

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

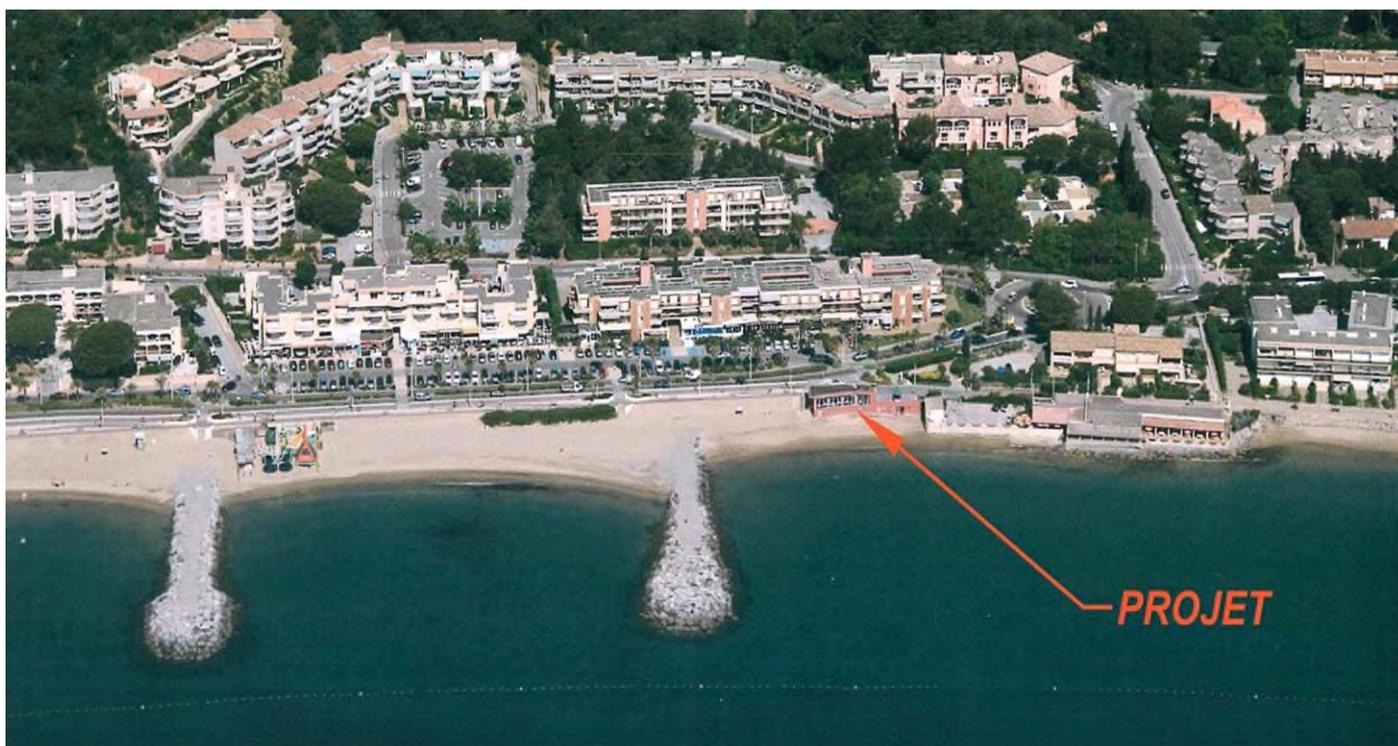
Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## BULLETIN D'INFORMATION

MAI 2021

**Le chantier sur le site de l'établissement Les Flots Bleus, Promenade de la Mer à Cavalaire, a soulevé de multiples interrogations et provoqué des réactions chez beaucoup de Cavalois. Vous avez été nombreux à nous questionner à ce sujet.**

**Nous nous devons d'apporter à nos adhérents ainsi qu'aux Cavalois qui suivent nos actions et les soutiennent une information juste.**



*La localisation des Flots Bleus sur la Promenade de la Mer*

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



*Les Flots Bleus tels que nous les avons connus*

## 1 – Le projet de réhabilitation

Immeuble comportant un restaurant, édifié dans les années 1960, avant la loi Littoral de 1986, sur la plage naturelle de Cavalaire, en extrémité Est de la Promenade de la Mer, devant faire l'objet d'une **réhabilitation et d'un agrandissement de 32 m<sup>2</sup>**. L'agrandissement consistait en la construction d'un volume **démontable** à l'emplacement d'un parking, en prolongement de la salle de restaurant.

