

Avis provisoire à l'enquête publique du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC) et de France Nature Environnement fédération Var (FNE83)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC) et France Nature Environnement fédération Var (FNE83), ont l'honneur de vous faire part de leurs avis, sur le contenu de la révision général du PLU de la ville de Cavalaire-sur-Mer, objet de l'actuelle enquête publique.

Les deux associations déposantes ont pour objet la préservation de l'environnement, de la qualité de vie, le respect des dispositions applicables en matière de droit de l'urbanisme et de l'environnement.

Le **CSBC** ancré depuis plus de cinquante ans dans sa commune, s'est largement investi dans le respect de ses objectifs, en participant de près à la vie de Cavalaire. Si l'on souhaitait s'en convaincre, il suffirait de visiter son site web et par exemple les comptes rendus de ses Assemblées annuelles, cf : [AG du CSBC](#).

Quant à FNE 83, il est inutile de s'étendre sur sa présentation. En matière environnement le réseau **France Nature Environnement**, est bien un des acteurs majeurs sur le territoire national.

Au titre de personne publique consultée, **FNE83** (précédemment UDVN-FNE83), avait donné son avis que nous retrouvons dans le dossier C. LES AVIS EMIS SUR PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE LE 20/10/2022. Nous devons noter que certaines de ses remarques ont été partagées avec Monsieur le Préfet, et en conséquence reprises dans le dossier F. COURRIER A L'ATTENTION DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR....

Nous aurons l'occasion d'y revenir infra.

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, en ignorance de la capacité d'accueil de la commune, et de la nécessité de préserver, voire même de créer des espaces de verdure, ce qui représente une incompatibilité avec une urbanisation raisonnée hors cœur de ville, selon les recommandations : des experts environnementaux, gouvernementales et de la législation en vigueur.

3 – Zonage UBa des parcelles en bord de littoral, occupées par bâtiments des Flots Bleus et de Alpazur.

Nous ne nous attarderons pas sur ce point puisque dans le COURRIER A L'ATTENTION DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, la commune abandonne, tel que nous l'avons souhaité, son projet de rendre urbanisable ces parcelles qui resteront en **zone Np** (non urbanisable).

La vue ci-dessous met indiscutablement en évidence que les deux bâtiments concernés sont bien sur le Domaine Public Maritime, donc il serait illégal de les situer sur une zone urbanisable.



4 – Zone AUD du Jas prévue au PLU.

Même réflexion que ci-dessus. Nous retenons que ce territoire, selon le COURRIER A L'ATTENTION DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, ne pourra pas accueillir un projet d'urbanisation tel que projeté par la commune, et sera classé en **zone N** au PLU.

Néanmoins, la situation de ce secteur requiert un classement EBC.

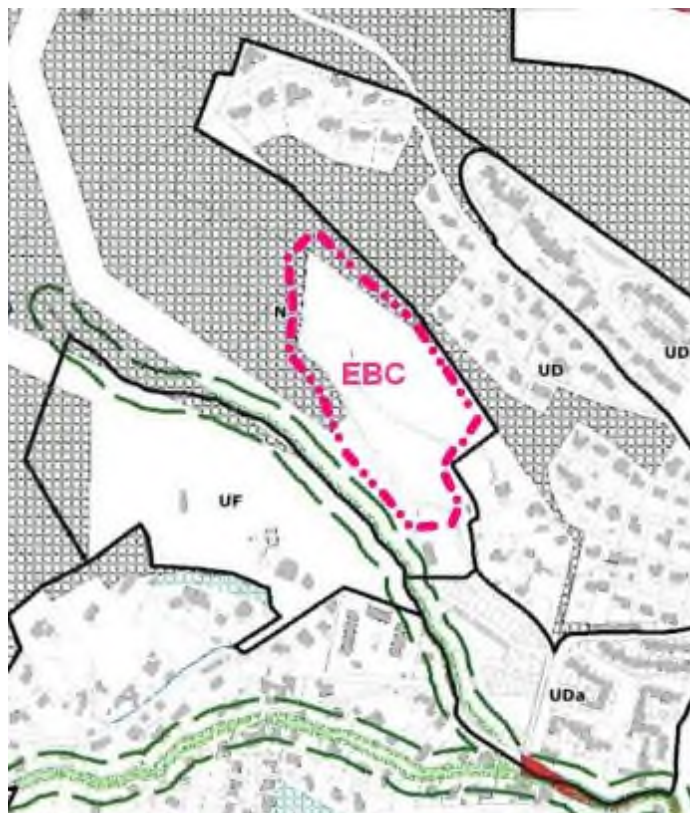
L'[Article L113-1](#) du code de l'urbanisme dispose :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non,

attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

On note une situation à la limite de l'urbanisation diffuse, entourée sur 3 côtés de **zones EBC et naturelles**, avec un camping à l'Ouest (UF), et une faible urbanisation à l'Est.

