

CAVALAIRE **NOTRE COMMUNE**

AVEC
NICOLAS RODRIGUEZ

DIALOGUE CITOYEN :

*Urbanisme
et Grands
projets*

Lundi 23 février 2026 à 18h00

Restaurant Le Bateau Ivre / Port de Cavalaire

ÉVOLUTION DU PLU DE CAVALAIRE-SUR-MER DEPUIS 2014

(MANDATS DE M. LÉONELLI : 2014-2026)

EN MATIÈRE D'URBANISME, LE CONSEIL MUNICIPAL EST COMPÉTENT POUR ÉLABORER, RÉVISER ET MODIFIER LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), QUI FIXE LES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL. LES AUTORISATIONS D'URBANISME (PERMIS DE CONSTRUIRE, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, ETC.) DOIVENT IMPÉRATIVEMENT RESPECTER LES RÈGLES ADOPTÉES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL.

AINSI, LES CONSTRUCTIONS RÉALISÉES DEPUIS 2014 À CAVALAIRE-SUR-MER L'ONT ÉTÉ SUR LA BASE DE RÈGLES D'URBANISME DÉCIDÉES ET VOTÉES PAR LA MAJORITÉ MUNICIPALE EN PLACE SOUS LES MANDATS DE M. LÉONELLI.

PAR AILLEURS, À CAVALAIRE-SUR-MER, LE PRÉFET N'INSTRUIT NI NE DÉLIVRE LES PERMIS DE CONSTRUIRE : CEUX-CI SONT SIGNÉS PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE, CONFORMÉMENT AUX RÈGLES DE COMPÉTENCE EN VIGUEUR.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU DEPUIS 2014

25 JUILLET 2014 : RETOUR À L'APPLICATION DU PLU DE 2005 (SUITE À L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU 2013).

14 DÉCEMBRE 2016 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU 2013 (AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES).
ANNULATION PARTIELLE PAR LA CAA DE MARSEILLE EN OCTOBRE 2021.

19 DÉCEMBRE 2018 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2.

11 FÉVRIER 2020 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3.

23 SEPTEMBRE 2021 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4.

26 AVRIL 2023 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5 (OPÉRATION CENTRE-VILLE : LOGEMENTS ET COMMERCE) ;

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 (AJUSTEMENTS TECHNIQUES).

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

21 SEPTEMBRE 2017 : PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE.

20 OCTOBRE 2022 : PREMIER ARRÊT DU PROJET.

28 MARS 2024 : SECOND ARRÊT DU PROJET.

2023 ET 2024 : ENQUÊTES PUBLIQUES.

6 JANVIER 2025 : APPROBATION DU NOUVEAU PLU.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

17 DÉCEMBRE 2025 : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU 2025.

EXTRAIT DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DU PROJET CŒUR DE VILLE