**2 - Un Permis de construire** a été délivré par Monsieur le Maire de Cavalaire **le 11 octobre 2017**, au profit de SCI STEPAN.

Ce permis de construire stipule « **Réhabilitation et agrandissement.....** »

Il indique aussi : « **CONSIDERANT** que le projet porte sur la réhabilitation d'un restaurant existant, **intégrant un agrandissement en structure démontable**, situé en **zone Np** par le plan local d'urbanisme en vigueur, ». (Zone **Np** : Naturelle **p**lage).....

**Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune précise :**

**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

« **2.5. En secteur Np :**

- les occupations, installations et **constructions démontables, liées directement aux activités de baignades et ses accessoires ;**

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

**En 2017, un examen de ce permis de construire**, ne révélait pas a priori de divergence avec le PLU de la commune, dès lors qu'il s'agissait d'une **réhabilitation et d'un agrandissement démontable**, sans augmentation de la hauteur et de l'emprise au sol.



*Les Flots Bleus battus par la mer en période hivernale*

## **3 – La réalisation du projet**

Nous avons constaté que le bâtiment existant a été totalement démoli, et que la totalité de la construction nouvelle étant en « dur », elle ne présente aucune possibilité d'être démontée.



*Vue depuis la plage du bâtiment en cours de construction*

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## 4 - Le processus administratif et judiciaire

La démolition suivie d'une reconstruction en béton armé, représente une infraction caractérisée au code de l'urbanisme, que le **Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire** et **l'UDVN-FNE 83** (Union Départementale pour la sauvegarde de la Vie, de la Nature, et de l'Environnement – France Nature Environnement) ont dénoncé auprès du Maire, du Préfet et de la justice.

**4 - 1 Nous avons réagi en adressant une lettre au Maire, le 14 février 2021**, avec copie au Préfet, pour lui demander de dresser sans délai un procès-verbal d'infraction, de le transmettre au Procureur de la République, et de prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT). Deux actes prévus par le code de l'urbanisme, en réponse aux infractions relevées.

**Nous n'avons pas obtenu de réponse écrite de la part de Monsieur le Maire.**

**Mais le Préfet lui a demandé par courrier, le 25 mars de prendre cet arrêté interruptif de travaux (AIT).**

**4 - 2 Le Maire a fait dresser le 18 février 2021, un procès-verbal**, qu'il a adressé au procureur de la République.

**4 - 3 Le Maire nous a invités le 16 mars 2021 en vue d'échanges sur le sujet des Flots Bleus.**

Dans un dialogue courtois, apaisé, ce qui est en général le cas lors de nos rencontres, il nous a appris qu'un PV avait été dressé et transmis au Procureur de la République, il nous a précisé qu'il n'avait pas attendu notre injonction, puisque passant plusieurs fois par semaine devant les Flots Bleus, il connaissait l'infraction.

Il nous a indiqué aussi qu'il n'avait pas l'intention de prendre un arrêté interruptif des travaux, car il s'agit d'une procédure longue, complexe, et qu'il ne souhaitait pas voir une verrue durant toute la saison estivale sur la Promenade de la mer.

**4 - 4 Nous avons déposé le 22 mars 2021, une requête en référé au Tribunal Administratif**, afin d'obtenir de la part du Maire un arrêté interruptif de travaux (AIT), et un procès-verbal d'infraction avec communication au Procureur de la République.

