



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Cavalaire le 24/10/2016

Madame Elisabeth VARCIN,
Commissaire enquêteur.
Mairie de Cavalaire-sur-Mer

OBJET : Observations sur le projet de modification n°1 du PLU
de Cavalaire-sur-Mer, mis à l'enquête publique

Madame la Commissaire enquêteur,

Association agréée au titre de l'[article L. 141-1 du code de l'environnement](#), le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire a été consulté conformément à l'article L.132-12 du Code de l'Urbanisme, sur le projet de PLU de Cavalaire-sur-Mer.

1 - Spécificité de la commune de Cavalaire-sur-Mer.

La commune de Cavalaire-sur-Mer, dispose d'atouts très intéressants, un cadre de vie attractif dans un paysage de grande qualité, en bord de mer, au pied du massif des Maures. Dotée d'une plage de sable de 3 km de longueur, d'une très belle Promenade de la Mer, d'un port de plaisance, d'un cœur de ville commerçant, de nombreuses collines urbanisées offrant un panorama sur la Méditerranée et les îles, elle est une cité d'exception, attrayante à vocation résidentielle et touristique, extrêmement convoitée.

Ces caractéristiques font de Cavalaire une commune soumise à une **très forte pression foncière**, alors qu'elle demeure très sensible sur le plan environnemental. Elle possède un patrimoine biologique et paysager remarquable, qu'il est nécessaire de préserver, alors que la densité de l'urbanisme a atteint une valeur qu'il convient impérativement de maîtriser. En saison estivale, il est difficile de circuler, de stationner. Les services publics, incluant les services de secours, les services à la personne, les commerces et beaucoup d'infrastructures municipales sont saturés. Il convient donc de promouvoir une urbanisation maîtrisée, orientée vers le logement pour les actifs et de freiner les constructions destinées aux résidences secondaires.

2 – Présentation de nos observations

Nos observations portent essentiellement sur un important accroissement des droits à construire, donc de la capacité d'accueil dans la commune, incompatible avec une modification de PLU et sur des définitions imprécises, voire

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

illégalles, attribuées aux secteurs concernés par les décisions du jugement du Tribunal Administratif de Toulon du 16 juin 2016.

La modification n° 1 du PLU, devait s'inscrire nécessairement dans le cadre des choix d'urbanisme effectués par le PLU adopté en 2013, explicités par le PADD et le rapport de présentation mais ne devait pas rompre la cohérence existante entre le PADD et le règlement.

En permettant un important accroissement des possibilités de construction, les auteurs du PLU ont ignoré les objectifs fixés par l'arrêté municipal, qui a prescrit la modification. Il s'agissait d'encadrer l'impact de la loi ALUR, par les règles qui définissent les possibilités de construire.

Ils sont allés au-delà des objectifs fixés par cet arrêté et commis une illégalité manifeste : la modification se révèle être une révision.

Il convient de rappeler que la loi ALUR n'a pas pour objet de contraindre les collectivités locales, à engager une politique de densification de l'urbanisation mais de proposer des outils différents de ceux utilisés antérieurement à sa promulgation, qui étaient le COS et la surface minimum constructible.

La politique d'urbanisation d'une commune est de la seule responsabilité de la municipalité, accompagnée de sa population et des associations concernées. Cf Article 72 de la Constitution française. Dans d'autres termes la convention d'Aarhus du 25 juin 1998 dans son article 1^{er} impose « *la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement...* ». Il s'agit bien là d'une assurance que la loi ne peut pas reprendre le pouvoir aux élus des collectivités locales et du public qui les a désignés.

Par ailleurs, le SCoT dicte aux communes de l'intercommunalité du Golfe de Saint-Tropez, une limitation de l'accroissement des logements de 1 % annuel, argument ignoré des auteurs du PLU.

Cette modification, si elle était validée en l'état, serait une disposition très forte, favorisant l'accroissement des constructions, à un moment où déjà l'urbanisation est galopante dans la commune.

Pour mémoire, en ne considérant que l'immobilier collectif, depuis 2 ans, 508 logements sont en cours de concrétisation :

- Les Canissons : 222 logements.
- Le Jas : 64 logements.
- Rue de la Baie : 68 logements.
- Bd Pasteur : 18 logements.
- Rue Rameil : 56 logements.
- Chemin des Vivards : 24 logements.
- Avenue Frédéric Mistral : 56 logements (permis non signé)

Pour un parc de 12.000 logements nous atteignons un accroissement supérieur à 4 % en 2 ans.



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

3 - Cohérence entre PADD et Règlement

Il convient de rappeler que « *le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.....* » Extrait de l'article L151-8 du code de l'urbanisme.

Or, dans le PLU discuté, cette **cohérence entre le PADD et le règlement sera rompue**. Voir notre analyse ci-après.

4 – Objectifs de la modification n°1.

Pour mémoire les objectifs de cette modification, cf Arrêté municipal du 22 avril 2015 :

« *CONSIDÉRANT qu'une modification du Plan Local d'Urbanisme apparaît dès lors nécessaire :*

- *Pour encadrer l'impact de l'application immédiate de la loi afin notamment de préserver la cohérence des orientations et objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;*
- *Pour corriger les erreurs et imprécisions identifiées afin de permettre à la Commune de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme cohérent dans son ensemble, et de manière générale, pour améliorer les dispositions réglementaires du PLU en considération de ses objectifs... »*

Dans son arrêté de modification Monsieur le Maire mentionne bien **la nécessaire cohérence de l'ensemble du PLU**.

5 - Les grandes orientations du PADD.

Il convient en préalable de rappeler les grandes orientations du PADD qui sont déclinées dans le Rapport de présentation :

5-1 - En page 4 du PADD, au chapitre Introduction il est dit :

« *Cavalaire-sur-Mer a connu une forte progression démographique qui s'est accompagnée d'une importante augmentation du parc des logements, en particulier des résidences secondaires.*

Du développement urbain de la ville depuis les années 60, principalement sous forme pavillonnaire, a découlé un étalement urbain important qu'il faut aujourd'hui endiguer.