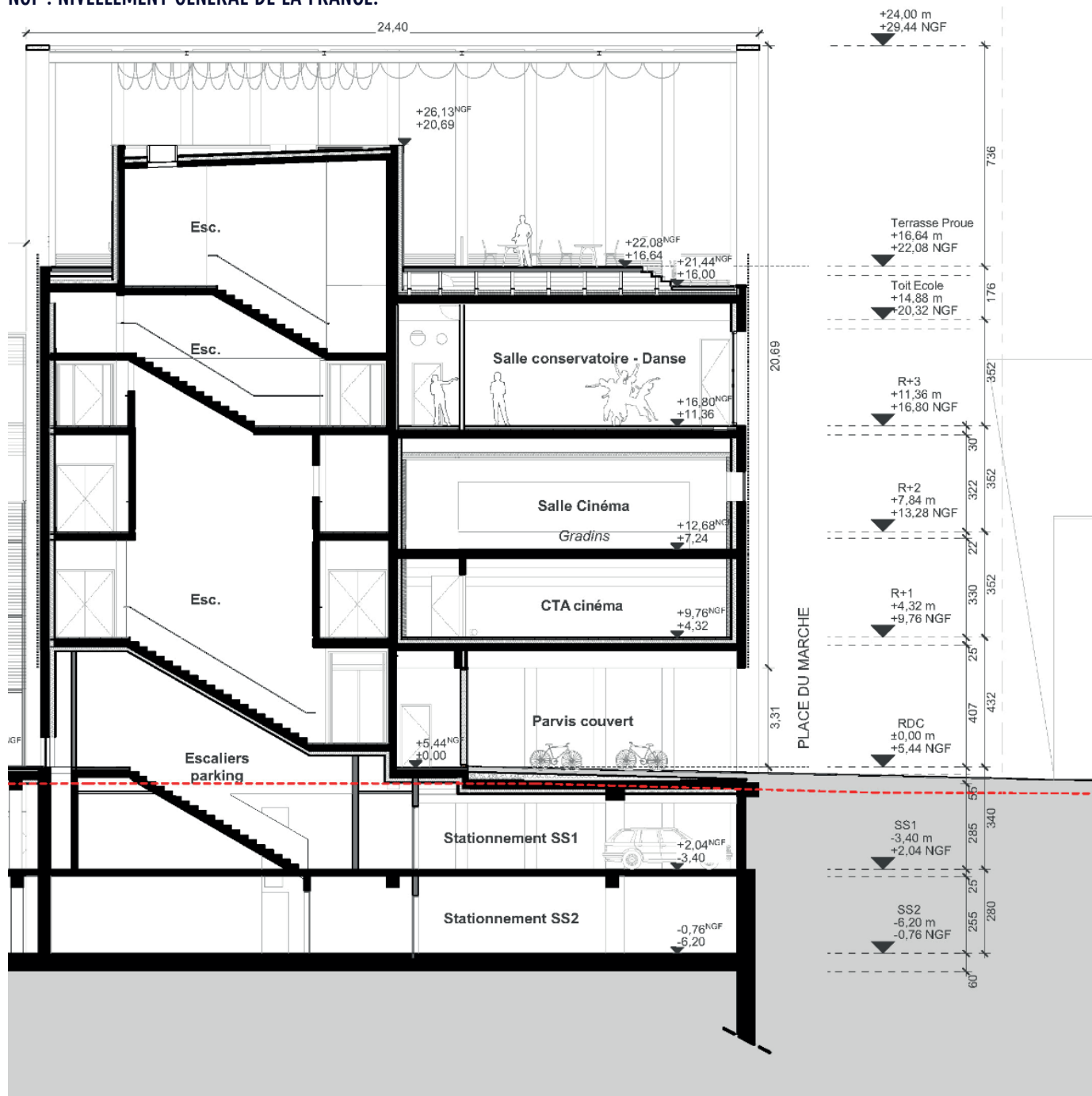
VOICI QUELQUES CHIFFRES CONCERNANT LA TOUR :

HAUTEUR HORS TOUT DU BÂTIMENT / 24 M : PAR RAPPORT AU SOL / 29,44 M : PAR RAPPORT AU NIVEAU DE LA MER

HAUTEUR DU TOIT DU BAR / 20,69 M : PAR RAPPORT AU SOL / 26,13 M : PAR RAPPORT AU NIVEAU DE LA MER

HAUTEUR DE LA TERRASSE DU BAR / 16,64 M : PAR RAPPORT AU SOL / 22,08 M : AU NIVEAU DE LA MER

À NOTER QUE LE SOL DU PARKING SE SITUE À 0,76 M EN DESSOUS DU NIVEAU DE LA MER.
NGF : NIVELLEMENT GÉNÉRAL DE LA FRANCE.



**ATELIER
DU
PONT**

9 IMPASSE LAMIER
75011 PARIS
+33 (0)1 53 33 24 10
WWW.ATELIERDUPONT.FR
RCS PARIS B 412 667 479

1/200

ECHELLE

0 2 4 8 m

CVL	PC	PC03-02	ADP	ARC	CPE	TTZ	A	21/02/25
PROJET	PHASE	IDENTIFIANT	ÉMETTEUR	LOT	TYPE	ZONE	IND	DATE

VOILÀ CE QUE REPRÉSENTE PRÈS DE 24 MÈTRES DE HAUTEUR

VOUS ÊTES NOMBREUX À ME DIRE QUE VOUS NE VOUS RENDEZ PAS COMPTE DE CE QUE CELA SIGNIFIE CONCRÈTEMENT. ET C'EST JUSTEMENT LÀ QUE RÉSIDE LE PROBLÈME.

JE VOUS INVITE À VOUS RENDRE SUR PLACE ET À OBSERVER LE BÂTIMENT DE CHANTIER EXISTANT, QUI COMPTE 3 NIVEAUX.