**Le Préfet a demandé au Maire par courrier, le 25 mars, de prendre cet arrêté interruptif de travaux (AIT)**, information dont nous avons eu connaissance début le 2 avril.

**Le 6 avril 2021, le Tribunal Administratif nous a donné droit, et a demandé au Maire de prendre un arrêté interruptif de travaux. Ce qui sera fait le 9 avril 2021.**

Nous avons alors pu constater que le chantier était à l'arrêt, que les balustrades de sécurité avaient été placées contre le bâtiment. Voir les photos ci-dessous.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



## **4 – 5 Recours au Tribunal Administratif contre le permis de construire délivré le 11 octobre 2017.**

Une Requête en annulation du permis de construire avait été déposée le **20 mars 2018**, par un particulier, résidant d'un immeuble voisin.

**Le 18 mai 2021, un jugement du Tribunal Administratif annulait le permis de construire.** Les raisons invoquées : inadéquation du projet avec l'occupation et l'utilisation du sol autorisées par le PLU, hauteur non conforme à la valeur autorisée par le PLU.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## 5 – Suites possibles de la procédure

Un signalement déposé par le Maire, est entre les mains du Procureur de la République de Draguignan. Il s'agit d'un dossier qui devrait être transmis à l'instruction. Nous allons informer le Président du Tribunal Judiciaire que nous souhaitons nous constituer partie civile. Ceci nous permettra de développer des arguments complémentaires à ceux du Maire de Cavalaire.

### **Combien de temps va durer ce contentieux, à quelles sanctions pouvons-nous nous attendre ?**

L'expérience nous a appris que les tribunaux sont encombrés, il faut aussi intégrer les possibilités d'appel, ce qui peut prolonger de façon significative le contentieux.

Il faudra en conséquence être patient. Néanmoins il apparaît que l'infraction est bien caractérisée, que l'instruction qui permettra de démontrer le non-respect du permis de construire, déjà « fragilisé » puisque annulé au tribunal administratif, ne devrait être ni complexe ni longue.

Quant aux sanctions possibles, nous nous abstiendrons de tout pronostic, là encore, l'expérience judiciaire nous dicte la prudence.

## **COMPLÉMENT D'INFORMATION**

Le pétitionnaire, c'est ainsi que l'on nomme le détenteur d'un permis de construire, avec qui nous avons pu discuter, nous a indiqué que :

- la structure inférieure du bâtiment avait été sérieusement dégradée par l'eau de mer, de telle façon qu'une démolition était inévitable, et que la mairie en avait été informée. Nous n'avons trouvé aucun document dans le dossier du permis de construire qui l'évoquait.
- la structure nouvelle, conformément au permis de construire est démontable. Lors d'une rapide visite, le pétitionnaire nous a montré quelques boulonnages, utiles à la mise en place des panneaux verticaux préfabriqués, mais qui en aucun cas, une fois les dalles en béton coulées, ne permettaient un démontage. Par ailleurs l'essentiel de la structure est monobloc.

Le pétitionnaire lors de la demande de permis de construire déposée le 24 janvier 2017, et complété jusqu'au 11 septembre 2017, ignorait-il qu'il devrait démolir le bâtiment pour le reconstruire ? L'agence d'urbanisme et d'architecture TTOA de Cogolin qui a réalisé les plans, n'a-t-elle pas inévitablement constaté l'état très dégradé de la structure inférieure du bâtiment en béton armée ?

