

COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 agréée défense de l'environnement

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 6 AOÛT 2009

RAPPORT DU CONSEIL

- **RAPPORT FINANCIER** (page 2)
- **RAPPORT MORAL ET D'ACTIVITÉ** (page 3)
- **PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE (P.L.U.)** (page 3)
- **LOGEMENT DES ACTIFS** (page 4)
Voir aussi Annexe 1 (pages 10 à 13)
- **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.Co.T.)** (page 4)
des cantons de Grimaud et St Tropez
- **ESPACE PROTEGE DE PARDIGON** (page 5)
Voir aussi Annexe 2 et 3 (pages 14 à 20)
- **MOUILLAGE ORGANISÉ** (page 6)
- **TRAITEMENT DES DÉCHETS** (page 6)
- **AÉRODROME DE LA MÔLE** (page 7)
- **PAMPELONNE** (page 7)
Voir aussi Annexe 4 (pages 21 à 22)
- **LUTTE CONTRE L'INCENDIE** (page 8)
Voir aussi Annexe 5 (pages 23 à 25)
- **TRACÉ L.G.V.** (page 8)
- **COMPOSITION CONSEIL D'ADMINISTRATION** (page 9)
- **COMMUNICATION PAR INTERNET** (page 9)

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 18 AOÛT 2008

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale approuve le procès verbal de l'Assemblée Générale annuelle qui s'est tenue le 18 Août 2008.

RAPPORT FINANCIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes: Monsieur Christian ROCHE a procédé à l'examen des comptes et atteste que les chiffres de la situation financière relatifs à l'exercice 2008/2009, arrêtés au 31 mai 2009 étaient en concordance avec les écritures.

SITUATION FINANCIÈRE AU 31 MAI 2009

SOLDE CRÉDITEUR	AU 31 MAI 2009-	2 5 7, 8 0
LIVRET A C.E.	AU 31 MAI 2009	1 5. 5 8 0, 5 2
ENCAISSEMENTS	AU 31 MAI 2009	8. 2 0 5, 0 0
INTÉRÊTS LIVRET A	AU 31 MAI 2009	5 6 2, 2 3
TOTAL		2 4 . 6 0 5, 5 5
DÉPENSES	AU 31 MAI 2009	6. 1 6 6, 7 3
- Journaux		3 4 8, 5 0
- Cotisations		0, 0 0
- Indemnités kilométriques Président		0, 0 0
- Fournitures de bureau & réparations		2. 2 2 5, 3 9
- Photocopies		7 4 4, 1 4
- Affranchissements postaux		6 7 8. 2 2
- Téléphone / Wanadoo		1. 4 9 0, 6 2
- Frais judiciaires		0, 0 0
- Assurance R.C.		4 4 0, 5 7
- Divers		2 3 1, 2 9
- Frais tenue de compte		8, 0 0
SOLDE COMPTABLE AU 31 MAI 2009		1 8. 4 3 8, 8 2
TRÉSORERIE	AU 31 MAI 2009	1 8, 7 3 9, 1 4
SOLDE COMPTE DÉPOTS (C.E.)		2. 8 7 7, 3 9
COMPTE LIVRET A 'C.E.)		1 5. 8 6 1, 7 5

2^{ème} résolution :

L'Assemblée après avoir pris connaissance du rapport financier donne quitus de leur gestion aux Membres du Conseil pour l'exercice 2008/2009.

3^{ème} résolution :

L'Assemblée accepte la proposition du Trésorier entérinée par le Conseil d'Administration de maintenir pour l'exercice 2009/2010 la cotisation aux taux de € 30,- pour le premier adhérent de la famille, €20,- pour le conjoint et € 5,- pour les jeunes de moins de 18ans et étudiants jusqu'à 26 ans.

RAPPORT MORAL ET D'ACTIVITÉ

Deux dossiers, celui du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et celui de Pardigon relèvent de la seule compétence du Comité de Sauvegarde la Baie de Cavalaire, les autres dossiers sont, soit comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des deux Cantons, le traitement des déchets suivis à la fois par le Comité et l'UDVN 83, soit de la compétence de cette dernière Association comme : PAMPELONNE, la lutte contre les incendies et le tracé de la L.G.V Sud.

Ces dossiers ont nécessité la participation du Président assisté lorsque nécessaire par Mr BONHOMME et Mme VALETTE à un nombre important de réunions avec les élus des deux cantons dans le cadre de commissions ou comités du suivi, avec l'administration (Préfet, sous-Préfet, DDEA, ONF), ainsi qu'avec les enquêteurs chargés des différentes enquêtes publiques auxquelles nous devons apporter notre éclairage (CABASSE, Le BALANÇAN) ou les « Inspecteurs » des ministres (PAMPELONNE).

Ces réunions auxquelles viennent s'ajouter les réunions des Conseils du Comité et de l'UDVN83 requièrent une préparation puis un compte-rendu ce qui représente un travail important compte tenu de leur nombre de l'ordre de 50 lors de l'exercice 2008/2009.

La disponibilité réduite du Président en raison des soins qu'il doit recevoir est responsable de ce que l'effort d'information de nos membres a été réduite par rapport aux années précédentes.

L'essentiel étant, à nos yeux de traiter les dossiers et d'obtenir des résultats positifs, nous avons choisi cette voie et pouvons en être satisfait. Comme vous le verrez, à la lecture des comptes-rendus des dossiers tels que PAMPELONNE, LA MÔLE, et du BALANÇAN des résultats satisfaisants ont été obtenus.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE (P.L.U.)

Nous nous trouvons aujourd'hui dans une situation qui résulte de l'héritage de la Municipalité précédente à savoir que le P.L.U. en vigueur qui est l'outil de gestion territoriale de la Commune dont dispose Madame le Maire doit être modifié pour lui donner les moyens d'appliquer sa politique d'urbanisme.

Madame le maire et nous partageons ce point de vue qui explique et justifie qu'elle ait pris l'initiative d'une révision de ce document dont nous avons déjà discuté à plusieurs reprises.

Cette situation est responsable de ce que le P.L.U. actuel dont nous avons contesté la légalité lors de son élaboration par la Municipalité précédente et qui a justifié le recours que nous avons introduit à son encontre auprès du Tribunal Administratif de Nice, n'a pas perdu pour autant à nos yeux sa potentialité de nuisance, ce qui explique que nous ayons maintenu notre recours dans l'attente du nouveau P.L.U. en cours révision.

Nous avons notamment attiré l'attention de Madame le Maire sur le fait que la suppression du tableau de synthèse de la capacité d'accueil nous privait de la possibilité de toute prospective capacitaire objective. En effet ce tableau à partir de la superficie des différentes zones, des diverses pondérations, permettait de déterminer les surfaces SHON disponibles et de chiffrer, en fonction de la vocation des logements, la population induite.

Nous sommes également en parfait accord sur la nécessité de déterminer pour chaque zone la superficie minimum dont doit disposer une construction, ce qui permet de réduire considérablement la potentialité d'accueil d'un terrain.

Nous désirons attirer l'attention de nos membres sur le fait que le maintien de notre recours contre le P.L.U. en vigueur n'est pas une manœuvre d'opposition à la politique d'urbanisme de la nouvelle Municipalité. Bien au contraire la finalité recherchée est de la voir demain se doter d'un outil de gestion qui lui donne les moyens de refuser les permis de construire qui ne seraient pas compatibles avec la politique urbanistique décidée par elle.

Nous tenons à rappeler que, dès son élection, Madame le Maire a pris la décision de stopper le méga projet de construction sur l'emplacement du stade que nous avons déféré au Tribunal administratif de Nice ce qui a valu à votre Président d'être attaqué en Justice par le Promoteur pour la modeste somme de 80.000 Euros.

Cette décision a nécessité un grand courage de la part d'un maire nouvellement élu et une détermination que nous estimons devoir saluer publiquement.

4^{ème} résolution :

L'Assemblée générale approuve l'action menée par le Conseil pour qu'aboutisse la nécessaire révision du Plan Local d'Urbanisme actuel afin de donner à la Municipalité l'outil de gestion urbanistique dont elle a besoin.

LOGEMENT DES ACTIFS

Le logement des actifs cavalairois est un sujet qui devient de plus en plus critique du fait de la rareté croissante et de l'inflation du foncier. A l'avenir la Municipalité sera conduite à choisir des procédures qui permettront le contrôle du foncier qui est le facteur déterminant du coût du logement.

Un groupe de travail composé du CSBC associé à l'UDVN83 a dégagé des propositions qui ont fait l'objet du document joint en annexe 1.

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.Co.T.)

Rappelons que le S.Co.T. ayant été approuvé par délibération du 22 décembre 2006 du Syndicat Intercommunal pour le S.Co.T. après avoir rejeté le recours gracieux introduit par l'UDVN 83, nous avons déposé en février 2007 un recours auprès du T.A. de NICE contre la dite délibération.