MAINTENANT, IMAGINEZ 6 NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES EMPILÉS AU-DESSUS.

POUR BIEN COMPRENDRE :

1 NIVEAU = 2,60 M

3 NIVEAUX = 7,80 M (BÂTIMENT ACTUEL)

9 NIVEAUX = 23,40 M

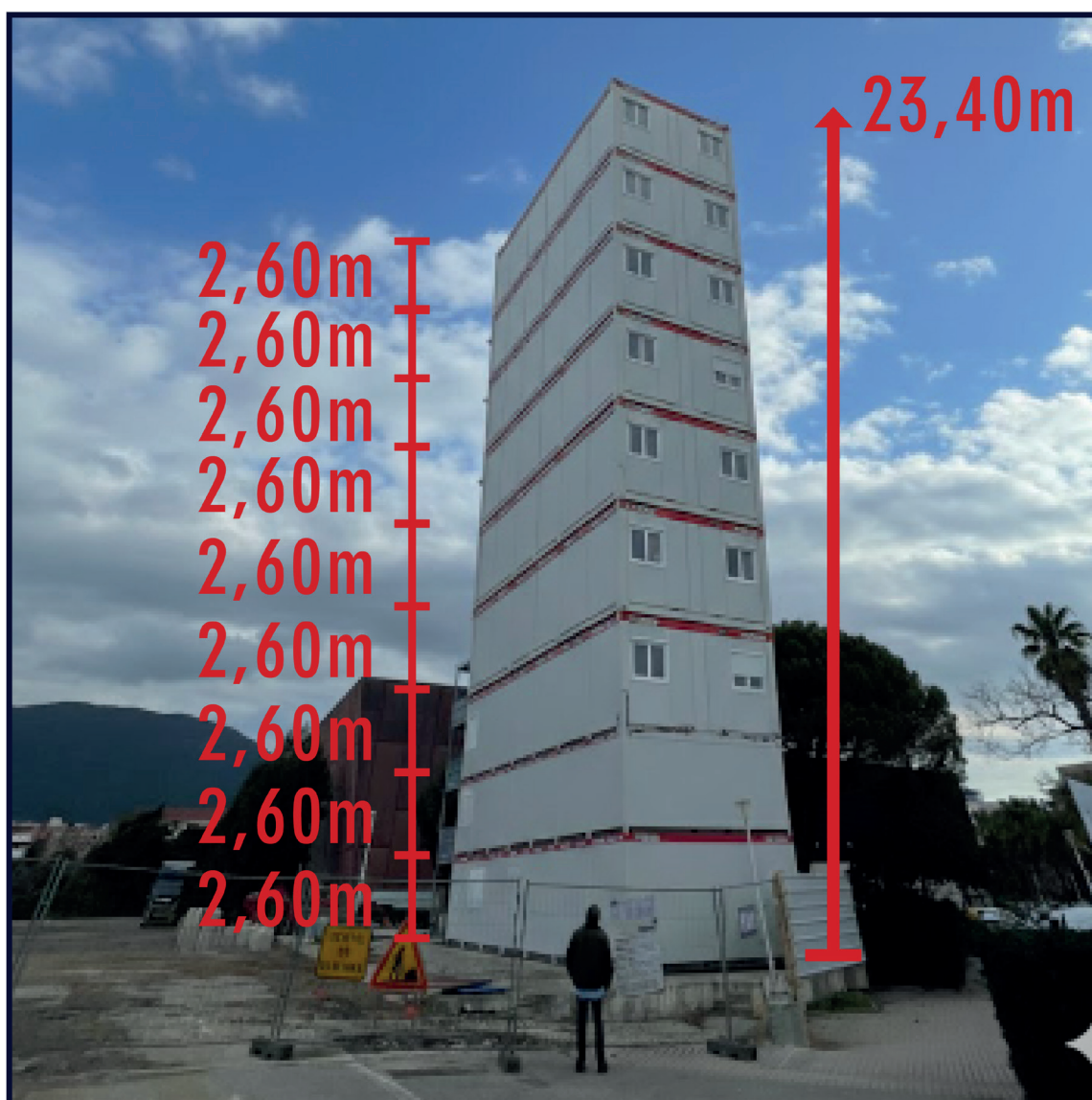
ON PARLE DONC BIEN D'UN BÂTIMENT DE PRÈS DE 24 MÈTRES DE HAUTEUR, EN PLEIN CŒUR DE CAVALAIRE, AVEC UN IMPACT MAJEUR SUR NOTRE CADRE DE VIE.