### **Est-il concevable que ce constat ait été fait seulement lors du début des travaux ?**

Quant à la possibilité de démonter la structure nouvelle, il suffit de regarder quelques photos du nouvel édifice pour s'interroger sur sa faisabilité.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



**La démolition et la reconstruction, auraient-elles été effectuées en ignorance des contraintes du zonage Np imposées par le PLU ? Car en zone NP seules les structures démontables sont autorisées.**

**Les juges auront à se prononcer sur ces actes.**

**Pour conclure ce document, nous joignons ci-dessous un article de Var matin du 15 avril 2021.**

## Cavalaire : la justice ordonne l'arrêt des travaux sur la plage des Flots Bleus

Sur la Promenade de la mer de Cavalaire, près du rond-point de l'Europe, le vent bat avec vigueur les bâches de protection du chantier du restaurant de plage Les Flots Bleus, dont la construction remonte à 1960. Derrière, pas un ouvrier. Les échafaudages, en cours de démontage, ne laissent qu'entrevoir la transformation de l'établissement, permise par un permis de réhabilitation et d'agrandissement délivré par la mairie en octobre 2017.

Une transformation trop importante aux yeux de la justice qui a ordonné le 6 avril, par une décision rendue en référé, l'arrêt des travaux. Se basant notamment sur un constat d'huissier du 18 février diligenté par deux associations<sup>(1)</sup>, le tribunal administratif de Toulon a estimé que les travaux en cours « tiennent à la démolition de la structure existante et la reconstruction à neuf d'un bâtiment, ainsi qu'à un agrandissement en béton armé reposant sur une dalle de plancher ». Ces travaux



**Un huissier avait constaté le 18 février que les travaux effectués au restaurant de plage Les Flots Bleus n'étaient pas conformes à l'arrêté de permis de construire délivré en octobre 2017.**

(Photo R.P.)

n'apparaissent donc pas conformes au permis de construire « s'agissant de la démolition et de l'extension en structure non démontable ».

### Démolition ou rénovation ?

Le tribunal a donc sommé la mairie de prescrire par arrêté, dans un délai de

72 heures, l'interruption des travaux réalisés par la SCI Stepan. Ce qui a été fait. Le premier édile Philippe Leonelli devra donc patienter avant de voir disparaître ce point noir architectural qui lui fait « honte » depuis des années. C'était dans cette optique que ses services avaient accompagnée en 2017 ce projet, qui pré-

voyait au départ une réhabilitation du bâtiment actuel (180 m<sup>2</sup> de surface existante) et un agrandissement de 32 m<sup>2</sup> en structure démontable.

« Or, l'existant a été totalement démolit, pointe Henri Bonhomme, président du Comité de sauvegarde de la baie de Cavalaire, et qui suit d'un œil attentif toute cette

affaire. Le propriétaire des lieux, Nicolas Patacchini, nous avait expliqué qu'il en avait été contraint sans quoi il n'obtiendrait pas la garantie décennale, étant donné l'état de la partie basse du bâtiment. »

Contacté, ce dernier dément les propos de l'association mais réserve ses réponses aux institutions administratives et judiciaires. Il a quand même tenu à préciser ses regrets de « voir qu'une association environnementale se lance dans des interprétations techniques qui n'ont pas lieu d'être. M. Bonhomme n'est pas expert en bâtiment. Aujourd'hui, le permis de construire est respecté à la lettre. Et il est toujours valide. D'ailleurs, la partie démontable existe bel et bien ».

### « Maintenant, j'ai une grosse verrue »

Du côté du maire, la colère envers le propriétaire est palpable. « J'avais une verrue. Maintenant j'ai une grosse verrue... Le permis a été déposé dans les règles. Et puis, un matin, comme j'ai

l'habitude de courir sur le front de mer, je me suis aperçu que des blocs à bancher étaient dressés. Cela m'a inquiété et j'ai saisi les services compétents. » En parallèle de la procédure initiée par les associations – en réaction diront certains – le maire a donc fait établir un procès-verbal d'infraction et entamé le 24 mars un projet d'arrêté interruptif de travaux. Saisi en référé par les associations, le tribunal administratif a accéléré le mouvement. Nicolas Patacchini, qui escomptait une fin des travaux avant le début de la saison estivale, ne sait pas aujourd'hui si son établissement pourra ouvrir à temps. Pour le moment, ce sont les fondations de sa défense qu'il est en train de poser, afin que cet arrêt ne reste que « temporaire ».