En rouge nous mettons en évidence le secteur à classer en EBC.



On note sur la photo ci-dessous le caractère naturel, arboré du secteur concerné.



En conclusion il apparaît que tous les critères requis à un classement EBC sont bien réunis.

5 - Réduction d'EBC au camping du Cros de Mouton.

Même réflexion que ci-dessus. Nous retenons que ce territoire, selon le COURRIER A L'ATTENTION DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, ne fera pas l'objet d'une réduction de la surface d'EBC existante.

Bien que n'ayant pas été de fervents opposants à cette réduction d'EBC, dès lors que les services de l'État s'étaient montrés hostiles au déclassement de 4 400 m², avec l'argument d'une atteinte portée au paysage, nous avons soutenu que l'avis de la CDNPS devait être respecté. (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites)

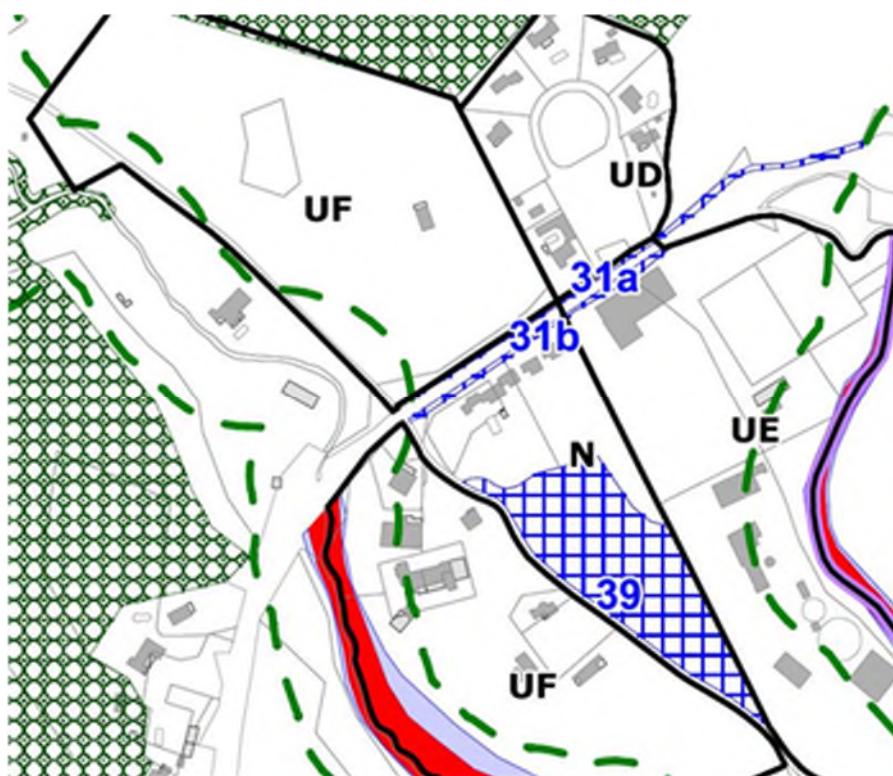
6 - Emplacement réservé (ER) N° 39 en zone N à PARDIGON

Ce que nous dit le projet de cette révision du PLU :

Extension de la station d'épuration du Pardigon. Parcelle AI 725

Superficie 8 863 m²

Secteur N, ER N° 39 de cette révision du PLU



Nous sommes dans un secteur « *qui s'inscrit dans le grand amphithéâtre très boisé* » de Pardigon. C'est ainsi que les juges du Tribunal Administratif avaient qualifié ce territoire dans leur jugement du **9 décembre 2010**.

Il s'agissait du PLU de Cavalaire, validé par une délibération du 16 décembre 2005.

La commune avait souhaité créer en 2005, une zone artisanale en secteur UI, située à quelques dizaines de mètres de la parcelle qui supporterait l'ER N°39 du PLU discuté aujourd'hui, laquelle est destinée à recevoir une extension de la station d'épuration installée plus à l'Est, de l'autre côté d'une voie d'accès aux installations techniques communales et au cimetière.