CE PROJET N'EST PAS ANODIN. SON IMPACT VISUEL, URBAIN ET ENVIRONNEMENTAL SERA DURABLE.

UNE FOIS CONSTRUIT, IL SERA TROP TARD POUR AGIR !

SI NOUS SOMMES ÉLUS, NOUS METTRONS FIN À CE PROJET FOU DE CONSTRUCTION D'UNE TOUR.

CAVALAIRE MÉRITE UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ, HARMONIEUX ET RESPECTUEUX DE SON IDENTITÉ.



STATIONNEMENTS DU PROJET DU PORT

VOICI QUELQUES CHIFFRES CONCERNANT LE STATIONNEMENT :

RUE SAINT-PIERRE : PRÈS DE 100 PLACES SUPPRIMÉES

QUAI MARC PAJOT : PLUS DE 100 PLACES SUPPRIMÉES

PROJET ECOBLEU : 50 PLACES CRÉÉES (PARKING DE LA FALAISE)

TOTAL : $50 - 100 - 100 = - 150$

UNE PERTE DE PLUS DE 150 PLACES, RIEN QUE SUR LES RÉAMÉNAGEMENTS DE LA RUE SAINT-PIERRE ET DU QUAI MARC PAJOT



RUE SAINT-PIERRE



QUAI MARC PAJOT



PARKING DE LA FALAISE

STATIONNEMENTS DU PROJET DU PORT

A CELA S'AJOUTE (COMME ON PEUT LE VOIR SUR LE PLAN CI-DESSOUS) :

LA SUPPRESSION DE PLACE DEVANT LES COMMERCES DU VIEUX PORT

LA SUPPRESSION DE PLACES DE PARKING ENTRE L'ÉTABLISSEMENT LA RHUMERIE ET L'ACTUELLE MISE À L'EAU

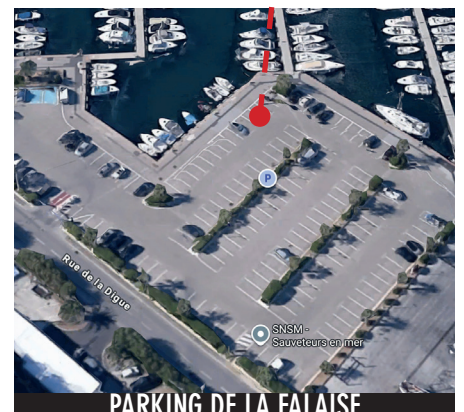
LA SUPPRESSION DE PLACE DU PARKING RENÉ REVEST SUITE À LA CRÉATION DE LA NOUVELLE MISE À L'EAU



RUE SAINT-PIERRE (PIÉTONNE)



QUAI MARC PAJOT (DÉMOLIT)



PARKING DE LA FALAISE

PROMESSE DE CAMPAGNE 2014 : CRÉATION D'UN PARKING PUBLIC SOUS LA PLACE BEJAMIN GAILLARD JAMAIS RÉALISÉ

RÉALISATIONS STRUCTURANTES

Le Parking Benjamin Gaillard 192 places de stationnement en centre-ville



Descriptions

Les parois extérieures du Parking sont réalisées en limites des chaussées Gabriel Péri et Maréchal Lyautey. Cette implantation permettra pendant les travaux la circulation actuelle aux riverains, à la mairie, à la poste et aux commerçants.

Les rampes d'accès ont une pente de 14 % maximum et de 9% sur les 2 niveaux et à la jonction avec la voirie.

Les dimensions des places de stationnement sont les suivantes :

15

RÉALISATIONS STRUCTURANTES

- Longueur : 5 mètres minimum,
- Largeur : 2.40 mètres
- Niveau R-1 : 91 places autos dont 3 places PMR, 1 place « femme enceinte »
- Niveau R-2 : 91 places autos dont 3 places PMR, 1 place « femme enceinte »
- Niveau R-2 : 60 m² soit environ 25 places de scooter et motocyclettes
- Soit au total 192 places autos.

NB : Places réservées

- 3% des places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.
- 1 place par niveau sera réservée aux femmes enceintes.
- Ces places ont une largeur de minimum de 3,3 mètres.

