



## ASSEMBLEE GÉNÉRALE 2013

### EXTRAIT DU COMPTE-RENDU

### DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 8 août 2013

*Cet extrait ne concerne que le PLU de Cavalaire, le compte rendu dans son intégralité peut être consulté à la rubrique « C.R. des A.G. »*

#### PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE (P.L.U.)

Vous observerez que nous ne sommes pas toujours en parfaite harmonie avec les options prises par la commune dans ce PLU, néanmoins nous entendons que ce débat se déroule dans la plus grande courtoisie et dans le respect des idées de chacun.

Cette réunion est publique, chacun est invité à s'exprimer mais nous ne confondrons pas notre AG avec un débat préélectoral.

Nous en profitons pour rappeler à tous que le C.S.B.C. se veut d'une impartialité sans faille et en conséquence ne prononcera jamais un mot qui ne respecterait pas cette règle.

D'ailleurs, nous sommes convenus que si un membre de notre C.A. participait à une liste électorale, il devrait se mettre en congé de ce C.A. pendant la durée de la campagne, voire au-delà s'il devait intégrer une équipe municipale après les élections.

Notre objectif aujourd'hui, n'est pas de vous faire une présentation détaillée du PLU, mais de mettre en évidence les points remarquables qui ont retenu notre attention.

Pour mémoire le P.L.U. de 2005 avait été annulé le 9 décembre 2010 par le Tribunal Administratif de Nice. La commune de Cavalaire a fait appel contre ce jugement le 9 février 2011. L'audience de ce dossier par la Cour Administrative d'Appel de Marseille est attendue dans les mois prochains.

Le nouveau P.L.U. dont l'élaboration a été prescrite par une délibération municipale le 28 janvier 2011 a fait l'objet d'un arrêt par une délibération municipale le 12 octobre 2012.

Cette étape marque la fin de la phase d'élaboration du P.L.U., la possibilité d'une transmission aux personnes publiques associées, du dossier du PLU pour évaluation et avis.

Fin Janvier 2013, les administrations concernées avaient transmis leur avis à la municipalité qui a pu mettre en œuvre le processus d'enquête publique, laquelle a permis à l'ensemble de la population de donner son avis, d'apporter ses remarques.

Cette enquête publique s'est déroulée du 10 avril au 13 mai 2013 sous l'autorité d'un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif.

Le C.S.B.C a remis ses remarques au Commissaire enquêteur avec copie à la Mairie et à la Préfecture

### **Nous vous proposons des extraits de ce document qui mettent en éclairage les points faibles du PLU.**

**Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire**, depuis de nombreuses années, soucieux de conserver à la commune de Cavalaire sur Mer une qualité de vie qui en fait une cité d'exception, souhaite une fois de plus mettre en œuvre de façon constructive et dynamique tous les moyens pour faire en sorte que dans le respect du développement durable, du S.Co.T. des cantons de Grimaud et St Tropez, du Code de l'Urbanisme, de la Loi Littoral, soient préservées la qualité de vie, la qualité des sites, des paysages et la maîtrise du développement urbain qui ces quinze dernières années a été dédaignée. Enfin qu'un équilibre entre résidences principales et résidences secondaires soit trouvé.

La localité de Cavalaire, particulièrement sensible sur le plan de l'environnement et de l'urbanisme est enserrée entre la mer et la corniche des Maures. Elle dispose d'une seule voie de desserte est-ouest, la RD 559 qui la traverse en empruntant le cœur de ville et reçoit la totalité du trafic intercommunal, plus une grande partie des communications internes. En effet les liaisons transversales entre les quartiers situés sur les nombreuses collines sont pratiquement inexistantes et engendrent une convergence de la circulation par le centre ville.

**La densité de l'urbanisme a atteint une valeur qu'il convient impérativement de maîtriser.** Si en basse saison d'octobre à mai la population, environ 7000 habitants peut subir un accroissement, en pleine saison les 70.000 habitants qui ont été estimés par les services municipaux représentent une valeur maximum à ne pas franchir au regard de la capacité d'accueil de la commune. **A cette période il est difficile de circuler, de stationner. Les services publics, les commerces et beaucoup d'infrastructures municipales sont saturés.**

**Le rééquilibrage entre résidences principales et résidences secondaires s'impose mais n'est pas suffisamment favorisé par le PLU qui nous est proposé.**

## Synthèse des remarques que nous formulons sur la base de ce qui est mis en évidence ci-dessus

### 1 Compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T.

Le S.Co.T.(Schéma de Cohérence territoriale), document de référence sur lequel doit obligatoirement s'appuyer tout PLU, préconise une progression maximum annuelle des logements de 1%, l'étude contenue dans le PLU ne montre pas que la quantité de logements produits depuis la mise en vigueur du S.Co.T., ni que l'accroissement probable offert par les dispositions prises dans le PLU sont compris dans la valeur de 1%

Au contraire cette étude met en évidence des valeurs bien au-delà de ce 1%.