Le tribunal Administratif de Nice, le **9 décembre 2010** avait conclu Ns 06023013 :

..... 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 ; »

Au fil du temps nous notons :

- Le **25 juillet 2014** les juges d'Appel confirment qu'on ne peut pas construire à Pardigon !
- Dans le même contexte le **16 juin 2016** les juges du TA redisent que l'on ne peut pas construire à Pardigon ! La commune convaincue n'avait fait pas appel.
- **En 2023**, la commune à l'occasion de sa révision du PLU, retente l'idée d'occuper ce territoire par des installations à caractère industriel, qui d'ailleurs techniquement n'ont pas leur place sur cette parcelle destinée au camping. Une extension de la station d'épuration de Pardigon séparée par une route de l'équipement principal existant est une anomalie industrielle diront les techniciens compétents et expérimentés.

En conclusion cette idée doit être abandonnée, puisque la probabilité qu'elle puisse être validée par les juges administratifs est à peu près inexistante. Pour s'en convaincre il suffit de consulter les jugements évoqués supra.

7 - L'urbanisation de Cavalaire proposée par la révision du PLU discuté.

Nous considérons que cette révision du PLU, est extrêmement pernicieuse, et va favoriser la dégradation de la ville de Cavalaire, déjà entreprise, par une densification démesurée et incohérente de notre belle commune.

Dans les documents qui le composent, il est très fréquemment évoqué la préservation du patrimoine paysager naturel et l'intégrité des espaces naturels, souligné l'importance de la nature en ville, jardins, espaces verts, arbres isolés...

Or, la réalité qui nous est proposée dans le règlement, le seul document de référence, ou opposable en droit, est en parfaite contradiction avec la prise en compte des qualificatifs évoqués ci-dessus.

La préservation de notre environnement ne se réalise pas avec des déclarations d'intentions mais avec des dispositions applicables en droit et efficaces.

Bien dire sans s'appliquer à mettre en pratique ses paroles, n'est qu'un leurre.

Et que dire du non-respect de textes de loi ?

EN PRÉALABLE IL CONVIENT DE FAIRE UN EXAMEN DE LA CROISSANCE EXCESSIVE DES CONSTRUCTIONS

Nous constatons que la révision proposée du PLU, confirme la croissance, voire amplifie le développement de l'urbanisme à Cavalaire.

Nous avons mis en évidence que la modification N°1 du PLU, validé le 14 décembre 2016, proposait une possibilité d'urbanisation, qui allait au-delà du 1 % autorisé par le SCoT. Les juges du Tribunal Administratif ne nous ont pas entendus, invoquant que la démonstration de cet accroissement n'était pas faite. Elle l'est aujourd'hui.

Bilan des permis de construire concernant des immeubles collectifs entre 2020 – 2023

Nous vous proposons un inventaire mis à jour en septembre 2023.

Nous n'avons pas intégré les constructions individuelles, ni les extensions, ces projets sont pourtant nombreux.

À ce jour, le bilan des permis de construire délivrés, ou qui ont vocation à l'être à court terme, montre que durant une période d'un peu plus de 2 ans, pour **20 projets, 680 logements** pourraient à court terme être édifiés. C'est ce que nous avons déjà mis en lumière dans le compte rendu de notre assemblée du 29 juillet 2022 : [CR AG 2022](#).

Le tableau ci-dessous nous rappelle les permis de construire acquis ou pouvant l'être

En rouge nous mettons en évidence des cas particuliers.

Adresses	Nombre de logements	Avis Municipalité	Date de l'avis N° PC
94 allée des Flots Bleus	21	Construit	7/01/2020 08303619 O 0006 T01
Rue des Maures Hôtel	54	Contentieux	21/06/2023 08303620 O 0001
Rue des Maures 66	25	Sursis à statuer après changement de zonage au PLU	24/04/2023- 083036210065
Canissons-Debussy	72	Construit	11/3/2020 08303618 O 0025 M03
151 Rue de la Baie	20	Construit	5/05/2022 08303619 O 0014 M01
178 Rue de la Baie	31	En construction	29/09/2021 083036 21 O 0038
214 Ave Castillane	57	En construction	21/08/2020 08303620 O 0011
Ave Léon. Gambetta	136	Favorable	28/06/2021 08303619 O 0011 M02
845 chemin des Mannes	70	En construction	27/10/2020 08303620 O 0022
256 Rue P. Rameil	4	Favorable Contentieux	27/04/2021 08303621 O 0006
256 Rue P. Rameil	4	Favorable Contentieux	6/07/2021 08303621 O 0018

