

# ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DES SITES DE LA CROIX VALMER (ASSCV)

## COMITE DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE (CSBC)

### ZAC DU GOLF DE PARDIGON

## HISTORIQUE

### 1 - Introduction

La préservation du littoral français a été une préoccupation constante des gouvernements successifs.

#### 1975

Le Conservatoire du Littoral a apporté les moyens d'organiser la pérennité de cette politique. L'objectif qui lui a été fixé est d'acquérir un tiers du littoral français afin qu'il ne soit pas construit ou artificialisé.

#### 1986

La Loi Littoral a définitivement organisé le cadre juridique de la protection du Littoral.

L'historique de Pardigon illustre ce long cheminement. Il permet de mesurer et de comprendre les difficultés psychologiques et juridiques rencontrées dans son application immédiate à toutes les opérations en cours.

#### 2008

#### Présentation du site de Pardigon par le Ministère de l'Environnement

Le Ministre JL Borloo a tenu à saluer l'exemplarité de cette longue démarche :

« Une acquisition emblématique :Pardigon (Var) »





## **2 – Premier épisode Askren Cunningam : un golf avec des villas**

### **1 février 1974**

Délibération du C.M. (Conseil Municipal) de La Croix Valmer pour l'approbation d'un projet présenté par Askren Cunningam pour un golf de 18 trous et un maximum de 900 logements.

### **8 octobre 1975**

Délibération du C.M. de la Croix-Valmer pour un projet confirmé d'un golf de 18 trous et de 86.965m<sup>2</sup> de constructions.

L'Association pour la Sauvegarde des Sites de La Croix Valmer :

- ✓ l'AG de 1975 adopte une position très favorable à la création d'un terrain de golf à Pardigon, qui bloquerait 45 hectares en espaces verts. Malheureusement il semble que les exigences des Communes fassent hésiter les promoteurs,
- ✓ l'AG de 1978 note que les promoteurs se sont lassés et ont passé la main.

### **19 juillet 1976**

Arrêté ministériel créant la Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) de Pardigon, surface globale de 92 ha sur les communes de Cavalaire et de La Croix Valmer.

## **3 – Deuxieme épisode : S.A.G.P. Société d'Aménagement du Golf de Pardigon**

### **1979**

Création de la S.A.G.P., dans le but de développer le programme prévu par les Communes Cavalaire-sur-Mer et de La Croix Valmer.

### **27 juin 1980**

Arrêté préfectoral approuvant le P.A.Z. (Plan d'Aménagement de Zone) pour 86.965 m<sup>2</sup> de constructions, dont 74.215 m<sup>2</sup> d'habitation, un hôtel de 100 chambres et 50 studios en résidence de tourisme autour d'un centre de thalassothérapie.

### **30 juin 1980**

Conclusion d'une convention d'aménagement entre les collectivités territoriales et l'aménageur (S.A.G.P.)° approuvée par arrêté préfectoral daté du même jour.

### **22 aout 1980**

Requête en annulation déposée auprès du T.A. (Tribunal Administratif) de Nice par le [Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire](#)

### **16 décembre 1981**

Le T.A. de Nice rejette la demande du [Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire](#).

### **1983**

Loi sur la décentralisation.

Le préfet reste responsable de la Z.A.C. et de l'approbation du P.A.Z. lorsqu'il s'agit d'une Z.A.C. intercommunale.

### **13 février 1985**

Le Conseil d'Etat confirme l'arrêt du T.A. de Nice qui avait été validé par la Cour d'Appel : rejet de la demande.

### 3 Janvier 1986

La loi Littoral est une loi de prescription nationale. Elle est d'application immédiate, même aux opérations en cours qui doivent être mises en compatibilité avec ses prescriptions - art. L 111-1-1 du code de l'urbanisme.

### 22 octobre 1991

Une Instruction Ministérielle rappelle aux préfets que la loi s'applique à effet immédiat à tous les documents d'urbanisme en cours et qu'il leur appartient de veiller à la mise en compatibilité de ces documents, y compris en l'imposant.

## 4 – Troisième épisode : Pierre et Vacances

### 1990

#### Premier projet Pierre et Vacances

Discussions entre les Maires, l'Aménageur, l'Administration et les Associations.

La question clé est de savoir si la Z.A.C. en cours depuis plus de dix ans, doit ou non être mise en compatibilité avec la loi Littoral.

