

## **BULLETIN D'INFORMATION**

**JANVIER 2024**



**Nous nous proposons dans ce bulletin, de vous apporter des informations sur les thèmes suivants :**

- Et si nous parlions écologie maintenant, plutôt que politique
- Les dossiers juridiques de Cavalaire
- L'évolution des impôts locaux
- Le parcours chaotique de la révision du PLU de Cavalaire

### **ET SI NOUS PARLIONS ÉCOLOGIE MAINTENANT PLUTÔT QUE POLITIQUE (Politique : qui a rapport aux affaires publiques...)**

C'était au cours de notre Assemblée du 31 juillet 2023, qu'une personne, une dame, avec beaucoup de pertinence nous avait aimablement fait remarquer, que pour une association de protection de l'environnement nous parlions beaucoup de politique et peu d'écologie.

Elle avait raison ! Pourtant c'était plus par obligation que par choix que nous avons essentiellement évoqué la vie de Cavalaire.

Elle soutenait la même thèse que Monsieur le Maire. Il nous accuse, chaque fois qu'il en a la possibilité, d'être une association politique opposante. Vous avez tous noté ceci.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Nous n'avons jusque-là, jamais répondu, considérant que ces propos étaient sans importance et que la réalité ne demeure jamais longtemps cachée.

**Aujourd'hui nous pouvons le dire :**

**Si dénoncer l'ignorance d'une municipalité, de son obligation de mettre en œuvre tout ce qui est possible pour lutter contre l'évolution climatique est un acte politique, alors nous pourrions l'assumer.**

**Si dénoncer aujourd'hui, le laxisme d'un PLU qui autorise l'abattage de nos pins méditerranéens est un acte politique, alors nous pourrions l'assumer.**

**Si dénoncer la dégradation de la qualité de vie d'une commune, provoquée par une politique d'urbanisation déraisonnable, est un acte politique, alors nous pourrions l'assumer.**

**Si dénoncer la mauvaise gestion financière d'une commune, liée à des investissements démesurés, voire inutiles, qui soumet ses administrés à une pression fiscale inacceptable, est un acte politique, alors nous pourrions l'assumer. Nous pourrions dans ce contexte rappeler l'article 14 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 :**

*« Tous les citoyens ont le droit de constater, par eux-mêmes ou par leurs représentants, la nécessité de la contribution publique, de la consentir librement, d'en suivre l'emploi, et d'en déterminer la quotité, l'assiette, le recouvrement et la durée. »*

**Si informer les administrés de la vie de leur commune, de ce qui est appréciable, comme de ce qui est critiquable, est un acte politique, alors nous pourrions l'assumer.**

Nous pourrions aussi dire à Monsieur le Maire qui se dérobe au dialogue, pour critiquer à tout va une association légale que :

La liberté d'association (loi de 1901) a été acquise de haute lutte par un combat incessant depuis la Révolution, et tout au cours du XIXème siècle, contre le Pouvoir Politique, quel que soit le régime.

Nous l'avons oublié, ou presque. Il convient pourtant d'en mesurer le prix comme élément fondamental de la vie démocratique.

Celle-ci ne se résume pas, pour les électeurs-non abstentionnistes, à glisser dans l'urne leur bulletin de vote à l'occasion de scrutins périodiques. Une association permet, à ceux qui le souhaitent, d'exercer un droit de regard sur le bon usage qui est fait du pouvoir ainsi délégué aux élus, en charge de l'intérêt général dans leur domaine de compétence, dans le respect du Droit.

Tous ceux d'entre vous qui partagent ces réflexions très politiques, peuvent l'exprimer en écrivant à Monsieur le Maire : [cabinet.du.maire@cavalaire.fr](mailto:cabinet.du.maire@cavalaire.fr)

N'hésitez pas à nous mettre en copie : [contact@cavalaire-environnement.com](mailto:contact@cavalaire-environnement.com)

Et soyez rassurés, nous vous parlerons « écologie » chaque fois que l'opportunité se présentera.

Comme toujours, vos informations, vos remarques ou vos critiques seront attentivement considérées, et dans la mesure de nos possibilités nous les prendrons en considération lors d'un prochain bulletin d'information.

Bien évidemment, si Monsieur le Maire souhaite exercer son droit de réponse, c'est avec plaisir que nous vous le diffuserons dans les mêmes conditions que ce bulletin d'information.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Nous nous excusons auprès des personnes qui n'ont pas accès à internet, pour les renvois que nous proposons dans ce bulletin, vers des sites web, mais nous ne pouvons pas passer outre ce moyen de communication, qui nous permet d'enrichir l'information que nous pouvons vous transmettre.

## LES DOSSIERS JURIDIQUES DE CAVALAIRE

### Le Port

La presse nous a confirmé le sens de l'évolution du dossier en justice du port de Cavalaire.

Le 21 novembre dernier FR3 titrait : « **Le maire de Cavalaire mis en examen pour des soupçons d'irrégularités autour du port de sa commune.** »

**Philippe Leonelli a quitté ce mardi le bureau du juge d'instruction avec une mise en examen pour favoritisme et corruption. Le président de "Corinthe ingénierie" est également poursuivi. »**

Voir le site de France 3 : [Mis en examen du Maire de Cavalaire](#)

Quelques jours plus tard, Var matin reprenait l'information. Voir :

[Après le maire de Cavalaire, de nouvelles mises en examen](#)

Mais l'affaire ne s'interrompait pas là. Nous apprenions par un article de libération du 15 novembre dernier, repris par Var matin, que le responsable d'Anticor Var, Jean GALLI-DOUANI, que nous avons invité à notre Assemblée le 31 juillet 2023, afin qu'il réponde aux questions que se posaient les Cavalairois, au sujet du dossier juridique du port, ne se serait pas comporté avec une totale intégrité. Il a travaillé sous contrat comme consultant, pour la commune de Cogolin, sur un dossier qui mettrait en cause la gestion de concessions portuaires de cette commune. Affaire qui a valu aussi la mise en examen de son Maire.

Voir : [Libération 15-11-2023](#)

Voir : [Var Matin 15-12-2023](#)

Faire confiance à un représentant d'une association qui lutte avec pugnacité et succès contre la corruption depuis plus de 20 ans, nous avait semblé non contestable. Nous laisserons ses pairs prendre position, et nous ne ferons pas plus de commentaire sur cette affaire, néanmoins nous notons que les informations que nous a communiquées Jean GALLI-DOUANI, ne semblent pas à ce jour être contestables.

Monsieur le Maire de Cavalaire le 16-12 2023 nous faisait part de ses réflexions concernant cette situation :

Voir : [Billet d'humeur du Maire du 16 décembre 2023](#)

Et aussi, à ne pas manquer, courant décembre Monsieur le Maire, via Facebook, nous disait « **Trop, c'est trop !!** »

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



Philippe Leonelli

2 h · 🌐



**Trop, c'est trop !!**

Chers Cavalairoises, Chers Cavalairois  
Chers amis

⚠️ Plusieurs d'entre vous me signale la création d'un faux profil Facebook usurpant mon identité qui vous invite à devenir ami !

⚠️ N'acceptez surtout aucune invitation de ce faux compte uniquement destiné à me nuire et signalez-le auprès de Facebook

➡️ Pour ma part, je me rendrai en gendarmerie dès demain pour déposer plainte.

Parce qu'on ne peut impunément continuer à salir mon honneur.

« **Parce qu'on ne peut impunément continuer à salir mon honneur** ».

Cette phrase écrite par notre Maire, et diffusée sur le réseau social de référence, Facebook, dans le contexte cavalaire d'aujourd'hui, mérite toute notre attention. Néanmoins nous nous abstiendrons de la commenter. Nous nous contentons de la soumettre à votre réflexion

Pour une fois les « **associations opposantes** » ne sont pas explicitement nommées, c'est sur l'Edito du Cavalaire mag de l'Hiver 2024 qu'il vous faudra aller pour retrouver cette référence très subtile d'« **associations opposantes** ».