Par rapport aux fortes évolutions de la population entre 1970 et 2000, la municipalité désire désormais maîtriser son évolution démographique.

De plus, elle entend poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants tant dans les espaces naturels que dans les espaces urbanisés, accentuer son action sur les quartiers existants et mener une politique foncière et sociale active.

Enfin, une recherche de solutions aux difficultés de circulation et de stationnement devra être menée.

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,

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

- *Le traitement des quelques espaces encore potentiellement aménageables dans le tissu urbain existant ou en frange de celui-ci,*
- *La maîtrise de l'urbanisation en zone pavillonnaire, après réalisation d'une étude paysagère, aux fins d'étendre ou conforter certaines superficies minimales des terrains constructibles existantes dans le POS,*
- *La préservation des espaces naturels,.... »*

5-2 - En page 12 du PADD, au chapitre Orientations, il est dit :

ORIENTATIONS

Maîtriser le développement urbain en retenant un scénario démographique maîtrisé

- Engager un projet coeur de ville
- Diversifier la production de logements dans les quartiers existants et d'urbanisation future
- Répondre aux besoins catégoriels (logements sociaux, logements saisonniers...) du logement qui ne satisfont pas les mécanismes du marché
- Améliorer le parc immobilier existant

Insérer des outils de protection du patrimoine bâti

Assurer une meilleure fonctionnalité urbaine

5-3 - En page 13 du PADD, au même chapitre Orientations, il est dit :

« *Contenir le développement des secteurs urbains (les Vivards, le Cros du mouton, Cap Cavalaire...)*
Encadrer le rythme des constructions pour assurer un parcours résidentiel... »

Cf. ci-dessous copie de la page 13 du PADD

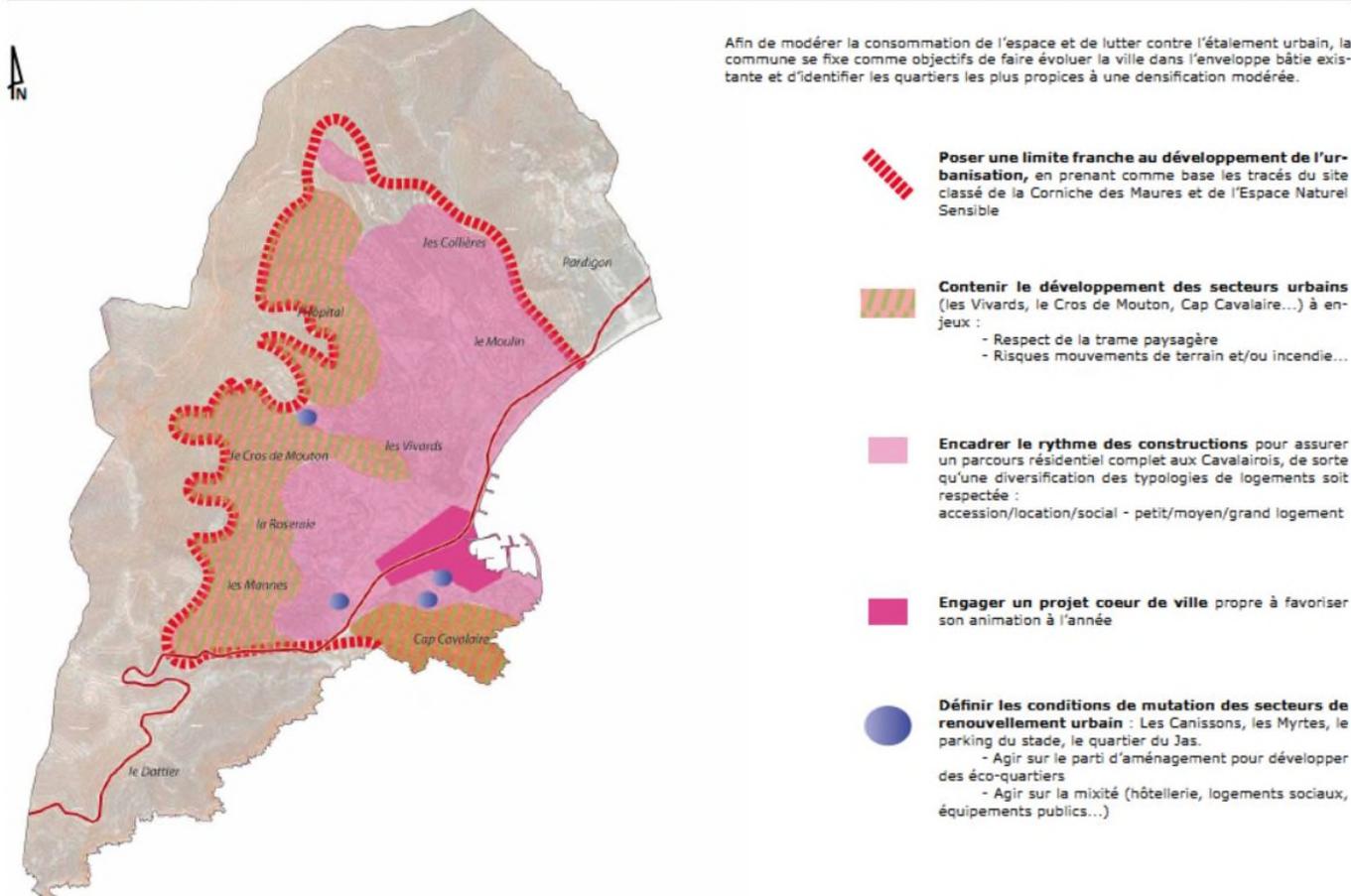


COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

II. Maîtriser le développement de la ville

II.I. Maîtriser le développement urbain



5-4 - En pages 207 et 208 du Rapport de présentation il est dit :

« *Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L 146-4 II du code de l'urbanisme).*

À la lecture de la cartographie de la loi Littoral, *l'ensemble du territoire est situé en espace proche du rivage.*

Afin de démontrer que le projet de PLU ne permet qu'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, la commune a mené une réflexion en deux temps : secteurs dont la densité diminue par rapport au POS et inversement secteurs dont la densité augmente....»