Quels sont les articles qui sont concernés : bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, continuité d'urbanisation, coupure d'urbanisation, sites remarquables.

L'Administration soutient qu'une Z.A.C. active a sa vie propre et peut continuer sur les bases anciennes.

### 22 octobre 1991

Les Associations prennent connaissance de l'instruction du 22 octobre 1991 qui précise les éléments essentiels à considérer, notamment la Capacité d'Accueil. Cette instruction rappelle également aux préfets que la loi s'applique à effet immédiat à tout les documents d'Urbanisme et qu'il leur appartient de veiller à la mise en compatibilité de ces documents, y compris en l'imposant.

Mais il n'existe pas encore de jurisprudence sur laquelle s'appuyer.

Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire et l'Association pour la Sauvegarde des Sites de La Croix Valmer sont sensibilisés par les conclusions négatives de la procédure de 1980, des décisions du TA de Nice en 1981 et du C.E. (Conseil d'État) en 1985. Au delà de la teneur de ces décisions, elles doivent également être attentives à ne pas être taxées par le Tribunal d'acharnement judiciaire et de procédure abusive.

Après les contacts avec l'Administration, DDE au plus haut niveau, elles s'orientent vers une politique de sécurité :

- ✓ pour réduire l'ampleur des programmes de construction de plus de 15%,
- ✓ pour maintenir la dévolution aux Communes de la zone située entre la route et la mer et avec une large ouverture au public,
- ✓ pour sauvegarder la coupure d'urbanisation en éliminant toute possibilité de construction de piscine,
- ✓ pour garantir la pérennité de la coulée verte, par des clauses notariales civiles de servitude donnant à ces terrains un caractère définitivement inconstructible.

### 20 septembre 1991

L'Association [Vivre dans la Presqu'île de Saint-Tropez](#), nouvellement créée, engage de son côté devant le TA de Nice un recours, requérant la nullité du PAZ.

### 23 avril 1992

Le TA de Nice annule le PAZ et, par voie de conséquence, les permis de construire accordés par la Mairie de La Croix Valmer le 24 Juillet 1991 en application du dit PAZ.

Cette décision est basée sur trois critères de la loi Littoral :

- ✓ l'article L 146-4-III, construction dans la bande des 100 mètres
- ✓ les articles L 146-4-I et II, espaces proches du rivage,
- ✓ l'article L 146-2 coupures d'urbanisation

Cette décision est confirmée par la Cour d' Appel

### 10 juillet 1995

Le Conseil d'Etat confirme l'annulation.

- ✓ Il retient l'article L 146-4-II relatif aux espaces proches du rivage.
- ✓ Il confirme l'analyse des "espaces proches du rivage" retenue dans la décision du CE du 12 février 1993 Commune de Gassin.
- ✓ Il ne retient pas l'article L 146-2, estimant qu'un golf est compatible avec la notion de coupure d'urbanisation.

## 1992

### Deuxième projet Pierre et Vacances

Parallèlement au déroulement de la procédure administrative d'annulation par le jugement du Tribunal Administratif du 23 avril 1992, voir ci-dessus, Pierre et Vacances prépare un nouveau projet d'aménagement avec un programme de 45.000 m<sup>2</sup> de construction.

Dans le projet d'aménagement, fortement modifié, les surfaces construites sont, certes, réduites de moitié, mais l'Aménageur conserve un nombre de logements identique, en transformant l'ensemble du programme en résidences de tourisme.

Ces modifications sont inacceptables pour les [Associations](#).

## 1993

### Troisième version du projet Pierre et Vacances

La constructibilité réduite a 35.000 m<sup>2</sup>.

Ce projet est essentiellement basé sur des résidences de tourisme et un important complexe hôtelier entre la route et la mer. Ces aménagements auraient entraîné une explosion de la capacité d'hébergement, et des atteintes à l'environnement, particulièrement par une sur-fréquentation de la plage de Pardigon.

Les [Associations de Cavalaire et de La Croix Valmer](#) ont constamment mis en garde les Mairies et l'Administration devant la non compatibilité de ce nouveau programme avec la loi Littoral.

Elles s'appuyaient tant sur les jugements précités, que sur les jugements intervenus pour le programme voisin de Gassin - TA de Nice 4 juillet 1991 - CE 12 février 1993 et pour la ZAC Empain au Rayol Canadel également dans l'illégalité par rapport à la loi Littoral.

### 12 octobre 1994

Vivre dans la Presqu'île engage une action contre ce nouveau projet.

