

Mesdames, Messieurs, Chers amis,

**Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire**, est heureux de vous convier à son Assemblée Générale annuelle, qui se tiendra **le lundi 31 juillet 2023, à 9 heures** à la salle des fêtes de Cavalaire, sous la forme d'une **réunion publique ouverte à tous**.

**Tous les grands sujets liés à la vie de Cavalaire et à l'environnement seront abordés, et vous pourrez vous exprimer, poser vos questions, nous tenterons d'y répondre.**

**Nous sommes désolés, mais certaines de vos interrogations, souvent exprimées ces derniers jours, ne pourraient être que partiellement satisfaites.**

**Par exemple :**

- Est-il exact que le Maire de Cavalaire et quelques-uns de ses principaux collaborateurs, ont été mis en examen dans le contentieux du port ?
- Est-il exact que dans le cadre de ce même dossier la Commune aurait dû payer une très forte indemnité à des sociétés dont les contrats auraient été dénoncés ?
- Est-il exact que dans le dossier des Flots Bleus, certains liens existeraient entre le Maire de Cavalaire et le propriétaire de l'établissement ?
- Est-il exact que certains travaux réalisés devant la Rhumerie, La Rhum Caffée et la Petite Place, dont la charge a été assumée en partie par la commune, auraient pour explication le fait que certains liens existeraient entre le Maire de Cavalaire et le propriétaire de ces établissements ?

Vous en conviendrez, questions délicates.

Comme à l'accoutumée, nous solliciterons les représentants de la Mairie. Accepteront-ils de venir vous répondre ? En 2022 le Maire nous avait écrit qu'il ne viendrait plus à nos assemblées. Mais les temps changent !

**Dans tous les cas avec ou sans les représentants de la Mairie, le dialogue sera nourri.**

Nous vous présentons ci-après les quelques thèmes que nous développerons, qui ont soulevé beaucoup de questions de votre part durant cette année écoulée.



**LA FACE CACHÉE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE CAVALAIRE**

**Cette révision du PLU (Plan Local d'Urbanisation), est la plus pernicieuse que nous n'ayons jamais connue. Dans les documents qui la composent, il est très fréquemment évoqué la préservation : du patrimoine paysager naturel, de l'intégrité des espaces naturels, de l'importance de la nature en ville, jardins, espaces verts, arbres isolés...**

Cependant, la réalité qui nous est proposée dans ce nouveau PLU, est en parfaite contradiction avec ceci. Il poursuit la dégradation de Cavalaire par une densification démesurée et incohérente.

Au mois de janvier nous vous avons annoncé un bulletin d'information, dédié à la révision du PLU, avec son enquête publique qui devait se dérouler au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Or, cette enquête publique a été reportée en septembre. Quelle peut en être la raison ?

Avis défavorable du Préfet ? La Mairie ne communique pas sur ce sujet, mais il est probable que c'est bien de cela qu'il s'agit. Quelles sont les orientations proposées par cette révision du PLU qui pourraient être entachées d'anomalies, d'illégalités au regard de la Préfecture ?

Nous allons essayer succinctement de vous éclairer sur ce que pourraient être ces points critiques et sur ce que dit ce futur PLU, disponible sur le site de la Mairie : <https://www.cavalaire.fr/actus/revision-du-plu-reunion-publique>

**Mais il sera important que tous les Cavalois, résidents permanents ou estivants, se mobilisent lors de cette enquête publique que nous analyserons lors de notre Assemblée Générale.**

## **1 - L'URBANISATION DE CAVALAIRE**

**On se dirige vers 1 000 logements supplémentaires à moyen terme.** Par le biais de 20 projets, 680 logements sont en cours d'édification. La ZAC des écoles nous promet encore 300 logements. Ensuite, les promoteurs auront la possibilité d'utiliser les largesses accordées par ce PLU. Vous avez vu pousser comme des champignons les immeubles ces 2 dernières années, il est prudent de considérer que ce n'est qu'un début.

## **2 - LES FLOTS BLEUS**

**Une infraction que l'on perçoit comme couverte par la Mairie.** À partir d'un permis de construire dont l'objet est une construction démontable de 32 m<sup>2</sup> et une réhabilitation, **la Mairie a laissé se réaliser la démolition et la reconstruction de la totalité du bâtiment.** Il a fallu notre intervention en justice pour faire arrêter les travaux.



**Après avoir défendu sans succès son permis de construire** au Tribunal Administratif et en Cours Administrative d'Appel (un permis a priori de peu d'intérêt puisque plus réalisable), **la Mairie tente-t-elle la réhabilitation du bâtiment en rectifiant le PLU ?**

Il suffirait de rendre constructible ce secteur, afin qu'un nouveau permis de construire soit accordé. C'est bien ce qui est proposé dans cette révision du PLU.