Le Rapport de présentation met en évidence la préoccupation de respecter la loi Littoral, par une maîtrise de l'urbanisation, en tentant d'équilibrer les secteurs du territoire densifiés et les secteurs dont la densification diminue.

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Synthèse de l'orientation et de l'objectif prescrits par le PADD.

Il est formellement prescrit dans le PADD que l'urbanisation du PLU est « **maîtrisée** », « **contenue** », « **encadrée** ».

Il s'agit là d'une option majeure prise par la Municipalité auteur du PLU de 2013, qui devra être déclinée dans le Rapport de présentation et dans le **Règlement** afin de disposer d'un document d'urbanisme cohérent, donc légal.

6 - Incohérences entre PADD et règlement modifié – Anomalies relevées.

Afin de mettre en évidence ce non-respect de cohérence entre PADD et règlement et d'évaluer (partiellement) l'évolution de la capacité d'accueil résultant de la modification proposée, nous réalisons une analyse des zonages les plus significatifs.

Nous établissons un parallèle des possibilités de construction entre le PLU tel qu'approuvé le 10 juillet 2013, donc avant la promulgation de la loi ALUR et la modification discutée. Nous montrons ainsi l'accroissement des possibilités de construction qui rompt cette cohérence.

Ce travail qui consiste à faire une évaluation de l'évolution de la capacité d'accueil, en incluant la capacité des réseaux et des infrastructures, engendrée par la modification n° 1 du PLU, aurait dû être portée dans la « Notice explicative de synthèse » attachée à la documentation, qui compose cette modification, or, elle ne l'est pas, ce qui ne permet pas d'appréhender les enjeux de la modification. Il s'agissait entre autres, d'actualiser le tableau « 3.3 Capacité d'accueil du projet » de PLU figurant en page 195 du Rapport de présentation.

Les auteurs de la modification du PLU, en omettant d'apporter ces données majeures, concernant l'accroissement des possibilités de constructions, ont méconnu leur obligation d'information, (Cf. CAA de Marseille du 17 mars 2011 N° 09MA01587 qui précise «...que si, pour la modification d'un plan d'occupation des sols, le rapport de présentation n'avait pas à être aussi complet que lors de l'établissement initial ou de la révision d'un tel plan, il doit néanmoins permettre d'appréhender les enjeux de la modification en cause.. » et ainsi fragiliser ce document d'urbanisme.

Pour faciliter la compréhension de notre démonstration, nous raisonnons sur la base de terrains d'une superficie de 1 000 m².

Nous n'avons pas traité les secteurs de type UA, situés en centre-ville, car souvent moins significatifs en termes d'accroissement de l'urbanisation, souvent par l'absence de COS au PLU de 2013 et qui par ailleurs seraient plus propices à une « reconstruction de la ville sur elle-même afin de limiter l'étalement urbain ».

6-1 - Zone UB

Il s'agit d'une zone située en périphérie proche du centre-ville. Celle-ci a vocation à accueillir de l'habitat, des services et des activités commerciales.

Superficie 16.24 ha ou 2.3 % des zones urbaines (cf Page 7 de la notice explicative de synthèse)

Hauteur 12 m ou R + 3.



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

PLU de 2013 actuellement en vigueur mais avant loi ALUR

Le COS est fixé à 0,60.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **600 m²**

Les autres critères du type emprise au sol ou surfaces libres n'ont pas d'incidence directe sur la constructibilité.

PLU 2016 modification n° 1

Emprise au sol 70 % de la superficie du terrain

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : 700 m² x 4 niveaux = **2 800 m²**

Conclusion :

La majoration des droits à construire est dans le rapport de : 2800 : 600 = **4.67**

6-2 - Zones UC

Habitat collectif ou individuel dense, de service et d'activités commerciales

Superficie 40.89 ha ou 5.9 % des zones urbaines (cf Page 7 de la notice explicative de synthèse)

PLU de 2013 actuellement en vigueur mais avant loi ALUR

Zone UC, UCb, le COS est fixé à 0,50.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **500 m²**

Zone UCa le COS est fixé à 0,30.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **300 m²**

Zone UCc le COS est fixé à 0,50. (Résidence de La Baie)

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **500 m²**

Zone UCd le COS est fixé à 0,40. OAT du camping de la Baie.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : non significatif (OAT).

Dans les zonages UC, les autres critères du type emprise au sol ou surfaces libres n'ont en général pas d'incidence sur la constructibilité.

PLU 2016 modification n° 1

La modification ramène le zonage à 2 secteurs : UCc avec des sous-secteurs UCc1 2 3 et UCd

Zone UC hauteur maxi 11 m à l'égout du toit ou (R + 3)

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Zone UC, emprise au sol 60 % de la superficie du terrain (sauf UCd, OAT, non significatif).