### 3 avril 1995

Les Associations de Sauvegarde de La Croix Valmer et de Cavalaire, après un recours gracieux infructueux, saisissent à leur tour le TA de Nice.

### 6 mai 1995

Le Tribunal Administratif de Nice se déplace à Pardigon pour apprécier par lui-même la situation du site et la compatibilité du programme présenté par rapport à la loi Littoral.

### 4 juillet 1996

Le Tribunal Administratif déclare le site **“espaces remarquables”** au titre du L146-6. *“Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des requêtes”*, le T.A. annule l'arrêté préfectoral du 10 août 1994 favorable au projet de Pierre et Vacances, **sur la base de l'article L146-6 espaces remarquables**, tant pour la zone située entre route et mer que pour la zone située au nord de la route CD 559. Cette décision confirme la jurisprudence du Conseil d'Etat « Z.A.C. Empain » au Rayol Canadel.

### 20 janvier 2000

La Cour Administrative d'Appel de Marseille confirme la décision de Nice en déclarant :

- ✓ *“ s'inscrivant dans un ensemble plus vaste formant, à partir de la ligne de crête, un vaste amphithéâtre qui s'étend du massif des Maures jusqu'à la mer, sur la partie du littoral varois comprise entre le Cap CAVALAIRE à l'Ouest et la pointe de Vergeron à l'Est “;*
- ✓ *“qu'il en résulte que la zone d'aménagement concerté couvre un site remarquable au sens de l'article L. 146-6 précité du code de l'urbanisme, caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral varois ; “*

### 10 décembre 2001

Le Conseil d'Etat rejette les pourvois du Ministère et des Communes en faveur du projet Pierre et Vacances :

*« Considérant qu'aucun de ces moyens n'est de nature à permettre l'admission de la requête »*

### 10 décembre 2001

Le Conseil d'Etat rejette les pourvois des Commune de Cavalaire et de La Croix Valmer en faveur du projet Pierre et Vacances - *“Décide: la requête des Communes de Cavalaire et de La Croix Valmer n'est pas admise.”*

### 2003

La Commune de Cavalaire récidive en présentant un projet de stade, d'un collège et de logements de fonction à implanter sur les terrains de Pardigon.

Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire saisit le Tribunal Administratif à l'encontre de ce projet.

### 9 janvier 2004

Ordonnance du Tribunal Administratif de Nice. Il rappelle l'inconstructibilité de principe et intégrale de la zone de Pardigon au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme telle qu'elle résulte de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille en date du 20 janvier 2000

## 5 – Procédure correctionnelle

En parallèle aux différentes procédures instruites par la juridiction administrative il s'est déroulé une procédure correctionnelle :

### Juillet 1996

Vives attaques des Municipalités de La Croix Valmer et de Cavalaire à l'encontre des [Associations](#) et, personnellement, à l'encontre de leurs dirigeants.

Une publication outrageuse de la commune de Cavalaire envers les [Associations](#) a entraîné un dépôt de plainte de celles-ci entre les mains du Doyen des juges d'instruction.

Le Procureur a décidé de poursuivre le Maire de Cavalaire, en tant que responsable de la publication.

### 30 Juin 1997

Le Tribunal Correctionnel de Draguignan condamne le Maire de Cavalaire.

### 1er Décembre 1997

Sur appel du Maire de Cavalaire, la Cour d Aix-en-Provence, tout en relevant la gravité des faits reprochés, a infirmé la décision du Tribunal Correctionnel de Draguignan pour des vices de forme.

Les [Associations](#) ont constaté que la Cour relevait le comportement condamnable du Maire de Cavalaire. Dans la volonté de ne pas poursuivre plus longuement une procédure, elles ont décidé de ne pas former de pourvoi à l'encontre de cette décision.

## 6 - Recours indemnitaire de Pierre et Vacances

Instruction par la juridiction administrative

### 22 juin 1998

Suite à un refus d'indemnisation, la S.A.G.P. introduit un recours devant le Tribunal Administratif de Nice pour solliciter la réparation des préjudices subis. Cette action a été reprise fin 1998 par la Compagnie Foncière Immobilière de la Côte d'Azur (C.F.I.C.A.), qui a racheté la S.A.G.P.