Nous espérons que dans une société démocratique, quelques contestations motivées, à l'encontre du pouvoir en place peuvent exister.

## Les Flots Bleus

Ce dossier, traité par le tribunal de Draguignan, est instruit par un substitut du Procureur, mais nous n'avons pas d'information à communiquer. Nous ne pouvons que redire que la justice est longue à se prononcer.

Nous avons mis en évidence précédemment, l'échec de Monsieur le Maire dans son entreprise de requalification du zonage NP, de ce secteur, lors de l'élaboration du PLU. Ceci se traduit par l'existence d'un bâtiment qui n'a pas d'autre vocation que la démolition. Mais il nous faudra être patients.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



*Une verrue que Monsieur le Maire a laissée s'édifier sans intervenir.*

## Alpazur

Un contentieux bien différent de celui des Flots Bleus, là pas d'infraction, néanmoins, un emplacement semblable sur le littoral Cavalaire, en conséquence illégal, puisque sur le Domaine Public Maritime, on ne peut pas admettre des constructions privées.

Le permis de construire, après deux refus parfaitement motivés de la part de Monsieur le Maire, a été accordé sans arguments nouveaux, le **20 mars 2023**, pour la réhabilitation d'un hôtel.

Ce permis a fait l'objet le **14 septembre 2023**, d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif par les associations : **Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire** (C.S.B.C.), **France Nature Environnement fédération Var** (FNE83) et **France Nature Environnement PACA** (FNE-PACA).

Les travaux de réhabilitation ayant été engagés malgré le recours, les associations : CSBC, FNE83 et FNE-PACA, ont demandé au juge des référés de suspendre le permis, jusqu'au jugement sur le fond. Le juge des référés le **6 octobre 2023** nous a donné raison en prenant une ordonnance de suspension du permis de construire.

Si le propriétaire n'a pas remis en cause l'ordonnance de suspension, la Commune quant à elle, a déposé un pourvoi en Conseil d'État le **26 octobre 2023**. Aucune difficulté à cela, ce sont nos impôts qui financent cette action en justice !

Une fois encore il nous faudra faire preuve de patience.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



*Le bâtiment d'Alpazur vu depuis l'Est*

## Hôtel Villa Provençale

Ce projet de construction d'un immeuble de 54 logements, comportant 4 étages, signé le **21 juin 2023**, sur la parcelle de terrain qui porte aujourd'hui l'**Hôtel Villa Provençale**, situé dans la petite rue des Maures, jusque-là occupée uniquement par des maisons individuelles, a fait l'objet d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif, de la part du **Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et de 7 plaignants indépendants, déposé le 6 décembre 2023**.

Nous avons évoqué ce dossier dans le compte rendu de notre Assemblée du 31 juillet 2023. Voir sur le site du CSBC en page 37 : [AG 2023 du CSBC](#).

*L'Hôtel Villa Provençale aujourd'hui*



# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

**C'est au sujet de ce bâtiment, que Monsieur le Maire a déclaré à de multiples reprises, qu'il ne voulait pas voir disparaître cet hôtel et qu'il ferait tout ce qui est en son pouvoir pour éviter sa démolition.**

**A-t-il usé de tous les pouvoirs qui lui sont conférés ? Nous avons de sérieux doutes et nous les avons justifiés dans le compte rendu de notre Assemblée du 31 juillet 2023, évoqué ci-dessus.**

**C'est ce qui explique que nous devons nous associer à ce contentieux, afin de soutenir les habitants de ce quartier, qui redoutent les nuisances que créerait cet immeuble gigantesque à l'échelle de cette rue très calme.**

## Une infraction avenue des Mouettes

Nous avons à faire ici, à un non-respect d'un permis de construire, signalé en Mairie, mais sans effet.

Un permis de construire a été accordé en **juin 2019**, concernant une maison individuelle **de 7,5 m de hauteur**, conformément au PLU en vigueur.

La réalisation met en évidence **une hauteur approximative de 8,60 m**. Il s'agit d'une infraction au code de l'urbanisme qui doit être sanctionnée.

Nous avons signalé cette infraction au service urbanisme de la Commune **le 14 septembre 2023**. À la suite de plusieurs échanges nous avons obtenu les informations qui nous précisent qu'un Procès-verbal a été dressé et communiqué au Procureur de la République. Ensuite nous avons appris qu'un Arrêté interruptif de travaux avait été pris.

**Malgré ceci nous avons observé que le détenteur du permis de construire, en toute tranquillité poursuivait les travaux.**

Les photos ci-dessous montrent le bâtiment **le 23 octobre 2023** (à gauche) et le **19 décembre 2023** (à droite).



# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

**Nous pouvons constater que l'Arrêté interruptif des travaux est resté sans effet. C'est ce que nous avons écrit à Monsieur le Maire le 20 décembre 2023, en lui rappelant ses obligations légales, en de telles circonstances, mais il semblerait une fois de plus qu'à Cavalaire, seules les injonctions des juges adressées au Maire permettent de faire respecter la loi.**

## L'ÉVOLUTION DES IMPÔTS LOCAUX

Le CSBC est légitime à aborder cette question, car l'utilisation des impôts des cavalois a une incidence sur leurs conditions de vie et leur environnement.

Le CSBC se borne :

- À constater encore une fois, une évolution sensible du niveau de la pression fiscale, alors que ce n'est pas le cas dans d'autres communes.
- À rappeler que les impôts locaux proviennent en grande partie de l'impôt foncier, de la taxe d'habitation pesant sur les seules résidences secondaires désormais, et des taxes liées à la construction de nouveaux logements.
- À s'étonner que cette inflation répétée dans le temps, ne se traduise pas davantage par des décisions de mesures compensatoires, sous la forme de création d'espaces verts (bien rares à Cavalaire), de constitution de réserves foncières judicieuses.

### L'impôt foncier décidé par la commune.

En considérant l'augmentation de **7,1 %** concédée par l'État pour compenser l'inflation et l'augmentation de **11,99 %** décidée par la commune, nous atteignons un peu plus de **19 % d'augmentation**.

Dans sa « **Lettre du Maire n° 2** », d'octobre 2023, Monsieur le Maire nous explique que cette augmentation est logique et incontournable, avec de nombreux arguments, « *D'ailleurs cette hausse automatique de 7,1 %, la commune de Cavalaire ne l'a pas décidée, soyons bien clairs* ». Certes, mais c'est bien le budget de la commune qui en bénéficie, ce qui aurait dû permettre, avec une gestion rigoureuse d'éviter une augmentation supplémentaire de **11,9 %**.

Nous avons pu regarder le comportement des communes voisines en matière de fiscalité et le résultat est édifiant.

Le tableau ci-dessous est instructif

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Communes	Variation globale en 2023
Le Rayol	+ 7 %
<b>Cavalaire</b>	<b>+ 19,91 %</b>
La Croix Valmer	+ 7 %
Gassin	+ 7 %
Saint-Tropez	+ 7 %
Ramatuelle	<b>+ 17,5 %</b>
Saint Maxime	+ 7 %
Grimaud	+ 7 %
<b>Cogolin</b>	<b>+ 21,91 %</b>
La Mole	<b>+ 17,91 %</b>
La Garde-Freinet	+ 7 %

Pour être plus complet il convient aussi de préciser le taux d'imposition de chacune de ces communes et là encore Cavalaire est bien placée.

Le tableau ci-dessous nous apporte cet éclairage.

## COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Communes	Taux d'imposition en 2023
Le Rayol	28,63
<b>Cavalaire</b>	<b>39,49</b>
La Croix Valmer	29,4
Gassin	25,46
Saint-Tropez	28,29
Ramatuelle	23,17
Saint Maxime	36,85
Grimaud	23,17
Cogolin	33,59
La Mole	24,62
La Garde-Freinet	28,53

**Ce que savent faire en matière de gestion, la majorité des 11 communes du Golfe de Saint-Tropez, Cavalaire n'en est pas capable semble-t-il.**

Un regard sur les deux mandatures de l'équipe municipale en place nous permet de compléter nos constatations.

Une subtilité comptable rend difficile une simple analyse sur les taux d'imposition, car à compter de 2021, la part départementale est transférée à la commune. Bien qu'un système de compensation prévu par la loi, assure la neutralité du transfert sur les montants perçus par la commune et par le département, nous ne pouvons pas nous appuyer sur les taux de façon facilement compréhensible.

Aussi nous avons pris en considération un schéma non discutable, qui est l'évolution de l'impôt foncier réel perçu par la commune entre 2013 et 2023, pour une habitation individuelle moyenne de 100 m<sup>2</sup>.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Ceci nous conduit au tableau suivant :

TAXE FONCIÈRE		
ANNÉE	IMPÔT COMMUNE- DEPARTEMENT	VARIATION ANNUELLE
2013	634	
2014	792	<b>+ 24,92 %</b>
2015	753	-4,92 %
2016	745	-1,06 %
2017	733	-1,61 %
2018	712	-2,86 %
2019	699	-1,83 %
2020	707	+ 1,14 %
2021	<b>1647*</b>	<b>+ 15,26 %</b>
2022	<b>1703*</b>	<b>+ 3,40 %</b>
<b>2023</b>	<b>2042*</b>	<b>19,91 %</b>

\*Cumul Commune et Département tel qu'évoqué ci-dessus.

Cette étude met en évidence que pour **3 années : 2014, 2021, 2023**, nous avons subi des augmentations très importantes, sans rapport avec l'inflation, ce qui autorise les Cavalairois à exiger d'autres explications que celles proposées par Monsieur le Maire dans sa « Lettre du Maire n° 2 », d'octobre 2023.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## Évolution de la taxe d'habitation

Quant à la taxe d'habitation qui ne s'applique que sur les résidences secondaires, on constate une **inflation de 18 % en 2023**.

**En 2024** Var matin dans un article du 23 septembre 2023, nous annonçait que la commune de Cavalaire appliquerait **une majoration de la taxe d'habitation de 40 %**.

**En mettant en œuvre une telle politique d'augmentation déraisonnable des impôts, pensez-vous aux personnes qui ont de petits revenus ? Nous savons tous que cet impôt qui progresse en démesure avec la variation de nos revenus, mettra en difficulté beaucoup de foyers modestes, qui ne pourront l'assumer qu'avec une grande difficulté.**

Si nous complétions notre réflexion, en essayant de comprendre comment la commune pourra assumer le financement de nos grands projets : **Le Cœur de Ville, La ZAC du Petit Prince** (quartier des écoles), **Le Port**, dont une partie de la trésorerie apportée par les plaisanciers est déjà dépensée, nous devrions nous inquiéter. **Mais nous pourrions imaginer que ces projets sont des chimères.**

Et si nous complétions encore un plus notre réflexion, nous pourrions trouver une piste qui nous guiderait peut-être vers la réalité.

## La Commune n'est-elle pas mal gérée ?

**La base d'imposition** telle que la montre le tableau ci-dessus **est la plus élevée des 11 communes** du Golfe de Saint-Tropez.

**Le taux d'augmentation, Cogolin mis à part, est le plus important des 11 communes** du Golfe de Saint-Tropez.

Les projets évoqués ci-dessus, en cours ou envisagés mettent en évidence une vision qui n'est pas celle d'une gestion mesurée, mais dispendieuse en incohérence avec les moyens de la commune. Si nous commettons une erreur, alors qu'on nous démontre le contraire.

**Le Cœur de Ville** (40, 60 millions € ? **La ZAC du Petit Prince** (trop vague pour être budgété), **Le Port** (40 millions €), **La Maison de La Nature** (4,25 millions €, dont 2,25 millions € financés par la commune), **La propriété de la Carrade** (2,4 millions €).

Quel bon gestionnaire pourrait imaginer une telle stratégie, avec les moyens financiers de notre petite commune ? Nous soumettons cette question assez simple à votre réflexion. Pour ce qui est des budgets prévisionnels qu'on nous propose dans CAVALAIRE mag, il convient d'être prudent, nous sommes habitués aux dérives.

Quelle est la nécessité d'entreprendre des projets de cette envergure ? N'y a-t-il pas de possibilité d'embellir, de faire progresser Cavalaire, sans faire appel à des investissements aussi importants, démesurés ?

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## *Le Cœur de ville*



## *Le Port*



## *La Maison de la Nature*



Siège social: 1423, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98  
e-mail : [contact@cavalaire-environnement.com](mailto:contact@cavalaire-environnement.com) site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

**Quel sera l'usage de cette Maison de la Nature à 4 millions d'Euros ?** Var matin le 30 mai 2018 nous rapportait les propos des élus :

*« La future Maison de la Nature disposera donc d'une salle d'exposition, une salle de conférences, une grande salle d'atelier modulable pour les classes, un accueil, une buvette avec petite restauration et une boutique avec des produits locaux. La Maison sera aussi un passage fondamental pour les randonnées. Le tout en gardant la structure existante car ils n'ont pas le droit de l'étendre. C'est une démarche environnementale, explique Christophe Robin, adjoint à l'environnement, et pédagogique... »*

Dans un article similaire le 16 mars 2019 Var matin nous disait : *Si le chantier se déroule sans encombre la maison de la nature ouvrira ses portes lors de l'été 2020.*

**Ce bâtiment éloigné du cœur de ville sera-t-il vraiment bien adapté aux activités évoquées ci-dessus ?**

**Un autre projet bien réel que nous devons financer : la Carrade**

Notre Cavalaire Mag de cet automne 2023 nous apprenait :

**La commune investit pour préserver son patrimoine local en faisant l'acquisition d'un bien.**

Il s'agit d'une propriété de 65 000 m<sup>2</sup> comportant une villa de 400 m<sup>2</sup> avec piscine, située dans un espace boisé (zonage N au PLU), au nord du cimetière et des bâtiments municipaux de Pardigon.

Cette acquisition se fait sur la base d'une somme **de 2,4 millions €**

*La propriété de la Carrade*



# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



*Elle dispose d'une superbe piscine*



**Quel peut-être l'usage d'une telle propriété à 2,4 millions d'Euros**, de 65 000 m<sup>2</sup>, arborée, occupée par une villa de 400 m<sup>2</sup>, par une superbe piscine, située en lisière de la commune en zone naturelle ?