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : 600 m² x 4 niveaux = **2 400 m²**

Conclusion :

En zone UC et UCb (PLU 2013), la majoration des droits à construire est dans le rapport de : 2400 : 500 = **4.8**

En zone UCc (PLU 2013), la majoration des droits à construire est dans le rapport de : 2400 : 500 = **4.8**

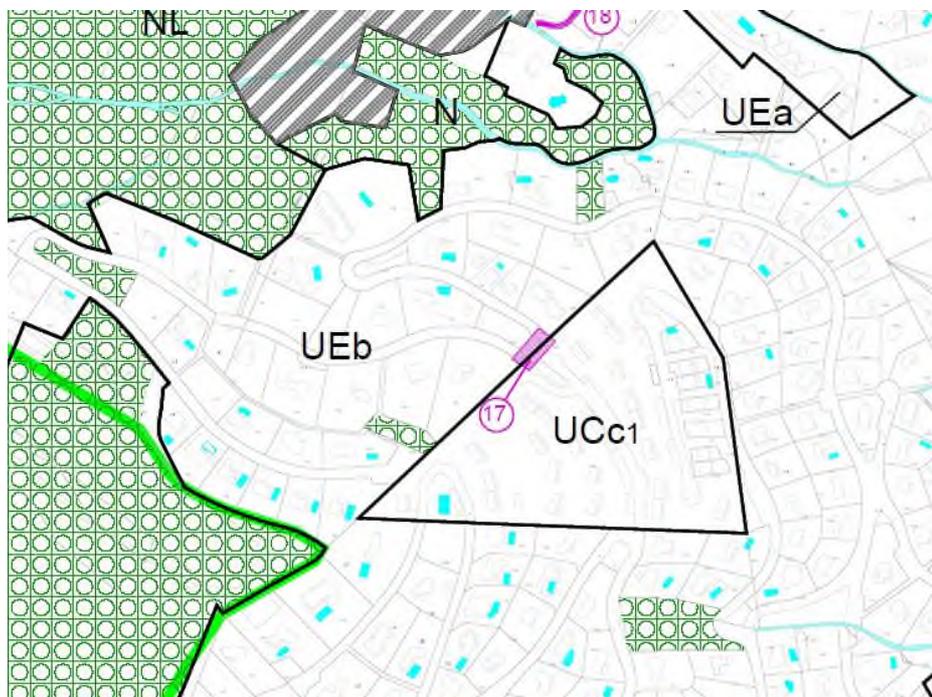
Secteur UCc1 quartier des Mannes :

Au quartier des Mannes un **secteur UCc1** (voir carte ci-dessous), sur un territoire à caractère collinaire de faible densité, précédemment en zonage UE est inapproprié.

Au PLU de 2013 Zone UE, le COS est fixé à 0,20. Surface de plancher maxi **200 m²** pour un terrain de 1 000 m²

PLU modification n° 1 Zone UCc1, le CES est fixé à 0.60 avec 5 niveaux. Surface de plancher **3 000 m²** pour un terrain de 1 000 m².

La majoration des droits à construire est dans le rapport de : 3000 : 200 = **15**



Secteur UC

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Incohérence en page 46 du règlement :

« CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère discontinu, d'habitat collectif ou individuel dense, de service et d'activités commerciales.

Elle comprend 2 secteurs :

- *le secteur UCc correspondant à la partie Nord du quartier des Myrtes. Ce secteur comprend 3 sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3 visant à favoriser l'insertion du bâti dans le site.*
- *le secteur UCd correspondant au site du camping de la Baie. »*

Le secteur UC n'est pas indiqué dans le chapitre CARACTERE DE LA ZONE, bien qu'il soit indiqué à partir de l'article 10.

Secteur UCa

Le secteur UCa n'est pas indiqué dans le règlement mais figure sur la carte, quartier Porto Di Mar. **Ses caractéristiques de construction sont ainsi absentes du règlement.**

6-3 - Zone UD

Superficie 9,78 ha ou 1.4 % des zones urbaines

Cette zone est destinée à recevoir un habitat résidentiel. Elle se situe sur la frange littorale au nord de la RD559 (Promenade de la Mer, avenues Frédéric Mistral et de Saint Raphaël). Celle-ci comporte un secteur UDa correspondant à deux secteurs de mixité urbaine caractérisés par l'existence de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, le long de la RD 559 et de la Promenade de la Mer

PLU de 2013 actuellement en vigueur mais avant loi ALUR

Le Cos est fixé à 0.50.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **500 m²**

Les autres critères en zone UD, du type emprise au sol ou surfaces libres n'ont pas d'incidence sur la constructibilité.

PLU 2016 modification n° 1

Emprise au sol 50 % de la superficie du terrain.

Hauteur : 9 m ou R + 2

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : 500 m² x 3 = **1 500 m²** (3 niveaux).

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Conclusion :

La majoration des droits à construire est dans le rapport de : $1500 : 500 = 3$

On note page 64 du règlement une incohérence entre UD et UC. Nous sommes au chapitre UD et il est évoqué une caractéristique de UC.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UD

14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UC et ses secteurs, à l'exception du secteur UCc, toutes les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation devront comporter 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux.

6-4 - Zone UE :

Correspond à la structure pavillonnaire issue en majeure partie de lotissements et comprend 2 secteurs :

- un secteur UEa à dominante d'habitat dense qui autorise la mitoyenneté des constructions ;
- un secteur UEb à dominante d'habitat de plus faible densité ;

Les zones UE couvrent une partie très importante : 499.47 ha ou 71.5 % superficie urbanisée. (cf page 5 de la Notice explicative de synthèse).

Nous sommes là sur des territoires sensibles, composés de collines très arborées, souvent situés en covisibilité avec la mer, pour certains pouvant s'intégrer dans les espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral.

Ces espaces collinaires ont généralement été ouverts à la construction dans le cadre de lotissements qui ont fait l'objet de permis d'aménager. La volonté était de conserver à ces espaces un caractère environnemental protégé. La densification de ces territoires, composés de lotissements doit en conséquence être vue avec une grande modération, ce qui n'est pas le cas dans la modification proposée.

Au PLU de 2013 actuellement en vigueur il existe 4 secteurs.

Ces secteurs ont pour objet d'organiser une urbanisation de densité plus faible.

- **un secteur UE** correspondant aux grands lotissements (secteur non mentionné au chapitre « Caractère de la zone » page 86 du règlement)
- **un secteur UEa** correspondant aux quartiers de la Carrade, les Collières Sud, le Jas, les Rigauds et les Pierrugues
- **un secteur UEb** correspondant pour partie aux quartiers La Vigie, Cap Cavalaire, etc... ;
- **un secteur UEc** correspondant pour partie aux quartiers de la Vigie, Cap Cavalaire, Les Moulins, etc...