**VINCENT WATTECAMPS**

1. Le Comité de sauvegarde de la baie de Cavalaire et l'Union départementale pour la sauvegarde de la vie, de la nature et de l'environnement - France Nature Environnement (UDVN-FNE B3).

### Un second dossier « Flots Bleus »

Là on ne parle pas de permis de construire, mais de « permis d'occuper le terrain », plutôt la plage, quelques arpents de sable.

Nous avons début mars 2021, été alertés par un Cavalairois, pratiquant régulièrement sa promenade matinale, qu'une parcelle de la plage, faisait l'objet de travaux inhabituels.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

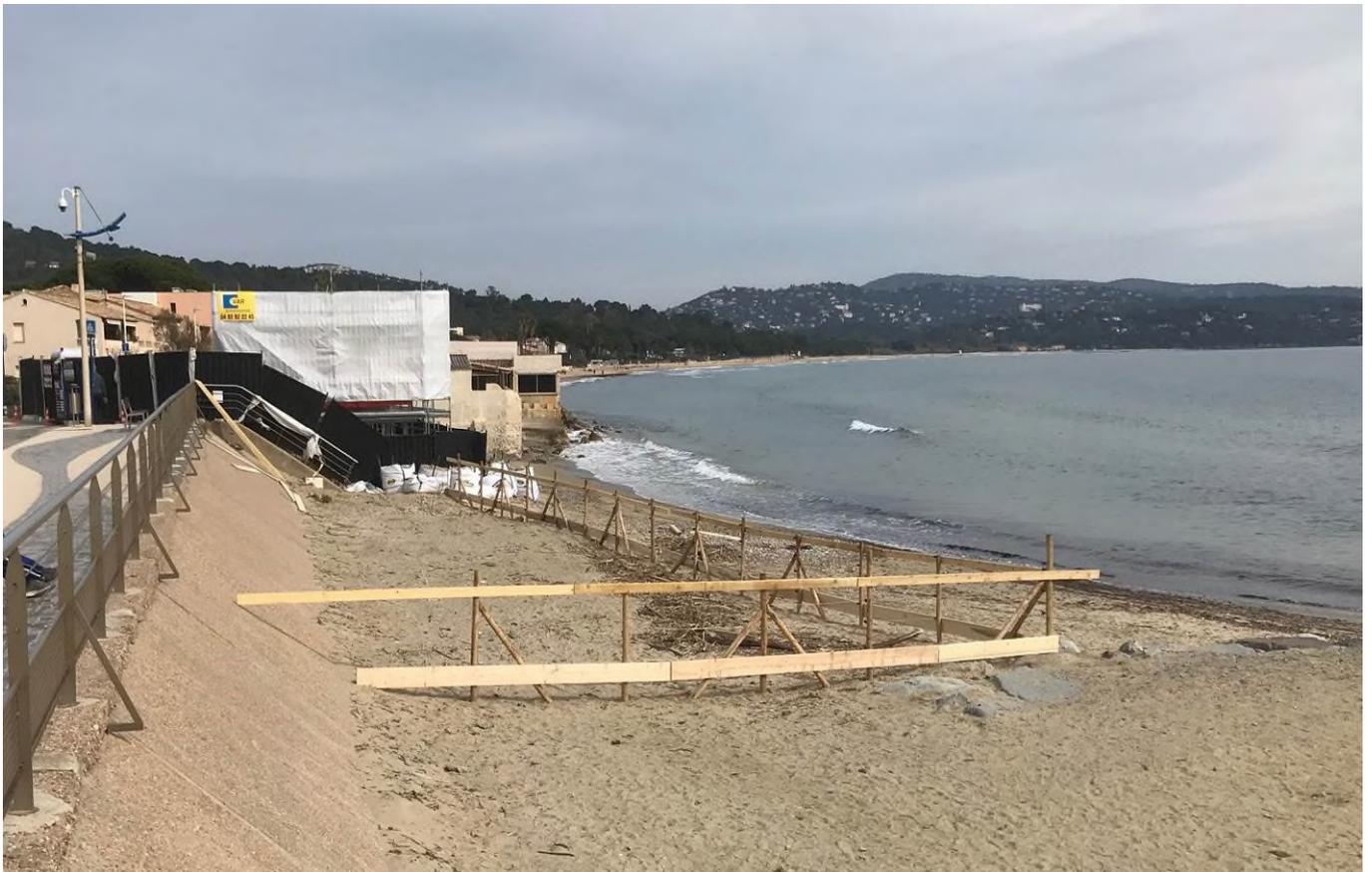
Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Il s'agissait de la pose d'une clôture légère, sur un lot de plage mitoyen aux Flots Bleus, situé coté Cavalaire centre.