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

La réponse nous est apportée par le Cavalaire Mag de cet automne :

**« Ce bien représente une opportunité sans précédent pour la Ville. Elle apportera des avantages considérables et durables pour l'avenir de notre commune. »**

**Quels sont ces avantages ?** Monsieur le Maire nous dit :

*La première des raisons est, comme nous l'avons déjà mentionné plus haut, le développement du foncier de la commune, aujourd'hui très faible.*

*C'est aussi l'occasion de développer des initiatives qui mettront en valeur les attraits naturels de notre ville et permettront d'offrir de nouveaux services renforçant ainsi l'attractivité de notre territoire : expositions éphémères au cœur de la nature, organisation de salons, festivals et d'évènements axés sur les questions environnementales ou culturelles... Un site d'hébergement écoresponsable pourrait aussi être développé offrant ainsi un cadre propice à l'apprentissage et à la sensibilisation environnementale. Un groupe de travail sera constitué pour définir précisément le projet en concertation avec la population cavalaïroise.....*

**Si nous ne voyons toujours pas comment vont être utilisés de façon rationnelle les différents sites qui seront à notre disposition : La Villa de La Carrade, La Maison de la Nature, La Maison Foncin, la nouvelle Salle des Fêtes, les bâtiments du Cœur de Ville dédiés aux activités communales, nous pouvons imaginer que leur gestion et leur entretien nécessiteront une dépense importante, qui devra être assumée par le budget communal.**

## LE PARCOURS CHAOTIQUE DE LA RÉVISION DU PLU DE CAVALAIRE

**À l'issue de l'enquête publique, de la communication des documents qui y sont rattachés et des communications de Monsieur le Maire, beaucoup de Cavalaïrois se disent perdus. Vous êtes nombreux à rencontrer des difficultés pour comprendre le déroulement de cette révision du PLU.**

**Nous allons tenter de vous apporter des réponses à vos questions, et si possible au-delà. Nous tenterons de mettre en évidence certains dysfonctionnements dans la gestion de ce projet. La lecture entre les lignes est quelquefois nécessaire, et quelquefois, on ne nous dit pas tout, ou on tente de nous transmettre des informations incomplètes, erronées, déformées.**

**Quant aux différentes productions de Monsieur le Maire, qui quelquefois revêtent une forme de communication contestable, éloignée de la réalité, nous vous apporterons des informations exactes et argumentées.**

Il convient de rappeler que le PLU d'une commune est un document de la plus haute importance. Dans le cadre de la loi, il précise pour plusieurs années, entre autres, les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, en prenant en considération les besoins et les ressources du territoire.

On peut préciser un thème plusieurs fois abordé : « tout se joue dans l'élaboration du PLU ». Ceci signifie qu'une fois approuvé, on ne peut plus tergiverser sur la validité d'une demande de permis de construire. Il est conforme ou pas au PLU. Les cas où l'interprétation, selon l'appréciation de l'instructeur se présentent, sont à la marge. On rencontre fréquemment des

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

rejets de permis pour des causes qui sont réparables. En général, quelques modifications dans la constitution de ce permis, suffisent à transformer le rejet en avis favorable.

On doit aussi indiquer que le droit de l'urbanisme, sur lequel s'appuie l'élaboration d'un PLU est complexe, sans cesse révisé, pas toujours précis, chargé de nombreuses jurisprudences difficilement accessibles. C'est ce qui explique que les juges peuvent avoir des avis divergents de ceux des services instructeurs d'une municipalité. Cette divergence est aussi observée entre les juges de la première instance et ceux de l'appel.

Pour être un peu plus complet, il faut rappeler qu'une commune est administrée librement par un conseil d'élus, et dispose d'un pouvoir réglementaire pour l'exercice de leurs compétences. Cf. article 72 de la Constitution. Ce qui octroie à Monsieur le Maire et à son Conseil municipal une très grande liberté pour bâtir un PLU, selon une politique de développement qui aura été choisie. Bien évidemment dans le respect de la loi.

Ce préambule pourrait suffire à décourager beaucoup de citoyens, de s'informer sur cette révision du PLU, mais avec la participation de juristes, nous venons en aide à ceux d'entre vous qui se sentent concernés par la vie de notre commune.

## Le déroulement de cette élaboration chaotique et encore non finalisée de la révision du PLU

### Avant l'enquête publique

- Le Conseil municipal en **septembre 2017** a adopté le principe de la révision générale du PLU, pour différentes raisons très généralistes, qui ne mettent pas en évidence une politique d'urbanisation très évidente à appréhender.
- Le Rapport de présentation et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) nous ont été présentés en **novembre 2020**. Les 697 pages du Rapport de présentation (diagnostic, état des lieux), n'incitent pas trop à la lecture. Le PADD (définition des orientations), sur 25 pages est plus abordable.
- Le règlement et la cartographie ont été communiqués **début 2022**.
- Le Conseil municipal a arrêté le PLU le **20 octobre 2022**, cela signifie que l'ensemble du Conseil municipal était d'accord avec la version proposée. (Acceptation à l'unanimité)
- Les Personnes publiques associées (PPA), ont ensuite été consultées et ont donné leur avis sur ce projet jusqu'en **février 2023**. Les avis significatifs sont ceux émis par les services de la préfecture et l'association FNE83 (association agréée, qui sur demande peut être consultée, le CSBC n'étant pas habilité à l'agrément).

Dans ces avis on trouve des remarques pertinentes, importantes, qui méritent une attention toute particulière. Par exemple les plus significatives :

- ✓ le secteur du Jas, difficile d'accès, situé en limite d'urbanisation, en aléas incendie fort, ne peut pas être urbanisé,

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

- ✓ le secteur des Flots Bleus et d'Alpazur doit être clairement identifiable, ce qui n'était pas le cas sur les documents graphiques. Son classement en zone urbanisable n'est pas possible et doit donc être reclassé en zone Np (Naturelle plage),
  - ✓ le déclassement d'EBC (Espace Boisé Classé) du camping du Cros de Mouton n'est pas souhaitable, conformément à l'avis de la CDNPS (Commission départementale de la nature des paysages et des sites),
  - ✓ les possibilités de construction au sein des zones naturelles (N) ne respectent pas la loi Littoral.
- **La lettre N° 1 du Maire**, diffusée le **31 juillet**, le matin même de l'assemblée générale du CSBC, s'était donnée comme objet « *l'occasion de rétablir les contre-vérités distillées par Monsieur Henri Bonhomme concernant notre Plan local d'urbanisme...* » Vous pouvez la consulter : [La lettre du Maire N° 1 Août 2023](#). Nous n'avons pas jugé bon d'intervenir pour discuter son contenu, les réponses à ce plaidoyer contre le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire émergeront au fil du temps, chacun les découvrira sans difficultés.
  - Cette lettre était insuffisante, puisqu'elle a été accompagnée **d'une plainte contre Henri Bonhomme, pour propos diffamatoires**. Aurons-nous l'occasion nous livrer à quelques échanges avec Monsieur le Maire devant le Procureur et les Juges du Tribunal judiciaire de Draguignan ? Pas certain ! Les magistrats très occupés donnent la priorité aux dossiers sérieux. Ils pratiquent quelquefois le classement sans suite.
  - Le **31 juillet**, le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire a tenu son **Assemblée générale annuelle**. Voir : [AG 2023 du CSBC](#). Vous étiez nombreux à vous intéresser aux questions liées à l'urbanisation de Cavalaire et à cette révision du PLU, dont on ne parlait plus dans les communications municipales. Nous avons pu néanmoins vous apporter les informations qui nous permettaient de démontrer que ce projet de révision du PLU était très pernicieux, fragile, et portait toutes les dispositions qui allaient **favoriser la dégradation déjà entreprise de notre belle commune, par une densification démesurée et incohérente**.

## L'enquête publique

- L'enquête publique a été ouverte **le 4 septembre, pour se clore le 6 octobre**. Le 4 septembre au matin les documents portés à l'enquête étaient accessibles en ligne.

Vous pouvez y accéder, par les liens proposés ci-après, mais patience certains fichiers sont longs à télécharger :

- [Rev PLU 2023 PADD](#)
- [Rev PLU 2023 Règlement écrit](#)
- [Rev PLU 2023 OAP](#)
- [Rev PLU 2023 Règlement graphique](#)
- [Rev PLU 2023 Courrier du Maire](#)

**C'est à cette étape que l'on a pu relever une anomalie significative.**

Siège social: 1423, Boulevard de l'Eau Blanche 83240 Cavalaire Tél : 04 94 46 29 79 ou 06 66 33 51 98  
e-mail : [contact@cavalaire-environnement.com](mailto:contact@cavalaire-environnement.com) site web : <http://www.cavalaire-environnement.com>

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Les documents mis en ligne, à la disposition des Cavalois, pour leur permettre d'exprimer un avis, ne prenaient en compte aucune des recommandations des services de la préfecture, et en général de celles des PPA. C'étaient très simplement les documents soumis au Conseil Municipal **le 20 octobre 2022**, qui étaient reproduits, à l'exception du dernier fichier : « **F. Courrier à l'attention de M. le commissaire enquêteur sur la prise en compte ou non des avis des personnes publiques associées** » Il est signé Philippe LEONELLI, maire de Cavalaire sur Mer.