Notre requête s'appuyait en partie sur les réserves exprimées par le Préfet que nous partageons et sur entre autres :

- la violation combinée des dispositions des articles R_122-1 et R -122-10 du Code de l'Urbanisme à savoir que tous les éléments d'information n'ont pas été soumis à l'enquête publique.
- la violation de l'article L-122-1 (5^{ème} alinéa) pour absence de figuration des Espaces Boisés classés.
- la violation des dispositions particulières aux zones littoral en transformant en "zones de respiration" formule sans signification juridique, certaines "coupures d'urbanisation" et notamment celle de PAMPELONNE pourtant classée "site remarquable" par un jugement de Conseil d'État.

Nous venons d'être informé de ce que notre recours avait été jugé irrecevable par le Tribunal Administratif de TOULON au motif que notre recours était dirigé contre la première délibération du Syndicat d'Urbanisme alors qu'il en existait une seconde dont nous ignorions l'existence.

Ce vice de forme nous empêche malheureusement de pouvoir faire appel. Néanmoins l'UDVN83 a récemment décidé de se porter en soutien d'une Association dont le recours a été admis.

Notre démarche n'avait et n'a toujours pas pour objectif l'annulation du S.Co.T. dont nous apprécions la qualité et avec lequel nous sommes en accord sur de multiple points. Cependant, la substitution des coupures d'urbanisation, terme juridique emprunté à la loi Littoral et dont la signification ne peut être contestée, par des « espaces de respiration » dont le rôle dépendra de la volonté des élus responsables n'est pas acceptable.

C'est pourquoi, nous maintiendrons une extrême vigilance à l'encontre des zones ainsi « déclassées ».

5^{ème} résolution

L'Assemblée générale du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire approuve l'action menée par l'UDVN83 à l'encontre du S.Co.T. des deux cantons de GRIMAUD et St TROPEZ pour le maintien des coupures d'urbanisation telles que prévues dans la loi Littoral et s'oppose à ce que celles-ci soient remplacées par des « espaces de respiration ».

ESPACE PROTEGE DE PARDIGON

Historique

Comme déjà évoqué depuis de nombreuses années, le dossier de Pardigon a fait l'objet de longues et difficiles batailles contre Pierre & Vacances, mais aussi contre les municipalités précédentes de Cavalaire et de la Croix Valmer. (Voir détail de l'historique en [annexe 2](#))

La situation juridique a été enfin clarifiée en 2004 par un ultime jugement du T.A. de Nice en notre faveur, suivi en 2008 de l'acquisition des terrains concernés par l'EPF (Etablissement Public Foncier).

Situation actuelle

Ceci a permis l'ouverture d'une nouvelle phase qui consiste à l'aménagement de cet espace désormais protégé (90 hectares environ).

Un Comité de Pilotage composé de représentants de l'Etablissement Public Foncier, du Conservatoire du Littoral, du Conseil Général, du Sivom, des Municipalités de Cavalaire et de la Croix Valmer, et des Associations locales de Défense de l'Environnement, a entrepris de définir les grande lignes du devenir du site de Pardigon.

Depuis octobre 2008, 4 réunions ont été tenues afin de :

1- Faire l'état des lieux :

- Végétation, faune, cours d'eau
- Occupation et activités de plage
- Occupations illégales du territoire par des tiers (entre autres centre équestre)
- Constructions existantes (par exemple ferme des Tragos, station d'essence)
- Aires de stationnement
- Aires cultivées
- Traversée du site par la route départementale 559
- Vestiges romains

2- Etablir un cahier des charges destiné aux bureaux d'étude qui auront la mission d'élaborer un schéma général de protection et de mise en valeur du site de Pardigon.

Les grandes options de réflexion proposées sont :

- L'intérêt et l'accueil de l'homme doivent être les points de convergence des aménagements du site
- Originalité, valorisation paysagère, protection de la nature, développement durable
- Préservation d'une agriculture en relation avec le vécu (vigne par exemple)
- Mise en valeur des vestiges romains
- Gestion maîtrisée des activités humaines existante, plages, stationnement des véhicules, ferme des Tragos, station d'essence.

La position du CSBC associé à l'ASSCV (Association pour la Sauvegarde des Sites de la Croix Valmer) est reprise en [annexe 3](#) sous l'intitulé : **CONTRIBUTION A LA REFLEXION SUR L'AMENAGEMENT DE PARDIGON**

3- Sélectionner et mandater un groupement de bureaux d'étude aménageur.

Trois bureaux d'étude parmi 8 soumissionnaires ont été sélectionnés courant juin par le comité de pilotage.

4- Sélectionner, analyser, amender si nécessaire et approuver le projet d'aménagement qui paraîtra le plus pertinent. Il est prévu que cette action se déroule à partir d'octobre 2009.

Le programme de mise en œuvre in situ des travaux est un des éléments qui doit être précisé dans le projet d'aménagement validé par le Comité de Pilotage.

5^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale approuve les orientations suggérées pour l'aménagement du site de PARDIGON par le Comité de Sauvegarde au sein du Comité de Pilotage.

MOUILLAGE ORGANISÉ

Notre tentative de s'opposer à la mise en place du projet de mouillage organisé ayant échoué suite au rejet de notre recours par le T.A. de Nice, celui-ci a donc fonctionné dès la saison dernière et nous sommes désormais en situation d'apprécier le retour d'expérience.

Le mouillage étant autorisé aux bateaux non munis de bac de rétention, de nombreuses plaintes de la part des baigneurs ont été enregistrées. En conséquence la municipalité a obtenu de la part du Préfet Maritime la possibilité pour la saison en cours de n'admettre que les bateaux « propres ».

Madame le Maire est consciente, compte tenu du fait que la flotte de plaisance n'est que très minoritairement équipée de bac de rétention, que cette situation va vraisemblablement provoquer une baisse de la fréquentation, déjà faible. Ceci risque d'entraîner une exploitation déficitaire qui pourrait conduire la municipalité à supprimer l'installation.

L'espace maritime dans la bande de sécurité des 300 m situé en dehors de la zone de mouillage organisé actuel continue d'accueillir un certain nombre de bateaux habitables indésirable qui polluent le rivage et dont les ancrages occasionnent des dommages aux champs de posidonies. Cette situation ne pourra que s'aggraver si les bateaux n'ont équipés de bac de rétention se voient refuser l'accès au mouillage organisé et à fortiori si celui-ci est supprimé.

On note que le dispositif de vidange des bacs de rétentions installé dans le port et mis à la disposition des bateaux n'a pratiquement pas été fréquenté. Peu de bateaux sont équipés de bac de rétentions.

Face au problème potentiel ainsi posé, Madame le Maire tente d'obtenir du Préfet du Var et du Préfet Maritime le droit de réglementer voir d'interdire le mouillage dans cette zone.

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale approuve les démarches entreprises auprès du Préfet du Var et du Préfet maritime pour que la municipalité de Cavalaire dispose des pouvoirs de police dans la bande des 300 m, lui permettant de réglementer les mouillages sauvages.

TRAITEMENT DES DECHETS

Après plus de deux années de tergiversations de la part des pouvoirs publics et des élus concernés, en l'occurrence le Préfet du Var et le Maire du Cannel des Maures, le bon sens a fini par prévaloir.

C'est ainsi qu'après l'avis négatif rendu par le rapporteur de l'enquête publique relative au projet d'implantation d'un Centre d'Enfouissement Technique (CET) par le groupe SITA-SUEZ sur le territoire de Cabasse en raison du caractère d'extrême perméabilité du sol, le Préfet a enfin :

- décrété un plan d'intérêt général,
- contraint le Maire du Cannel des Maures à réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- autorisé la reprise de l'exploitation du CET du Balançon par le groupe PIZZORNO pour une période de 5 ans, plus 6 ans renouvelable.

Pour autant le Conseil Général et un certain nombre d'élus, notamment ceux du Comité des Elus des deux cantons de Grimaud et Saint-Tropez sont partisans de solutions locales intercommunales.

Pour ce qui concerne les 12 communes du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) dont dépend Cavalaire, un Groupe de Travail auquel participe le CSBC au sein du Comité des Elus étudie le problème.

Certains critères sont défavorables à une solution locale :

- Le tonnage annuel actuel de 50.000 t de déchets ménagers s'avère insuffisant pour obtenir un coût de fonctionnement raisonnable avec une unité thermique de traitement par incinération ou autre.
- Le facteur saisonnier très important contraindrait à l'acquisition d'une installation de taille permettant de faire face aux situations de pointe, le stockage des déchets n'étant pas concevable.

- Quelque soit la technique choisie, encore faudrait il trouver un site d'accueil pour ce type d'installation qui conviennent politiquement, écologiquement et économiquement.

AÉRODROME DE LA MÔLE

Nous avons récemment rencontré Mme Lebeau directrice de la DDEA (Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) auprès de qui nous avons vigoureusement protesté contre l'abattage sauvage de 4500 arbres d'âge mure, y compris dans la ripisylve (précieuse végétation de bordure de la rivière La Môle), sous prétexte de respect des normes de sécurité pour l'approche de l'aérodrome.

En fait le déboisement effectué va au delà des exigences des normes en vigueur et manifestement anticipe la mise en place d'un projet d'extension de la piste qui serait réalisé grâce à un détournement de la rivière.

