

LE COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE (CSBC)

VIVRE DANS LA PRESQU'ÎLE DE SAINT TROPEZ (VIVRE)

L'UNION DÉPARTEMENTALE POUR LA SAUVEGARDE DE LA VIE, DE LA NATURE, ET DE L'ENVIRONNEMENT (UDVN83)

Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire
6, Bd de l'Eau Blanche
83240 Cavalaire

Cavalaire le 09/09/2013

Vivre dans la Presqu'île de Saint Tropez
Villa Altair, 9, Bd Electra, domaine Mei Lese
83420 La Croix Valmer

Union Départementale pour la sauvegarde de
la Vie, de la Nature, et de l'Environnement.
1571, Chemin de Terrimas
83260 La Crau

Mairie de Cavalaire sur Mer

Place Benjamin Gaillard
83240 Cavalaire sur Mer

A l'attention de : Madame le Maire,
Mesdames et Messieurs les
Conseillers Municipaux,

Copie : Monsieur le Préfet du Var

OBJET : recours gracieux contre la délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2013 qui a validé le PLU de Cavalaire.

Madame le Maire,

Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Par ce recours gracieux, nous sollicitons votre attention dans l'ultime démarche qui permettrait d'éviter un recours contentieux contre le PLU de Cavalaire de la part des associations locales.

Nous vous avons déjà fait part de nos observations lors des différents échanges qui nous ont permis de nous exprimer mais nous n'avons pas été entendus. Les rectifications apportées après l'enquête publique, au PLU arrêté le 12 octobre 2012, ont pour origine l'avis des services de l'État ou du commissaire enquêteur.

1 L'importance des zones urbanisables proposée par le PLU revêt un caractère d'illégalité.

Le PLU doit respecter les contraintes imposées par le SCoT, or cette obligation a été ignorée dans les documents qui composent le PLU.

Le S.Co.T. des cantons de Grimaud et St Tropez dans son chapitre orientations détaillées, préconise de réguler la pression démographique, en maîtrisant la production des logements, en favorisant les résidences principales, en freinant le développement des résidences secondaires; et en construisant des logements locatifs. Il précise que le taux de croissance devra être de 1% par an, valeur appréciée pour notre secteur sur les communes de Cavalaire, du Rayol-Canadel et la Croix-Valmer.

Pour la seule commune de Cavalaire – le PLU ayant ignoré ce chapitre du SCoT ne fait pas référence aux communes voisines – on enregistre des valeurs de croissance sensiblement supérieures à 1%.

En l'absence de données cohérentes, précisant le nombre de constructions pouvant être réalisées pendant la durée du SCoT, nous avons composé le tableau ci-dessous sur la base des informations recueillies en réunion publique le 8 août 2013 (A.G. du CSBC), selon les propos de Madame le Maire et dans le Rapport de présentation du PLU.

Années	Logements existants au 1 er janvier	Logements construits dans l'année	Accroissement durant l'année	Accroissement total depuis 01- 2006	Accroissement annuel approximatif depuis 01-2006
2006	10 776	496	4,60		
2007	11 272	376	3,34		
2008	11 648	173	1,49		
2009	11 821	184	1,56		
2010	12 005	111	0,92		
2011	12 116	45	0,37		
2012	12 161	42	0,35		
2013	12 203	60	0,49	13,24	1,89
2014	12 263	135	1,10		
2015	12 398	135	1,09		
2016	12 533	135	1,08		
2017	12 668	100	0,79	17,56	1,60
2018	12 768	100	0,78		
2019	12 868	100	0,78		
2020	12 968	100	0,77		
2021	13 068	95	0,73		
2022	13 163	80	0,61		
2023	13 243	80	0,60		
2024	13 323			23,64	1,31
Nombre de logts construits entre 2013-2023		1120			
Notes:					
• en 2006: 10776 logements selon cumul colonne 2006 du R. de P. page 11					
• en 2013: 60 logements construits est une hypothèse de notre part qui intègre la période d'élaboration et de mise en place du PLU, durant laquelle peu de permis seront signés					
• durée du SCoT en jaune (2006-2017)					
• le nombre des logements construits entre 2006 et 2013 nous a été communiqué par Madame le Maire en réunion publique le 8 août 2013 (AG du CSBC).					
• le nombre des logements construits entre 2013 et 2023: 1120 est issu R. de P. page 37, nous aurions pu aussi considérer le R. de P. page 197. Capacité d'accueil offerte par le PLU: 1008 logts					