Le futur parking recevra une dalle paysagère à l'identique de l'actuel, le terrain des boulistes en partie ombragé, un local de 153 m² dédié à :

- un relais d'information de l'office de tourisme,
- un local pour les associations des boulistes,
- un Kiosque de restauration,
- un relais service aux personnes (Distributeur bancaire, postes, bornes d'information au tourisme, affichage au public, toilettes publiques).

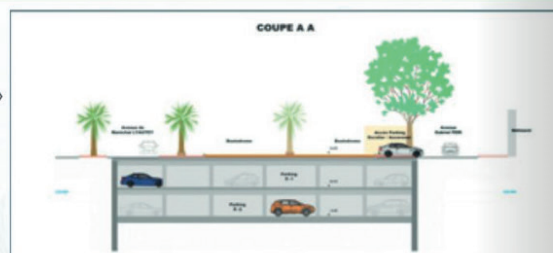
L'accès se fera à partir du giratoire saint Exupéry (Maison de la Mer), empruntera la contre allée du Maréchal Lyautey pour atteindre la rampe d'accès au R-1. La sortie se fera par la rampe de sortie au R-2 qui aboutira avenue Gabriel Péri. Les rampes seront en sens unique et de 4 mètres de largeur

L'avenue Gabriel Péri sera fermée aux véhicules à l'embranchement du rond-point de la gare routière par des bornes escamotables dont les télécommandes seront données aux riverains, commerçants, poste et Mairie.

L'accès est commun aux abonnés, aux visiteurs occasionnels et aux motos. Les entrées et sorties sont possibles 24 heures sur 24. La différence de tarification s'effectuera au niveau de la caisse.

Conditions particulières

- La phase de travaux apportera son lot de risques de nuisances et de perturbations de la vie locale. Des réponses concrètes aux préoccupations des riverains et des habitants seront données comme le maintien de la circulation avenue Gabriel Péri pendant toute la durée des travaux.
- Durant les travaux (plus ou moins un an), la place des boules sera transférée provisoirement sur l'espace du stade.



PROMESSE DE CAMPAGNE 2014 :

CRÉATION D'UN PARKING PUBLIC SOUS LA PLACE BEJAMIN GAILLARD

JAMAIS RÉALISÉ

RÉALISATIONS STRUCTURANTES

Montage financier

Coût des ouvrages

Selon des études similaires, le coût de l'ouvrage devrait être de 4 779 100 € HT tout en tenant compte des aléas liés :

- à la présence de la nappe phréatique,
- à la proximité des immeubles,
- au démontage soigné des équipements de la contre allée Maréchal Lyautey,
- à la présence de réseaux sur l'avenue Péri.

L'ouvrage sera amorti sur 25 ans, en tenant compte

- des taux d'intérêts
- d'un parking de 192 places avec un ticket moyen de 3 euros,
- des périodes de remplissage hétérogènes entre la nuit et le jour ; les quatre saisons de l'année,
- d'une première ½ heure gratuite.



Appel à idées, Appel à projets

APPEL À IDÉES , APPEL À PROJETS

Requalification du Quartier Henry Gros - Jean Moulin

VIVRE ENSEMBLE
AUJOURD'HUI ET DEMAIN
PHILIPPE LÉONELLI
COMMUNE DE CAVALAIRE 300 000
QUARTIERS PRINCIPAUX 2014

ville de **caValaire**
300 000

Le Gymnase Henry Gros donne toute satisfaction. Le Square Léon Marius André et les allées des Bains et Henry Gros ont été réhabilités avec goût. Suite à l'arrêt du projet VINCI SOCCOPI du stade souhaité par Madame le Maire sortant, notre commune se trouve donc, toujours être propriétaire de cet espace d'une superficie de 11 150 m² dont le PLU autorise toute forme de projet. Notre salle des fêtes est obsolète et notre ville a besoin d'un nouvel outil culturel digne de recevoir des spectacles et des troupes d'aujourd'hui. Un outil adapté qui donnera à Cavalaire un lieu d'accueil pour nos associations et diverses manifestations dont notre ville a besoin.

Je vous entends, sur les besoins de logements pour nos enfants, vos désirs d'une école de musique pratique et aux plus larges espaces, sur un lieu « ouvert » dans lequel pourrait se produire nos artistes, vos souhaits d'une piscine municipale digne de ce nom et non sous les balcons d'un hôtel quatre étoiles, des besoins de stationnement, d'espaces ruraux structurants et conviviaux. C'est pourquoi je souhaite valoriser ce patrimoine et, au-delà, réussir l'aménagement et la reconstruction du quartier du stade et de la place Jean Moulin.