Nous avons désormais les moyens juridiques de nous opposer à ce projet, ayant découvert que la parcelle sur laquelle seraient effectués les travaux a été acquise de façon irrégulière par le propriétaire de l'aérodrome.

En effet cette parcelle située en zone « N » (naturelle) est contiguë à un terrain appartenant au Conseil Général qui n'a pas été averti de la transaction comme la loi le requiert, empêchant ainsi le Conseil Général de faire jouer son droit de préemption.

Le Conseil Général a pris la décision de saisir la justice.

En conclusion on peut raisonnablement estimer que ce projet néfaste pour l'environnement et la qualité de vie des riverains ne pourra pas se réaliser.

PAMPELONNE

Depuis quelque 40 ans ; la plage de Pampelonne a vu proliférer dans le cadre de sous-concessions accordées par la Municipalité de RAMATUELLE, des Établissements de plage, aujourd'hui au nombre de 26.

Le problème est que la majorité de ces Etablissements est construite en dur sur le domaine Public Maritime en toute illégalité.

L'État et la Municipalité de RAMATUELLE ayant pris conscience du caractère intolérable du déni des lois pratiqué par les « Plagistes » de PAMPELONNE ont initié une démarche de remise en ordre, et confié à une entreprise spécialisée l'étude d'un avant projet d'aménagement de la plage de PAMPELONNE, dans le cadre d'une concertation avec les plagistes et les Associations de Défense de l'Environnement dont l'UDVN 83.

En Janvier 2009, le Ministre de l'Écologie a dépêché sur place 4 inspecteurs pour faire le point de la situation, consulter les personnes concernées et faire des propositions.

Leur rapport, trop long pour être repris dans le présent Rapport du Conseil, mais disponible pour les membres qui désireraient en prendre connaissance, a le mérite de bien recadrer la situation juridique.

Le Groupe de travail de l'UDVN83 s'en est inspiré pour rédiger un document dans lequel il expose ses observations sur le projet d'aménagement de la plage de PAMPELONNE. Voir en annexe 4 : « **OBSERVATIONS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE** »

Ce document a été adressé à Mr BRUNO, Maire de RAMATUELLE qui par un courrier du 10 Juin 2009 nous « *a marqué son accord avec nos positions estimant, comme nous, qu'il était indispensable que les règles de base conditionnant l'élaboration du schéma d'aménagement soient précisément rappelées et constituent un préambule fondamental à insérer dans le document.*

De plus, il nous informe « *qu'il a adressé notre contribution au groupement de bureaux d'études afin qu'il en tire les enseignements utiles.* »

Nous pensons que les conditions sont maintenant réunies pour que l'État et la Municipalité imposent aux plagistes un projet qui assure la pérennité économique de PAMPELONNE dans le strict respect de la loi.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Notre association reste vigilante sur ce sujet qui concerne l'ensemble de la population des zones à risques et la vigilance de tous est requise.

Nous continuons à travailler avec d'autres associations et avec les pouvoirs publics afin d'élaborer les solutions de lutte contre les incendies les plus pertinentes. Nous avons entre autres apporté notre contribution à la rédaction du **PPFCI - PLAN DE PROTECTION DE LA FORET CONTRE LES INCENDIES**

Voir ANNEXE 5

TRACÉ LIGNE L.G.V. MARSEILLE/TOULON/NICE

Le Ministre de l'écologie Mr J.L. BORLOO vient de prendre une décision quant au tracé retenu pour la ligne L.G.V. et c'est le tracé dit des Métropoles desservant MARSEILLE, TOULON et NICE qui est finalement adopté.

Ce tracé est celui des « politiques locaux », encore que la position du Maire de TOULON Mr Hubert FALCO ait quelque peu varié puisqu'en janvier 2009, la Presse (VAR MATIN du 14 janvier 2009) rapportait ses propos « *On est allé peut-être un peu trop vite sur les tracés. Celui des métropoles qui était ma priorité au début, ne paraît plus d'actualité* ».

Qu'en penser ?

- Sur le plan des retombées écologiques, l'abandon du tracé Nord réjouit les populations de la Plaine des Maures, mais inquiète celles de l'Est de TOULON. Il est impossible d'estimer les dégâts et nuisances qui seront générés par la présence de cette L.G.V. au stade actuel de l'étude, qui est en cours d'affinage. La bande territoriale du tracé définie actuellement à 5 km de largeur doit être réduite à 1 km.
- Pour ce qui est de l'aspect économique, selon le maître d'ouvrage Réseau Ferré de France (RFF) le coût prévisionnel serait de l'ordre de 15 Md d'Euros. C'est de loin, le Tracé plus coûteux, d'environ 40% par rapport à celui du Nord.
- Pour quel gain de temps ? et au bénéfice de quelles populations ?

Marseille va disposer d'une nouvelle gare d'un coût prévisionnel de 1 Md d'Euros qui ne sera plus en cul de sac mais en V avec une sortie Sud-Est sur TOULON, NICE et une sortie Sud-Ouest vers MONTPELLIER et l'Espagne.

NICE verra le temps de trajet allongé par rapport au tracé Nord.

Quant à TOULON le gain de temps sera de quelques minutes pour le trajet vers MARSEILLE/PARIS. Pour ce qui est du trajet vers NICE le gain de temps dont l'utilité et la rentabilité restent liés à la fréquence des liaisons incite à penser que ce trafic est plus du ressort des T.E.R. que du TGV. Quoiqu'il en soit le dossier va encore nécessiter 4 à 5 années d'affinage avant que d'être soumis à l'enquête publique. Compte tenu de caractère essentiellement politique du dossier rien ne nous paraît définitivement joué.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration est composé de 10 personnes :
Mesdames COMBES et VALETTE et Messieurs BONHOMME, BUCHHOLTZER, FÉRY, FOUCHER, FOURNIER, FRENTZEL, RADVANYI et SIBI

Madame COMBES, et Messieurs FÉRY et FOURNIER réélus lors de l'Assemblée générale du 10 AOÛT 2006, dont les mandats de 3 ans arrivent à expiration, demandent à l'Assemblée Générale le renouvellement de leur mandat.

Le Président propose, comme l'autorise les statuts, un vote à main levée, si personne ne demande un vote secret.

COMMUNICATION PAR INTERNET

Nous rappelons à tous nos membres qu'un effort est porté vers une transmission des informations par courrier électronique ou via notre site web : <http://cavalaire-environnement.com> pour ceux qui disposent d'une connexion internet.

Sur notre site vous trouverez entre autres : les objectifs et les statuts de l'association, les conditions d'adhésion, les actions en cours, des articles de presse, les comptes rendus des Assemblées Générales, etc.

Nous invitons tous nos adhérents disposant d'une connexion internet et non inscrit comme internaute - vous êtes de ceux-là si vous avez reçu ce document sous forme papier - à vous faire connaître par un simple mail envoyé au responsable de la communication internet au sein du Conseil d'Administration : Henri Bonhomme hf.bonhomme@gmail.com

La communication par internet présente des avantages pour tous : meilleure réactivité, informations plus récentes et plus fréquentes, possibilité pour les internautes de laisser des commentaires sur les articles, gain de temps pour l'expédition des courriers et réduction de la dépense pour l'association.

*
* *

Le Président tient à remercier tous ceux qui nous aident dans notre démarche : la Presse, les membres de l'association, et plus particulièrement ceux qui, au sein du Conseil lui apportent une assistance appréciée.

Nous souhaitons également remercier notre Maire, Mme Annick NAPOLEON pour la disponibilité et la qualité de l'écoute qu'elle nous a accordées qui permet une concertation positive et efficace.

ANNEXE 1

LOGEMENT DES ACTIFS

Quel est le problème ?

La qualité de vie de nos Communes a deux conséquences sur les logements:

* une forte demande de terrains entraîne une hausse du foncier, à des niveaux de plus en plus élevés. Cette demande ne peut que se maintenir et s'accroître compte tenu de la raréfaction des terrains disponibles.

*le "locaux" rencontrent de plus en plus de difficultés pour trouver un logement à un prix compatible avec leurs revenus. Les jeunes sont les plus touchés.

Il est nécessaire de faire prospérer des solutions "volontaristes" pour apporter des réponses satisfaisantes et pérennes à ces difficultés de logement, de manière à **préserver la qualité de vie de la population locale.**

C'est, pour nos Communes, l'un des enjeux majeurs dans l'approche sociale du "Développement durable"

"La Capacité d'Accueil d'une station touristique peut être définie comme le nombre maximal de gens visitant en même temps une station touristique, **sans qu'il n'y ait aucun préjudice porté à l'environnement physique, économique et socioculturel**" (rapport des Nations Unies sur la "capacité d'accueil touristique en Méditerranée")

Des solutions existent. Il faut les étudier et les mettre en place

Il est nécessaire que se concrétise **une volonté "politique"** pour dégager des réponses satisfaisantes basées sur des solutions pérennes à l'échelon des **douze Communes**, définies et partagées au sein de l'Intercommunalité.

C'est de première urgence.