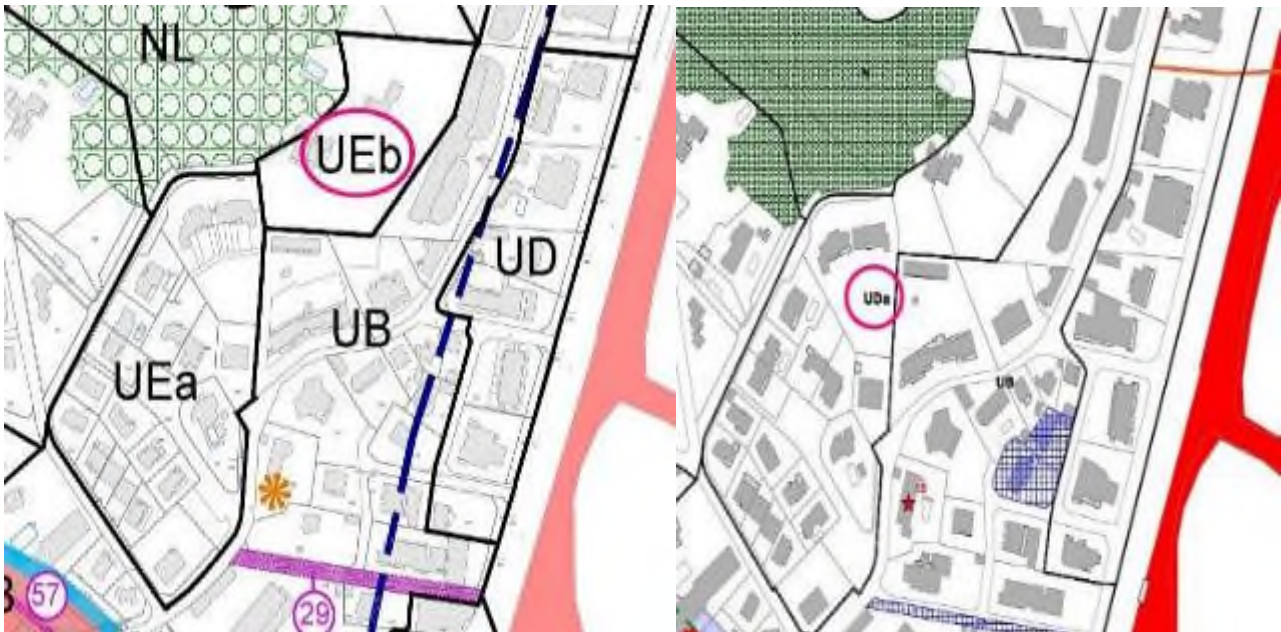
Rue de la Baie MYRTE	10	Favorable	8/03/2021 08303619 O 0068
Le JAS Route de la carrière	61	Défavorable Accès sécurité incendie. Mais relancé dans le futur PLU	11/05/2020 08303620 O 0002
3 Ave Frédéric Mistral	4 3	Favorable	3/05/2021 08303620 O 0045
Chemin des Mannes	3	Construit	8/03/2021 08303620 O 0052
Av Gabriel PERI Commerces bureau	11 logt. 1 comm. 4 bur.	En construction	13/12/2021 08303621 O 0043
Chemin des Canissons	30	En construction	16/09/2021 08303621 O 0026
Parc de Cavalaire « Le Petit Parc »	14 villas	En construction	21/01/2022 083 036 21 O 0056
90 Allée des Flots Bleus	26	Favorable Tacite	16/07/2022 083 036 22 00018
150 Ave des Alliés et M Lyautey	22	Modification N° 5 PLU	En projet Commune avec EPF

Au-delà de ce qui évoqué ci-dessus, la révision du PLU que la Commune nous propose, continue à promouvoir l'édification d'autres immeubles permettant d'accueillir **300 logements de plus**.

Ceci est décrit à propos de l'OAP (Organisation d'Aménagement et de Programmation) des écoles. Nous reviendrons sur ce sujet ci-après.

Dans cette réflexion sur l'accroissement de l'urbanisation, il convient d'intégrer les autres opportunités, pour beaucoup plus difficilement identifiables, offertes par la révision du PLU. Nous ne prendrons qu'un exemple qui montre la volonté de la commune de construire toujours plus.

La Zone **UEB** du PLU en vigueur, carte à gauche, se transforme en **UDa** dans cette révision du PLU, carte à droite. Ces parcelles se situent à l'Ouest de l'Avenue Frédéric Mistral.