Nous n'accusons pas la municipalité actuelle d'avoir signé trop de permis de construire dans la période 2008-2012, car dès lors qu'un permis est conforme au PLU ou au POS en vigueur, un maire n'a pas légalement d'autre choix que de l'accorder. A noter cependant que cette règle n'est plus applicable si une délibération municipal donne au maire le pouvoir du sursis à statuer au motif qu'un nouveau PLU est en cours d'élaboration et qu'un permis n'est pas en accord avec les dispositions de ce PLU futur.

### Analyse

Le S.Co.T. dans son chapitre Orientation détaillées, dicte quelques règles et entre autres :

« Réguler la pression démographique »

« 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.*

*Dans les 10 ans l'application de ce taux conduit à la réalisation d'environ 7 000 logements supplémentaires. »*

Mais aussi si nous voulons être complets :

*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 la réflexion doit associer Le Rayol-Canadel et la Croix-Valmer mais dans le PLU de Cavalaire cette notion est passée sous silence, et à notre connaissance aucune étude intégrant ces communes voisines n'a été réalisée.

### Ce que dit le nouveau PLU :

Le rapport de présentation du PLU en page 84 reprend les recommandations ci-dessus :

Pour mémoire : Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD) et un règlement ainsi que des

documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

### **« 3. LE LITTORAL CAVALAIROIS DANS LE SCOT**

*D'une manière générale le SCoT a défini 5 orientations principales :*

- *Préserver et mettre en valeur l'environnement*
- **Réguler la pression démographique**
- *Développer les transports*
- *Renforcer le tissu économique*
- *Mieux équiper le territoire»,*

**sans toutefois évoquer cette notion de 1 % qui est une donnée concrète présente dans le S.Co.T., peut-être la seule, donc d'une importance capitale.**

**Pour répondre clairement à ce critère de croissance maximum de 1% par an, le PLU dans son rapport de présentation devait de façon très explicite, démontrer que la moyenne annuelle :**

- **de l'accroissement des logements entre 2006, date de mise en vigueur du S.Co.T et 2013,**
- **et de l'accroissement probable des logements en fonction des possibilités de construction offertes par le nouveau PLU,**

**est bien contenu dans cette valeur.**

### **Or, ce que l'on trouve dans le nouveau PLU**

#### **Entre 2006 et 2013**

Dans le rapport de présentation du PLU en page 11 une étude sur le nombre de logements créés, 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 largement dépassée.

Quant à l'évolution **de la Population** des valeurs sont données en page 10 du même rapport de présentation :

+ 7.7% entre **2009 et 2013** mais rien entre **2006 et 2009**.

Pouvons-nous conclure que l'accroissement **des logements a été aussi de 7.7% entre 2009 et 2013 ?**  
**Ce que le rapport de présentation devait proposer : des valeurs étayées par des données solides, indiscutables, vérifiables.**

**Requête présentée plusieurs fois mais jamais satisfaite, malgré une promesse formulée le 31 juillet 2012 lors d'une réunion en Mairie.**

**Question : pourquoi ce flou ? Négligence de rédaction ou volonté de détourner la réalité ?**

#### **Après 2013 que nous dit le PLU :**

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. »*

*« Ce premier scénario envisage une augmentation de la population à l'horizon 2023 de près de 2 352 individus.*

2013 : 7005 habitants - 3336 résidences principales (estimé ratio 2.1)

2023 : 9 357 habitants (estimé) - 4 456 résidences principales (estimé)

*Il en résulte un accroissement de plus de 1 120 résidences principales. »*

Ou 2352 personnes si ratio 2.1 et 2800 si ratio 2.5

**Accroissement du nombre de logements sur 10 ans : 33.57%**

**En contradiction avec la maîtrise de l'urbanisation affichée p. 34 :**

*« Réguler la pression démographique. Afin de réguler la pression démographique, 4 dispositions sont proposées par le SCoT:*

*• maîtriser la production de logements ;*

*Etc.. »*

Dans le chapitre Capacité d'accueil du Rapport de présentation en pages 196-197 les valeurs d'accroissement de la population et des logements est du même ordre de grandeur, avec un rapport **2.5** habitants par logement au lieu de **2.1** considéré plus haut. Pourquoi 2 chiffres différents ?

En remarque générale, il convient de dénoncer que le Rapport de présentation, qui a pour objet la définition des grandes lignes retenues par la commune pour l'élaboration du PLU, comporte en particulier dans ses chapitres qui traitent de l'urbanisation, des points faibles, tels que mis en évidence ci-dessus : contradictions, incohérences, informations fragmentaires, etc.

**Conclusion.**

**On retient que les options de développement prises par la commune sont en contradiction flagrante avec les règles imposées par le S.Co.T et la notion de maîtrise de l'urbanisation évoquée par les représentants de la municipalité par écrit ou verbalement lors des forums.**

**Nous sommes revenus en 2006 puisque dans notre recours contre le PLU qui a été annulé en 2010 les mêmes arguments avaient été développés.**

## **2- 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 UGC, 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 en cours d'élaboration 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 la cohabitation (nuisances) entre activités artisanales, habitations, camping est incompatible.

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 difficile : propriétés privées, EBC.