Par contre, la **réalisation** gagnera souvent à être **concrétisée au sein de chacune des communes.**

Des solutions existent.

Les solutions actuelles

* **L'achat, direct ou par accession à la propriété**

C'est la solution qui **retient la préférence du plus grand nombre.** Le jeune ménage commence par un petit logement, puis le revend pour acquérir un plus grand, correspondant à ses besoins familiaux et à ses ressources...

Ainsi, il constitue petit à petit son **patrimoine familial.**

Cette démarche rencontre deux difficultés: la disponibilité de terrains et leur prix.

* **Les programmes communaux d'accession à la propriété**

Au cours des trente dernières années, les Communes ont voulu favoriser plusieurs programmes d'accession à la propriété destinés à des personnes qui vivaient et travaillaient sur la commune. La Commune apportait le terrain dans des conditions très avantageuses.

Toutes ces expériences ont subi la même évolution: dans un délai rapide, des reventes ont été constatées et, au bout de dix à quinze années une proportion importante des habitations est passée dans le "secteur marchand", avec une plus-value conséquente réalisée par les bénéficiaires de l'initiative communale.

Ce passage au circuit marchand s'est fait, essentiellement, vers des résidences secondaires acquises par des personnes extérieures à la Commune.

Cette formule s'est ainsi révélée incompatible avec les objectifs initiaux.

- Elle se traduit, en fait, en un détournement de fonds publics, fonds financés par les contribuables de la Commune.

- La réserve communale de terrains disparaît au détriment des générations futures.

* Les programmes locatifs

⊗ Les **programmes HLM** ont constitué souvent les premières réalisations communales en faveur des habitants aux ressources limitées.

Les Communes ont apporté les terrains nécessaires à ces réalisations.

Il n'est un secret pour personne que **les modalités d'attribution et de gestion de ces logements ne permettent pas de répondre aux objectifs communaux** de mettre à la disposition des foyers de la Commune des logements compatibles avec leur niveau de revenu.

⊗ Les récents **programmes locatifs d'initiative communale** semblent apporter une **réponse adaptée**.

Ils sont basés sur des réalisations confiées à une société d'économie mixte, sur des terrains dont la Commune conserve le contrôle.

Les difficultés rencontrées sont de deux ordres:

⊗ un relatif manque de liberté dans la désignation et dans le "suivi" des locataires, notamment pour apporter une réponse au besoin de logement des jeunes qui commencent à travailler sur le territoire de la Commune.

⊗ la difficulté de multiplier ces programmes pour répondre réellement à la demande de cette catégorie de population, compte tenu de la difficulté à maîtriser de nouveaux terrains à des prix abordables et du coût de la construction, même dans les circonstances favorables de faible taux d'intérêt.

Des programmes mixtes

Des projets en cours prévoient de mixer des programmes locatifs avec des programmes d'accession à la propriété, au motif de dégager des ressources pour financer dans les meilleures conditions les programmes locatifs.

*** De tels projets demandent une totale transparence, tant vis-à-vis des Conseils municipaux, que vis-à-vis de la Population: dans quelle proportion (un bœuf, une alouette), dans quelles conditions financières et pour qui ?**

Il faut, surtout, s'interroger sur la conséquence de tels programmes sur la capacité des Communes à dégager de nouveaux terrains susceptibles d'être ouverts à la construction, dans la mesure où ces opérations ne manqueraient pas de "**surconsommer**" **la marge déjà faible de terrains disponibles?**

Or le vrai problème n'est pas d'afficher quelques réalisations" phare", mais d'apporter une réponse la plus large aux besoins des populations locales.

Des solutions à explorer

L'objectif est de réaliser des logements pour **répondre, dans la durée, à la réelle demande des personnes qui vivent et travaillent sur la Commune** (ou sur le territoire de l'intercommunalité dans une approche élargie), en privilégiant les jeunes pendant les premières années de leur vie active.

Le danger serait de répéter les erreurs passées des programmes d'accession à la propriété. Quel qu'en soit l'intérêt pour les bénéficiaires, **il n'appartient pas aux contribuables de la Commune de financer la "culbute financière" qui peut résulter d'une revente rapide de ces logements.**

La maîtrise de la propriété des terrains

Il est impératif que la Collectivité territoriale conserve la maîtrise des terrains, avant, pendant et après la construction.

Plusieurs schémas, mise à disposition de "superficies", Bail emphytéotique, Bail à construction, sont à explorer: (annexe II Etude sur internet "Louer le terrain pour bâtir")

Ces trois formules peuvent répondre à l'objectif de mettre à disposition des terrains à **des coûts qui échappent à la loi du marché** immobilier, tout **en évitant les dérives spéculatives**.

Le coût des terrains

Comment disposer des terrains nécessaires, à quel prix et comment?

Faute de réserves foncières accumulées par la Commune, la solution passe nécessairement par l'acquisition de terrains qui ne sont pas encore ouverts à la construction et qui ne sont pas "inconstructibles" du fait de leur classement ou de leur situation au regard de la loi Littoral, consacrée ou non par une décision de justice.

Faute de possibilité de préemption ou de négociation amiable, le recours à une DUP sera nécessaire.

Diverses voies sont à explorer:

- * **zone "NA dédiée habitation" dans les POS en cours**

- * **ZAC de dimension réduite**, avec un objectif dédiée

- * **Etablissement foncier, communal ou intercommunal**, avec le concours de la Région ou du Département

- * **AFU servant de support à un bail emphythotique ou un bail à construction ...**

La concertation intercommunale devrait s'attacher à recenser et à mobiliser tous les moyens mis à la disposition des Collectivités Territoriales par l'Etat, la Région et le Département. Suivant de nombreuses sources, certaines de ces possibilités ne seraient pas utilisées et retourneraient au pot commun.

L'efficacité et la permanence des solutions retenues

Les solutions retenues doivent permettre d'atteindre les objectifs recherchés, notamment au regard de deux critères:

- * le choix des personnes qui en bénéficieront.

Il faut se libérer de l'affirmation qu'il ne serait pas possible de sélectionner les personnes qui auront accès à ces programmes.

- * La permanence, dans la durée, des solutions retenues

☒ **Un renouveau d'un marché locatif**

Des dispositions récentes ont pour objet de favoriser la renaissance d'un marché locatif, notamment dans les régions sujettes à une forte pression foncière, montagne et littoral.

Plusieurs pistes sont à explorer, notamment

- **la loi Urbanisme et habitat. Elle conforte les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux réserves foncières ... Elle a été accompagnée par des incitations fiscales à l'investissement dans la construction à usage locatif** (débat au Sénat annexe III)

- **La loi sur la Cohésion Sociale.** (débat à l'Assemblée Nationale annexe III)

Ces textes semblent pouvoir trouver une application tant pour le "logement des Actifs" que pour le logement des "saisonniers" de la période estivale.

☒ **1% employeur pour les salariés et les saisonniers**

Une étude ouverte et approfondie permettrait de mieux mesurer les possibilités du 1%, tant dans les rapports avec les HLM qu'avec tous les autres organismes qui sont habilités. L'intérêt porte notamment sur les moyens ouverts par le 1% pour la sélection des locataires, leur rotation et pour le financement.

☒ **Les Sociétés d'économie Mixte**

Des programmes ont été conduits par plusieurs Communes, avec l'intervention d'une société d'économie mixte.

Un rapport de synthèse ne manquerait pas d'intéresser les Communes, ainsi que les Employeurs et les Citoyens, en se basant sur des "retours d'expérience" de chacune de ces opérations, conduits en référence avec les critères retenus par la présente étude.

La Société Civile Immobilière "dédiée"

La Société Civile Immobilière ouvre de nombreuses possibilités pour répondre aux objectifs recherchés

- * elle peut **souscrire un Bail à Construction**, directement de la Collectivité Territoriale ou de son organisme foncier, soit au travers d'une SEM.
- * elle peut définir les **modalités d'usage et d'occupation**
- * elle peut définir les critères de **sélection** des Associés, tant pour leur admission que pour les modalités de **cession**, voire de **transmission** des parts, même à l'égard des héritiers
- * elle peut définir contractuellement la **valeur des parts** sociales qui serait retenue en cas de rachat des parts sociales en cas de refus d'agrément d'un nouvel acquéreur.
- * la SEM, opérateur pour le compte de la Commune, peut être désignée comme **Gérant statutaire**
- * compte tenu de la stabilité dans le temps des règles d'usage et de gestion, la SCI **peut être admise à conserver la propriété des constructions en fin du bail à construction** (à l'exception du foncier qui reste loué par la Collectivité territoriale ou par son organisme foncier).

*** Une Société Anonyme Coopérative** (annexe IV)

Il peut être intéressant d'explorer le rôle possible d'une société anonyme coopérative. (Ex le port privé de Cavalaire).