### 10 avril 2003

(Cf ; compte-rendu du Conseil Municipal de La Croix Valmer du 15-01-2014)

Le Tribunal Administratif de Nice a rendu un jugement d'avant-dire droit partiel (jugement qui intervient dans le cadre d'une procédure sans statuer sur le fond de l'affaire).

Cette juridiction a statué en plusieurs temps.

Le Tribunal a tout d'abord prononcé la nullité de la convention d'aménagement de 1990, celle-ci ayant eu pour objet la réalisation d'une opération immobilière sur un périmètre devenu inconstructible en 1986 en raison de l'intervention de la loi littoral.

Il a ensuite déterminé les responsabilités de chacune des parties.

En ce qui concerne l'aménageur, eu égard à l'ampleur de l'opération et au fait que la S.A.G.P. soit un professionnel de l'immobilier, la circonstance qu'il ait poursuivi la réalisation de l'opération a constitué pour le Tribunal une imprudence fautive de nature à exonérer partiellement les collectivités et l'Etat. Le Tribunal a ainsi déclaré la S.A.G.P. responsable dans la proportion de 30% du préjudice qu'elle a subi, proportion portée à 40 % par la juridiction d'appel.

**8 février 2007**

Cour administrative d'Appel de Marseille confirme le jugement du T.A. de Nice en prononçant la répartition suivante :

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Répartition des indemnités |      |
| CFICA (Pierre et Vacances) | 40 % |
| ETAT ET COMMUNES           | 60 % |

Répartition entre l'Etat, les Communes et le Sivom :

|           |      |               |
|-----------|------|---------------|
| Etat      | 50 % | 30 % du total |
| LCV       | 25 % | 15 %          |
| CAVALAIRE | 15 % | 9 %           |
| SIVOM     | 10 % | 6 %           |

Les Communes n'ont pas fait appel de la décision de la Cour d'Appel

**Evaluation du préjudice:** le Tribunal a mandaté un expert.

**17 Janvier 2013**

Jugement du Tribunal Administratif de Nice n°9802760 : L'État, les Communes de la Croix Valmer, de Cavalaire et le SIVOM du Littoral des Maures ont été solidairement et conjointement condamnés à verser à la Compagnie Foncière et Immobilière de la Côte d'Azur (C.F.I.C.A.) venant aux droits de la Société d'Aménagement du Golf de Pardigon (S.A.G.P.), la somme de 9 613 017 €, assortie des intérêts au taux légal à compter du 16 juin 1998, ainsi que les frais d'expertise d'un montant total de 784 887,91 €.

Cette indemnité est due au titre des préjudices subis par la société précitée du fait de l'impossibilité de réaliser l'opération immobilière prévue dans le cadre de la zone d'aménagement concertée à usage d'activités touristiques, de loisirs et d'habitat initialement créée par l'Etat par arrêté du 19 juillet 1976.

Il en résulte à la charge de chaque commune et de l'État :

- La Croix Valmer : 4.000.000 € réglés en 2014
- Cavalaire : 3.000.000 € réglés en 2014
- L'État : 7.000.000 €

## **7 - Aménagement du Site Remarquable de Pardigon**

A la suite des jugements décrits ci-dessus, prescrivant définitivement l'inconstructibilité sur la Z.A.C. de Pardigon, Pierre et Vacance a décidé de céder ses terrains.

La SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural), dans le cadre de l'extension de ses statuts, a fait jouer son droit de préemption. En accord avec le Conservatoire du Littoral, bénéficiaire final de la rétrocession, il a acquis les terrains pour 3,5 M .

L'EPFR PACA, (Etablissement Public Foncier Régional), est intervenu en porteur financier pour un relai temporaire sur quatre ans, dans le cadre d'une convention en date du 30 novembre 2007 avec le Conservatoire.

### **Comité de Pilotage**

Un Comité de Pilotage a été mis en place par le Conservatoire du Littoral. Il réunit le Conservatoire, l'E.P.F.R., le Conseil Régional, le Conseil Général, les deux Communes, le S.I.V.O.M. (Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples) et **les trois Associations locales de défense de l'environnement**.

Dans la phase préparatoire, trois cabinets spécialisés ont été consultés pour esquisser un projet d'aménagement du site.

### **Fin du mandat de l'EPFR**

La mission de l'EPFR est arrivée au terme de la période prévue de quatre ans. Le Conservatoire du Littoral devient définitivement propriétaire du site de Pardigon fin 2012

### **Comité de Pilotage à partir de mai 2013**

Le Conservatoire reprend le Programme d'Aménagement et désigne un Bureau d'Etude pour conduire le projet d'aménagement. Il élargit la représentation **des Associations avec la Compagnie des Tragos et l'Association Archéologique Aristide Fabre, pour la villa romaine**.