A l'aide de ce tableau nous mettons en évidence plusieurs réflexions concernant les valeurs d'accroissement des logements :

- de **2006 à 2013**, (2006 date de mise en vigueur du SCoT) : **13,24%** soit environ **1,89 %** par an. Consommation très élevée en terme de cota disponible au regard du SCoT, **1 %** par an.
- de **2006 à 2017** (en 2016 le SCoT doit être révisé et les PLU devront suivre la même évolution) : **17,56 %** soit environ **1,60 %** par an.

Nous avons fait l'hypothèse de 135 logements construits par an en 2014-2015-2016, chiffres raisonnables :

- par comparaison au passé (2006-2010 suite au nouveau PLU), moyenne annuelle 268 logements
- en intégrant l'arrêt des délivrances des permis de construire en 2012-2013 durant la phase finale de l'élaboration du PLU,
- au regard de la mise à disposition du foncier par ce PLU que nous pourrions diviser en deux lots :
 - o Les constructions possibles sur des terrains bien ciblés : camping des Canissons, de la Baie, de la Pinède, le projet du Jas, les 2 zones AUEa (quartier du Jas et des Rigauds) représentent 410 logements.
 - o Toutes les possibilités de construction réparties sur l'ensemble de la commune soit 600 logements, cf Rapport de présentation, Capacité d'accueil.

Nous devons conclure que quelles que soient les hypothèses formulées le PLU ne permet pas de respecter le taux de croissance maximum annuel de 1%. Cette irrégularité à elle seule fragilise radicalement le PLU.

2 Les anomalies de quelques grandes options du PLU que nous dénonçons.

2-1 Campings de la Baie et de la Pinède

Le nouveau PLU propose les zonages UCd pour le camping de la Baie et UC pour le camping de la Pinède ce qui en fait des espaces urbanisables.

Nous demandons que ces deux derniers espaces verts situés en cœur de ville soient classés en zone UJ comme les autres campings de la commune.

Les arguments en faveur d'un classement UJ sont nombreux :

- ces campings sont anciens, plusieurs dizaines d'années,
- ils contribuent à une mixité sociale,
- ils représentent un intérêt général pour la commune et la population estivante,
- ils sont une réponse à une préconisation d'espaces naturels de l'article L121-1 du code de l'urbanisme : « *b) L'utilisation économe des espaces naturels* »
- ils sont une réponse à une exigence d'espace vert au cœur de la ville selon le Grenelle 2 de l'Environnement, qui reprend cette question dans plusieurs articles
- ils correspondent à la notion de préservation de l'espace naturel évoqué en page 176 du rapport de présentation du PLU : « *IV. Restaurer et valoriser la nature en ville* »

- le classement UJ ne peut pas être considéré comme trop pénalisant pour les propriétaires qui ne sont pas pénalisés dans leur activité professionnelle, dont les revenus ne sont pas affectés.

Pour mémoire, le PLU de 2005 avait avalisé l'urbanisation du camping de la Baie pour la première tranche, « Domaine de la Baie », et expressément renoncé à urbaniser la partie restante, à l'évidence sous la recommandation des services préfectoraux. Le Préfet avait alors dit sa grande satisfaction. Mais, malgré l'opposition du CSBC et de quelques particuliers, exprimée lors de l'enquête publique à l'occasion d'une modification du PLU, ce zonage a été discrètement corrigé deux ans plus tard, pour rendre le camping de la Baie à l'urbanisation.

Le classement en zone urbanisable de ces 2 camping, illustre la stratégie de développement dynamique de l'urbanisation incompatible avec le SCoT, tel qu'évoqué au point 1 ci-dessus.