- La société anonyme coopérative constitue une **interface entre la Collectivité Territoriale**, propriétaire du terrain, **et les sociétaires** candidats à l'accession à la propriété.
- Elle prend à **bail à construction** les terrains et réalise la construction. Elle évite la revente spéculative.
- La société **agrée ses sociétaires** en conformité avec ses statuts et son pacte social (charte).
- Elle **agrée les acquéreurs** en cas de cession des parts par un sociétaire qui désire se retirer. En cas de refus, elle se porte acquéreur de ces parts, de manière à ne pas bloquer le sociétaire désireux de se retirer. Elle **évite des spéculations** de prix: la part sociale a une valeur constante.
- Elle permet de poursuivre des relations solides de ses sociétaires dans la relation avec la Collectivité Territoriale, au-delà du terme du bail, soit par renouvellement d'une nouvelle période, soit par le passage à un loyer annuel pour le terrain, soit même par la transmission de **la propriété des constructions** au terme du bail à construction.
- Le **financement** de la société anonyme coopérative peut résulter de plusieurs schémas, alliant apport initial à la souscription, mobilisation de tout ou partie des loyers prévus pendant la durée du bail, emprunts par la Coopérative...
- il conviendrait **de vérifier le statut fiscal applicable à la plus value** des parts sociales correspondant à la valorisation des actifs par application d'une clause statutaire de réévaluation par indexation sur un indice de coût de la construction ou de coût de la vie.

ANNEXE 2

ESPACE PROTEGE DE PARDIGON (HISTORIQUE)

1976

- **19/07/76** Arrêté ministériel créant la Z.A.C. du Golf de Pardigon.

- 1980

- **27/06/80** Arrêté préfectoral approuvant le P.A.Z. et les problèmes d'équipements publics. **S.H.O.N.** autorisée **86.965 m²** (hôtels, commerces, habitat)

- **22/08/80** Dépôt par le Comité de sauvegarde de la Baie de Cavalaire d'un recours au près du T.A. de Nice visant à annuler les arrêtés préfectoraux des 27 et 30/06/80.

- 1985

- **13/02/85** Rejet par le Conseil d'État de l'appel du Comité de Sauvegarde, confirmant ainsi les arrêtés préfectoraux contestés.

- 1986

- **3/01/86** Promulgation de la loi N°86-2 dite "Loi Littoral"

-1988

- **Mai et Juin** Achat par la Société d'Aménagement du Golf de Pardigon ("Pierre & Vacances") des terrains de la ZAC.

- 1990

- **18/12/90** Signature par les deux communes de Cavalaire et La Croix Valmer, le S. I.V.O.M., la Société d'Aménagement du Golf de Pardigon, et la Société de Golf de Pardigon d'un avenant modifiant la convention de la ZAC. Ce nouveau projet est en fait un golf prétexte de 42 Ha entouré de **72.000 m² de bâti**.

- 1991

- **24/07/91** Arrêtés du Maire de La Croix Valmer délivrant 11 Permis de construire autorisant 18.172 m² de S.H.O.N.

- **11/ 09/91** Dépôt de 2 recours auprès du T.A. de Nice demandant l'annulation des dits permis de construire.

- 1992

- **23/04/92** Jugement du T.A. de Nice déclarant l'illégalité du P.A.Z. et annulant les permis de construire.

- **18 et 21/12/92** Délibérations des conseils municipaux approuvant le dossier de modificatif de création qui porte désormais sur **45.000 m² de S.H.O.N.**

- 1993

- **Janv. 93** Le Conseil d'État dans son arrêt estime "*qu'un tel programme situé dans une zone sensible proche du rivage est surdimensionné*".

- **Mars 93** Un nouveau projet portant sur une S.H.O.N de 35.000 m² est présenté par Pierre et Vacances et une concertation s'engage sur le contenu du projet.

02/08/ et 05/08/93, les associations (Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et Association de Défense des Sites de La Croix Valmer constatent à l'issue de ces deux réunions

° **Les points d'accord confirmés :**

- La pérennité de la coulée verte garantie par de clauses civiles non aedificandi

- l'arrosage du Golf à partir d'eau de retraitement

- Le maintien de la présence de la troupe théâtrale des "Tragos" assurée par l'acquisition de la ferme de Pardigon par la municipalité de Cavalaire

- La zone d'arrière plage entre Golf et mer au sud de la R.D.559 définie en 91 serait directement accessible à partir des parkings publics.

- L'insertion du golf dans la vie des communes.

° **Les problèmes non réglés**

- L'aménageur demandait que la rétrocession aux Communes de la zone d'arrière plage soit limitée à 6 ha au lieu des 13,6 ha qu'elle comporte.

26/08 et 07/09/93 Délibérations des conseils municipaux des deux communes approuvant le dossier du nouveau programme proposé par Pierre et Vacances qui porte sur 35.000 m² de S.H.O.N.

- **1994**

- **06/05/94** Après avoir pris connaissance du détail du projet, les associations présentaient un recours gracieux auprès du maire de Cavalaire ne pouvant accepter que :

- subsiste une interrogation sur les chances de pérennité des espaces verts et le respect de la loi "Littoral" et de la loi "Paysages".

- L'incidence abusive de la taille du projet sur la capacité des plages et du site. **Bâti de 2,4 Ha comportant, en voisinage de plage, un complexe touristique de 3.800 lits (555 / 618 logements) représentant à lui seul 73% de la capacité d'accueil de la plage selon la norme D.D.E. (7 m² / pers.).**

- aucune garantie relative aux possibilités d'intervention des entreprises locales.

- **28/07/94** La position des associations est confirmée au Préfet.

- **1995**

- **31/03/95** Les Associations,

- après avoir fait connaître leurs observations par écrit aux Maires les 12/12/92, 19/04 et 05/08/93, 17/05/94 et 23/01 et 18/02/95.

- après avoir demandé en vain, à plusieurs reprises, la tenue de réunions de travail pour examiner les points litigieux.

- après avoir formulé des recours gracieux auprès des maires et du Préfet.

- s'être finalement heurtées à des non réponses,

ont introduit un recours auprès du T.A. de Nice demandant l'annulation de l'arrêté préfectoral du 10.08/94 modifiant l'acte de création de la ZAC.

- **1996**

- **06/05/96** Visite du site de la ZAC par le Président SIMON et le Commissaire du Gouvernement Mr CALDERARO.

- **04/07/96** Le T.A. de Nice annulait l'arrêté préfectoral du 10/08/94.

considérant que : *"Le périmètre de la ZAC du Golf de Pardigon s'inscrivait dans un grand amphithéâtre de verdure qui partait de la chaîne provençale typique des Maures et descendait jusqu'à la mer en s'ouvrant sur la baie de Cavalaire" ... "Qu'un aussi vaste cirque vert, se déployant des Maures à la mer, était aujourd'hui devenu exceptionnel entre Marseille et Menton."*

- **20/08/96** Ce jugement provoquait un déchaînement médiatique. La revue municipale de Cavalaire éditait un numéro spécial le 20 Août.

- **Septembre 96** Faisaient appel du jugement devant la Cour administrative d'appel de Marseille, la Société du Golf de Pardigon, les deux Communes et le Ministère de l'Équipement.

- **2000**

- **20/01/2000** La Cour d'appel de Marseille rejetait le recours contre l'arrêt du T.A. de Nice du 4 /07/96.

- **22/03/2000** Les mêmes protagonistes déposaient un recours en cassation auprès du Conseil d'État.

- **2001**

Séance du 8 Novembre 2001 du Conseil d'État

Lecture du 10 décembre 2001 Le Conseil d'État considérant qu'aucun des moyens évoqués par les Communes de La Croix Valmer et Cavalaire n'est de nature à permettre l'admission de la requête, décide :

Article 1er : la requête des Communes de CAVALAIRE-sur-Mer et de La Croix Valmer n'est pas admise.

Ce jugement écarte dans ses attendus la thèse soutenue par les Communes que le site ayant été dégradé n'est plus protégé par l'article 146-6.

En effet, il stipule que :

" Considérant que, pour demander l'annulation de l'arrêt qu'elles attaquent, les Communes de Cavalaire sur mer et de La Croix valmer soutiennent que l'arrêt attaqué est entaché d'une erreur de droit dans l'application des dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, que le principe de sécurité juridique fait obstacle à ce que le projet du Golf de Pardigon soit annulé par méconnaissance dudit article alors que sa légalité n'avait pas été mise en cause sur ce fondement devant le Conseil d'État lorsqu'une version antérieure avait été annulée sur le fondement de l'article L 146-4-II du même code : que la zone d'aménagement concerté, en particulier les terrains

qui se situent entre le littoral et la R.D.559, ne pouvait légalement être qualifiée de naturelle et donc protégée au titre de l'article R 146-1 du Code de l'Urbanisme, compte tenu des constructions éparpillées qu'elle contient et du profond remaniement qu'ont subi ses sols."

" Considérant qu'aucun de ces moyens n'est de nature à permettre l'admission de la requête".

- 2002

- **10/06/2002** Lors d'une réunion de concertation pour l'élaboration du P.L.U. de Cavalaire, le Maire informe le C.S.B.C. de son intention d'implanter un Collège et un stade sur le site de Pardigon.

- **15/07/2002** Courrier du Comité de Sauvegarde au Maire de Cavalaire pour lui confirmer les termes de notre entretien du 10 Juin 2002 et notamment notre opposition à l'implantation du Collège et du Stade sur le site de Pardigon.