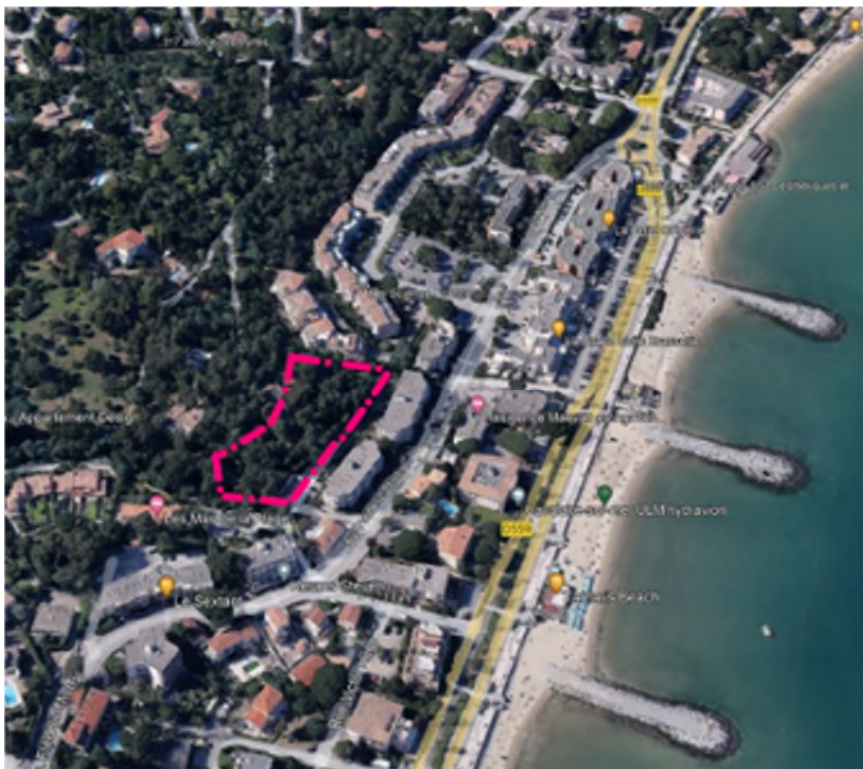
Cette métamorphose permet de **multiplier par 2 les droits à construire** sur quelques parcelles très peu urbanisées et très arborées.

En UEb l'**emprise au sol maximum est de 20 %**, la hauteur est de 7,5 m ou R +1 étage.

En UDa l'**emprise au sol maximum sera de 40 %**, la hauteur est de 7,5 m ou R +1 étage.

Voilà une opération qui pourrait être appréciée par quelques promoteurs, mais qui représentera un dommage de plus pour ce qu'il peut rester d'espaces de verdure à Cavalaire.

La vue aérienne ci-dessous, atteste qu'il s'agit bien un îlot de verdure qui devrait être préservé.



Était-ce vraiment adapté de se livrer à ce type de modification, alors que ce nouveau PLU revendique « *Un retour de la nature en ville* » ?

Pour conclure, nous constatons qu'un minimum **de 1 000 logements nouveaux** seront construits à moyen terme, alors qu'en 6 ans, de 2009 à 2016, avant la modification précédente du PLU, que nous avons contestées, le Rapport de Présentation nous dit qu'il s'en était construit 409, lotissements du JAS et CANISSONS inclus.

Nous devons considérer que la capacité des réseaux, de l'infrastructure urbaine, à absorber ces nouvelles constructions est largement dépassée, ce qui va se concrétiser par de multiples désordres affectant la qualité de vie des Cavalairois et même des vacanciers. Cette notion capacitive n'est jamais étudiée dans les documents qui définissent ce nouveau PLU

Par ailleurs, il faut intégrer dans notre réflexion et notre volonté de réagir un autre précepte de droit qui dicte que :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ».

(Cf Article L. 101 du Code de l'urbanisme)

8 - L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du quartier des écoles ou orientation sectorielle n° 3

Ce que nous dit cette révision du PLU :

Réaliser un projet d'ensemble dans le prolongement du centre-ville, afin de mieux appréhender les problématiques futures,

Créer de l'habitat social pour les actifs locaux,

Créer des espaces publics intégrant la nature en ville (jardins publics, allées plantées, etc.),

Repenser l'intégration des équipements publics et notamment des bâtiments scolaires et des ALSH (accueil de loisirs sans hébergement), dans le tissu urbain,

Créer des stationnements publics pour pallier le manque actuel et anticiper la suppression de nombreux stationnements en voirie (et notamment en centre-ville), dans le cadre de nouveaux aménagements favorisant les modes doux.

La carte proposée dans le projet de PLU pour définir cette OAP



0

Dans notre analyse nous devons nous arrêter sur le fond de ce projet d'OAP, ou future ZAC du Petit Prince.

Nous sommes dans un quartier déjà très urbanisé, proche du cœur de ville, avec très peu de disponibilités foncières immédiates, ce qui signifie que tout projet ne peut qu'être d'envergure limitée, très long à réaliser et très coûteux.