2-2 Projet des Canissons

Durant la période d'élaboration du PLU, nous ne nous opposons pas au projet des Canissons composé « de petits immeubles collectifs (R +2 ou 3), de maisons en hameau, 80 logements aidés et 40 logements commercialisés par le privé, d'un hôtel et d'un centre aquatique ».

Le critère « **logements destinés à des actifs cavallais** » était décisif pour nous inciter à accepter ce programme d'urbanisation, bien que très dommageable pour l'environnement, puisqu'il supprimait un espace de verdure remarquablement arboré de pins, pour certains centenaires.

Or, le PLU validé propose pour cet espace une possibilité de densification bien trop élevée alors que nous nous situons dans un quartier excentré du cœur de ville et composé essentiellement de maisons individuelles basses.

Nous notons pour ce secteur :

- **PLU 2013 : zone UF - Hauteur à l'égout 15m (R+4) Cos 0.6**
- PLU 2005 annulé : zone UE – Hauteur à l'égout 6m – (9m pour logements sociaux) (R+1+2) Cos 0.2
- POS en vigueur au 10 juillet 2013 : zone UE - Hauteur à l'égout 6m et 9m sur 35% (R+1+2) Cos 0.3
- Domaine des Lavandiers situé en face du projet des Canissons et seul groupe d'immeubles collectifs : hauteur à l'égout 12 m (R+3)

Nous remarquons dans le temps une sérieuse tendance à la densification des constructions et une diminution du pourcentage des logements aidés:

- En 2010 sur le site de la Mairie de Cavalaire : il est évoqué 100 logements locatifs
- Fin 2010 une interview de Madame le Maire.(cf. Var matin du 7 décembre 2010) :
 - 80 logements aidés, 40 logements commercialisés par le privé. Soit 66% de logements « aidés »
 - petits immeubles collectifs (R +2 ou 3) et maisons en hameau
- En 2012 dans le magazine Cavaire Mag :
 - 142 logements 30% en accession sociale à la propriété, 30% en locatif aidé et 40% à la promotion.
- En 2013:
 - 140/150 logements sur le PLU et R+4 (hauteur 15m) pour 50% de la surface construite.

- 164 logements dans l'appel d'offre dont 30% de logements en locatif social et 30% en accession sociale. Valeur également évoquée lors des vœux de Madame le Maire en janvier 2013. (cf Cavalaire Mag hiver 2013)

L'effet de densification tel que proposé n'est pas acceptable et la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder ce qui existe au Domaine des Lavandiers situé en face, coté est du chemin des Canissons (R+3)

Les caractéristiques admissibles seraient : hauteur à l'égout 12 m (R+3) sauf pour la partie hôtellerie (que l'on pourrait estimer à 20% des bâtiments) qui serait à 15 m (R+4).

Ce programme de construction tel que qu'autorisé par le PLU, s'intègre dans une stratégie dynamique d'urbanisation incompatible avec le SCoT, tel qu'évoqué au point 1 ci-dessus

2-3- Zones d'urbanisation future

L'ouverture à l'urbanisation des 2 zones AUEa (quartier du Jas et des Rigauds) présente l'inconvénient de consommer dans de brefs délais le faible potentiel constructible de la commune. Bien que ces deux emplacements ne représentent que des petites surfaces, un zonage AU stricte permettrait de disposer pour le futur d'une réserve foncière appréciable et l'extension de l'urbanisation dans une commune comme celle de Cavalaire doit se faire de manière raisonnée en intégrant des contraintes fortes de limitation d'une densification rapide et en évitant l'épuisement des dernières ressources de constructibilité.