En conséquence le classement UJ du POS actuellement en vigueur est à conserver et **le PLU tel que proposé n'est pas acceptable.**

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

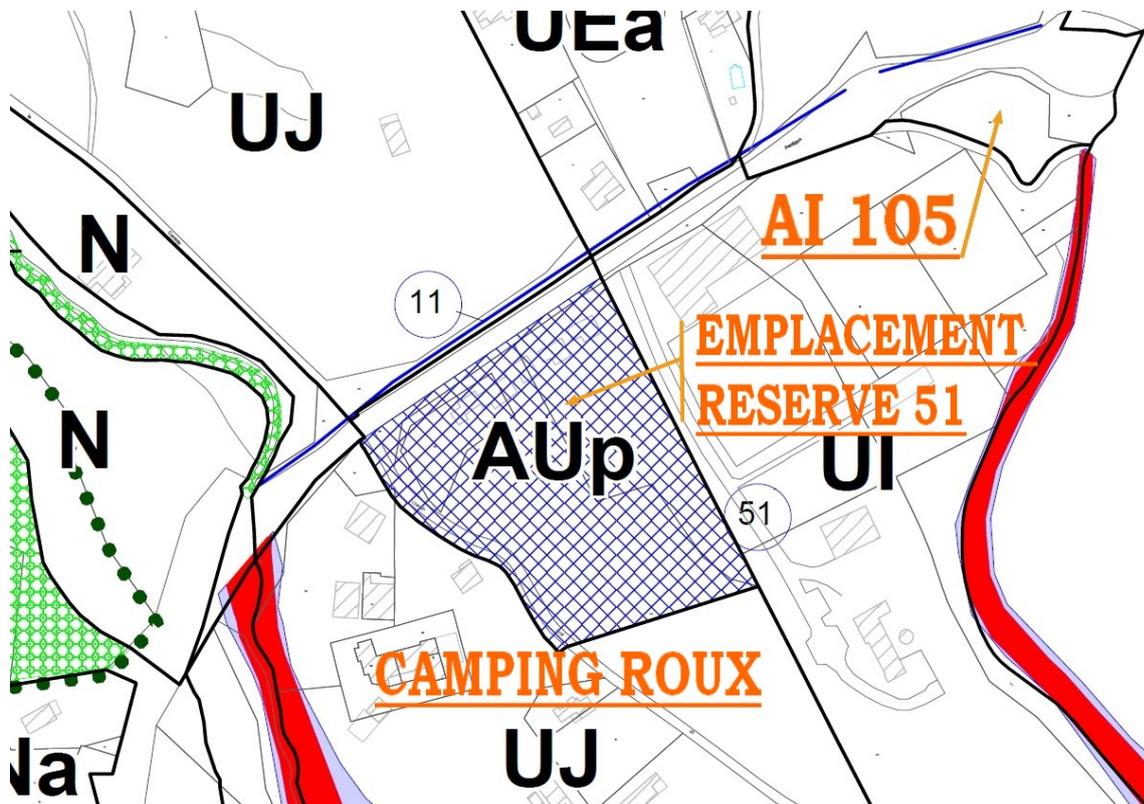
« Concevoir un développement économique équilibré et durable »

*Le projet de PLU prévoit l'évolution d'une partie du zonage UJ du camping Roux en zone UE, ainsi que l'emplacement réservé n°5 l pour l'extension de la zone d'activités artisanales sur une partie de la zone créée. L'extension de la zone d'activités ne correspond pas au zonage identifié qui concerne de l'habitat pavillonnaire. Je tiens également à attirer votre attention sur l'application de la loi littoral sur ce secteur situé en espace proche du rivage à la charnière du site sensible de Pardigon reconnu en espace remarquable suite à plusieurs jugements (dont un arrêt en Conseil d'Etat). Selon les aménagements envisagés, ceux-ci peuvent être considérés en discontinuité, comme déjà précisé dans le courrier des services de l'Etat du 8 octobre 2012.*

Le signataire, le Sous-préfet précise en manuscrit :

*J'attire votre attention sur ce point de droit très sensible.*

Il ne conviendrait pas de conclure que nous nous opposons à la création d'une zone d'activité artisanale à Cavalaire. Nous avons conscience qu'il s'agit là d'un besoin prioritaire, que le choix de l'emplacement est extrêmement difficile mais nous sommes ouverts au dialogue.



### **3 Camping Roux (ou UGC) situé au sud de l'avenue du Docteur Pardigon.** (Évoqué pour mémoire)

La partie nord du camping « Roux » situé au sud de l'avenue du Docteur Pardigon avait été dans le nouveau PLU proposé à l'enquête publique selon le zonage UE (zone urbanisable), or cet emplacement comme évoqué ci-dessus au point 2 est situé dans le site remarquable du grand amphithéâtre très boisé qui descend des Maures et s'ouvre sur la plaine littorale de Pardigon, ce qui interdit selon le jugement du TA de Nice toute urbanisation, aussi le PLU tel que proposé n'était pas acceptable et devait être modifié.