- 2003

- **12/05/03** Lettre du Comité de Sauvegarde au maire de Cavalaire confirmant la demande exprimée par les courriers des 26 Novembre 2001, 18 janvier, 15 Juillet et 3 Septembre 2002 tous restés sans réponse de lui faire connaître les dispositions arrêtées par le Conseil municipal pour l'organisation de la concertation prévue par la loi.

- **08/07/03** Réunion de concertation sur le P.A.D.D. au cours de laquelle nous confirmons l'opposition du Comité de Sauvegarde à l'implantation d'un stade et d'un collège sur le site de Pardigon. Un exemplaire du compte-rendu de la réunion rédigé par le Comité de Sauvegarde est adressé au Maire de Cavalaire.

- **24/07/2003** Délibération du Conseil municipal de Cavalaire approuvant la procédure de révision simplifiée pour permettre l'implantation d'un collège et d'un équipement sportif sur le site de Pardigon.

- **12/08/2003** Courrier du Comité de Sauvegarde au Préfet du Var lui demandant que le contrôle de légalité sanctionne la délibération du Conseil municipal du 24 Juillet 2003.

- **06/09/2003** Recours gracieux du Comité de Sauvegarde auprès du Maire de Cavalaire demandant le retrait de la délibération du 24 Juillet 2003.

Courrier du Comité de Sauvegarde au Préfet du Var lui adressant copie du recours gracieux auprès du Maire de Cavalaire et lui faisant part de notre espoir que le contrôle de légalité puisse éviter un recours auprès du T.A. de Nice.

- **16/09/2003** Accusé de réception du recours gracieux par la Mairie de Cavalaire.

- **26/09/2003** Courrier du Préfet du Var au Maire de Cavalaire " lui demandant d'inviter son conseil municipal à retirer la délibération du 24 Juillet 2003. "

- **10/10/2003** Réponse du Préfet du Var au courrier du 12 Août du Comité de Sauvegarde informant celui-ci qu'un courrier a été adressé au Maire de Cavalaire en date du 26 septembre pour "lui faire part des difficultés juridiques de cette révision".

- **15/10/2003** En séance de Commission municipale de l'Urbanisme, le Maire informe ses membres de son intention d'ignorer la demande du Préfet et de poursuivre la procédure de révision simplifiée.

Informé de cette situation, le Président du Comité de Sauvegarde, fort des autorisations obtenues de l'A.G. du 8 Août dernier et de celle de son Conseil et après avoir obtenu l'accord de la Coordination des Associations du Golfe et de la Presqu'île de St Tropez et celui de l'U.D.V.N.83 d'intervenir en soutien, prend la décision de lancer un recours auprès du T.A. de Nice et en charge le Cabinet BURLETT

- **16/11/2003** Expiration du délai de réponse par la Mairie au recours gracieux d Comité de Sauvegarde.

- **17/11/2003** Recours du Comité de Sauvegarde à l'encontre de la délibération du Conseil municipal en date du 24 Juillet 2003 autorisant la procédure de révision simplifiée du P.O.S. de Cavalaire.

- **21/11/2003** Entretien avec Mr LLAVADOR Directeur du Comité des Élus sur le projet de S.Co.T. et plus particulièrement sur la capacité d'accueil et le choix du site de Pardigon pour l'implantation d'un stade et du Collège.

- **01/12/2003** - Réunion de concertation en Mairie

- Entretien sur le devenir de Pardigon avec Mr DUBOIS Directeur de l'Environnement au Conseil Général

- **04/12/2003** - Réunion publique d'information au cours de laquelle le Maire informe la population de son intention de maintenir son projet de "Parc de Pardigon" comportant un collège et un stade sur le site rconfirmé remarquable (L 146-6 de la loi Littoral) et donc inconstructible et ce en dépit des mises en garde du Préfet et de la D.D.E. relatives à l'illégalité du projet Le Président du Comité de Sauvegarde dénonce les omissions, et les désinformations contenues dans l'exposé du Maire.

- **13/12/2003** - VAR-MATIN publie la "Lettre ouverte" du Comité de Sauvegarde au Maire de Cavalaire qui reprend, au bénéfice de la population cavalaïroise, les critiques faites oralement à l'encontre du lors de la réunion publique.

- **2004**
09/01/2004 - **Décision du T.A. de Nice rejetant les requêtes des deux Communes à l'encontre des Associations.**
- **23/01/2004** - Entretien au Siège du Conservatoire du Littoral avec Mr LETOURNEUX Directeur général .
- **30/01/2004** - Entretien en Mairie de Cavalaire avec le Commissaire enquêteur Mr MAHE chargé de l'enquête publique.
- **05/02/2004** - Entretien avec Mr de FOMBELLE Directeur général de "Pierre & Vacances" au siège social de la société.

2004/2008

Contacts étroits maintenus avec les intervenants et notamment le Conservatoire du Littoral. Création du Comité de Pilotage du site de PARDIGON

2009

Acquisition par l'établissement Public de financement pour le compte du Conservatoire du Littoral des terrains de la ZAC de PARDIGON

15/04/09 réunion du Comité de Pilotage du site de Pardigon

16/06/09 réunion du Comité de Pilotage Choix des trois firmes retenues parmi les 8 candidates au départ pour l'élaboration d'un avant projet d'aménagement du site.

33 années de lutte particulièrement âpre pour sauver 92 Ha

ANNEXE 3

CONTRIBUTION A LA REFLEXION SUR L'AMENAGEMENT DE PARDIGON

La présente contribution a pour objet de favoriser une réflexion élargie sur les principaux enjeux d'aménagement.

Il s'agit de **mettre en évidence les différentes approches** qui pourront être opposées, voire contradictoires. Le Comité de Pilotage aura à préciser aux Bureaux d'Etude sélectionnés quelques lignes directrices, de manière à centrer les études et les rendre plus constructives.

Le bureau d'Etude garde toute liberté d'émettre des propositions complémentaires.

Le Périmètre d'étude

Le site de Pardigon s'insère dans un vaste territoire en forme de conque qui s'étend du rivage aux crêtes. Au delà des crêtes, de vastes espaces naturels redescendent sur Cogolin et sur La Môle. Ils sont souvent propriété du Conservatoire ou du Conseil Général au titre des espaces naturels. Ils peuvent également être concernés par des déclarations d'intention d'acquisition.

Un choix de départ:

- Un périmètre réduit aux seuls 93 Ha du site

--Une approche gardant les yeux ouverts sur des perspectives de complémentarité avec l'ensemble de ces espaces naturels.

Aménagement unique ou diversifié

La RD 559 divise le site de Pardigon en deux, voire trois parties.

* une zone côtière entre la mer et la route, d'environ 9 Ha

* une zone intérieure, au delà de la route

* une zone externe, entre la RD 559 et le boulevard du Littoral

Des choix de départ:

convient il de retenir un projet qui traite de manière uniforme l'ensemble de ces zones ou de rechercher une spécificité de chacune de ces entités, avec sa propre vocation, tout en gardant en permanence une vision globale du site, réduit ou élargi.

convient il de protéger le site naturel remarquable des nuisances de la route, comme l'avait prévu Pierre et Vacances ou faut il ouvrir des perspectives sur le site pour en permettre une large perception depuis les véhicules qui circulent sur la RD 559 ?

Les incidences financières

Les options de départ auront une incidence directe sur les coûts d'aménagement et, ultérieurement, sur les coûts de fonctionnement.

Les Bureaux d'étude auront à présenter des solutions d'aménagement qui expliciteront, au plus près, des budgets qui découleront de leurs propositions, tant en investissement qu'en gestion.

Exemple:

La circulation des personnes et de la faune sur l'ensemble du site pourrait conduire à aménager des tunnels ou un passage supérieur pour favoriser la circulation des personnes et des animaux.

Quels en seraient les avantages pratiques?

Quelles en seraient les incidences paysagères?

Quels en seraient les coûts?

Quelles en seraient les incidences en terme d'aires de stationnement?

Prise en compte des habitants

La prise en compte des habitants et des personnes qui seront amenées à fréquenter le site est une donnée de base pour son aménagement.

Plusieurs approches sont possibles, en schématisant les extrêmes

* Le site de Pardigon, en tout ou partie, a-t-il vocation à devenir un vaste jardin public, un jardin botanique ou un musée d'espèces naturelles, avec des aires de jeux, de pique nique ou de festivités?

* Espace naturel remarquable et exceptionnel, le site peut il contribuer à développer le sens de la nature chez ses visiteurs, en contact avec la végétation, les zones humides d'accueil des oiseaux sédentaires et de passage, les cultures ... ?

Les réponses sont probablement à diversifier en fonction de la proximité de la mer, ... pour autant, il semble important de tracer dès le départ une ligne directrice générale.

Plage et arrière plage

La relation avec la mer constitue un enjeu majeur et les aspects en sont multiples.

* La réflexion doit être **globale** Domaine Public Maritime, sable, cordon dunaire, arrière plage, circulation longitudinale ou en peigne, profondeur de la bande côtière concernée ...