On peut le consulter : [Rev PLU 2023 Courrier du Maire](#)

Bien évidemment, un grand nombre de personnes qui ont consulté ces documents en ligne, se sont naturellement orientées vers le règlement écrit, le règlement graphique, le rapport de présentation, le PADD, les OAP, les emplacements réservés, etc. C'est bien là que se trouvent toutes les informations qui permettent d'apprécier les orientations principales d'un PLU, et ainsi de porter un avis à l'enquête publique. Et, beaucoup, en conséquence n'ont pas pris connaissance de ce « **Courrier à l'attention de M. le commissaire...** ». C'était le 48eme et dernier fichier de la liste en ligne, qui faisait suite aux nombreux documents « administratifs », en général de peu d'intérêt pour le public.

Que nous disait ce « **Courrier à l'attention de M. le commissaire...** »

- ✓ Ce document présentait la liste des remarques émises par les Personnes publiques associées (PPA), qui pourraient ou pas, être prises en compte dans le projet de révision du PLU.
- ✓ Il précisait ainsi : « *Les éléments retranscrits dans le présent courrier sont donnés à titre indicatif. Les modifications auront lieu au moment de l'approbation du PLU* ».
- ✓ Une indication de précaution nous disait : « *Lors de la réunion en sous-préfecture, la Commune a été informée que les avis émis ne nécessitaient pas un nouvel Arrêt du PLU malgré plusieurs modifications à apporter après l'enquête publique.* »

Cette allégation a-t-elle une valeur juridique ? Il s'agit de paroles prononcées lors d'une réunion. A-t-on l'assurance que la retranscription est fidèle ? À quel article du code se réfère-t-elle ? Parle-t-on seulement des avis des PPA, ou aussi des avis des personnes qui vont déposer à l'enquête publique ?

La réalité peut être bien différente, si les avis pris en considération, affectent l'économie du PLU, on doit après rectifications des documents concernés, reconsulter le Conseil Municipal pour un nouvel Arrêt de ce PLU, procéder à une nouvelle consultation des PPA, et procéder à une nouvelle enquête publique.

Ce procédé de présentation à l'enquête publique, des documents du PLU, qui ne met pas régulièrement en lumière, les bases de ce PLU sur lesquelles auront à se prononcer les personnes qui donneront leur avis à l'enquête publique, fragilise la procédure et par voie de conséquence la révision du PLU.

C'était l'objet de notre lettre à Monsieur le Maire le 18 septembre 2023, restée comme bien d'autres sans réponse. Voir : [Notre avis concernant l'enquête publique](#)

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## Le Rapport d'enquête, l'Avis et les Conclusions du Commissaire Enquêteur.

Le Rapport d'enquête, l'Avis et les Conclusions du Commissaire Enquêteur, ont été mis en ligne le **10 novembre 2023**.

Tel qu'évoqué plus haut, ce qui nous est écrit dans ces documents, mérite des explications, un décryptage.

**Clarification, démêlage du vrai et du faux, c'est ce que nous vous proposons dans l'analyse qui suit.**

### L'essentiel

Les notes les plus importantes issues de **l'avis et conclusions de l'Enquêteur** :

*« Une majorité du public qui a participé à l'enquête publique émet un **avis défavorable** »*

Et aussi :

*« **446**, visiteurs uniques »*

Un peu après on lira :

*« **Moins de 12 %** des 102 observations déposées sur les registres **sont favorables** au projet »*

*« Deux thèmes principaux et complémentaires : **la densification** versus **la protection de l'espace et de la nature en ville**, ont largement dominé les presque **60 % d'avis négatifs...** »*

**Au regard de ces premières constatations, on déduit qu'une large majorité des Cavalois s'opposent à ce projet de PLU.**

Lorsqu'on regarde un peu plus dans le détail on peut lire en page 3 :

*« J'attribue également **cette faible adhésion globale** aux effets « **parasites** » de quelques composantes importantes du dossier :*

- On en trouve l'illustration dans le classement des thèmes abordés par le public : Flots bleus et Alpazur, Camping de la Baie, Pardigon, OAP 3 Quartier des écoles, OAP 4 Centre-ville et OAP 5 Le Jas et Cros de Mouton.*
- Le public a du mal à comprendre le « statu quo », jugé suspicieux, sur les Flots Bleus et Alpazur, le « non-choix » apparent sur le camping de la Baie, le transfert inexplicé des écoles dans l'OAP 3, l'aspect « pharaonique » du projet centre-ville, dont la réponse sémantique du maire qui l'exclut (stricto sensu) du projet de révision du PLU, risque d'ajouter aux interrogations de la population, etc.*

**Au regard de ces nouvelles révélations significatives du Commissaire enquêteur, on peut conclure que le désaccord des Cavalois avec les options proposées par ce PLU, est profond.**

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Nous ne voudrions pas passer à côté d'une déclaration pour le moins étonnante de la part de l'enquêteur en page 2 :

« Au terme de l'enquête publique close le 6 octobre 2023, le dossier élaboré de manière complète :

- a été **salué pour sa qualité** par la Sous-préfecture de Draguignan **qui n'a pas manqué d'adresser 47 observations,..... »**

**Très objective cette remarque ? Surtout surprenante : 47 observations c'est beaucoup pour un document de qualité. Si on ne se retenait pas on pourrait conclure que c'est de l'humour.**

La conclusion du Commissaire en page 5, est sans appel, bien qu'elle aurait dû être formulée de façon à ce que chacun, accoutumé ou pas, à la lecture des documents administratifs et aux subtilités de langage, la comprenne sans se poser de question. Nous pourrions traduire ces propos par : **un important travail de clarification reste à faire afin de rendre ce Projet de PLU acceptable.**

*« En conclusion, je suis favorable au projet de révision des PLU, avec la réserve ci-dessous, et après avoir attiré l'attention sur le risque juridique sous-jacent, à ce que le Conseil Municipal définisse la meilleure manière pour adopter la révision des PLU*

*Mon avis favorable est assorti d'une réserve portant sur la nécessité d'apporter les clarifications, effectives et conformes à mes conclusions mentionnées **infra\***, afin que la délibération du Conseil Municipal soit éclairée.*

\*Il fallait probablement lire **supra**, ou encore en bon français compris de tous : **ci-dessus** ?

Afin de ne pas alourdir notre bulletin, nous ne développerons pas davantage **l'Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur**, mais nous vous invitons à en prendre connaissance dans son intégralité sur le site : <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalairesurmer/>.

## Le Courrier pour le Commissaire enquêteur

**Dans nos réflexions nous ne devons pas oublier :**

**Le « Courrier pour le Commissaire enquêteur »** du 26 octobre 2023, signé Philippe LEONELLI, maire de Cavalaire-sur-Mer.

Cette lettre est le dernier document du **Rapport d'enquête**, elle se trouve en annexe 11 : Lettre des réponses apportées par la commune, à la page 263. Voir : <https://www.democratie-active.fr/revisionplucavalairesurmer/>

Ce courrier reprend de façon sélective et donc partielle, certains avis déposés par des Cavalairois à l'enquête publique.