**Dans le PLU validé le classement UJ a finalement été retenu conformément à notre souhait et à l'avis du sous-préfet.**

### **4-Parcelle AI 105 du Site Remarquable de Pardigon qui devait être cédée par le Conservatoire du littoral à la commune.** (Évoqué pour mémoire)

La parcelle de terrain AI 105 de 2500 m<sup>2</sup> environ située dans le Site Remarquable de Pardigon, qui doit être acquise par la commune auprès du Conservatoire du Littoral a été placée en zone urbanisable UI dans le projet du nouveau PLU.

Comme aux points 2 et 3 ci-dessus nous sommes dans le site remarquable de Pardigon et aucune urbanisation n'est envisageable donc le PLU tel qu'il était proposé n'était pas acceptable et devait être modifié.

**Nous avons mis cette anomalie en évidence, tout comme l'avait fait le sous-préfet, et dans le PLU validé, le classement NL (zone naturelle protégée) a finalement été retenu. Madame le Maire nous a indiqué lors de l'A.G. que dans ces nouvelles conditions la Mairie n'était plus acquéreur.**

### **5-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.

Ces deux derniers espaces verts situés en cœur de ville doivent être 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
- leur ouverture à l'urbanisation n'est pas souhaitable car nous épuiserions les dernières réserves foncières du centre ville et nous avons vu au paragraphe 1 que le S.Co.T. nous imposait une limitation de la densification.

Nous pourrions aussi mentionner un point évoqué en page 176 du rapport de présentation du PLU :

« *IV. Restaurer et valoriser la nature en ville* »

**En conclusion : le C.S.B.C. sur ce sujet ne fait que reconduire son opposition déjà formulée en 2006 lors de l'élaboration du PLU précédent annulé en 2010.**