Les services de la préfecture dans leur avis adressé à Madame le Maire le 21 janvier avaient clairement mis en évidence cette anomalie :

« Le Projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation des sites des Rigauds (2.09 ha) et du Jas (1.98 ha) pour permettre la réalisation d'une douzaine de villas. Il n'apparaît pas opportun, au vu des objectifs de consommation raisonnée de l'espace fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Grenelle, de consommer des espaces naturels pour construire seulement une douzaine d'habitations. Cette remarque est en continuité des observations des services de l'Etat formalisées par les courriers du 22 octobre et du 18 février 2010. »

Dans le contexte d'une meilleure maîtrise des constructions, nous aurions pu ne pas nous opposer à ce développement. Mais dans une stratégie dynamique et permissive d'urbanisation de ce PLU, nous ne pouvons que dénoncer la livraison à l'urbanisation rapide de ces 2 secteurs et l'incompatibilité de ce zonage avec le SCoT, tel qu'évoqué au point 1 ci-dessus.

2-4 Emplacement réservé N° 51 situé au sud de l'avenue du Docteur Pardigon (zone AUp)

La création de l'emplacement réservé N° 51 destiné à une zone d'activité artisanale nommée AUp (12.810 m²), sur le terrain de camping « Roux » ou GCU, situé au sud de l'avenue du Docteur Pardigon n'est qu'un transfert de quelques mètres de la même fonction figurant au PLU précédent de 2005 annulé par décision du Tribunal Administratif.

En effet, la zone UI située au nord de l'avenue du Docteur Pardigon, du PLU annulé, destinée à une activité artisanale a été un argument qui a contribué à cette annulation. Dans le nouveau PLU ce territoire est classé en N.

L'argumentation à opposer actuellement à cette qualification d'emplacement réservé destiné à une zone d'activité artisanale est celle développée par le Tribunal administratif qui avait prononcé l'annulation du PLU. (Site Remarquable de Pardigon, « grand amphithéâtre très boisé qui descend des Maures et s'ouvre sur la plaine littorale de Pardigon....)

Par ailleurs il y a incompatibilité dans la cohabitation (nuisances) entre activités artisanales, habitations et camping.

L'accès pour des véhicules utilitaires, voire des camions par la route du Docteur Pardigon est inadapté, dangereux et l'élargissement de cette voie risque d'être très difficile : propriétés privées, EBC.

Les services de la préfecture dans leur avis adressé à Madame le Maire le 21 janvier avaient clairement mis en évidence cette anomalie.

En conséquence le classement UJ du POS en vigueur jusqu'au 10 juillet 2013 est à conserver et le PLU tel que proposé doit être modifié.

2-5 Bâtiment « AZURÉVA », hauteur 15m, (R+4)

Parcelle de 1660 m² située rue du port, entre la Résidence du port et le Casino, actuellement occupée par un bâtiment d'aspect médiocre, d'un étage, destiné à la location saisonnière. Elle se trouve sur le D.P.M. est régie par une A.O.T., le propriétaire est l'Etat.

Zonage :

- **PLU 2013 : zone UA – Hauteur 15m (R+4) Cos non réglementé.**
- PLU 2005 annulé le 2 décembre 2010 : zone **UHa** – Hauteur 6m – (R+1) Cos : fonction d'une SHON globale de la zone.
- POS en vigueur en 2013, : zone **UHa** – Hauteur 6m.

Ce changement de zonage est évidemment anormal.

Le DPM artificiel, ce qui est a priori notre cas (à confirmer), peut sous certaines conditions recevoir :

- des ouvrages portuaires et de leurs dépendances,
- des ouvrages liés à la navigation (phares,...)

Ces éléments correspondent plus à la définition jurisprudentielle classique du domaine public, à savoir des dépendances appartenant à la collectivité publique, affectées à un service public ou à l'usage du public et aménagées spécialement à cet effet.

L'Article L2124-5 du Code général de la propriété des personnes publiques précise :

« Des autorisations d'occupation temporaire du domaine public peuvent être accordées à des personnes publiques ou privées pour l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger lorsque les travaux et équipement réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site. »

Cette parcelle de terrain située sur le port doit être réservée à **un espace public de détente, végétalisé.**

Sur ce secteur qui est déjà fortement construit, un espace vierge de toute emprise immobilière serait une excellente opportunité d'embellir la proximité du front de mer de Cavalaire. La réalisation serait peu contraignante pour les finances municipales. En effet la commune n'aurait pas à faire l'acquisition du foncier qui appartient à l'État.