Les réponses sont directement liées aux options retenues dans la question précédente.

* La **capacité d'accueil de la plage** est influencée par le **coefficient de rotation** des baigneurs.

La plage peut être un lieu de baignade, un espace de séjour, voire une annexe du logement.

les réponses dépendent notamment de la structure résidentielle, dans la mesure où 4 à 5 personnes logées dans une résidence de tourisme (norme PetV) auront davantage tendance à annexer la plage et l'arrière plage pour de longues périodes de la journée.

le type d'aménagement peut favoriser une occupation prolongée, services de plage, restauration, aires de pique nique, aires de jeux sur l'arrière plage

modalité de tarification de gestion et de tarification des aires de stationnement, à la journée, à l'heure,

Aires de stationnement

- La capacité d'accueil des aires de stationnement aura une incidence directe sur la vie de la plage.

Emplacement, circuits de liaison pour un accès équilibré de tous les points de la plage ...

aménagement d'accueil et de surveillance pour les solutions alternatives d'accès, navettes, vélos, vélos électriques ...

la diversité des sites, entre mer et route et pour la partie nord, devrait conduire à diversifier les points d'accueil. Etude d'une aire liée aux possibilités ouvertes de l'aire de stationnement du cimetière,

Le cordon dunaire

Objet de toutes les attentions du Conservatoire, le cordon dunaire doit prioritairement être reconstitué avec une ambition de haute qualité: épaisseur, végétation, Les Sites archéologiques

Les ruines romaines de Cavalaire et de LCV sont un atout exceptionnel.

Peut on porter une attention particulière, non seulement à leur mise en valeur, mais aussi à leur environnement:

Éloignement des aires de stationnement, caractère naturel et dépouillé sans aménagement autre qu'un ou deux points discrets d'observation pour une vue d'ensemble,

Création d'un jardin romain avec le rappel des cultures de l'époque, soit autour des ruines, soit avec des rappels le long d'un cheminement entre les deux sites.

L'Eau

Une des données importantes du site concerne la disponibilité "quasi illimitée" d'eau de bonne qualité, issue du traitement performant des eaux de la station d'épuration de Pardigon.

C'est une source fiable et récurrente. Elle est disponible "gratuitement" au lieu d'être rejetée à la mer en pure perte.

En terme de prix de revient, les coûts à exposer concernent les aménagements nécessaires pour un ultime **traitement** en fonction de la destination finale, ainsi que pour les aménagements nécessaires pour le stockage et la distribution, soit en interne à Pardigon, soit en distribution élargie pour d'autres usages et d'autres destinations. Les réponses ne pourront résulter que d'une étude élargie en relation étroite avec les deux Communes.

Notamment, l'aménagement d'une aire de lagunage située sur les terrains plats du haut de Peynier peut contribuer à parfaire le traitement par la technique de lagunage, ainsi qu'à servir de stockage et de tête de réseau de distribution, sur La Croix Valmer, sur Cavalaire, sur les terrains au nord de Peynier des communes de La Môle et de Cogolin. La ressource est en effet quasi illimitée.

Enfin, cette action peut contribuer à renforcer les moyens de lutte contre les incendies en deux étapes pour l'alimentation des citernes et des prises incendie

En apportant l'eau nécessaire aux cultures qui sont à aménager au sein des grandes coupures vertes destinées à créer des compartiments étanches au sein du Massif.

En ce qui concerne directement le site de Pardigon, **une conduite desservant le bord de mer est disponible** depuis la station, en utilisant l'ancienne canalisation actuellement sans objet.

Cela peut permettre de conduire une réflexion sur le développement d'une vaste zone humide, pour favoriser la faune et la flore et pour attirer les oiseaux de passage. d'où une série de questions sur la dimension, la protection, la nature des sols, les incidences de moustiques, ...

L' Agriculture

L'Agriculture doit tenir une place importante en contribuant au caractère naturel du site.

Les coûts d'aménagement seront réduits pour le budget général

Par la suite, cela peut constituer de rentrées pour le budget, avec des coûts des plus réduits.

La disponibilité en eau ouvre d'intéressantes possibilités de culture, voire pour un type "oasis."

Le choix des cultures ouvre de larges perspectives, et les idées ne manquent pas pour éviter de retomber dans de nouvelles vignes

- reconstitution de "jardins romains" autour des villas romaines ou le long d'un parcours de liaison entre les sites

- réintroduction de la culture de l'orange amère ou de l'amandier- oliveraie, liée éventuellement aux jardins romains Ces diverses cultures peuvent être l'occasion de contacts avec la population, pour la cueillette ou pour des activités festives, concours de confiture ou de vin d'orange... !

Une activité de pépinière peut être consacrée à des espèces méditerranéennes adaptées au changement climatique telles que le renouveau du caroubier, de l'arbousier... ou à la très grande diversité des mimosas, ... Enfin, **une grande coupure verte gérée par l'agriculture sera une pièce maîtresse pour la lutte contre les incendies.**

ANNEXE 4

OBSERVATIONS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

La Commune de Ramatuelle a présenté le projet de Plan d'Aménagement de la Plage de Pampelonne le 10 avril 2009. Il ressort des débats qu'il est nécessaire de préciser le plus rapidement possible les règles de base qui conditionnent la réalisation d'un tel Schéma.

Le Maire a invité les participants à prendre connaissance du Rapport remis par les Inspecteurs sur les difficultés d'application du Décret relatif aux concessions de plage. Ce Rapport confirme et, s'il y a lieu, précise les règles applicables pour la réalisation d'un tel Schéma.

Un Préambule

Un préambule marque les "fondamentaux" auxquels chacun aura à se référer, tant pour la mise au point du Schéma d'Aménagement, que pour son bon déroulement dans le temps.

Un Schéma d'Aménagement

" Afin de réduire les conséquences **sur une plage et les espaces naturels** qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une **Commune** peut établir un schéma d'aménagement."

Art L 146-6-1 Code de l'urbanisme

Observation: C'est la Commune qui conduit le Schéma d'Aménagement des plages et des espaces naturels. Pour ce faire, les dispositions dérogatoires de l'amendement Gaïa lui donnent les moyens pour requalifier la plage en modifiant les implantations des concessions de plage, tant sur le DPM que sur le Domaine Public Communal, dans la bande des 100 mètres.

Les concessions de plage antérieurement attribuées sont toutes expirées, sans droit de suite pour leurs anciens attributaires. Ceux-ci auront toute faculté de soumissionner lors de la procédure publique d'appel d'offre pour l'attribution des nouvelles concessions de service public de bain de mer. .

Un Périmètre

"Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches" Art L.146-6-1

" Ce Schéma d'Aménagement comportera, pour le territoire qu'il délimite ... "

Il "Définit les conditions d'aménagement **des plages et des espaces naturels** qui leur sont proches ainsi que les modalités de desserte et de stationnement des véhicules. Art R146-3 Code de l'urbanisme

Observations:

1- Le Projet de Schéma distingue un "périmètre de réflexion" et un "périmètre opérationnel. Il omet de déterminer les terrains sur lesquels portent ces périmètres ainsi que leur qualification;

2 - un schéma d'aménagement porte exclusivement "sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches"

Domaine Public des Collectivités publiques

"Nul ne peut, sans **disposer d'un titre l'y habilitant**, occuper une dépendance du **domaine public d'une personne publique** mentionnée à l'article L. 1 ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous.

"L'occupation ou l'utilisation du domaine public **ne peut être que temporaire.**

"L'autorisation mentionnée à l'article L. 2122-1 présente **un caractère précaire et révocable.** Art L 2122- 1, 2, 3 du Code de la propriété des Collectivités Publiques

DPM

Le schéma devra comporter en annexe la délimitation actualisée du DPM

Terrains situés en arrière du DPM

Les terrains situés en arrière du DPM relèvent de la réglementation de la Bande des 100 mètres, ainsi que de la protection "espaces naturels remarquables".

observation: la qualification "espaces naturels remarquables" concerne l'ensemble de ces terrains. Le Conseil d'Etat a pris en compte l'ensemble de ces terrains dans son analyse du site. Dans son arrêt, seuls sont mentionnés la Plage et le cordon dunaire, qui étaient les seuls visés à la demande.)

Le Schéma d'aménagement de la plage bénéficie de dérogations (amendement Gaïa)

Ces dérogations ont pour objet de permettre à la Commune de requalifier la plage et de mettre un terme aux dérives accumulées depuis 30 ans.

Le Schéma "Détermine, dans la **bande des 100 mètres** mentionnée au III de l'article L.146-4, les **équipements ou constructions** dont le **maintien ou la reconstruction** peuvent être autorisés **par dérogation aux articles L. 146-1 à L. 146-6**, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site." Art R 146-3 code Urbanisme

Concession de service public de bain de mer

"Les concessions et les conventions d'exploitation mentionnent qu'elles **ne sont pas constitutives de droits réels** au sens des articles L. 34-1 et suivants du code du domaine de l'Etat.