Des expropriations traumatisantes, longues, seront incontournables afin d'atteindre les objectifs visés. Ainsi, au-delà du droit, une question morale se pose. **Peut-on demander à des Cavalairois de quitter leur maison, leur jardin**, pour déplacer une école ou créer un jardin public avec un espace de stationnement ?

La réponse est non ! On n'invente pas une cause d'utilité publique sans raison majeure. Ici le déplacement de l'école n'est pas justifié.

Si cette reconstruction de l'école élémentaire et du centre de loisir enfants, est souhaitable, car les bâtiments anciens, des années soixante, sont vétustes, mal isolés, des aires de sport extérieures et couvertes font défaut, **elle peut et doit être envisagée in situ**.

Ce qui surprend dans ce projet c'est le déplacement de l'école sur une parcelle non disponible et d'une surface représentant **moins de la moitié** de l'emplacement actuel de l'école.

Transfert proposé sur le plan de l'OAP : école actuelle, parcelle BR75 pour une superficie de 11 500 m², école future, parcelles BS 147, 148, 149, 150, pour une superficie de 5 124 m².

Le COURRIER A L'ATTENTION DE M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, en page 9 dans les notes de la commune concernant les avis de l'UDVN-FNE83, indique : « *Le PLU ne génère pas de phase d'expropriation* ».

Le propriétaire des parcelles BS 149-150, qui se situent dans le secteur « *Futur école élémentaire* » sur la carte se demande avec angoisse si les documents qui composent cette révision du PLU sont sincères. **Si ce n'était pas le cas ce serait grave pour leur auteur.**

Y a-t-il un inconvénient majeur à reconstruire une école moderne et spacieuse sur son propre terrain ? Assurément non, on sait le faire sans difficulté !

Doit-on interpréter cette opération comme une opportunité de réaliser une affaire immobilière, de construire un peu plus, au détriment des commodités de vie des enfants et des enseignants, sans oublier les épreuves que subiront les propriétaires résidents expropriés ?

Ce projet prévoit la construction de 300 logements, dans une ville qui va voir sortir de terre plus de 680 logements, comme évoqué supra, lesquels sont la conséquence d'un PLU précédent qui a permis la délivrance de permis de construire, majoritairement destinés à des résidences secondaires. En intégrant tous les autres permis non identifiés, qui à moyen terme pourront être obtenus, nous atteindrons les 1 000 logements nouveaux à Cavalaire, à moyen terme.

Il est aussi indispensable de prendre en considération la capacité des réseaux. Eaux usées, alimentation électrique, sont passés sous silence, mais sommes-nous assurés que leur capacité permettra d'absorber les besoins, en relation avec ces 1 000 nouveaux logements ? Le PLU doit impérativement prendre en compte ces critères d'urbanisme.

Les espaces de stationnement, dans ce quartier des écoles déjà plus que saturé aux heures d'entrée et de sortie des classes, sont aussi évoqués dans le projet, mais non quantifiés ni concrètement situés. Ces espaces de stationnement doivent être quantifiés et matérialisés sur les cartes proposées par le PLU.

Ce qui se détache de ce projet d'OAP et de ZAC est une impréparation, une absence d'analyse objective quantifiée, une opération opportuniste qui n'a pas vocation à aboutir. Dans le contexte urbain considéré, une ZAC est inadaptée, voire non conforme à son objet. Ce projet de quartier fait peser sur la révision du PLU une forte incertitude, qui devra être corrigée.

Nous pouvons attendre de ce projet que soient identifiés et qualifiés les secteurs à valoriser par des espaces végétalisés de détente, les perspectives structurantes : stationnement, facilités de circulation, les points noirs à supprimer. Mais nous ne disposons que de généralités, de promesses imprécises. Que de l'incertitude et du flou.

9 - OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) DU CENTRE-VILLE N° 4

Nous ne nous attarderons pas sur le projet grandiose d'aménagement du Centre-Ville auquel nous ne croyons pas.

Il s'agit d'un chantier d'une telle envergure, pour une commune de la dimension de la nôtre, que l'on est en droit de se demander s'il appartient au domaine du rêve ou de la réalité. L'avenir nous le dira.

En juin 2018 les propos du Maire, tenus en réunion publique à la salle des fêtes : « 2018 sera l'année des consultations, 2019 des concrétisations sur papier et 2020 des réalisations. Si tout se passe comme prévu »

Une des nombreuses vues du projet proposées par la commune



Ce qu'il faut retenir de cette OAP N° 4 incluse dans cette révision du PLU :

Nous recevons cette proposition présentée, comme une opération de communication qui ne s'intègre pas dans une révision de PLU, tout est vague, non quantifié, ni dans les objectifs, ni dans l'espace, ni dans le temps, ni dans les moyens.