Quelques grands thèmes du schéma d'aménagement à élaborer en comité de pilotage:

- Le stationnement des véhicules
- La préservation du cordon dunaire
- La réhabilitation et l'utilisation des bâtiments
- La relocalisation du théâtre de verdure
- La mise en valeur de l'archéologie
- La gestion paysagère, l'occupation des espaces, jardin botanique, corridor écologique
- La coupure incendie
- La gestion de l'eau, création d'espaces humides, utilisation des eaux de la station d'épuration en lagunage
- Le maillage du territoire, le cheminement du public
- Extension du cimetière en site naturel (proposition incertaine)
- Intégration dans un milieu naturel de la station d'essence

Ce comité de pilotage poursuivra son activité jusqu'à l'achèvement du schéma d'aménagement.

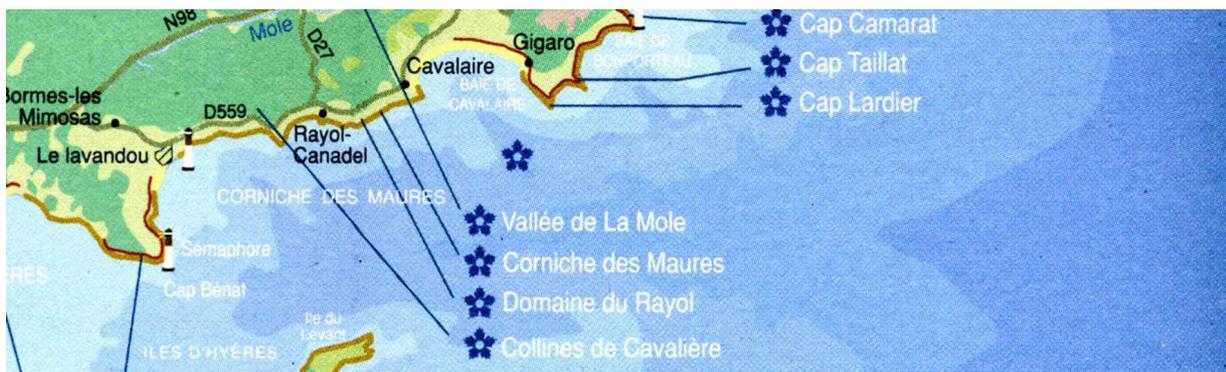
La réalisation sur site sera dépendante du financement disponible. Il convient d'envisager cette exécution sur plusieurs années : 5 ans, 10 ans ?

## 8-Présentation du site de Pardigon par le Ministère de l'Environnement:

Nous ne pouvions pas conclure cet historique sans mentionner la Fiche Ministérielle émise par le Ministre de l'Environnement JL. Borloo, à la suite de sa visite sur le site en 2008

### « Une acquisition emblématique :Pardigon (Var) »

« Vaste amphithéâtre reliant le massif des Maures à la mer, le site de Pardigon, d'une superficie de 90 hectares, constitue un espace naturel remarquable du littoral, bordé d'une grande plage de sable fin qui a accueilli le 15 août 1944 le débarquement de Provence. »



« Cette ancienne propriété agricole, sur laquelle subsistent des vestiges de villas gallo-romaines, fait depuis trente ans l'objet d'importants projets immobiliers, vivement contestés par les **défenseurs du littoral et de l'environnement**. »



« Un premier projet, comprenant un golf et 85.000 mètres carrés de surfaces construites, a été annulé par la juridiction administrative au début des années 1990 sur recours **des associations locales de protection de l'environnement**. Un deuxième projet, réduit à 35.000 m<sup>2</sup> de SHON, a également été annulé par le Conseil d'Etat le 10 décembre 2001 qui a estimé que «le site de Pardigon couvre un site remarquable au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral varois». A ce titre, le site de Pardigon est devenu définitivement inconstructible. »