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

PLU de 2013 actuellement en vigueur mais avant loi ALUR

Zone UE, (384 ha) le COS est fixé à 0,20.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1000 m² : **200 m²**

Zone UEa, (42 ha) le COS est fixé à 0,15.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **150 m²**

Zone UEb, (53 ha) le COS est fixé à 0,10.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **100 m²**

Zone UEc, (21 ha) le COS est fixé à 0,07.

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1 000 m² : **70 m²**

Les autres critères du type emprise au sol ou surfaces libres n'ont en général pas d'incidence sur la constructibilité.

PLU 2016 modification n° 1

La modification ramène le zonage à 2 secteurs : UEa et UEb.

Zone UEa, emprise au sol 40 % de la superficie du terrain ou 250 m².

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1000 m² : 400m² x 2 = **800 m²** (2 niveaux).

Zone UEb, emprise au sol 20 % de la superficie du terrain ou 250 m².

Surface de plancher constructible pour un terrain de 1000 m² : 200m² x 2 = **400 m²** (2 niveaux).

Conclusion :

La majoration des droits à construire est dans le rapport de **2 à 5.7** (voir tableau ci-dessous)

Pour des petites surfaces de terrains le « bonus » des 250 m² constructibles prévu à l'article 9 du règlement porte ce rapport 2.5 voire plus.

Exemple : en zone UEb pour un terrain de 500 m² on passe de 500 x 0.2 = 100 m² de plancher, à 500 x 0.2 x 2 niveaux = **200 m² ramené à 250 m² de plancher via ce « bonus »**.



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Entre les 2 PLU, les changements de zonage traduisent une augmentation variable des droits à construire résumés dans le tableau suivant :

PLU 2013 Zonage	Localisation	PLU 2016 Zonage	PLU 2013 Surface Plancher	PLU 2016 Surface de plancher	Rapport d'accroissement des constructions
UB	Périphérie proche du centre-ville	UB	COS 0.6 600 m ²	CES 0.7 4 niveaux 2800m ²	4.6
UC UCb	Collectif ou individuel dense	UC UCb	COS 0.5 500m ²	CES 0.6 4 niveaux 2400	4.8
UCa		UCa	COS 0.3 300m ²	Absent du règlement ?	?
UCd		UCc UCc1 UCc2 UCc3	COS 0.5 500m ²	CES 0.6 3 à 5 niv. 3000 m ² 2400 m ² 1800 m ²	6 4.8 3.6
UE	Quartier des Mannes	UCc1	COS 0.2 200 m ²	CES 0.6 5 niveaux 3000m ²	15
UCd	Camping de la Baie	UCd	COS 0.4 OAT	OAT	
UD	habitat résidentiel sur la frange littorale	UD	COS 0.5 500 m ²	CES 0.5 3 niveaux 1500m ²	3
UE	Cas général Grands lotissements	UEb	Cos 0.2 200m ²	CES 0.2 400m ²	2
UEa	Collières Sud	UEa	COS 0.15 150 m ²	CES 0.4 800 m ²	5.33
UEa	Les Myrtes est Le Cros du Mouton	UEb	COS 0.15 150 m ²	CES 0.2 400 m ²	2.67
UEb	Les Vivards L'Orangerie	UEb	COS 0.1 100 m ²	CES 0.2 400 m ²	4
UEc	Sud-est Le Moulin – La Vigie	UEb	COS 0.07 70m ²	CES 0.2 400 m ²	5.7

Ce tableau met en évidence une augmentation des droits à construire dans le rapport de 2 à 15.

6-5 - Zone UF

Erreur de cartographie un secteur UF inexistant dans la réalité figure à l'intérieur de la résidence de la Baie, situé Bd Pasteur.

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



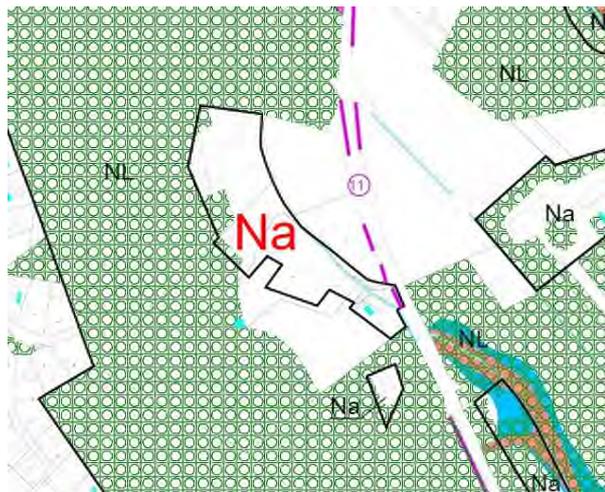
COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

6-6 – Zonage non défini

Le zonage **Na** porté en rouge sur la carte ci-dessous est absent de la cartographie du PLU modifié.

Ce secteur sur le PLU de 2013 est indiqué Na et ne devrait pas changer, il se situe dans l'emprise du site remarquable de Pardigon, à l'est de la route du Dr Pardigon.



6-7 – Hauteur des murs

Aux articles 11 - 5.1 du règlement il est prévu que les clôtures pourront être constituées par des murs pleins de hauteur 2 m.

Cette disposition nouvelle s'oppose au règlement des lotissements qui souvent interdit les murs pleins.

Par exemple extrait du règlement d'un des grands lotissements de Cavalaire, L'eau Blanche :

« Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de grillages légers métalliques non plastifiés ou plastifiés de teinte verte, d'une hauteur uniforme de 1,20 m, fixés sur des piquets métalliques (tubes ou profilés). une bordure de béton de 0,15 m. de hauteur maximum sera tolérée, à l'exclusion de tout mur bahut »

Il convient de rappeler que le plus souvent, les règles des lotissements ont été orientées vers une préservation environnementale des espaces collinaires de la commune, en retenant le principe de parcelles de grande surface, souvent encadrées de parcelles inconstructibles, avec une obligation forte de végétalisation, afin de préserver un aspect général verdoyant et faiblement urbanisé.