Les concessions et les conventions d'exploitation ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce et **ne confèrent pas la propriété commerciale à leurs titulaires**." Art 4 décret 26 mai 2006 concessions de plage

Des concessions "à cheval sur la dune"

Lorsque des espaces naturels du Domaine Public de la Commune sont situés en arrière du Domaine Public Maritime, , le Schéma prévoit d'implanter la concession de service public de bain de mer en retrait de la plage, à cheval sur la dune. Il s'agit de dégager la plage et d'assurer une meilleure insertion des aménagements dans le site.

La Commune délègue une seule et même concession de service public de bain de mer, portant pour partie sur le Domaine Public Maritime de l'Etat et pour partie sur le Domaine Public de la Commune.

Attribution des concessions de service public de bain de mer

"Lorsque le concessionnaire est une collectivité territoriale et qu'il décide de faire usage de la possibilité prévue au II de l'article 1er, il soumet les conventions d'exploitation à la procédure décrite aux articles L. 1411-1 à L. 1411-10 et L. 1411-13 à L. 1411-18 du code général des collectivités territoriales."

Il applique la **procédure publique d'appel d'offre**.

Article 13 Décret 26 mai 2006 concessions de plage

Concessions en cours

Le présent décret s'appliquera, pour les plages condédées à sa date publication, **à l'expiration de la convention d'exploitation**.

.Pour les installations et équipements liés à l'exploitation de la plage et bénéficiant à la date de parution du présent décret d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime, ses dispositions s'appliqueront à l'expiration de l'autorisation.

"Par exception aux dispositions du premier alinéa, sur demande adressée au préfet soit par délibération du conseil municipal, soit par le concessionnaire privé, les effets des concessions de plage qui arrivent à échéance avant le 31 décembre 2006 peuvent être prorogés, par avenant, jusqu'à cette date. Dans ce cas, sur demande adressée au concessionnaire par les sous-traitants éventuels, les effets des conventions d'exploitation peuvent être prorogés par avenants, pour la même période." Article 20 Décret 26 mai 2006 concessions de plage

Activités compatibles avec la délégation de service public de bain de mer

" Le concessionnaire est autorisé à occuper une partie de l'espace concédé, pour y installer et exploiter **des activités destinées à répondre aux besoins du service public balnéaire**.

"Ces activités doivent avoir **un rapport direct avec l'exploitation de la plage** et être compatibles avec le maintien de l'usage libre et gratuit des plages, les impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ainsi qu'avec la vocation des espaces terrestres avoisinants." Art 1 Décret 26 mai 2006 concession de plage

ANNEXE 5

PPFCI - PLAN DE PROTECTION DE LA FORET CONTRE LES INCENDIES

LES GRANDES COUPURES VERTES GERÉES PAR L'AGRICULTURE

QUI FAIT QUOI

Les "retours d'expérience" ont mis en évidence que les grands incendies, avec 1% en nombre, représentent 90% des surfaces parcourues. Ces catastrophes se répètent dans le Var à une fréquence de 10 à 15 ans.

La **Loi du 9 juillet 2001** a complété les dispositions de l'article L 321-6 du code forestier applicables dans les Massifs situés dans les régions à risques:

- * Elle engage **une politique d'aménagement du Territoire pour** cantonner les incendies en quadrillant les massifs par de vastes coupures vertes gérées par l'Agriculture.
- * Elle organise les **conditions juridiques et réglementaires d'exception pour conduire cette politique d'aménagement du territoire**.

Les Acteurs

* **Le Préfet** établit un plan départemental de Protection de la Forêt contre les incendies PPFCI. Il définit les **priorités par Massif**, (notamment par le quadrillage du massif par les grandes coupures vertes)...

* **Les Collectivités Territoriales** déterminent des "**périmètres**" nécessaires pour engager cet aménagement du territoire, soumis à l'approbation du Préfet. Ces périmètres font l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

* **Les propriétaires forestiers** peuvent

- engager **par eux-mêmes** les aménagements
- accorder des **concessions d'usage** à des exploitants, en se regroupant, s'il y a lieu pour constituer des unités foncières de plus grande dimension

* Les exploitants

- souscrivent à des **concessions d'usage**, agricoles au sens large du terme, pâturages, vigne, olives, amandes, châtaigne, agrumes, ...
- qui comportent des dispositions spécifiques de **mode de culture** et de **façons adaptées aux objectifs de lutte contre les incendies**
- sont actifs sur le terrain en **auto défense**, notamment pour supprimer les "**mèches**". La Commune peut les appuyer avec le concours du CCFF.
- **Ils bénéficient de financements spéciaux**, de l'Europe, de L'Etat, abondés si nécessaire par la Région et par le Département.

* **Les lotissements, les habitants** ont un rôle actif à jouer dans cette politique d'aménagement du territoire dans le cadre de "**micro coupures**" à l'échelon communal, pour l'organisation de zones d'auto défense, notamment en mobilisant les ressources inépuisables constituées par les piscines.

Ces actions sont à conduire en relation étroite avec les CCFF et les pompiers

Les Plans de Prévention des Risques PPRif Code de l'Environnement:

QUI FAIT QUOI

Article L 562-1, loi du 30 juillet 2003

I - L'Etat élabore et met en application des **Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles**, dont les incendies de forêt.

* **II -1 et 2** : Ces plans **délimitent**, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, des "**zones de danger**" et des "**zones de précaution**".

Dans les "zones de précaution", la présence des constructions et des activités est examinée **sous l'angle de leur incidence sur le territoire concerné**, en tant "qu'elles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux".

* **II -3 et 4** : Ces plans **définissent** les mesures de **prévention**, de **protection** et de **sauvegarde** qui doivent être **prises par les Collectivités publiques dans le cadre de leur compétence** ainsi que par les **particuliers**, notamment pour l'utilisation et l'exploitation des constructions et activités existants à la date d'approbation du plan.

Propositions pour l'application de l'article L562-1 du Code de l'Environnement

I - Cartographie

I-a - déterminer les zones soumises aux risques naturels prévisibles à partir des éléments naturels

- le relief, la pente ascendante ou descendante, la présence de combes
- l'exposition aux vents dominants

ce sont les territoires que les anciens ont dénommé les "**couloirs de feu**". Ces territoires dangereux ont été confirmés par les "retours d'expérience".

I- b - déterminer les zones, autres que celles définies en I-a-, qui sont couvertes par une végétation dense, qui facilite les départs de feu et contribue au développement des incendies, en surface et en intensité.

II - Classification des zones en retenant la terminologie du code de l'Environnement

* les "**zones de danger**" déterminées par les **cartographies I-a**

Ce classement lié aux risques naturels est **permanent**.

* les "**zones de précaution**" déterminées par les **cartographies I-b**

Ces zones concernent des terrains exposés, non compris dans les zones de danger. Elles peuvent comporter plusieurs sous catégories pour tenir compte du niveau de précaution à retenir en fonction des éléments naturels et du niveau du facteur d'aggravation lié à l'état actuel de la végétation.

Ce **classement** est **évolutif** en fonction des mesures d'aménagement prises pour la maîtrise de la végétation.

Les conditions d'évolution doivent être définies dès le départ pour inciter à la mise en place d'une véritable politique d'aménagement du territoire, notamment par l'organisation de "vastes coupures vertes gérées par l'agriculture", en application de la loi du 9 juillet 2001.

III - Définition des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

qui doivent être **prises par les Collectivités publiques dans le cadre de leur compétence**, ainsi que par les **particuliers**.

Ces mesures sont à différencier entre les mesures "obligatoires" en prévoyant les modalités d'intervention du Préfet en cas de non application.

Et les dispositions "normatives", principalement pour les particuliers, à leurs risques et périls lorsque leur inobservation ne crée pas un danger pour autrui.

DEBROUSSAILLEMENT

QUI FAIT QUOI

Les règles relatives au débroussaillage sont "éclatées"

A - Le Préfet

- **Dans les bois classés "à risques"**, en application de l'article L. 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6. (**Code Forestier Art L 322-3**)

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont **obligatoires sur les zones situées dans ces bois et à moins de 200 mètres en périphérie**.

Ces règles visent notamment:

- les abords des constructions: 50 mètres portables à 100 mètres.
- les terrains situés dans des zones urbaines et dans des zones d'habitat diffus
- les zones de ZAC et de lotissement
- les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L.562-7 du code de l'environnement.

Observations:

- C'est à tort que les arrêtés préfectoraux ont assimilés à des espaces forestiers les zones d'habitat diffus qui sont définies par l'article L 322-3 comme faisant partie des zones incluses dans la bande périphérique des 200 Mètres. Cette erreur est d'autant lourde de conséquences que les cartographies définissent une nouvelle zone périphérique des 200 mètres à partir de ces espaces assimilés.
- Les dispositions retenues par les arrêtés préfectoraux ne sont pas en harmonie avec celles qui ont été pris dans les autres départements méditerranéens.

B - La Commune

- En dehors **des bois classés "à risques"** qui sont régies en A

- * **Pouvoir du Maire:** Article L2213-25 code des Collectivités locales
- * avec **intervention possible du Préfet:** Article L322-1-1 code forestier.