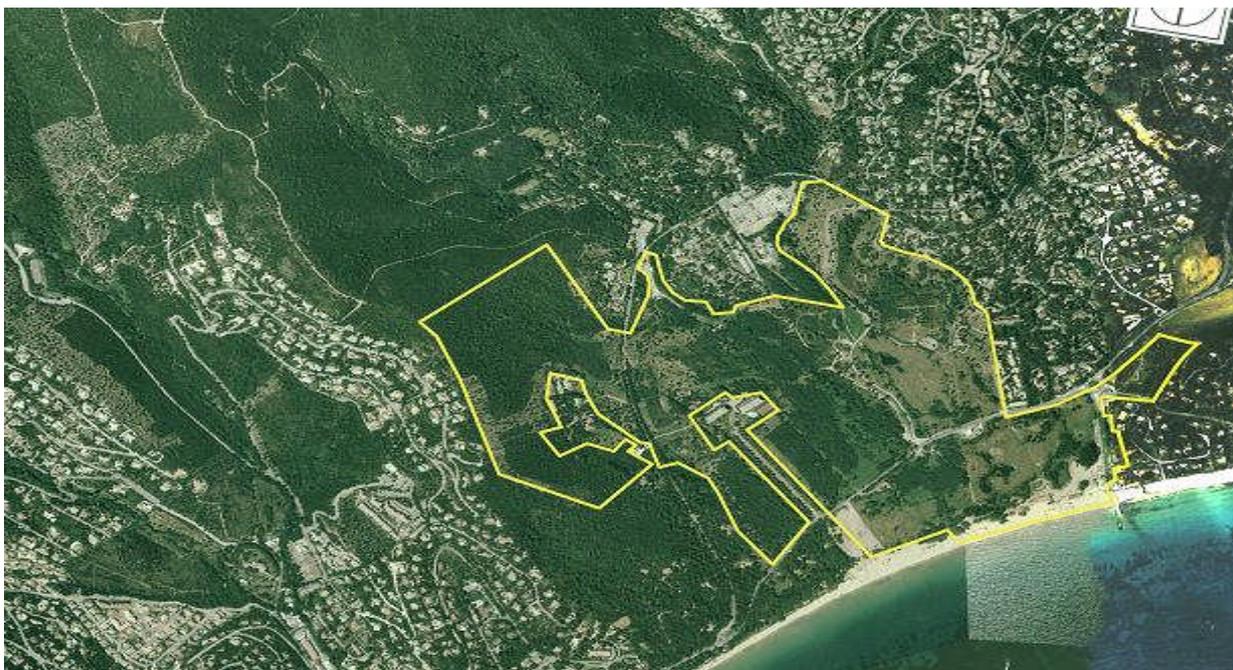
« Il appartenait dès lors au Conservatoire du littoral de se préoccuper de la protection, de la

*réhabilitation et de la gestion durable de cet espace littoral dégradé et très fréquenté. »*

*« Après six années de tractations et de négociations, le site de Pardigon est en passe d'être sauvé : avec le concours de la SAFER intervenant à la demande du préfet du Var, les terrains de Pardigon vont être acquis dans les prochains jours par l'Etablissement public Foncier Régional pour le compte du Conservatoire du littoral. »*

*« Un Comité de pilotage sera constitué dans les prochaines semaines par le Conservatoire pour élaborer, en concertation avec les élus, les associations et les services de l'Etat concernés, un schéma d'ensemble pour la protection, la réhabilitation, la mise en valeur et la gestion de ce site remarquable. Les orientations sont les suivantes :*

- ✓ *restaurer le patrimoine naturel, en reconstituant le cordon dunaire, en remettant en culture la vigne et en protégeant les espèces sensibles, pour diversifier le milieu*
- ✓ *créer un circuit pédestre et cyclable au sein du site, afin de sensibiliser le public à l'environnement qui l'entoure et de favoriser les modes de déplacement doux tel que le vélo ;*
- ✓ *créer un parcours de promenade autour du patrimoine culturel du site. »*



*« Ce projet d'ensemble sera soumis à l'avis de la population par enquête publique, ainsi qu'à l'approbation de la commission des sites avant rétrocession des terrains au Conservatoire du littoral (espaces naturels, vestiges archéologiques, forêts) et aux collectivités locales (voiries, parkings, bâtiments...). »*

*« Cette opération exemplaire témoigne de l'engagement du Conservatoire du littoral pour mener, en concertation avec les services de l'Etat, les collectivités et **les associations**, une action déterminée pour la sauvegarde des rivages naturels littoraux. »*

*« En effet, le Conservatoire du littoral protège aujourd'hui définitivement 113.000 hectares, 1.000 kilomètres de rivages, répartis sur plus de 800 sites naturels. »*