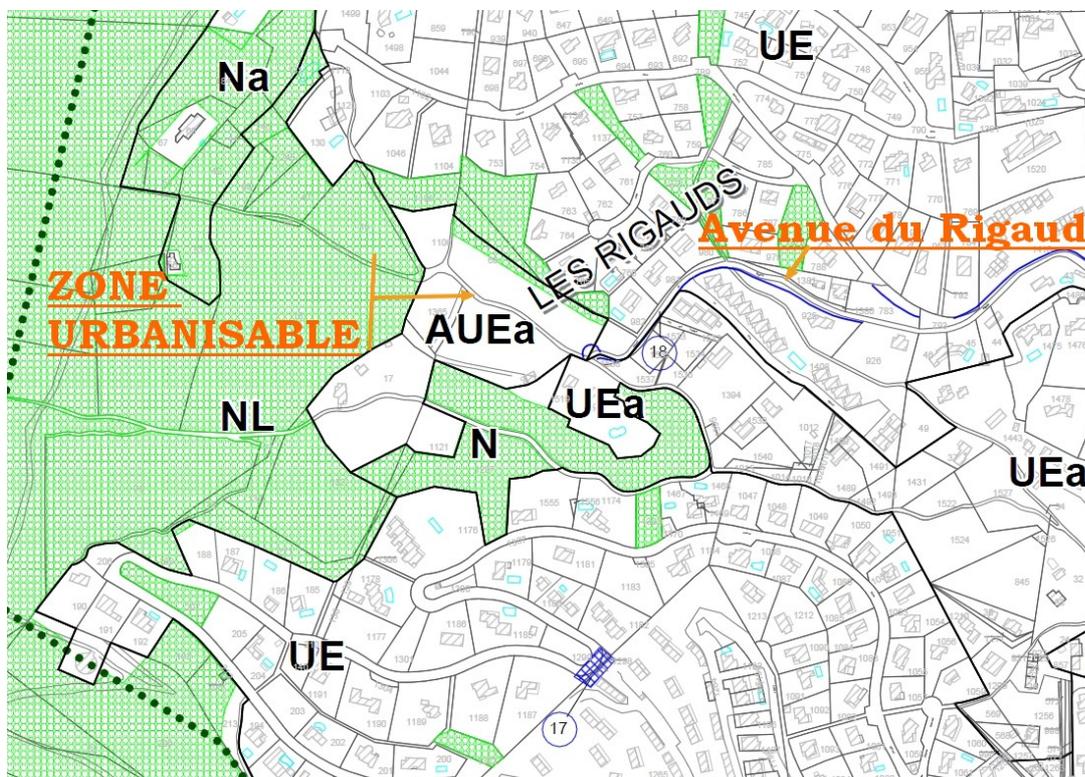
## **6- Zones d'urbanisation futures**

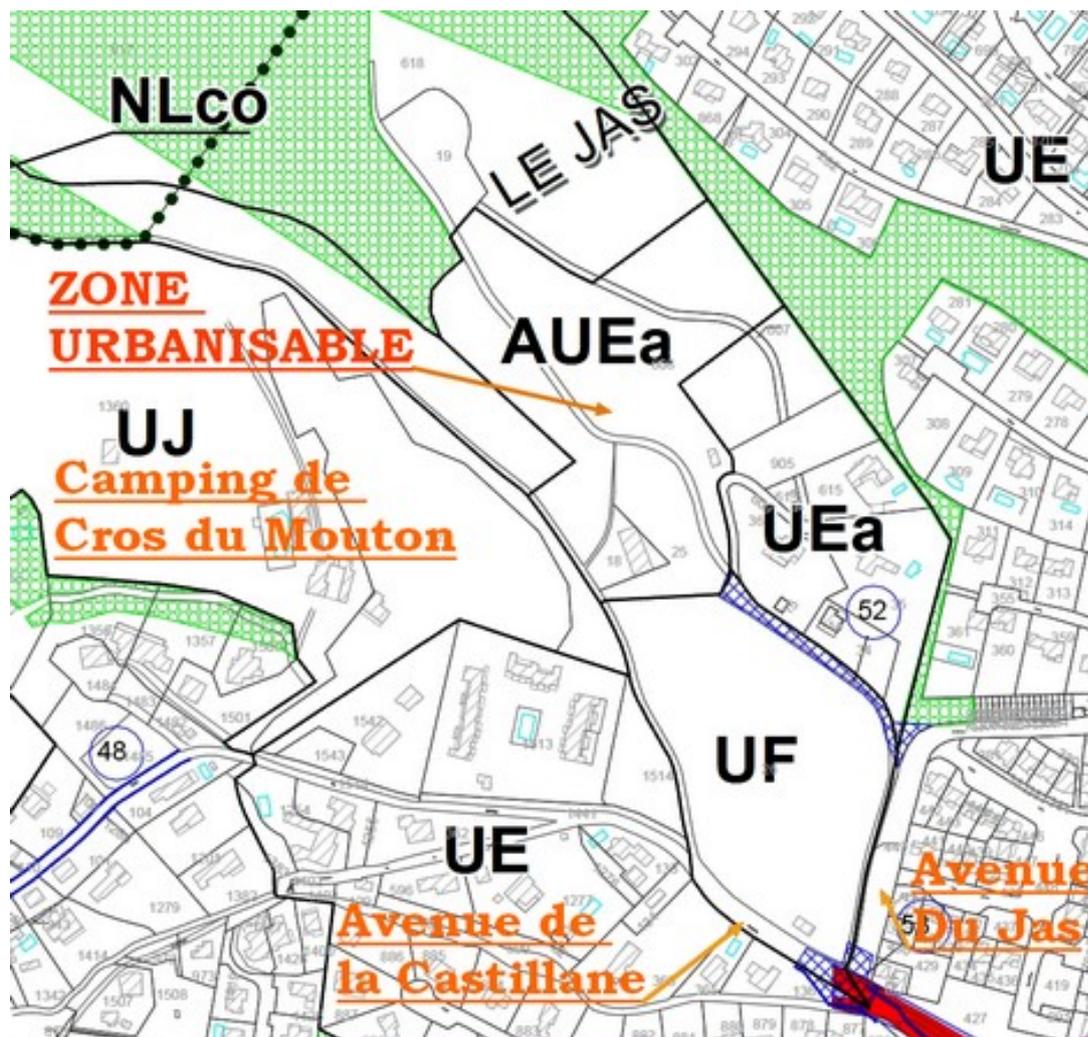
L'ouverture à l'urbanisation des 2 zones AUEa (quartier du Jas et des Rigauds) présente l'inconvénient de consommer dans de brefs délais le faible potentiel constructible de la commune. Bien que ces deux emplacements ne représentent que des petites surfaces un zonage AU stricte permettrait de disposer 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.

Caractéristiques :

- Les Rigauds 2.09 hectares (7 logements)
- Le Jas, 1.98 hectares (5 logements)
- Cos 0.15
- 60 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces libres de toute construction.
- Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1400 m

### LES RIGAUDS





Conclusion : dans le contexte d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation évoquée dans les autres chapitres le C.S.B.C. aurait pu ne pas s'opposer à ce développement, mais aujourd'hui .

## 7- PROJET DES CANISSONS

Nous ne nous opposons pas au projet des Canissons composé d'immeubles d'habitation, dont 60 % seront destinés à des logements aidés - critère décisif en faveur de ce programme - d'un hôtel et d'un centre aquatique. Néanmoins le nouveau PLU propose pour cet espace une possibilité de densification trop élevée alors que nous nous situons dans un quartier excentré du cœur de ville et composé essentiellement de maisons individuelles basses. C'est le cas pour trois côtés du terrain réservé au projet des Canissons.