En méconnaissant le règlement des lotissements, les auteurs de la modification n° 1 du PLU transgressent des grandes décisions de principe et exposent la commune à de nombreux conflits. Cf CE N° 89646 du 8 novembre 1995 :

« Les prescriptions du règlement d'un lotissement approuvé par l'autorité compétente ont un caractère réglementaire et s'imposent, par conséquent, tant à l'autorité chargée de délivrer le permis de construire qu'au pétitionnaire. »

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

7 – Constat concernant l'incohérence entre PADD et règlement modifié :

L'étude ci-dessus met en évidence pour les secteurs représentatifs de Cavalaire-sur-Mer : **UB** (2.3 % de la superficie urbanisée), **UC** (5.9 % de la superficie urbanisée) **UD** (1.4 % de la superficie urbanisée) **UE** (71.5 % de la superficie urbanisée) **que les possibilités de construction sont multipliées par 2, jusqu'à 15.**

Cet important accroissement des possibilités de construction, relevé sur 81 % de la superficie urbanisée de la commune, entraîne une forte évolution de la capacité d'accueil, donc de l'économie du PLU, et rompt la cohérence de la partie réglementaire du PLU avec le PADD et le Rapport de présentation.

Une première marque d'illégalité est déduite de l'ignorance de la part des auteurs de la modification n°1 du PLU, de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

« *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Le Conseil d'État dans sa décision N° 360950 du 4 juin 2014 rappelle au paragraphe 2 :

« *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : / a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ; / b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; / c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. / [...] Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12*

Or, nous avons vu plus haut que le PADD préconisait une urbanisation « maîtrisée », « contenue », « encadrée ». Cet objectif n'a pas été retenu dans les nouvelles règles de construction évoquées ci-dessus.

Nous pouvons conclure que la modification proposée change les orientations du PADD et devient ainsi illégale.

Les auteurs de la modification n° 1 du PLU, afin de préserver la cohérence des orientations et objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, avec le règlement modifié, devaient aménager, *ce règlement en agissant notamment sur « les règles de gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives »* comme le propose la fiche ministérielle intitulée « *Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles* ».



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Concrètement, afin de contenir des droits à construire équivalents au PLU de 2013, il convient de prévoir à l'article 9 du règlement, un CES équivalent au COS du PLU de 2013 et d'ajouter à cet article du règlement la précision suivante :

« Dans le cas d'une construction du type R + 1, la somme des deux emprises : R et R + 1 ne doit pas excéder l'emprise au sol autorisée ».

Dans le cas d'une construction du type R + 2 ou 3 la règle est la même.

Exemple théorique :

Terrain de 1 000 m²

COS 0.4 donc CES 0.4

Hauteur maximale R + 2

Avec un COS de 0.4 nous avons une surface de plancher possible de 400 m² à répartir sur 1, 2, ou 3 niveaux.

Avec un CES de 0.4 nous avons une surface de plancher pour une construction d'un niveau de 400 m², pour une construction de 2 niveaux, 2 surfaces de plancher de 200 m², pour une construction de 3 niveaux, 3 surfaces de plancher de 133 m².

8 – Le PLU ainsi modifié n'est pas en cohérence avec le SCoT

Un tel accroissement des droits à construire, s'avère illégal au regard du SCoT en vigueur dans l'intercommunalité du Golfe de Saint-Tropez. En effet celui-ci encadre le taux d'augmentation des logements en imposant un **maximum de 1 % par an**.

Le Tribunal Administratif, dans son jugement du 16 juin 2016, du PLU de 2013, au paragraphe 11 indique que le Rapport de présentation prévoit un taux d'accroissement de 1 %.

Extrait du jugement :

*«... qu'il ressort du rapport de présentation que cette commune présentait en 2009 un parc de **11 242 logements existants** et que le plan local d'urbanisme prévoit une **capacité d'accueil de 1 008 logements supplémentaires** sur la décennie 2013-2023, soit un taux de croissance annuel moyen du parc de logements inférieur à 1 %, ainsi que l'a d'ailleurs relevé le commissaire-enquêteur dans son rapport... »*

En concluant que la capacité d'accueil du PLU de 2013, était en cohérence avec le SCoT, le Tribunal Administratif nous indique :

- qu'en multipliant par 2, voire beaucoup plus dans certains secteurs, les possibilités de construction telles qu'observées dans la modification proposée, cette cohérence est rompue,
- que ce taux d'accroissement maximum de 1 % des constructions est une donnée qui ne peut pas être méconnue.



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

En ayant ignoré cette exigence du SCoT, les auteurs de la modification n° 1 du PLU commettent une erreur qui inscrit celui-ci en illégalité.

On doit mentionner que le SCoT, accompagné d'un PLH (Programme Local de l'Habitat), de l'Intercommunalité du Golfe de St Tropez est en cours de révision, or, en matière d'urbanisme, les grandes options qui seront retenues ne sont à ce jour pas connues. Il apparaît donc aventureux d'adopter par anticipation, l'option d'un très fort accroissement de l'urbanisation, par le biais d'une simple modification d'un PLU, pour une localité comme Cavalaire-sur-Mer qui a atteint un seuil démographique de saturation en haute saison et qui, à très court terme ne disposera plus de foncier.

9 – Le PLU ainsi modifié enfreint la loi Littoral.

Comme nous l'avons rappelé au paragraphe 5-4, l'article L 146-4 II du code de l'urbanisme (codification de la loi Littoral) :

*« II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée **doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.** »*

le Rapport de présentation du PLU de 2013, avait rappelé l'obligation d'intégrer cet article de loi dans le PLU, or la modification n° 1, à tort le passe sous silence et ainsi enfreint la loi.