Certains points sont argumentés, d'autre pas, ou partiellement, des réponses sont apportées ou pas, certains thèmes sensibles sont passés sous silence, ce qui ne facilite pas la compréhension des observations et décisions portées à notre connaissance.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## **Les sujets abordés dans ce document qui méritent des commentaires :**

En page 2 « *Sur la question de la densification, la Commune de Cavalaire sur Mer souhaite apporter les éléments de réponse suivants :*

### **Le projet Cœur de Ville**

Dans ce courrier du Maire au Commissaire enquêteur, en page 2 on peut lire :

**1 - « *Le projet Cœur de Ville est sans rapport avec le PLU et nous ne rentrerons donc pas dans le débat dans la présente procédure. Ce projet a fait l'objet d'une phase de concertation indépendante et fait encore l'objet d'échanges par ailleurs.* »**

**Réponse surprenante et dénuée de validité.** Alors que ce secteur est traité dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comme **l'Orientation sectorielle 4** : Le Centre-Ville, avec de nombreux détails, cartes, photos, nous avons la surprise de découvrir que ce sujet « *est sans rapport avec le PLU* ». Voir : [Dossier des OAP](#)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en page 21 évoque de la même façon l'opération Cœur de Ville :

*« Il convient de valoriser le centre-ville et le port, centre de vie de la commune en s'appuyant sur le projet de rénovation urbaine qu'est l'opération Cœur de Ville. Il faut donner aux habitants l'envie et la possibilité de venir en centre-ville à pied, d'y faire vivre les commerces, de profiter des services, etc. Cette action est transversale et recoupe des enjeux tant sociétaux, qu'économiques ou de déplacements. »*

**Comment doit-on comprendre cette déclaration qui n'apporte aucune réponse aux questions ou réflexions déposées à l'enquête publique ? Comment peut-on exclure d'un PLU un quartier de la ville ? C'est tout simplement impossible.**

### **Le Camping de La Baie**

Ce thème est l'un des plus importants sur le plan environnemental, traité dans le PLU. Il s'agit comme nous l'avons souvent dit, d'une réserve de verdure exceptionnelle. On qualifie ce type d'espace, de poumon vert de cœur de ville. À un moment où tout nous invite à préserver notre végétation en ville, il est de la plus haute importance de se préoccuper du devenir du Camping de la Baie. Il a jusqu'alors, fait l'objet de discussions et décisions jamais satisfaisantes, traduites dans nos documents d'urbanisme antérieurs.

Dans ce courrier du Maire au Commissaire enquêteur, en page 4, on trouve encore une fois une déclaration surprenante, au regard des règles de construction dictées par le PLU.

À la question du devenir du **Camping de La Baie**, inclus dans le périmètre de **l'OAP 4** du **Centre-Ville**, classé en zone **UC**, laquelle autorise une emprise au sol des bâtiments de **60 %** de la surface de la parcelle, **une hauteur des bâtiments de 13,5 m**, Monsieur le Maire nous dit :

*Le site du camping de la Baie est intégré dans un espace de parc /hôtel/services dédiés (restauration, etc.). L'accompagnement paysager du site est fondamental. Il importe de maintenir*

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

*un espace vert en cœur de ville. Le PLU devra faire l'objet d'une évolution spécifique à ce sujet lorsque le projet sera finalisé (servitude au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme). Une concertation spécifique à ce projet sera organisée pour présenter les impacts du projet et les mesures mises en œuvre.*

Voilà une présentation dans les documents du PLU proposés à l'enquête publique, qui manque probablement de clarté. Cette servitude au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, bien évidemment est connue de tous. Évidemment une emprise au sol de 60 % des bâtiments permet : « *de maintenir un espace vert...* »

Cette concertation spécifique sera-t-elle incluse dans ce processus de révision du PLU, ou lors d'une prochaine modification ? Pourquoi n'a-t-elle pas eu lieu auparavant afin que tout doute sur l'avenir de cet espace naturel très arboré, ce poumon de cœur de ville soit levé ? S'agit-il d'une concertation entre le propriétaire du camping et la commune ? Nous avons l'expérience des concertations dont l'expression des Cavalois n'est jamais prise en compte. Nous pouvons faire référence aux différentes réunions de travail concernant le port et ensuite le cœur de ville, dont le résultat n'a jamais été pris en considération.

Voilà un thème très ancien qui aurait dû être traité depuis bien longtemps.

**Monsieur le Maire dans ces circonstances plutôt floues n'hésite pas à écrire dans son Courrier au Commissaire enquêteur en page 4 :**

*Une douzaine d'interventions concerne le camping de la Baie. Tous s'inquiètent du devenir du site. Des contre-vérités sont malheureusement communiquées auprès des habitants.*

Encore des contre-vérités, lesquelles, par qui ?

*Il importe donc de rétablir les faits : Dans le PLU en vigueur, les propriétaires peuvent d'ores et déjà densifier la parcelle et y construire hôtel et logements. Dans le PLU en projet, la servitude définie au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme interdit pour une durée au plus de cinq ans tout projet. Cela laisse le temps à la Commune de définir un projet prenant en compte l'intérêt paysager et écologique du site. S'opposer au PLU en révision revient donc à souhaiter l'urbanisation du camping de la Baie en maintenant le PLU en vigueur !*

*À noter qu'un classement en zone naturelle n'apparaît pas opportun au regard de l'occupation actuelle du site et de sa localisation.*

Comment peut-on analyser les propos suivants :

*« Dans le PLU en vigueur, les propriétaires peuvent d'ores et déjà densifier la parcelle et y construire hôtel et logements. »*

Mais qui doit assumer la responsabilité du PLU actuellement en vigueur, celui qui a été validé le 14 décembre 2016 par le Conseil municipal ? **Monsieur le Maire Philippe LEONELLI !**

Qui a défendu ce zonage qui permettait l'urbanisation de cette magnifique parcelle de plus de 5 hectares devant les juges du Tribunal administratif, alors que nous demandions un vrai classement de camping UJ qui empêchait l'urbanisation ? **Monsieur le Maire Philippa LEONELLI !**

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Vue aérienne du Camping de la Baie, ci-dessous, qui met en évidence un territoire d'exception très arboré, réel poumon de cœur de ville, promis à un avenir de *parc / hôtel / services dédiés restauration*, après l'abattage d'un grand nombre d'arbres précieux.



**Sommes-nous bien conscients que notre planète est en souffrance, et que l'économie doit céder la priorité à la qualité de vie promise à nos enfants et petits-enfants ?**

**À nous d'en juger, car c'est nous qui décidons de notre avenir.**

## L'urbanisation en cours sur le territoire est un héritage

Dans ce courrier du Maire au Commissaire enquêteur, en page 2 on peut lire :

**2 - L'urbanisation en cours sur le territoire est un héritage** *Le PLU en vigueur (voté sous l'ancienne mandature) permet des constructions denses, l'abattage d'arbres, etc. sans que la municipalité aujourd'hui en place ne puisse s'y opposer lorsque les permis sont bien conformes aux règles. Rappelons aussi que la Commune a subi de plein fouet la loi Alur et la disparition en mars 2014 des Coefficients d'Occupation des Sols. Une modification du PLU a été nécessaire pour pallier cette disparition mais la modification a été attaquée car elle n'allait pas assez loin. Or, comme le dit l'adage, « le mieux est l'ennemi du bien »*

**Comment peut-on écrire de telles inepties ? Y a-t-il encore un Cavalairois prêt à croire ce type de discours déjà maintes fois prononcé et dénoncé ?**

### Examinons-le

Le PLU en vigueur a effectivement été voté sous l'ancienne mandature, on évoque la modification N° 1 du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du **14 décembre 2016**. Qui était le Maire de Cavalaire lors de cette « ancienne mandature » en 2016 ? N'était-ce pas celui qui écrit ces belles lignes ? **Monsieur Le Maire de Cavalaire Philippe LEONELLI.**

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Dans le préambule de la notice de synthèse de cette modification N° 1 du **14 décembre 2016**, il est écrit :

*« La présente modification n°1 du présent PLU entend permettre à la commune, en sus de l'application stricte de suppression des contenus des articles 5 et 14, d'analyser les effets de la Loi ALUR sur son territoire et d'apporter les adaptations réglementaires nécessaires à la maîtrise de la capacité d'accueil d'un certain nombre de zones présentant des enjeux paysagers ou des enjeux en termes d'équipements et de circulation. »*

Faisant suite on peut lire :

*« Une modification du PLU a été nécessaire pour pallier cette disparition mais la modification a été attaquée car elle n'allait pas assez loin. Or, comme le dit l'adage, « le mieux est l'ennemi du bien »*

**Allégation dénuée de sens, qu'aucune explication ne pourrait rendre ni crédible ni compréhensible.**

Oui le Comité de Sauvegarde de la baie de Cavalaire avait déposé un recours au Tribunal Administratif car cette révision N° 1 du PLU permettait **un accroissement des possibilités de construction évoluant entre 2 et 6**. Voir le Compte rendu de l'assemblée du 8 août 2016 du CSBC : [AG CSBC 08-2016](#), mais le 7 juin 2019, les juges ne nous ont pas suivis sur cette voie de limitation des droits à construire.