**Les Flots Bleus pour beaucoup de Cavalois sont l'emblème de la gestion de la ville.**

### 3 – ALPAZUR

**Un permis de construire que nous contestons**, vient d'être délivré pour maintenir cette verrue installée sur le **Domaine Public Maritime**. On le dit *inaliénable et imprescriptible*. N'a-t-on pas entendu parler à Cavalaire de montée des eaux, de vulnérabilité des édifices exposés tel que celui-ci.



### 4 – LA ZAC DU QUARTIER DES ÉCOLES

Ce que nous retenons de ce projet tel qu'il est présenté dans la révision du PLU : **on exproprie des Cavalois** pour déplacer l'école élémentaire, et **réaliser une opération immobilière**. L'objectif affiché est 300 logements de plus à Cavalaire.

Chacun appréciera, nous sommes dans un quartier déjà très urbanisé, proche du cœur de ville, avec peu de disponibilités foncières, ce qui signifie que tout projet ne peut qu'être d'envergure limitée, très long à réaliser, très coûteux et traumatisant pour les habitants qui se verront chassés de leur domicile. **Projet irrespectueux, tant au point de vue humain qu'environnemental !**

### 5 – L'URBANISATION DU JAS

Un secteur situé au sommet de l'avenue de la Castellane, à la limite de l'urbanisation, entouré sur 3 côtés d'Espaces Boisés Classés ou naturels, avec un camping à l'Ouest (Cros de Mouton) le lotissement du Jas édifié il y a 8 ans au Sud, et une faible urbanisation à l'Est.



Ce PLU nous propose « une **légère extension** de l'enveloppe urbanisée, qui doit permettre d'accueillir des logements diversifiés avec une partie privée et une partie sociale (25 %).....

Ce qui n'est pas dit, **probablement une omission involontaire**, sur cette même parcelle de terrain, la Mairie en 2020, avait rejeté un permis de construire dans une configuration similaire à ce projet.

Les arguments opposés portaient sur un défaut d'accès, pour des opérations de lutte contre l'incendie, à proximité immédiate d'un milieu naturel sensible au feu.

Aujourd'hui ces obstacles seraient-ils levés ? Pas à notre connaissance, l'accès est inchangé.

L'étalement urbain fait écho à la consommation du foncier, comme préoccupation environnementale majeure. Les lois SRU, ALUR, et ELAN, comme l'Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019, relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, nous rappellent qu'il convient, dans les documents d'urbanisme de **veiller à une sobriété de consommation d'espace**. La proposition de loi "**zéro artificialisation nette**" au cœur des territoires est inconnue à Cavalaire.

**Dans ce PLU on nous fait la promotion de la ville verte, et en même temps, on utilise tous les moyens de contourner la loi, pour sacrifier des espaces verts. Le développement de la commune est le maître mot, développement dont les conséquences désastreuses affectent sérieusement notre qualité de vie, chaque année durant 3 mois l'été.**

## 6 – LES ARBRES PROTÉGÉS DE CAVALAIRE

Ce que nous dit ce projet de PLU :

« Les espèces suivantes sont jugées remarquables sur le territoire : Pin parasol, Chêne liège, chêne vert et Palmier Phoenix. **À partir de 60 cm de diamètre et/ou à partir d'une hauteur de 6 m, les individus doivent être préservés autant que possible** ».

Cette terminologie « **autant que possible** », est vide de toute valeur juridique, non contraignante, ne protégeant pas les sujets les plus intéressants qui devraient être conservés.

Ce qui nous conduit à des coupes sévères d'arbres précieux. La qualité des paysages, mais aussi, la biodiversité, l'intérêt écologique sont totalement ignorés.

La photo ci-dessous nous montre à quoi nous a conduits le projet « **Le Petit Parc** » avenue de Myrtes, la construction de 14 villas sur un terrain de 11 692 m<sup>2</sup> à l'origine très arboré.

**Le PLU à venir, permettra que ce type de défrichage sévère, se reproduise si on ne fait pas barrage.**



Nous attendons la réaction de la Mairie, qui ne manquera pas d'engager une procédure judiciaire contre le pétitionnaire, qui a supprimé une grande quantité d'arbres devant être conservés, selon le permis de construire. (encore une infraction au code de l'urbanisme !)

**Ensemble, fédérons nos capacités de conviction au service des actions qui permettront une meilleure maîtrise de l'urbanisation à Cavalaire. Il faut que nous mettions un terme à ces constructions anarchiques qui contribuent à la destruction de la qualité de vie à Cavalaire et qui font le bonheur des promoteurs.**

**Nous ne devons plus accepter que l'on nous dise : « on n'y peut rien, c'est la loi ALUR, c'est le PLU dont nous avons hérité, c'est la DDTM... ». Tout ceci n'est qu'arguments de communication afin de convaincre le public.**

**La réalité : en matière d'urbanisme, une collectivité territoriale dispose de beaucoup de pouvoirs, dans les conditions prévues par la loi.**

**Pour en parler nous vous attendons à la salle des fêtes le 31 juillet à 9 heures. Vous aurez la parole.**