

**Mairie de Cavalaire-sur-Mer**  
Hôtel de Ville  
109 Avenue Gabriel Péri  
**CS 50150 CAVALAIRE-SUR-MER**



[revisionplu2cavalairesurmer@democratie-active.fr](mailto:revisionplu2cavalairesurmer@democratie-active.fr)

Nice, le 10 Octobre 2024

**N/REF. A RAPPELER :**  
**Affaire : SCI STEPAN**  
**N° : 24/0047 - 976 - AZ./LP/**

**OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU DE DE LA COMMUNE DE CAVALAIRE-SUR-MER DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

J'interviens dans les intérêts de la SCI STEPAN, qui est propriétaire d'un terrain intégralement bâti depuis les années 1960, situé sur la commune de CAVALAIRE-SUR-MER (83240), parcelles cadastrées BN n° 91, remplaçant l'ancienne parcelle AK 543 :



La SCI STEPAN avait d'ailleurs obtenu un permis de construire le 11 octobre 2017 qui avait pour objet la réhabilitation et l'agrandissement d'un restaurant existant, avec une extension de la SDP de 32m<sup>2</sup>, participant ainsi à l'épanouissement économique, touristique et balnéaire de la commune.

Le restaurant situé sur la parcelle est une **construction permanente**, à la suite de d'obtention d'un permis de construire le 28 mai 1960, dont une partie a été démolie à la suite d'une DP obtenue le 8 février 2011.

Jusqu'en 2017, le restaurant se présentait alors de cette manière :



Puis, avec le permis de construire du 11 octobre 2017, les travaux ont été mis en œuvre, et l'on note que l'accès est contigu à la zone urbaine :



La parcelle est donc **construite** depuis déjà longtemps, et ce conformément aux règles d'urbanisme alors en vigueur.

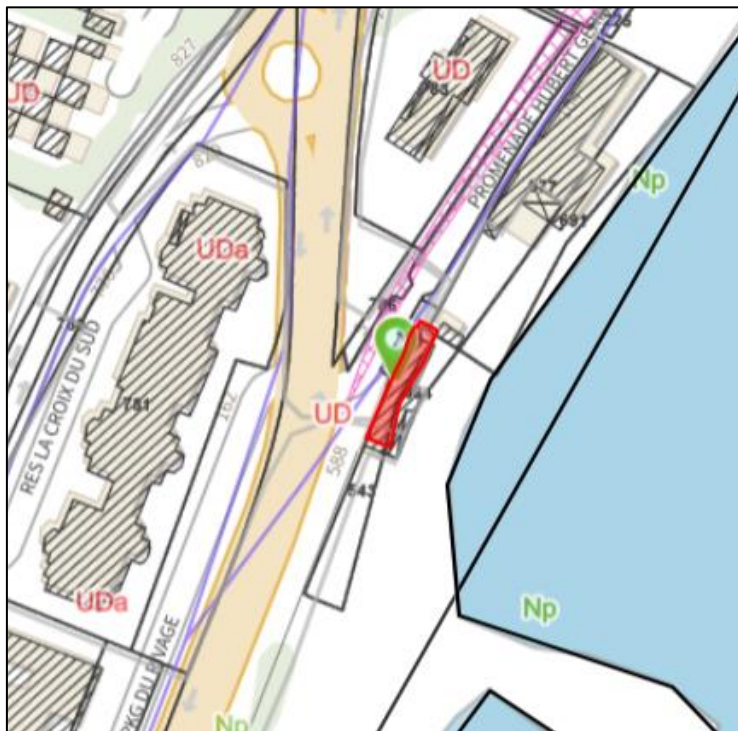
Celle-ci dispose également de tous les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, et se situe en bordure de la route qui est comprise dans la **zone urbaine**.

Tous les éléments factuels sont présents pour considérer la parcelle comme étant urbanisée et dénuée de tout caractère naturel.

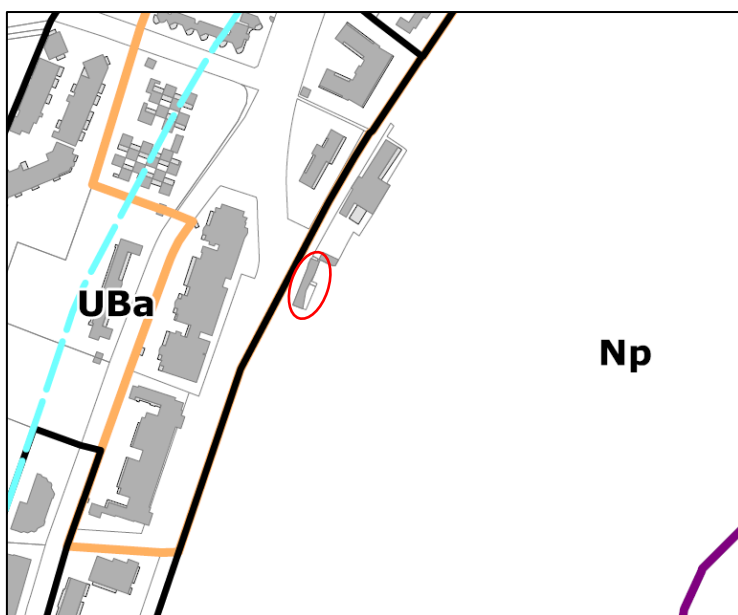
Pourtant, les dernières évolutions de la réglementation d'urbanisme sur la commune ont classé la parcelle en **zone Np**, dont la dernière modification du PLU est datée du 26 avril 2023.