Par ailleurs le projet de la municipalité (R+4) : construction hôtelière, non explicitement évoqué dans le PLU, est incompatible avec la définition de cet emplacement, en conséquence inacceptable.

2-6 Périmètre de renouvellement urbain.

Le PLU ne comporte pas de périmètres de renouvellement urbain tels qu'ils sont préconisés dans le S.Co.T. et à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Pourtant dans le PADD, au chapitre Introduction en page 4, nous relevons une notion de reconstruction cohérente du centre ville :

Pour ce faire, plusieurs objectifs ont été retenus lors de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- La reconstruction cohérente de la ville en centre-ville et son tissu pavillonnaire, tout en ayant comme objectif de tendre vers une plus grande qualité environnementale de l'aménagement urbain,

Le S.Co.T.

Au chapitre Orientations détaillées

« 3.4.2. Des opérations de renouvellement urbain.

***Les espaces urbains à restructurer ayant besoin d'amélioration fonctionnelle, seront identifiés à l'échelle communale lors de la révision des PLU.** Ils représentent de réelles opportunités de développement de nouveaux espaces d'habitat ou de nouvelles zones économiques.*

Ces espaces à restructurer sont illustrés par les exemples suivants :

- *le centre de Cavalaire près du stade ;*
- *le centre ville de Cogolin.... »*

L'Article L121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

Les périmètres de renouvellement urbain permettent une restructuration de l'espace urbanisé afin que celui-ci intègre les besoins des années à venir, la création de logements destinés à des actifs locaux et évite un développement anarchique, tout en assurant une mise aux normes de l'habitat. En particulier à Cavalaire on constate en centre ville une architecture disparate, bâtiments récents d'habitations collectives, maisons individuelles basses et anciennes, qui cohabitent sans harmonie. Le périmètre de renouvellement urbain aurait pour objectif de créer une cohérence architecturale et fonctionnelle tout en précisant des normes de constructions spécifiques en termes d'écologie et de réduction de la dépense énergétique.

Le PLU en l'état doit être complété afin d'intégrer des propositions concrètes de périmètres de renouvellement urbain pour le cœur de ville.

2-7 Zone UAc parking du centre ville.

Dans le PLU :

- absence de définition et de destination pour cet espace dont la commune est propriétaire,
- emprise au sol, hauteur, et C.O.S. ne sont pas réglementés,
- une orientation d'aménagement et de programmation définissant les grandes lignes de la destination de cette zone en partie disponible devrait figurer au PLU.

« La commune n'a pas pour l'instant de projet plus précis. Elle souhaite conserver le parking existant compte tenu des problèmes de stationnement dont souffre la commune. » Extrait du rapport de présentation du PLU, p 178.

Notre avis :

Une orientation d'aménagement devait préciser :

- la zone de stationnement actuelle doit être conservée, mais à moitié enterrée et couverte par de l'espace vert. Cet emplacement est l'unique lieu de la ville permettant l'aménagement d'un parc de loisir paysagé,
- un bâtiment public d'envergure limitée à destination d'activités sociales éducatives et de loisir pourrait accompagner le projet,
- la rénovation ou reconstruction de la salle des fêtes ancienne et réputée inadaptée pour les besoins futurs doit figurer dans le projet. (thème évoqué par la municipalité).

Une orientation d'aménagement et de programmation adroitement étayée permettrait d'éviter pour le futur des dérives du type de ce que l'on a connu dans le passé avec le projet SOCOGIM.

3 La qualité des documents qui composent le PLU pose question.

La faiblesse des documents définissant la stratégie d'urbanisation adoptée par la municipalité a été démontrée ci-dessus.

Mais nous avons aussi relevé dans le Rapport de présentation et dans le PADD des insuffisances d'études, des incohérences, des contradictions.