10 - Secteurs concernés par les décisions du jugement du Tribunal Administratif de Toulon du 16 juin 2016.

Pour 4 zones significatives qui ont fait l'objet de décisions du TA, les auteurs du PLU se contentent de mentionner une annulation par le TA le 16 juin et de renvoyer au document d'urbanisme antérieur, ce qui n'offre pas une information compréhensible pour le lecteur d'un PLU qui recherche des indications précises et sans ambiguïtés.

Les auteurs du PLU auraient dû se conformer aux recommandations du Ministère du logement et de l'habitat durable, qui dans une fiche technique « **Modernisation du contenu du PLU** », du 30 mars 2016, définissent les principales évolutions du contenu d'un PLU et entre autres en page 7 au chapitre **Objectifs** :

*« **Donner de la lisibilité et de la visibilité au règlement pour en permettre une meilleure utilisation, tout en conservant les possibilités déjà existantes.***

*Offrir une **application à la carte**, en fonction de chaque projet de territoire, les outils étant essentiellement facultatifs. »*

Dans cette fiche technique, les notions de clarté, lisibilité, visibilité sont fréquemment répétées dans le but de permettre une meilleure compréhension, à l'ensemble des personnes qui ont à consulter un PLU et d'éviter des situations conflictuelles liées à des imprécisions ou des difficultés de compréhension.

L'article L153-7 du code de l'urbanisme confirme cette obligation :

*« En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente **élabore sans délai les nouvelles dispositions** du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. »*



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

La notion « **d'élaborer les nouvelles dispositions** » ne prête pas à confusion. Il s'agit de définir de nouvelles règles en conformité avec le jugement du Tribunal Administratif.

Il s'agit des zones

- la zone **AUp** et l'emplacement réservé n° 51 dans le secteur de PARDIGON ;
- la zone **AUEa** sur le site des Rigauds
- les secteurs **UZCb et UZCc** au sein de la ZAC des Collières
- les zones **AUIa et AUIb** du secteur de Malatra

Par exemple :

9-1 - Zone AUp et l'emplacement réservé n° 51 dans le secteur de PARDIGON

Au chapitre 3 en page 125 du règlement il est écrit :

« *DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUp*

Les dispositions relatives à la zone AUp ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif en date du 16 juin 2016.

*Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le **Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification.** »*

Le PLU de 2005 avait désigné ce secteur, emplacement réservé n° 112, destiné à une activité artisanale.

Les auteurs de la modification n°1 du PLU en renvoyant au PLU de 2005 commettent une erreur de droit.

En effet, le Tribunal Administratif de Nice, le 9 décembre 2010, dans son jugement qui concernait le PLU de 2005, contre lequel le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire avait déposé un recours le 31 mars 2006, s'était prononcé en défaveur d'une utilisation de ce secteur à des fins artisanales, car il s'agit d'un espace remarquable.

Il était évoqué dans ce jugement une parcelle distante de quelques dizaines de mètres de celle qui nous occupe.

Extrait du jugement :

« *Sur le secteur UI à vocation artisanale :*

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du procès-verbal et des photographies de la visite des lieux effectuée le 13 janvier 2009 par le tribunal que le secteur UI à vocation artisanale s'inscrit dans le grand amphithéâtre très boisé qui descend des Maures et s'ouvre sur la plaine littorale de Pardigon ; qu'il s'intègre dans ce grand paysage caractéristique varois qui s'ouvre sur la mer, la presqu'île de Saint-Tropez et les îles d'Hyères ; que ce secteur se situe dans un vallon boisé et comporte de nombreuses espèces végétales ; chênes lièges, mimosas, pins maritimes, arbousiers, pins d'Alep, oliviers, cyprès, bambous ; qu'il se prolonge naturellement par la grande forêt des Maures ; qu'il constitue donc un ensemble boisé très significatif de la commune et doit donc être regardé comme faisant partie d'un espace remarquable au sens de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme ; 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 ; »

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Ce jugement a été confirmé par la Cour Administrative d'Appel de Marseille le 25 juillet 2014.

Le Tribunal Administratif de Toulon concernant le PLU de 2013, dans son jugement du 16 juin 2016 reprend les mêmes arguments, en s'appuyant sur la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille évoquée ci-dessus.

Notre conclusion : ce secteur définitivement classé en site remarquable, se doit de revenir en UJ (espace destiné au camping) qui était le zonage inscrit au POS qui a servi de base aux PLU de 2005 et de 2013

9-2 - Zone AUEa des Rigauds, page 116 du règlement

Au chapitre 1 en page 116 du règlement il est écrit :

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEa

CARACTERE DE LA ZONE

Située dans le quartier du Jas, cette zone correspond à l'extension de zones pavillonnaires mitoyennes issues en majeure partie de lotissements, dont le règlement est très proche.

Le caractère boisé des sites et leurs liens très étroits avec la zone naturelle protégée imposent la maîtrise d'une faible densité conformément aux dispositions des articles L152-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.....

NB : la zone AUEa des Rigauds a été annulée par jugement du Tribunal administratif de Toulon en date du 16/06/2016. Dans cet espace, ce sont les dispositions du document d'urbanisme antérieur qui s'appliquent. »

Nous avons plusieurs remarques à formuler :

- Il apparaît que 2 secteurs différents sont concernés par le zonage AUEa : Le Jas et Les Rigauds.
Dans le règlement, voir ci-dessus, « *CARACTERE DE LA ZONE* » il est évoqué Le Jas mais pas Les Rigauds, or la cartographie a bien maintenu ces 2 secteurs.
- Cette présentation, pour le moins ambiguë ne répond pas aux exigences de lisibilité que doit proposer un document d'urbanisme, tel que nous l'avons évoqué au début de ce chapitre.
- **Les auteurs du PLU, n'ont pas pris en considération le jugement du Tribunal administratif et laissent les personnes concernées par le règlement dans une situation incertaine.**

9-3 - Les secteurs UZCb - UZCc au sein de la ZAC des Collières.