Sous l'aspect environnemental, il faut mentionner que par son emprise construite, imperméabilisée, on ignore toutes les recommandations produites par les experts du climat et relayées par les autorités gouvernementales.

Deux espaces majeurs méritent toute notre attention :

Le parking du centre-ville qui pourrait devenir un magnifique jardin arboré, un poumon vert, un espace de détente pour les Cavalaïrois du cœur de ville privés de lieu de repos. Le stationnement des voitures étant reporté en sous-sol semi-enterré.

On évoque un espace de plus de 7 000 m²



Le Camping de la Baie.

Dans cette OAP DU CENTRE-VILLE, est inclus le camping de la baie.

Ce que dit l'OAP : *Le site du camping de la Baie est intégré dans un espace de parc /hôtel/services dédiés (restauration, etc.).*

Il convient d'être attentif à l'avenir de ce secteur particulièrement arboré pour lequel nous pourrions assister à un important abattage d'arbres de grand intérêt écologique.

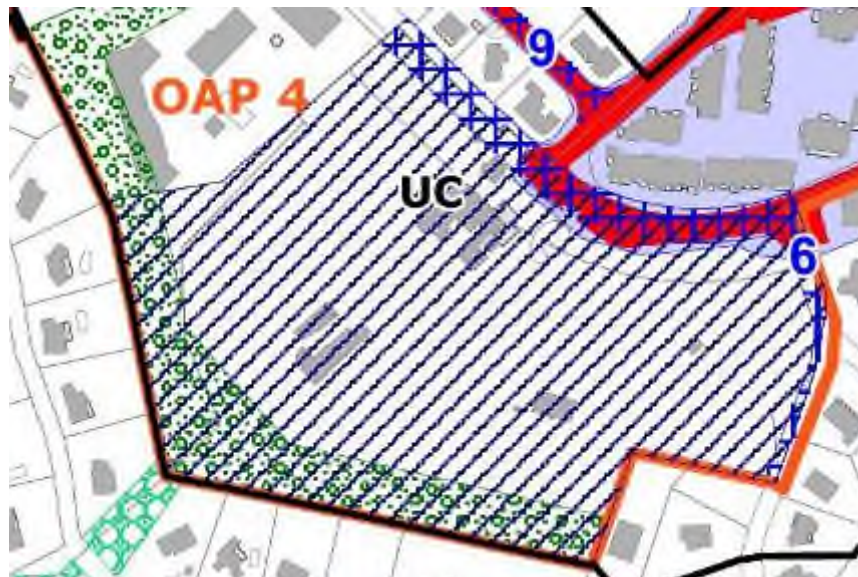
Vue aérienne du Camping de la Baie qui met en évidence un territoire très arboré



Que nous dit le règlement du futur PLU ?

La cartographie ci-dessous, situe le Camping de la Baie en zone UC

Hauteur maximum des bâtiments 13,5 m. Emprise au sol maximum des bâtiments 60 % de la surface de la parcelle avec 40 % minimum de surface végétalisée.



Voilà un thème, qui nous montre que la municipalité a décidé d'ignorer **la loi climat et résilience**. J.O. du 24/08/2021.

Elle définit ainsi l'artificialisation en prenant en compte les fonctions écologiques réalisées par les sols (essentielles au maintien de la biodiversité), et fixe **l'objectif ZAN** à l'horizon 2050. **ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE** des sols.

La réalité est que notre poumon vert en cœur de ville, risque bien d'être sacrifié. Encore des pins qui seront abattus ! Nous avons vécu la disparition des arbres de la première tranche du camping de la Baie il y a quelques années.

10 - la protection des grands arbres

L'objet de ce chapitre est de mettre en évidence la nécessité absolue, de mettre en place dans ce nouveau PLU, un dispositif de protection efficace, des grands arbres existants dans la commune.

Dans le PLU encore en vigueur au moment de cette Enquête publique, à l'annexe 3.2. « Patrimoine végétal et architectural », une disposition consiste à identifier des arbres qui ont été classés remarquables. Mais l'inventaire est partiel et l'obligation de préserver les sujets classés remarquables n'est pas juridiquement exprimée.

Dans ce projet de révision du PLU, si la méthode d'identification des arbres à protéger a évolué, elle est loin d'être satisfaisante.