## Les Flots Bleus / Alpazur

Dans ce courrier du Maire au Commissaire enquêteur, en page 3 on peut lire :

*« Une vingtaine de personnes s'oppose au zonage UBa au droit des Flots bleus et d'Alpazur et/ou sont favorables à la décision communale de rebasculer ce site en secteur Np. Plusieurs souhaitent la démolition des Flots bleus et le refus de permis de construire pour Alpazur. À l'inverse, une demande concerne une augmentation des droits à construire avec un basculement en zone naturelle N et une extension mesurée de l'ordre de 30 %.*

Nous sommes là au cœur d'un sujet important, largement traité dans nos communications précédentes. Nous vous invitons à relire le Compte rendu de notre assemblée du 31 juillet 2023 : Voir : [CR-AG 2023](#)

*On peut constater que ces 2 bâtiments sont implantés sur la plage*



# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Sans contestation possible et nous l'avons démontré, ces deux bâtiments sont implantés sur le **Domaine Public Maritime (DPM)**. La mer fréquemment atteint un point haut, qui recouvrirait la surface d'implantation des deux constructions, si elles n'existaient pas. Cela suffit à les définir comme implantés sur le DPM).

## **Public signifie en droit, inaliénable, imprescriptible.**

Nous pourrions presque dire que dans le contexte de l'élaboration de cette révision du PLU, la discussion est close. Le Préfet a donné un avis défavorable au choix de la commune de régulariser une infraction (Les Flots Bleus) par un changement de zonage. Mais il convient d'être attentif, la clôture du dossier s'effectuera, lorsque la plage sera rendue à son état naturel.

Quant aux propos tenus par Monsieur le Maire, dans son Courrier au Commissaire enquêteur, il convient une fois de plus de les considérer avec beaucoup de vigilance, car embrouillés, dénués de réalisme et inadéquats, venant d'un élu qui se devrait par respect pour ses concitoyens, de dire la vérité, et toute la vérité.

Nous ne prendrons qu'un exemple :

*1-La priorité pour la Ville de Cavalaire sur Mer est de mettre fin à la situation actuelle avec cette « verrue » qui impacte le paysage d'entrée de ville. Deux possibilités apparaissent : Soit une destruction, soit une réhabilitation. **Concernant la destruction, la Commune ne peut l'imposer aux propriétaires.** M le Préfet pourrait lancer une Déclaration d'Utilité Publique pour exproprier les propriétaires mais le souhaite-t-il ? Et qui paiera l'acquisition et la destruction ? Les Cavallais ?*

## **Pourquoi la commune ne pourrait-elle pas imposer une démolition au propriétaire qui a construit ce bâtiment sans permis ?**

Comment oser cacher aux Cavallais l'article du code de l'urbanisme L 481-1 connu de toutes les personnes qui ont à traiter d'urbanisme dans une commune ? Article à retrouver : [L481-1 CU](#).

Si on résume cet article : Le maire peut mettre en demeure l'auteur de l'infraction de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction. Ce qui signifie dans notre cas la démolition du bâtiment à ses frais.

**Par souci de ne pas alourdir plus ce bulletin, nous nous en tiendrons là, pour ce secteur. Tous les Cavallais ont compris que Monsieur le Maire paraît défendre cette construction illégale des Flots Bleus, comme s'il s'agissait de son propre projet. Et les juges, qu'en diront-ils ?**

## **La ZAC du Petit Prince / OAP 3**

Dans ce courrier du Maire au Commissaire enquêteur, on peut lire en page 3 :

*Une quinzaine d'interventions cible spécifiquement la ZAC du Petit Prince et l'OAP 3. La majorité des intervenants s'inquiète du devenir de l'école et de la densité attendue. À l'inverse, plusieurs propriétaires ne souhaitent pas être englobés dans la ZAC et l'OAP pour pouvoir densifier librement leur terrain.*

Ensuite on nous redit ce qui est déjà inscrit dans les documents du PLU.

Mais les deux deniers alinéa de ce chapitre en page 4, méritent notre attention :

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

*Si l'outil ZAC pourrait être abandonné dans les années à venir (indépendamment du PLU et en fonction de l'avancée des études, du coût, etc.), il importe malgré tout d'encadrer le site.....*

Cela nous satisfait, puisque nous avons émis des doutes sur la pertinence de la création d'une ZAC dans un secteur déjà densément urbanisé.

Et aussi :

*Depuis l'arrêt du PLU cependant, les études et réflexions ont quelque peu avancé. Aussi, il est possible de quelque peu retravailler l'OAP 3 en réduisant son périmètre et en limitant la densification globale des parcelles qui ne présenteront pas un intérêt stratégique. Plusieurs propriétaires ne seront donc plus concernés par l'OAP mais verront le potentiel constructible de leur parcelle se réduire pour maintenir un quartier en équilibre.*

Voilà qui est précis comme prise de décision ! Les personnes qui sont directement concernées par cette OAP 3 devront faire preuve de patience.

**Tout ceci montre l'impréparation de ce dossier de révision générale du PLU, mis en chantier il y a 6 ans.**

## Le projet de port

Dans ce courrier du Maire au Commissaire enquêteur, on peut lire en page 4 :

*Le projet de port est indépendant du PLU. Il est actuellement en cours de discussion, de travail. D'ici l'approbation du PLU, celui-ci sera modifié au besoin pour ne pas bloquer inutilement des projets (non finalisés à ce jour) tout en respectant le paysage portuaire et les principes de la Loi Littoral. Quoiqu'il en soit, les Cavallais seront informés de l'évolution du projet du port.*

Nous avons bien compris que le dossier du port ne devait pas avoir d'incidence dans la révision du PLU. Dans ce contexte nous n'avons pas de commentaire à formuler.

## Pardigon

Un plan de gestion a été élaboré jusqu'en 2016, sous la responsabilité du Conservatoire du Littoral, avec la participation des communes, du département et des associations de protection de l'environnement. Sa mise en œuvre nécessitait le déclassement d'une partie de l'EBC (Espace Boisé Classé), et seule une révision du PLU le permet. Ce qui a été proposé dans cette révision n'appelle pas de remarque de notre part.

## La zone AUD du Jas

Monsieur le Préfet a eu un avis convergeant au nôtre, ce qui traduira une impossibilité d'urbanisation de ce secteur, puisque Monsieur le Maire a finalement accepté ce verdict, tout en écrivant dans son courrier au Commissaire enquêteur :

*À l'avenir, il sera toujours possible de réétudier la question du devenir de ce site mais cela semble compliqué au regard des lois Littoral et Climat et Résilience.*

Comprendra qui veut, car définitivement l'avenir de ce territoire n'est pas destiné à l'urbanisation. Mais ce que nous demandons, et nous avons quelques arguments pour cela, est un classement **EBC (Espace Boisé Classé)**.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## L'EBC déclassé sur Cros de Mouton

La « Commission des Sites » ou CDNPS s'étant prononcé contre le déclassement de 4 400 m<sup>2</sup> d'EBC (Espace Boisé Classé), il était difficile in fine pour Monsieur le Maire de satisfaire le propriétaire du Camping du Cros de Mouton.