Au chapitre 10 en page 104 du règlement il est écrit :

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté des Collières, à l'exception de la zone N de l'ancien PAZ qui est transféré en zone Naturelle du PLU.

Elle comprend le secteur UZCa qui ne comprendra que des logements individuels ou collectifs.

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

Les dispositions relatives aux secteurs UZCb et UZCc ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif en date du 16 juin 2016.

Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification. »

Le PLU de 2005 avait désigné ce secteur avec les mêmes caractéristiques.

Pour ces derniers secteurs, les auteurs du PLU de la même façon, n'ont pas pris en considération le jugement du Tribunal administratif et laissent les personnes concernées par le règlement dans une situation incertaine.

9-4 - Les secteurs AUIa et AUIb du secteur de Malatra

Au chapitre 2 en page 124 du règlement il est écrit :

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Les dispositions relatives à la zone AUI et à ses secteurs AUIa et AUIb ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif en date du 16 juin 2016.

Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification. »

Pour ces derniers secteurs, les auteurs du PLU, de la même façon laissent les personnes concernées par le règlement, dans une situation incertaine en renvoyant au PLU de 2005.

Ils commettent une erreur de droit puisque les caractéristiques de ces secteurs étaient identiques au PLU de 2005.

Or, le Tribunal Administratif dans son jugement du 16 juin 2016 indique que l'urbanisation de ce territoire est illégale :

« le secteur AUIa n'est pas situé en continuité de l'urbanisation existante au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que la délibération attaquée est entachée d'illégalité pour ce motif ; »

« le secteur AUIb n'est situé en continuité d'aucun espace urbanisé ; que, par suite, sa création méconnaît le I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; »

Dans notre cas le zonage Nt, en continuité du zonage Nt existant dans la partie nord de ce territoire semble s'imposer.

Notre conclusion concernant : AU_p, AUE_a, UZCb et UZCc, AUIa et AUIb

Pour ces secteurs concernés par les décisions du jugement du Tribunal Administratif de Toulon, du 16 juin 2016, en ne prenant pas de nouvelles dispositions en conformité avec ces décisions, les auteurs du PLU ont méconnu la chose jugée.

Le renvoi au PLU de 2005, document d'urbanisme définitivement caduc, car jamais mis en conformité avec le SCoT est une erreur de droit.

Dans ces circonstances la modification n° 1 du PLU s'inscrit en illégalité.



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

10 – Règles relatives aux lotissements.

En annexe 1, page 136 du règlement il est fait référence à l'article L442-9 du code de l'urbanisme :

« En application de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Un défaut de compréhension est à craindre du fait d'un rappel partiel du code, laissant entendre que l'ensemble des documents des lotissements sont désormais caducs ou vont l'être.

Il aurait été nécessaire de citer le troisième alinéa de cet article qui précise que la loi « ALUR » n'a pas changé :

« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. », (qui relèvent du droit privé, et non de celui de l'urbanisme).

12 – Défaut de concertation.

Nous regrettons l'absence de concertation avec la Mairie, durant l'élaboration de la modification n°1 du PLU.

En effet, dans notre localité de petite dimension, 7.000 habitants en basse saison, il est de coutume qu'entre la municipalité et l'association locale de protection de l'environnement, le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, très impliqué dans la vie de la Commune, la concertation s'effectue pour toutes les décisions importantes qui engagent la qualité de vie, l'environnement, l'urbanisation.

Il est effectivement regrettable qu'il n'ait pas été possible d'apporter notre avis. Riche d'une bonne connaissance du territoire et de ses caractéristiques, d'une longue expérience concernant l'élaboration des documents d'urbanisme, avant l'enquête publique, le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire se devait de pouvoir participer à l'élaboration de la modification n° 1 du PLU.

Nous nous permettons de rappeler l'engagement de Monsieur le Maire, pris lors de réunions publiques, en faveur de la concertation.

Nous devons également évoquer la « **Charte d'engagements réciproques entre l'état, le mouvement associatif et les collectivités territoriales** », qui dans son préambule nous rappelle un engagement fort de l'État :

« Les signataires de cette charte s'engagent, sous le regard des citoyens, dans une démarche partenariale visant à mieux reconnaître la vie associative dans notre pays et à intensifier leur coopération au service de l'intérêt général. L'État, le Mouvement associatif, expression reconnue du mouvement associatif, rejoints par les représentants des collectivités territoriales, renouvellent et approfondissent ainsi la charte signée lors du centenaire de la loi de 1901. Collectivités territoriales et associations sont en effet aujourd'hui des partenaires essentiels sur les territoires. »

Siège social: 6, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98

e-mail : cavalaire.environnement@gmail.com site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>



COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901, agréée protection de l'environnement

En conclusion, après l'analyse et les critiques exposées ci-dessus, qui mettent en lumière des illégalités de la modification n° 1 du PLU, soumis à l'enquête publique :

- méconnaissance de l'obligation de cohérence entre PADD / Rapport de présentation et Règlement,
- méconnaissance de la contrainte imposée par le SCoT : accroissement maximum des logements 1 % par an,
- méconnaissance de la Loi Littoral qui impose une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- méconnaissance de la chose jugée, qui impose que les décisions du Tribunal Administratif se traduisent par des dispositions en conformité avec celles-ci,

une erreur d'appréciation d'opportunité :

- la surdensification en résidences secondaires, d'une commune qui a atteint, voire dépassé son seuil de saturation en haute saison et qui devrait privilégier les constructions destinées aux actifs,

le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire a le regret, par la présente, de déposer à l'enquête publique un avis très défavorable au projet de modification n° 1 du PLU de Cavalaire-sur-Mer et demande que les aménagements nécessaires à lui redonner une pleine légalité, soient effectués avant validation.

Veillez agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Henri BONHOMME

Président du Comité de Sauvegarde
de la Baie de Cavalaire