Il s'agit d'une zone qui correspond aux plages de la Baie de Cavalaire, autorisant les occupations, installations, constructions et ouvrages mentionnés dans le cahier des charges de la concession de plage, et notamment toutes formes de constructions démontables.

Or, la construction existante n'a jamais été démontable et il n'existe sur cette parcelle aucune concession de plage.



Il s'avère que **la révision générale du PLU maintient le classement en zone Np** :



Le règlement du PLU révisé indique à propos de cette zone :

« Le secteur naturel Np lié à la gestion de la plage naturelle de Cavalaire s'étendant de la Castellane à la Carrade et au domaine public maritime attenant ».

Le règlement de la zone Np dispose également que seules sont autorisées les constructions et installations démontables :

- « Les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer et ses accessoires,
- Les constructions et installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité,
- L'entretien des épis en enrochements et l'intervention sur les ouvrages techniques localisés en mer,
- Les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer,
- La réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, sans augmentation de capacité et sans changement de destination.
- Les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel : Les activités de loisirs et de plein air compatibles avec l'occupation du domaine public maritime ; Les ouvrages de protection implantés en milieu marin ayant pour objet de fixer le trait de côte ; Les zones de mouillage organisées ; Les constructions, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ; Les installations relatives aux cultures maritimes. »

(Voir Règlement de la zone Np, p. 63-64)

Or, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une parcelle de surface réduite, qui est actuellement construite, il convient de corriger les dispositions d'urbanisme et le classement qui n'est pas adapté.

En effet, puisque la parcelle est déjà construite, non seulement il n'y a pas lieu de la classer en zone naturelle, mais aussi, un tel classement reviendrait à empêcher toute future modification qui aurait pour objet de rafraîchir le bâtiment ou même de créer une extension, aussi minime soit-elle.

En d'autres termes, classer la parcelle en zone Np rend la pérennité du bâtiment impossible, alors qu'il a pourtant été autorisé en 2017.

Qui plus est, le zone concerne les concessions de plages et les constructions démontables, alors même que le restaurant a été construit dans les années 1960 et que la parcelle n'est pas concernée par une concession, ce qui accentue l'erreur dans le choix de zonage.

Le règlement doit donc pouvoir, au minimum, garantir une possibilité de prévoir des extensions de l'existant, et c'est pourquoi ce classement doit être modifié.

Le fait que la parcelle soit déjà construite depuis des décennies, en contiguïté avec la zone urbaine, est un élément d'appréciation important, et il en aurait été autrement s'il s'agissait d'une simple friche dénuée de toute construction.

Pour votre parfaite information, je vous précise également que l'accès au bâtiment se fait directement par la route située en zone UBa.

**Le PLU ne peut donc pas occulter la réalité des terrains, puisque ceci pourrait s'analyser en une erreur manifeste d'appréciation.**

À ce sujet, le Tribunal administratif de Grenoble a eu l'occasion de rappeler que si les auteurs d'un PLU déterminent le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné, ils doivent le faire en tenant compte de la **situation existante et des perspectives d'avenir** en ce qui concerne le terrain.

Dans cette affaire, un PLU prévoyait une zone Nh délimitant les secteurs de zone naturelle de protection des zones humides. Le terrain en question comportait des tuyaux défectueux le traversant, ainsi qu'une canalisation d'eaux pluviales. Aussi, il s'est avéré que le terrain n'était pas situé dans l'une des zones humides identifiées par la DDT sur le territoire communal.

Sur la base de ces éléments, le juge a considéré que le caractère humide du tènement ne saurait résulter de la seule présence de canalisations communales d'adduction d'eau vétustes et défectueuses traversant les parcelles ou d'une canalisation déversant les eaux pluviales sur l'une des parcelles des requérants. Dans ces conditions, le classement des parcelles en zone Nh est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

**(Tribunal administratif de Grenoble - 2ème Chambre, 9 octobre 2023, n° 2005885)**

De la même manière, le caractère naturel de la parcelle BN n°91 ne saurait être caractérisé compte tenu du fait que celle-ci constitue un tènement foncier presque entièrement bâti et raccordé à tous les réseaux.

Ce faisant, un classement en zone naturelle reviendrait à faire fi de la situation existante ainsi que des perspectives d'avenir.

Il convient donc, sur la base de ces éléments factuels, de revenir sur le classement de la parcelle pour l'intégrer en zone urbaine, ou tout du moins, si la commune souhaite maintenir le classement, d'autoriser les extensions de l'existant.

\*\*\*\*\*

Au regard de tout ce qui précède, il apparait que le choix de classer la parcelle BN n° 91 n'est absolument pas justifié, et que son maintien s'analyserait en une erreur manifeste d'appréciation.

C'est la raison pour laquelle la SCI STEPAN souhaite que la Commune de Cavalaire-sur-Mer apporte les modifications nécessaires au projet de révision du PLU, afin de classer ladite parcelle en zone urbaine ou d'assouplir les dispositions en matière d'occupation des sols pour autoriser les extensions.

Telles étaient les observations dont je souhaitais vous faire part et dont je ne doute pas, Monsieur le Commissaire-enquêteur, que vous leur réserverez une suite favorable.

Dans l'attente de vos conclusions,

Veillez croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'assurance de ma parfaite considération.

Pour la SELAS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AZAGO', written over the typed name 'Alexandre ZAGO'.

**Alexandre ZAGO**  
**Avocat au Barreau de Nice**