Quelques exemples :

3-1 Le taux de croissance de 1% par an imposé par le SCoT

Le S.Co.T. des cantons de Grimaud et St Tropez dans son chapitre Orientations détaillées, au paragraphe 3 *Réguler la pression démographique*, dicte quelques règles semblables, et entre autres :

Afin de réguler la pression démographique, 4 dispositions sont proposées par le SCoT :

- ***maîtriser la production de logements ;***
- ***favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;***
- ***construire des logements locatifs ;***
- ***rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace.***

Cet objectif sera atteint en divisant le rythme de construction par deux par rapport à celui de la période 1990-1999 (+2% par an) soit un taux de croissance de 1% par an.

Le Rapport de présentation évoque bien ce chapitre du SCoT mais passe sous silence le ***taux de croissance de 1% par an.***

Par voie de conséquence, le Rapport de présentation passe sous silence la couverture territoriale qu'il convient de considérer pour apprécier cette croissance maximum.

Extrait du SCoT :

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, le SCoT propose de distinguer quatre secteurs de proximité, au sein desquels les objectifs de maîtrise de l'urbanisation, de construction de résidences permanentes et de logements sociaux seront gérés par la mise en complémentarité des PLU communaux.

Pour Cavalaire selon la carte qui accompagne ce texte, la réflexion doit associer Le Rayol-Canadel et la Croix-Valmer.

3-2. Evolution de la population et des logements mal définie.

Dans le rapport de présentation du PLU, en page 10 il est évoqué l'évolution de la population :

+ 17 % entre 1999 et 2006

+ 7,7 % entre 2009 et 2013

Ces trois dernières années avec + 1,7 % d'accroissement de la population, la commune semble avoir atteint un plateau.

Les données pour la période **2006 et 2009 sont passées sous silence.**

Autre anomalie à la même page :

Entre 1999 – 2006 : le calcul donne **20.56 %** et pas 17 %

Entre 2009-2013 : le calcul donne **8.39 %** et pas 7,7 % ou environ **2.1% par an** et pas 1.7%

Nous pouvons aussi pour noter que le taux annuel d'évolution (de la population) de 1% est donc largement dépassé entre 2009 et 2013, on approche les 2%..

Dans le rapport de présentation du PLU, en page 11 un graphique sur l'évolution des logements donne des valeurs entre 1968 et 2009 **mais rien entre 2009 et 2013.**

On retient qu'entre 2006 et 2009, l'accroissement des logements est chiffré à **4.38%**. La valeur de 1% par an est donc largement dépassée, on approche les 1.5%.

Autre anomalie :

Dans le rapport de présentation du PLU, en page 10 on note qu'entre **2006 et 2009** l'accroissement de la population est de **112 personnes**

Dans le rapport de présentation du PLU, en page 11 on note qu'entre **2006 et 2009** l'accroissement des logements est de **466**.

Il y a manifestement une incohérence grossière.

Dans le rapport de présentation du PLU, au chapitre 4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION, en pages 36-37 et 38 :

Il est proposé une étude concernant l'évolution pour les 10 ans à venir de la démographie en relation avec les résidences principales **mais rien au sujet des résidences secondaires.**

Sachant qu'en 2009 (pas de valeur disponible au-delà de cette date dans le Rapport de présentation page 11) il y avait 2.5 fois plus de résidences secondaires que de résidences principales on peut conclure qu'une intégration de l'évolution des résidences secondaires est indispensable à une bonne visibilité.

Nous déduisons que ce rapport de présentation reproduit des informations chiffrées non crédibles et ne propose pas d'étude sérieuse, accompagnée **de valeurs étayées par des données solides, indiscutables, vérifiables.**

Requête pourtant présentée plusieurs fois auprès de nos interlocuteurs mais jamais satisfaite, malgré une promesse formulée le 31 juillet 2012 lors d'une réunion en Mairie.