Nous notons pour ce secteur :

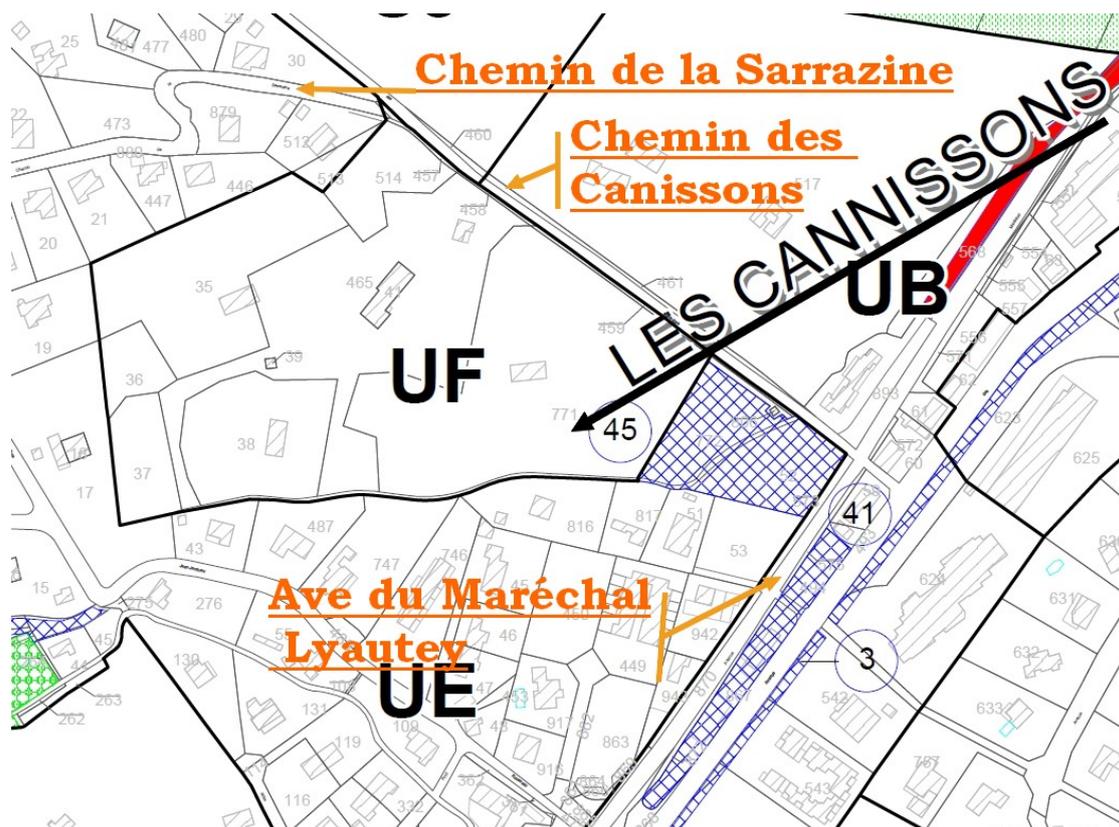
- PLU 2013 : zone UF - Hauteur à l'égout 15m (R+4) Cos 0.6
- PLU 2005 annulé : zone UE – Hauteur à l'égout 6m – (9m logements sociaux) (R+1+2) Cos 0.2
- POS en vigueur : zone UE - Hauteur à l'égout 6m et 9m sur 35% (R+1+2) Cos 0.3

- Domaine des Lavandiers situé en face du projet des Canissons et seul groupe d'immeubles collectifs : hauteur à l'égout 12 m (R+3)

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, hauteur à l'égout 12 m (R+3) sauf pour la partie hôtellerie (que l'on pourrait estimer à 20%) qui serait à 15 m (R+4).

On remarque dans le temps une densification des constructions :

- En 2010-2011 nous avons retenu:
  - 80 logements aidés
  - 40 logements commercialisés par le privé
  - petits immeubles collectifs (R +2 ou 3) et maisons en hameau.(cf. Var matin qui reprend des informations du forum d'automne 2010)
- 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





#### **Avancement du projet:**

Consultation d'opérateurs en début d'année sur la base d'un programme de 164 logements mixtes, d'un équipement hôtelier, d'un centre aquatique, et d'une balnéothérapie. Le projet immobilier prévisionnel comprend environ 13 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés au logement.

Les 164 logements sont répartis en:

- 40% à prix libre soit 66 logements
- 30% en accession sociale ou à prix maîtrisé soit 48 logements
- 30% logements locatifs sociaux soit 50 logements.

Surface du terrain environ 3 Ha

COS de 0.6 hauteur maximale de **15 mètres à l'égout et 17.5 mètres au faîtage**, emprise au sol non réglementée;

**Résultat de la consultation : plusieurs promoteurs ont présenté leur avant projet il y a quelques semaines et les réflexions sont en cours. Par manque de temps nous n'avons pas pu discuter dans le détail ce point avec Madame le Maire.**

**Emplacement réservé N° 45** (Petite surface de 3300 m<sup>2</sup> hachurée en bleu située à l'angle de l'avenue du Maréchal Lyautéy et du chemin des Canisçons).

Devraient être acquis par la commune via une procédure en cours, de « droit de préemption ». Cet espace devrait permettre de réaliser un complément au projet précisé plus haut.

**Situation de la procédure ? Par manque de temps lors de notre assemblée nous n'avons pas pu discuter dans le détail ce point avec Madame le Maire.**

La mise en vigueur du PLU était une étape clef dans la réalisation du projet, car la délivrance d'un permis de construire conforme au projet était impossible dans le contexte du POS en vigueur jusqu'au 10 juillet 2013 (Cos et hauteurs restrictifs).

