
- **La zone urbaine UC** à vocation principale de logements sous forme d'appartements, de résidences hôtelières et d'équipements collectifs
- La zone urbaine **UD** à vocation principale de **logements sous forme individuelle**
  - o Le secteur urbain UDa à vocation principale de logements sous forme individuelle groupée (villas mitoyennes)
- La zone urbaine UE à vocation économique
- La zone urbaine UF à vocation de campings

**Page 33** du règlement écrit A.4a (Révision PLU du 28 mars 2024)

Mais le **tableau dévoile** que des **projets d'hôtellerie sont «autorisés» en zone UD...** et dans d'autres zones !

Destination et sous-destination (nouvelle)	UA	UB	UBa	UC	UD	UDa	UE	UF	UP	UZC	UZF
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	ac <sup>1</sup>	ac <sup>1</sup>	ac <sup>1</sup>	ac <sup>1</sup>	ac <sup>2</sup>	ac <sup>2</sup>	ac <sup>3</sup>	ac <sup>3</sup>	ac <sup>3</sup>	ac <sup>10</sup>	a
Artisanat et commerce de détail	ac <sup>4</sup>	ac <sup>5</sup>	ac <sup>6</sup>	i	i						
Restauration	a	a	a	a	a	a	a	ac <sup>5</sup>	ac <sup>6</sup>	i	i
Commerce de gros	i	i	i	i	i	i	a	i	i	i	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a	a	a	a	a	ac <sup>5</sup>	ac <sup>6</sup>	i	i
Hôtel	a	a	a	a	a	a	a	i	i	i	i
Autres hébergements touristiques	i	a	a	a	i	i	i	a	i	i	i
Cinéma	a	a	a	a	i	i	i	i	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	a	a	a	a	a	a	a	a	ac <sup>10</sup>	a
Industrie	i	i	i	i	i	i	ac <sup>4</sup>	i	ac <sup>7</sup>	i	i
Entrepôt	i	i	i	ac <sup>4</sup>	i	i	a	i	ac <sup>7</sup>	i	i
Bureau	a	a	a	a	a	a	a	ac <sup>5</sup>	ac <sup>6</sup>	i	ac <sup>8</sup>
Centre de congrès et d'exposition	a	a	a	a	i	i	i	i	a	i	i
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	a	a	a	i	i	i	i	i	i	i
Campings	i	i	i	i	i	i	i	ac <sup>9</sup>	i	i	i

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions	a	Autorisé
---	----------	----	--------------------------	---	----------

L'extrait du tableau «**Hauteurs maximales à l'égout du toit**» pour la zone **UD**, confirme la notion de **futurs projets hôteliers** en zone à faible densité... **zone UD !!!**

	Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UC	13,5 m (R+3) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m.
UD	7,5 m (R+1) Restriction : La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne peut excéder 2 m. Dérogation : La hauteur peut atteindre la hauteur existante sur le site (sans pouvoir dépasser 12 m) dans le cadre d'un projet hôtelier (réhabilitation ou destruction / reconstruction)

En conséquence Monsieur le Commissaire Enquêteur, il est primordiale d'**annuler cette disposition** dans le règlement, non conforme aux PADD et OAP et **de localiser ces projets** ou résidences hôtelières **uniquement en zone UC**.

Cette **ouverture immobilière** est sans précédent...

Eva CLAUSEN