Au chapitre U.T2.10 en page 51 du règlement de la révision du PLU, il est écrit :

« Arbres protégés et essences floristiques recommandées et proscrites

*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** (sauf maladie ou risque pour la sécurité publique). En sus, en zones et secteurs UB, UC, UD et UDa, un espace de 5 m de rayon autour du tronc est inconstructible pour préserver le système racinaire de l'arbre autant que possible. »*

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

La conséquence de cette absence de volonté de limiter l'urbanisation, lorsque la présence de végétation intéressante exigerait une protection infaillible des arbres qui sont le poumon et la beauté d'une ville, est une destruction incontrôlable de beaucoup de sujets.

Nous disposons d'exemples récents bien identifiés par la commune, mais qui malheureusement ne servent pas de leçon pour la mise en place dans ce nouveau PLU, d'une protection efficace.

Projet « **Le Petit Parc** » **avenue de Myrtes**. Un permis de construire délivré le 21 janvier 2022 permet la construction de 14 villas sur un terrain de 11 692 m² très arboré.

Secteur jusqu'alors très arboré, vue avant travaux



Abattage massif de la presque totalité des pins de belle dimension



Allée des Mendoles, afin de permettre la création d'un immeuble d'hôtellerie de 8 logements, en proximité de plage, le défrichage d'une parcelle de terrain a eu pour conséquence la destruction de tous les magnifiques pins parasols.

La vue aérienne de la parcelle concernée avant travaux



Les arbres abattus afin de permettre la construction



En conclusion les 2 projets montrés ci-dessus, mettent en évidence que chaque m² de terrain est exploité et que la révision proposée du PLU doit intégrer la protection des sujets remarquables.

11 - La protection des nappes phréatiques

La protection des nappes phréatiques dans le PLU est ignorée. La partie basse de Cavalaire est riche en nappes phréatiques, cependant aucune mesure de protection n'est prise pour les protéger lors d'excavations profondes en cas de constructions d'immeubles collectifs.

Cette eau si précieuse, ne devrait-elle pas être au centre de toute notre attention ?

Bien évidemment oui, la préservation des nappes phréatiques en ville revêt une importance capitale pour plusieurs raisons cruciales :

- Pour les générations futures, dans un avenir de moyen terme, l'approvisionnement en eau potable pourrait être une question critique.
- L'équilibre des écosystèmes urbains : les nappes phréatiques jouent un rôle essentiel dans le maintien de l'équilibre des écosystèmes urbains. Elles alimentent

les cours d'eau, les zones humides et les espaces verts, ce qui contribue à la biodiversité urbaine.

- La prévention des inondations : les nappes phréatiques agissent comme des réservoirs naturels capables d'absorber l'excès d'eau lors de fortes pluies. En les préservant, on peut aider à prévenir les inondations urbaines en régulant les niveaux d'eau souterraine.
- La qualité de l'eau : les nappes phréatiques agissent comme des filtres naturels pour l'eau de pluie qui s'infiltré dans le sol. Préserver leur intégrité contribue à maintenir une meilleure qualité de l'eau, réduisant ainsi la nécessité de traitements coûteux pour l'eau potable.
- Les nappes phréatiques sont très vulnérables au contact du biseau salé, ce qui peut avoir des conséquences significatives définitives sur leur qualité et leur disponibilité. Le biseau salé est une intrusion d'eau salée dans une nappe d'eau douce souterraine. Cette intrusion se produit généralement lorsque la surexploitation de la nappe d'eau douce entraîne une diminution du niveau d'eau souterraine, créant ainsi un gradient hydraulique qui permet à l'eau salée de migrer vers la nappe d'eau douce. L'intrusion revêt un caractère irréversible.

Nous avons montré là, que tous les dispositifs nécessaires devaient être mis en place dans le règlement du prochain PLU afin que les fondations profondes des immeubles soient interdites en présence de nappes phréatiques.

En conclusion, la révision générale du PLU qui nous est proposée, demeure sur la ligne politique d'urbanisation forte que nous avons connue lors de sa modification N° 1, entrée en vigueur le 14 décembre 2016. Cette révision s'inscrit dans une démarche, en toute méconnaissance des disposition environnementales qui nous sont dictées : par les experts en la matière, par les orientations et les directives gouvernementales.

Nous regrettons par la présente, devoir déposer à l'enquête publique un avis très défavorable à ce projet de révision du PLU de Cavalaire-sur-Mer, et nous demandons que les aménagements, tels qu'exposés supra, nécessaires à lui redonner une pleine légalité, soient effectués avant validation.

Sous réserve de compléments à apporter.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.

Henri Bonhomme
Président du CSBC et de FNE 83