Alors que nous allions constater ce nouvel aménagement, nous avons pu échanger avec le responsable de la SCI STEPAN – le pétitionnaire évoqué ci-avant – et apprendre que cette parcelle de plage était sa propriété, qu'il préparait une installation de plage pour la saison à venir : parasols, chaise longue de plage, etc.

Surprise, ce territoire était jusqu'alors occupé par un commerçant qui avait très régulièrement obtenu une concession de la part de la commune, jusqu'en 2022, pour exercer une activité saisonnière de bain de mer, comme écrit au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Cette parcelle devrait logiquement se situer sur ce qui est qualifié au PLU de DPM ou Domaine Public Maritime, c'est ce que montre le cadastre, géré par l'État, qualifié d'insaisissable, inaliénable et imprescriptible.



# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



## Alors où est l'erreur ?

Le service juridique de la commune et la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), auront à clarifier la situation. Finalement, nous avons pu constater que le concessionnaire qui a obtenu légalement le droit d'usage de la part de la commune, avait entrepris l'édification de son bâtiment de plage, qu'il démontera à l'automne après avoir replié ses parasols jaunes. Nous lui souhaitons une excellente saison.

L'issue de ce conflit sera peut-être connue avant notre prochain bulletin d'information. Si c'est le cas vous en serez tenus informés.

## ALPAZUR

Voilà un autre bâtiment du bord de mer, mitoyen aux Flots Bleus, dont le sort inquiète les Cavalairois.

Des questions se posent, cet hôtel-restaurant aurait été vendu, mais pour quel projet ? Va-t-il faire l'objet d'une rénovation, d'un agrandissement ?

Ce sont les interrogations des riverains qui redoutent une élévation de la construction, mais aussi de nombreux Cavalairois qui se promènent fréquemment sur ce bord de mer, grand attrait de notre cité.

La vérité nous sommes allés la chercher auprès du nouveau propriétaire qui détient déjà 3 résidences hôtelières.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Aucun agrandissement, aucune élévation ne sont envisagés, le Plan Local d'Urbanisme de Cavalaire ne le permettrait pas, nous l'avons écrit plus haut. Des travaux de rénovation, sans aucun doute. Il faut bien reconnaître que l'état du bâtiment nécessite un bon toilettage.

**Mais quelle sera la destination de ce bâtiment après travaux ? Résidence de loisir sans activité de restauration !** C'est ce que nous a dit le nouveau propriétaire.

Voilà un projet qui nous rassure et qui devrait satisfaire les Cavalois, un bâtiment esthétique qui s'intègre dans le paysage, une offre commerciale intéressante pour la vie sociale et économique de Cavalaire.



**Nous espérons que ce bulletin vous trouvera tous en bonne santé.**

**Nous comptons sur votre soutien, à l'occasion de notre prochaine assemblée, qui se tiendra le jeudi 12 août à 9 heures, à la salle des fêtes de Cavalaire.**

**Les commentaires et les questions sur ce document, qui pourraient enrichir le débat seront les bienvenus.**

**Un droit de réponse est bien évidemment ouvert à Monsieur le Maire de Cavalaire. Ses remarques seront diffusées dans les mêmes conditions que ce bulletin d'information.**