Le déclassement ne se fera donc pas.

Afin que toute la lumière soit faite sur ce dossier, nous devons préciser qu'acteurs à la Commission des Sites (FNE83), nous n'étions pas opposés à ce déclassement d'EBC. C'est ce que nous avons dit au propriétaire du camping.

## Notre conclusion sur cette révision du PLU

Nous nous contenterons des remarques formulées dans les différents paragraphes ci-dessus, que nous considérons comme essentielles, et qui nous permettent de conclure encore une fois, par notre désaccord avec Monsieur le Maire.

Lui nous dit, dans la conclusion de son courrier au Commissaire enquêteur en page 9, courrier qui vous est aussi destiné et que vous devrez déchiffrer :

*Les modifications apportées **apparaissent mineures** à l'exception de l'évolution de l'OAP 3 qui va **entraîner une perte de droits à construire**. Ajoutée aux modifications d'ores et déjà actées (notamment la suppression de la zone AUD du Jas, le classement des Flots Bleus et Alpazur en secteur naturel Np, la réinstauration de l'EBC sur Cros de Mouton ou le passage d'une parcelle UE en AUE sur Malatra), cette modification nous amène à penser **qu'un nouvel arrêt du PLU serait plus pertinent** pour intégrer les remarques émises par les personnes publiques associées et le public lors de l'enquête publique.*

*Le nouvel arrêt du PLU pourrait avoir lieu rapidement (janvier 2024) car il ne s'agit pas de tout reprendre et une nouvelle enquête publique pourrait avoir lieu au premier semestre 2024.*

Notre désaccord porte sur une question d'expression, de formulation. Monsieur le Maire évoque des « **modifications mineures** » à apporter au PLU, afin de pouvoir le mettre en œuvre, et nous, nous considérons qu'il s'agit de **modifications importantes**, afin qu'il devienne acceptable pour les services de l'État.

D'ailleurs l'inventaire des modifications mineures évoqué ci-dessus, nous paraît incomplet.

Que fait-on du Centre-ville sorti du PLU, avec son Camping de la Baie dont l'avenir est tout tracé dans l'esprit de Monsieur le Maire : un complexe hôtelier de haut niveau, quelles que soient les conséquences sur la conservation des grands arbres et de la biodiversité qui y est rattachée ?

Avec ces modifications, une nouvelle consultation des PPA, une nouvelle enquête publique, Monsieur le Maire devrait se mettre à l'abri d'un déferé du Préfet.

Mais qu'en penseront ses administrés qui ne cessent de lui dire qu'il faut mettre un terme à cette urbanisation de masse, destinée aux résidences secondaires, qu'il faut enfin mettre en œuvre tout ce qui est en notre pouvoir afin de préserver les atouts paysagers du territoire pour les préserver et mettre en valeur la qualité de vie locale.

**Ce que nous sommes en droit d'attendre de cette révision du PLU :**

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

**Une réelle politique de gestion de l'urbanisation rattachée à la qualité de vie et la préservation de l'environnement.**

**Nous ne pouvons plus nous contenter de belles intentions exposées dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui ne se concrétisent par aucune décision contraignante, mais tout nous invite à faire des choix réels que nul ne pourra contourner.**

**Nous devons redire que c'est l'avenir de nos enfants et petits-enfants que nous sommes en train de construire.**

Quelques exemples à mettre en œuvre :

- De véritables mesures qui limitent les droits à construire par la modification des zonages, la réduction des CES (coefficients d'emprise au sol), la réduction des hauteurs des bâtiments, situés en dehors du cœur de ville, l'augmentation des surfaces qui doivent être libres de toute construction et végétalisées.
- De véritables mesures qui permettent aux actifs de se loger. Les moyens existent, faut-il avoir la volonté de les développer.
- De véritables mesures qui préservent les grands arbres, les parcelles arborées, et qui imposent des plantations effectives dans les projets immobiliers. Cela implique qu'un contrôle rigoureux des réalisations immobilières soit effectué, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.
- De véritables mesures qui préservent les espaces verts et qui imposent des créations de parcs publics en milieu urbanisé.
- La protection des nappes phréatiques lors de la construction d'immeubles collectifs, qui nécessitent des excavations profondes pour loger des places de stationnement.
- Des incitations, au développement du photovoltaïque sur les toits des maisons, voire des obligations sur les toitures d'immeubles commerciaux ou collectifs.
- La création de bornes électriques de rechargement de véhicules.
- La création de pistes cyclables en liaison avec le département.
- La généralisation d'éclairages publics à faible consommation d'énergie, voire l'extinction la nuit dans les quartiers excentrés.

## NOTRE CONCLUSION

Cette année 2023 à Cavalaire a été agitée, très particulière. Nous avons connu dans le passé des épisodes moins tourmentés, durant lesquels les relations se déroulaient de façon plus apaisée, sans ces heurts qui ne satisfont personne.

Certes, les discussions entre le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et les Maires précédents, ont pu être vives, mais nous avons pu échanger nos idées sereinement, dans un respect mutuel, sans jamais atteindre ce niveau de violence verbale.

Alors pourquoi en sommes-nous arrivés là ? Pourquoi un Maire refusant un débat démocratique, notre assemblée du 31 juillet 2023, a éprouvé le besoin de déposer une plainte pour diffamation contre le président d'une association de protection de l'environnement et de la qualité de vie ?

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Chacun apportera sa propre réponse à cette question, que nous aurions aimé ne pas avoir à nous poser.

Ce qu'il convient de retenir, le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, association du réseau France Nature Environnement, n'a qu'un unique objectif, la préservation de la qualité de vie, de la ville de Cavalaire et de l'environnement dans son sens global, universel.



Henri BONHOMME  
Président du CSBC

**Les personnes pas encore adhérentes au CSBC, qui souhaiteraient nous rejoindre, trouveront ci-après un bulletin d'adhésion, à renvoyer au siège de l'association, accompagné de leur chèque de cotisation à : CSBC 1423, Boulevard de L'Eau Blanche, 83240 Cavalaire-sur-Mer.**

Un règlement par virement bancaire est aussi possible, IBAN de l'association : FR78 1831 5100 0008 0020 0590 637. Indiquer comme intitulé du virement : cotisation ou don CSBC.

Le bulletin d'adhésion dans le cas d'un règlement par virement, sera adressé par mail à : [contact@cavalaire-environnement.com](mailto:contact@cavalaire-environnement.com)

**COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE**  
Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

**BULLETIN D'ADHÉSION**

**Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire**  
Association Loi de 1901, à vocation de protection de l'environnement

*À ne pas utiliser pour un renouvellement d'adhésion ou pour simplement régler une cotisation*

J'adhère au Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire.

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse locale : (Cavalaire, La Croix-Valmer,...): .....

.....

Adresse de la résidence principale où doit être envoyé le courrier : .....

.....

Adresse électronique : .....

Téléphone fixe : .....

Téléphone mobile : .....

*Toutes vos coordonnées sont conservées de façon strictement confidentielle*

**Montant de la cotisation 30 € premier membre, 20 € conjoint, 5 € jeunes de moins de 18 ans et étudiants de moins de 26 ans.**

Montant de la cotisation versée : .....

Montant du don éventuel : .....

Total du versement : .....(Chèque à l'ordre du CSBC)

*Chaque début d'année un certificat fiscal vous sera adressé afin de vous permettre de déduire de votre déclaration des revenus la somme versée au CSBC. (Réduction impôt 66 % du versement)*

Cavalaire le : .....

Signature