#### Conclusion :

**Nous n'étions pas opposés à ce projet tel que présenté précédemment (2010-2011, voir ci-dessus) mais la densification (essentiellement hauteur) proposée dans le PLU n'est pas adaptée à ce quartier de Cavalaire et nous ne pouvons que contester ces dispositions.**

#### 8-Bâtiment « AZUREVA » (DPM\_Domaine Public Maritime)

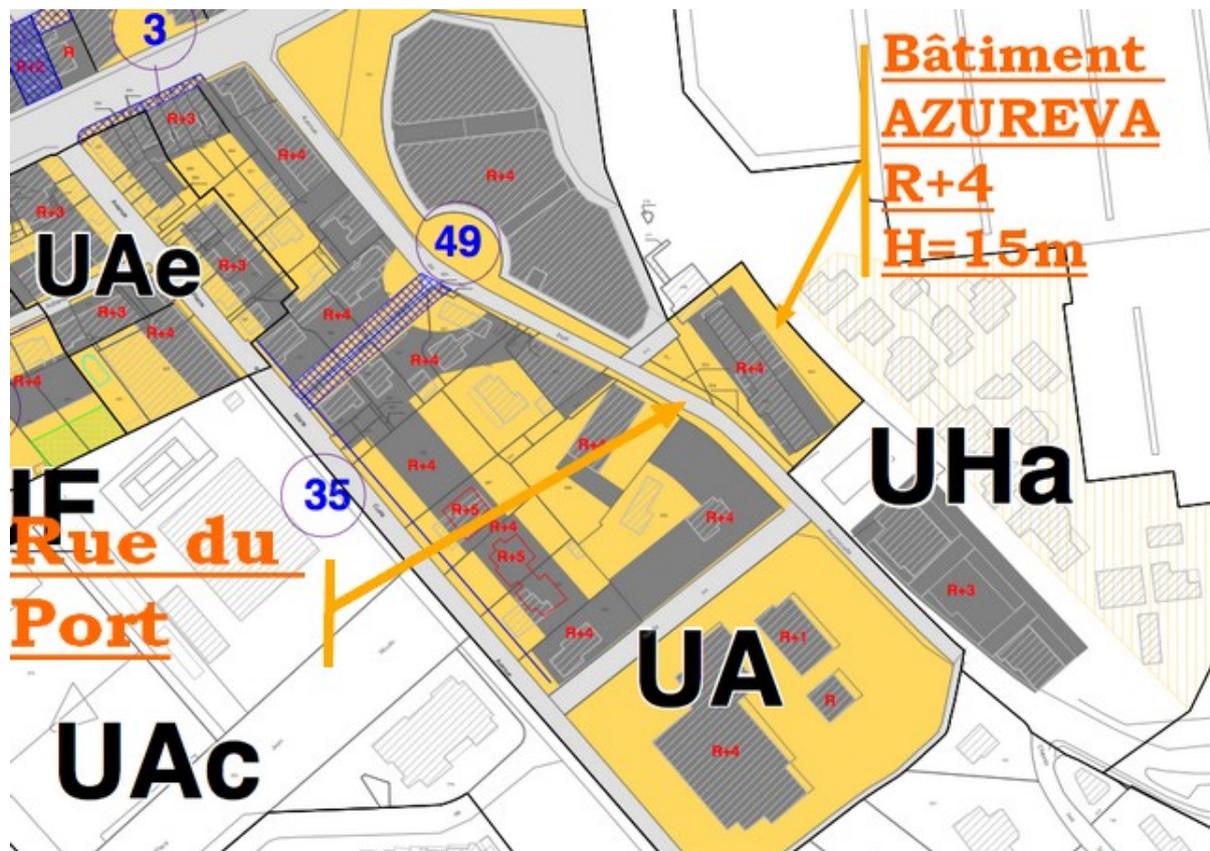
Parcelle de 1660 m<sup>2</sup> située rue du port, entre la Résidence du port et le Casino, actuellement occupée par un bâtiment d'aspect médiocre, d'un étage, destiné à la location saisonnière. Elle se trouve sur le D.P.M., est régie par une A.O.T. (Autorisation d'Occupation Temporaire), le propriétaire 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.

Projet de la municipalité : construction hôtelière.

Comment pourrions nous qualifier ce projet: étonnant, utopique ? Quelque chose nous échappe !



Comme nous le montrons ci-après, la mise en œuvre d'un tel projet (non décrit de façon explicite dans le PLU), semble extrêmement difficile à réaliser, surtout si une opposition ferme sait s'exprimer.

Le DPM artificiel, ce qui est notre cas, à ne pas confondre avec le DPM naturel (rivage de plage ou sauvage) est destiné à :

- 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. »*

**Conclusion :** la qualification de cet emplacement défini dans le PLU n'est pas acceptable. Nous l'avons signifié à la municipalité mais nous n'avons pas été entendus.

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 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.

Afin d'apporter une note de réconfort aux habitants du quartier qui pourrait être gênés par un bâtiment de 15 m de hauteur, sans prendre trop de risque, nous pouvons leur dire qu'ils disposent encore de quelques années pour admirer le port et la mer depuis leurs habitations.

**Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire sera un obstacle à la réalisation de ce projet.**

**Bâtiment du Casino et de la médiathèque** (Il est difficile ne pas évoquer ce projet voisin du précédent)

**Ce que dit le PLU** page 211 du rapport de présentation :

*« Il s'agit dans ce secteur de modifier le plan masse définissant les zones d'implantation pour autoriser la surélévation d'un étage du casino ainsi que des équipements publics adjacents (médiathèque, salles destinées aux associations).*

*L'entreprise gérant le casino bénéficie d'une délégation de service public qui doit être renouvelée cette année. Le projet englobe en plus de la surface utilisée par l'établissement de jeux la création d'une salle de spectacle.*

*Il est donc nécessaire de rajouter un étage supplémentaire aux bâtiments existants.*

*Cependant, bien que l'article 14 du règlement ne soit plus réglementé, le droit à bâtir n'est pas augmenté, hormis le gabarit enveloppe du Casino, du fait des zones d'implantation restreintes sur l'ensemble de la zone UH.*

*Cette surélévation n'aura qu'un faible impact sur le paysage puisque vue de la mer et du port il y a en 1er plan les constructions destinées à l'animation du port (magasins, restaurants et bars) qui sont en rez-de-chaussée, et en arrière plan des immeubles collectifs en r+4.*

*Ce projet concourt à dynamiser l'économie touristique dans un espace urbain dense. »*

**Ce que dit le C.S.B.C.**

Ce projet bien que porteur d'une nuisance de vue pour les habitants situés à l'arrière de cette construction représente un intérêt social, éducatif et commercial pour la ville. On peut rappeler que Le Casino est un bon contributeur pour Cavalaire sous l'aspect financier mais aussi attractif.

En conséquence le C.S.B.C. n'émet pas de réserve sur ce projet.

### **9 Zone UAc parking du centre ville**

Dans le PLU :

- Absence de définition et de destination.
- Espace de la propriété de la commune.
- Dans le PLU: emprise au sol, hauteur, et C.O.S. ne sont pas réglementés.
- Le PLU doit présenter un schéma d'orientation d'aménagement et de programmation qui définit les grandes lignes de la destination de cette surface en partie disponible.

« 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 figurer au PLU

- La zone de stationnement 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.

### **10-Périmètre de renouvellement urbain**

Il est regrettable que le projet de 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.

Les périmètres de renouvellement urbain permettent une restructuration cohérente de l'espace urbanisé afin que celui-ci intègre les besoins des années à venir et évite un développement anarchique, tout en assurant une mise aux normes de l'habitat

### **11-Z.A.C. des Collières et de Frais Vallon**

Ces Z.A.C. anciennes ont été oubliées depuis de nombreuses années, elles n'ont plus de raison de subsister et devraient faire l'objet d'une clôture administrative, ceci permettrait de clarifier une situation ambiguë quant au reste à construire et au zonage.

La municipalité s'est engagée à mettre en œuvre avec les services de la préfecture ces clôtures administratives.

### **12-Réduction des droits à construire**

Le nouveau PLU fait apparaître dans quelques quartiers une « limitation des extensions et densification de l'urbanisation sur les espaces proches du rivage revêtant un intérêt paysager particulier : Cap Cavalaire, Vigie, Cros du Mouton, Vivards,... »

Dit plus clairement il s'agit de réductions de COS, et d'imposition d'une superficie minimale des terrains pour pouvoir construire.

**Notre avis:**

Sans avoir analysé les cas particuliers, nous sommes favorables à cette disposition qui va dans le sens de la limitation de l'urbanisation, **l'intérêt général ayant priorité devant l'intérêt privé.**

**Conclusion sur le chapitre PLU:**

- Le PLU tel que validé par le C.M. du 10 juillet n'est pas acceptable car il présente trop d'anomalies majeures.
- A l'issue de notre dernière rencontre avec Mme le Maire, le 22 mai 2013, nous avons compris que certaines modifications seraient réalisées sur le PLU qui avait été présenté à l'enquête publique et que notre message avait été partiellement intégré. Ce n'est pas le cas, ce qui a engagé le C.A. du C.S.B.C. à voter lors de son dernier conseil le 29 juillet 2013 une délibération en faveur d'un recours contre ce PLU.
- **Nous tenons à dire à tous nos membres que nous avons fait preuve de beaucoup de flexibilité, que nous étions prêts à d'importantes concessions, mais nous n'avons pas été entendus, néanmoins avant de mettre en œuvre un recours contentieux, nous tenterons une ultime démarche de rapprochement avec la municipalité, car nous avons parfaitement conscience que l'absence prolongée d'un document d'urbanisme solide est très préjudiciable à la vie de notre commune.**

Madame le Maire s'est exprimée, elle a rappelé son attachement à Cavalaire et son désir de préserver une cité d'exception. Elle a développé quelques caractéristiques du PLU en argumentant sur nos points de divergence et en mettant un accent particulier sur l'importance du projet des Canissons pour la commune.