Après ces huit années d'études, de passations ou d'annulations de contrats et procédures diverses, il nous paraît aujourd'hui nécessaire d'élargir la réflexion pour ne pas nous « enfermer » dans les solutions d'aménagement et de programmation « classiques » qui ont caractérisé les erreurs du passé.

C'est avec cet objectif que nous nous engageons, dès notre élection, à lancer un grand « Appel à idées, Appel à projets » pour la requalification du quartier Henry Gros - Jean Moulin.

Toutes les compétences individuelles ou associées seront admises pour contribuer à la réflexion de la commune dans un cadre prospectif aux plans : économique, écologique, environnemental, social et culturel... avec une réelle ambition d'innovation et d'excellence.

Nous espérons avoir les participations de grands noms de l'architecture et de l'urbanisme mais aussi et surtout de candidats plus modestes de tout aussi grands intérêts. Nous débrièrerons, alors avec vous, des projets réceptionnés pour que nous réalisions, ensemble, un projet fédérateur, rassembleur et qui assure l'avenir de notre ville.

Philippe LÉONELLI

PAGE ISSUE DU PROGRAMME DE PHILIPPE LÉONELLI EN 2014
CONSULTABLE EN INTÉGRALITÉ SUR NOTRE PAGE :

WWW.CAVALAIRENOTRECOMMUNE.FR/DONNEESPUBLIQUES

PARKING RÉSERVÉ AUX ÉLUS ET AGENTS COMMUNAUX DÉMOLITION D'UNE PLACE PUBLIQUE



PLACE RÉAMÉNAGÉE EN 2019



**PLACE TRANSFORMÉE EN PARKING RÉSERVÉ AUX ÉLUS ET AGENTS COMMUNAUX
RÉALISÉ PAR M. LÉONELLI**

Cavalaire – *Centre ville*

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Requalification urbaine et circulatorie du centre-ville

- Maître d'ouvrage : Ville de Cavalaire
- Mission de Maîtrise d'œuvre partielle AVP/PRO/ACT
- Coût total des travaux : 6,5 M € HT de Travaux
- Superficie de 38 000 m² – Terminés 2009

Equipe :

Agence GUILLERMIN Architectes paysagistes Ingénieur ETSP, mandataire
– SPI INFRA / GINGER – BET VRD associé

LE PROJET DE PARC DE LA CARRADE CENSÉ NE RIEN COÛTER EXTRAIT DE LA DÉLIBÉRATION N°092/2023

DECISION MODIFICATIVE N°1 DU BUDGET PRINCIPAL - EXERCICE 2023

MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT SUIVANT :

Dans le cadre de l'exécution budgétaire 2023 du Budget Principal, des ajustements de crédits par décision modificative sont nécessaires sur les dépenses et recettes d'investissement.

Les modifications de crédits portent sur :

1. L'inscription en dépenses et en recettes d'investissement de la somme de **2 500 000 €** en vue de permettre l'engagement de la procédure d'acquisition d'un ensemble immobilier dénommé « La Carrade », financée par emprunt, qui sera proposée au vote de la présente assemblée.

LE PORT QUI NE COÛTE RIEN, MAIS NOUS FAIT PERDRE 450 000 € PAR AN !

EXTRAIT DE VAR MATIN EN 2017

30 millions d'euros de travaux pour le port de Cavalaire: ce qu'il faut savoir sur le projet Ecobleu

La totalité du port de Cavalaire-sur-Mer sera publique à partir du 1er janvier 2018, avec à la clé une redistribution des cartes et d'importants travaux, lancés à la fin du mois. La Ville veut conforter la position de son port comme poumon économique et le faire irradier dans le centre-ville.

Enregistrer

Partager



LA RÉDACTION

CRÉÉ LE 16 NOVEMBRE 2017 • 19:09 | MIS À JOUR LE 11 JUILLET 2025 • 05:18

Rentrées dans les caisses

Et pour justifier la reprise du port en gestion publique, les gros sous entrent évidemment en considération.

La SPL, qui va intégrer les communes « sœurs » du Rayol et de La Croix-Valmer, encaissera les garanties d'usage qui financeront les travaux, mais aussi les recettes des locations.