Dans le rapport de présentation du PLU on relève quelques contradictions, par exemple

Au chapitre 4 du rapport de présentation: Explications des choix retenus pour établir le PADD et justifications du zonage, du règlement

En page 176 :

*Le projet de PLU et les orientations du PADD **permettent donc une maîtrise du développement** par un renouvellement urbain et une utilisation économe et équilibrée des espaces en particulier naturels.*

A l'échelle d'une prévision de production, en estimant la capacité d'accueil du Plan Local d'Urbanisme (sans mouvement important de destruction de logements existants), il conviendrait donc de prévoir à l'horizon du P.L.U. révisé, la construction d'environ 1 000 logements

A la lecture de ce texte il convient d'y associer :

En pages 36-37 du Rapport de présentation au chapitre perspective d'évolution il est indiqué:

« Deux scénarios sont envisagés, ils sont calculés en appliquant l'évolution annuelle moyenne de la période 1999-2006, plutôt dynamique, et l'évolution annuelle moyenne de la période 2009-2013, période de stabilité.

- Le taux d'accroissement pour le 1er scénario est de 2,93 %

- Le taux d'accroissement pour le 2ème scénario est de 2,09 % »

« Entre le 1er scénario présentant une croissance dynamique et le second présentant une croissance modérée, la commune souhaite tendre vers le premier scénario. »

En page 12 du PADD on peut lire :

ORIENTATIONS

Maîtriser le développement urbain en retenant un scénario démographique maîtrisé

Peut-on dans un même document, parler de maîtrise du développement urbain par un scénario démographique maîtrisé, et en même temps souhaitez tendre vers un scénario d'évolution dynamique ?

Que devons-nous conclure si les mots ont un sens ?

Préparation insuffisante du PLU, rédaction d'un document selon un plan standard, comme on répondrait à un questionnaire pour satisfaire à un règlement administratif ?

Nous concluons que le PLU, de part la mauvaise qualité des documents qui le composent est fragilisé. Une réécriture de certains chapitres permettrait de corriger les anomalies mentionnées.

4 Le «Rapport d'Enquête » comme les « Conclusions et Avis motivés » émis suite à l'Enquête Publique peuvent faire l'objet de sérieuses Interrogations

A la lecture de ces documents nous relevons beaucoup d'anomalies, mais plus grave, nous avons constaté que certaines remarques formulées lors de l'Enquête Publique ont été ignorées, totalement ou partiellement. Afin de ne pas alourdir ce courrier nous n'en citerons que quelques unes.

4-1 En page 8 et 9 du « Rapport d'enquête » il est écrit :

« S'agissant de la conformité avec l'orientation du SCoT de contenir le rythme de construction des logements à un taux de 1% par an, elle pourra s'apprécier en faisant le rapport entre ce qui se

construit chaque année à diviser par l'existant (11500 logements en 2012). Un rapide calcul montre que même si l'on construit la totalité des 1000 logements d'ici à 2020, c'est-à-dire sur 9 ans, le taux annuel devrait rester en moyenne inférieur à 1%.
On peut enfin noter que le taux de 1% doit normalement s'apprécier à l'échelle de 12 communes et non d'une seule. »

Ce calcul est effectivement rapide, simplificateur et erroné.

- La maîtrise de l'urbanisation prévue par le SCoT ne s'apprécie pas sur la période de 2012 à 2020, mais sur une durée qui s'étend depuis la mise en vigueur du SCoT (2006), jusqu'en 2016, date à laquelle le SCoT devra être modifié.
- L'appréciation du taux de croissance ne s'effectue pas à l'échelle de 12 communes mais de trois (cf chapitre Orientations détaillées du SCoT)
- Le nombre de logements indiqué (1000) qui seront construits ne repose sur aucune réflexion argumentée. Pour référence le rapport de présentation au chapitre 4 en page 37 dit : *Il en résulte un accroissement de plus de 1 120 résidences principales. Dans l'hypothèse où 100 % de ces résidences seraient nouvellement construites, en excluant d'autres possibilités : transformation de résidences secondaires en résidences principales, opération de densification, de division... difficilement quantifiables, ce serait plus de 64 hectares qu'il conviendrait de mobiliser pour satisfaire aux besoins des nouveaux arrivants.*

Comme démontré au chapitre 1 ci-dessus une perspective réaliste des logements qui seraient construits est certainement supérieure à cette valeur de 1120.

4-2 En page 2, des « Conclusions et Avis motivé » au point 4.5 :

Concernant les observations du public

«Aucune observation du public n'est de nature à remettre en cause les orientations fondamentales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du projet de PLU de la ville de Cavalaire. Toutefois on note une certaine perplexité quand on rapproche le potentiel de logements à construire qu'autorise le PLU avec les scénarii d'accroissement prévu de la population à l'échéance de 2020. Le projet de PLU gagnerait à mieux mettre en évidence la maîtrise du développement urbain.

Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC), qui s'attache à préserver la qualité d'ensemble de la commune, s'est fortement impliqué dans l'élaboration du PLU. Il constitue le seul groupe de personnes privées ayant pris une certaine hauteur de vue pour envisager l'avenir de Cavalaire. Cette association, pénétrée de la nécessité de conduire un développement maîtrisé de la ville, a construit une argumentation visant à encadrer voire restreindre l'urbanisation envisagée sur plusieurs sites jugés sensibles. Les observations faites sont le plus souvent pertinentes et nombre d'entre elles recueillent mon adhésion. En particulier je considère que le projet de PLU doit être modifié sur le site de Pardigon. Dans les autres secteurs plus proches du centre ville, le CSBC agit comme un modérateur et il sera un partenaire vigilant pour la définition précise des projets annoncés. »

Les « Conclusions et Avis motivés » nous dévoilent une contradiction en indiquant qu'aucune observation du public n'est de nature à remettre en cause les orientations fondamentales du PLU et en précisant quelques lignes après que la question de la maîtrise du développement urbain manque de précision.

Mais aussi en validant les observations du CSBC. Nous sommes là au cœur du sujet et si des observations sont reconnues pertinentes elles doivent faire l'objet de recommandations en vue d'un ajustement du PLU.

Lorsque les « Conclusions et Avis motivés » indiquent : *le CSBC agit comme un modérateur et il sera un partenaire vigilant pour la définition précise des projets annoncés*, elles devraient recommander là encore les révisions à apporter au PLU en fonction des observations du CSBC.

Enfin lorsque que l'on fait l'inventaire des observations du public mentionnées dans le « Rapport d'Enquête » on relève dans les commentaires proposés par l'Enquêteur une timidité d'expression. L'argumentation comme démontrée ci-dessus est basée sur des réflexions simplificatrices qui apportent la contradiction quasi systématique.

4-3. L'objectif de l'enquête publique tel que défini par la loi n'a pas été respecté.

Rappelons l'objectif de l'enquête publique tel que défini par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 236 du code de l'environnement : *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées*

Une certaine forme d'indulgence rencontrée dans le «Rapport d'Enquête » comme dans les « Conclusions et Avis motivés » n'aurait pas du être la règle pour ce type de document car elle contribue à fragiliser le PLU.

Nous sommes en droit de considérer que l'avis favorable sans réserve, donné par le Commissaire enquêteur aurait du être **un avis défavorable**.

En effet, cet avis s'accompagne de 13 recommandations, dont 12 à caractère critique proposant des rectifications qui s'appuient sur des interventions négatives du public et des associations, cf. Rapport d'enquête.

Il y a là une véritable contradiction que des Conclusions et Avis motivés d'une enquête publique objective ne doivent commettre.

5 Conclusions

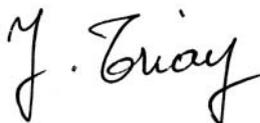
Les associations locales qui ont pour mission et pour valeur la protection de l'environnement, par ce courrier souhaitent mettre l'accent sur de nombreux points importants qui montrent la fragilité de ce PLU.

Et en conséquence, elles vous demandent de procéder à l'annulation de la délibération municipale du 10 juillet qui a validé ce PLU, afin de permettre la réalisation des rectifications évoquées ci-dessus avec pour objectif de pourvoir la commune d'un document d'urbanisme solide, conforme à la loi et respectueux de la qualité de l'environnement.

Veuillez croire, Madame le Maire, Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux, en l'assurance de notre respectueuse considération.



Monsieur Ramon Lopez,
Président de l'UDVN83



Madame Yvonne Triay
Secrétaire générale de Vivre



Monsieur Henri Bonhomme
Président du CSBC