Elle versera une redevance annuelle à la commune, de 640 000 euros en 2018, 750 000 euros à partir de 2019, et d'environ 900 000 euros à partir de 2025. De quoi compenser "en bonne partie" la baisse des dotations de l'État.

LA VRAIE REDEVANCE VERSÉE EN 2025

EXTRAIT DU RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2025

➤ Les autres produits de gestion courante 1 062 970 €

La redevance pour occupation du domaine portuaire versée par la SPL PORT HERACLEA pour 2025 a été inscrite pour un montant de 450 000 euros (soit 15% du CA prévisionnel 2024).

- les redevances pour concessions des plages pour un montant de 395 000 euros
- les revenus des immeubles pour 217 970 euros

PEUT-ON ARRÊTER LE PROJET COEUR DE VILLE ? OUI, C'EST POSSIBLE !

POSSIBILITÉ D'ARRÊT DES TRAVAUX

IL EST TOUT À FAIT POSSIBLE DE PROCÉDER À L'ARRÊT DES TRAVAUX DU PROJET CŒUR DE VILLE.

LE CONTRAT PRÉVOIT EXPRESSÉMENT QUE L'INTERRUPTION DES TRAVAUX OUVRE DROIT AU VERSEMENT
D'UNE INDEMNITÉ CORRESPONDANT À 5 % DU MONTANT INITIAL HORS TAXES DU MARCHÉ.

CETTE DISPOSITION FIGURE DANS LES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS, ET PLUS PRÉCISÉMENT DANS LES CLAUSES DE RÉSILIATION DU CONTRAT (CCAP) - DISPONIBLE SUR NOTRE PAGE : WWW.CAVALAIRENOTRECOMMUNE.FR/DONNEESPUBLIQUES

EN CONSÉQUENCE, AFFIRMER QUE L'ARRÊT DU PROJET COÛTERAIT AUTANT QUE SA RÉALISATION CONSTITUE UNE INFORMATION INEXACTE.

RECOURS CONTENTIEUX EN COURS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE

IL CONVIENT ÉGALEMENT DE RAPPELER QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE DU PROJET CŒUR DE VILLE FAIT ACTUELLEMENT L'OBJET D'UN RECOURS CONTENTIEUX DEVANT LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE.

UN TEL RECOURS ENTRAÎNE UNE INCERTITUDE JURIDIQUE SIGNIFICATIVE ET PEUT GÉNÉRER :

- DES RETARDS IMPORTANTS DANS LE CALENDRIER DES TRAVAUX,
- DES SURCÔTS LIÉS À D'ÉVENTUELLES MODIFICATIONS IMPOSÉES PAR DÉCISION DE JUSTICE,
- UN RISQUE D'ANNULATION PARTIELLE OU TOTALE DE L'AUTORISATION D'URBANISME,
- L'OBLIGATION DE DÉMOLIR DES OUVRAGES DÉJÀ RÉALISÉS.

EXEMPLE JURISPRUDENTIEL : LA PROMENADE DU BORD DE MER À VIAS (HÉRAULT)

À TITRE D'ILLUSTRATION, LA COMMUNE DE VIAS (HÉRAULT) A RÉALISÉ EN 2019 UNE PROMENADE EN FRONT DE MER D'ENVIRON 200 MÈTRES AINSI QU'UN PARKING ATTENANT.

LE COÛT DE CONSTRUCTION DE CES AMÉNAGEMENTS S'EST ÉLEVÉ À ENVIRON 5 MILLIONS D'EUROS.

SAISI PAR LE PRÉFET, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER A JUGÉ CES OUVRAGES CONTRAIRES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL ET AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES, ET A ORDONNÉ LEUR DÉMOLITION.

LA REMISE EN ÉTAT DU SITE REPRÉSENTE UN COÛT SUPPLÉMENTAIRE ESTIMÉ À ENVIRON 1,55 MILLION D'EUROS POUR LA COLLECTIVITÉ.

CET EXEMPLE DÉMONTRE QU'UN PROJET ENGAGÉ MALGRÉ UN RISQUE JURIDIQUE PEUT CONDUIRE NON SEULEMENT À LA PERTE DE L'INVESTISSEMENT INITIAL, MAIS ÉGALEMENT À DES DÉPENSES SUPPLÉMENTAIRES IMPORTANTES LIÉES À LA DÉMOLITION ET À LA REMISE EN ÉTAT.