

## **BULLETIN D'INFORMATION**

**JANVIER 2021**



Dans ce bulletin, nous vous apportons les informations liées aux activités du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, et aux événements les plus significatifs, qui se sont déroulés dans notre environnement proche, depuis notre dernière communication, le compte rendu de notre assemblée générale dématérialisée 2020, ce compte rendu est accessible sur la page :

[Compte-rendu-AG-CSBC-2020](#)

### **1 - L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION À CAVALAIRE**

#### **1 - 1 LES PERMIS DE CONSTRUIRE EN 2020 - L'ÉVOLUTION DES PLU** (Plan Local d'Urbanisme)

La multiplication des immeubles collectifs, désertés par leurs occupants 10 mois dans l'année, est depuis longtemps une préoccupation pour beaucoup de Cavalois. Vos témoignages lèvent tous les doutes, si on pouvait en avoir.

C'est aussi un développement que nous surveillons et que nous dénonçons. La beauté de notre cité, la qualité de vie qu'elle nous offre, sont entachées de plus en plus au fil du temps, par une urbanisation de plus en plus galopante, avec ses conséquences désastreuses sur le paysage et en haute saison sur la démographie et la qualité de vie.

C'est la raison qui nous entraîne à vous parler dans chacune de nos réunions publiques, dans chacune de nos publications, des PLU que nous dénonçons, du nombre de permis de construire qui se multiplient et que nous critiquons. Le bilan de l'année 2020, malheureusement sera encore plus sévère.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Nous avons fait un récapitulatif des permis de construire en cours, certains sont acquis, d'autres ont fait l'objet d'un avis défavorable. Nous savons que ces derniers, après rectification des anomalies relevées lors de leur instruction au service urbanisme de la commune, ont vocation à recevoir in fine un avis favorable.

**Et le bilan en fin d'année 2020 est stupéfiant, 509 logements pourront vraisemblablement voir le jour à très court terme, soit, en haute saison, la possibilité de 2 000 personnes de plus à Cavalaire.**

**Le tableau ci-après, résume la situation des 10 permis de construire en cours, les plus significatifs, pour l'année 2020**

Adresse	Nombre de logements	Surface terrain	Hauteur	Surface de plancher	Opérateur	Avis Municipalité	Date de l'avis	Notes
94 allée des Flots Bleus	21	1190	14,28	1519	CCV LES BORDS DE MER	Favorable	7/01/2020	Travaux en cours
Rue des Maures	54	2318		3133	YODA PROMOTION	Défavorable Alimentation électrique	18/05/2020	Recours du pétitionnaire
Canissons-Debussy	72	3819	14,77	4241	SEGEPRIM	Favorable	11/3/2020	Excavation achevée
151 Rue de la Baie	20	992	11,39	1101,55	SEGEPRIM	Favorable	2/07/2019	Recours TA Travaux non commencés
214 Ave Castillane	57 Dont 12 ?? log. Soc.	2127	14,70	3241	COGEDIM	Favorable	21/08/2020	Recours gracieux
Ave Léon. Gambetta	136 dont 22 log. Soc.	2943	?	6837	LOREMAG	Défavorable Places de parking insuffisantes	9/10/2020	Social + Sénior
845 chemin des Mannes	70 dont 13 log. Soc.	2386	15	3960	PROMOBAT	Favorable	27/10/2020	Travaux non commencés
277 Rue P. Rameil	32 8	360	?	?	SOTICOVAR	Défavorable	21/07/2020	En cours d'instruction Nouveau PC
Rue de la Baie (droite en montant)	10	727	?	?	SARL TOLON	Favorable	28/08/2020 24/10/2020	Pas d'affichage Pas de travaux.
Le JAS Route de la carrière	61	?	?	?	SCCV CAVALAIRE SUR MER	Défavorable Accès sécurité incendie	17/08/2020	
<b>TOTAL</b>	<b>509 logts.</b>							

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Ces 10 permis de construire sont instruits sur la base de la modification n° 1 du PLU de 2013. Cette modification, validée par le Conseil municipal le 14 décembre 2016, avait pour objets essentiels : la mise en conformité avec la loi ALUR, avec le jugement du 16 juin 2016 du TA qui déjà avait prononcé des annulations de zonages, et *de permettre la réalisation de projets d'intérêt général (SIC)*.

Nous avons dénoncé auprès de la justice administrative cette modification n 1 du PLU de 2013, qui permettait un **accroissement des possibilités de construire allant de 2 à 6 selon le zonage de la commune**. Voir le chapitre 6 du [Compte-rendu de l'A.G. du 8 août 2016](#).

Le contentieux est encore en cours d'instruction à la Cour d'appel, nous attendons que les juges se prononcent.

Aujourd'hui, nous observons la concrétisation des effets de cette modification. Les promoteurs ont profité de cette aubaine.

**Le tableau comparatif de constructibilité entre le PLU mis en vigueur le 10 juillet 2013 et la modification n° 1 de ce même PLU, validée le 14 décembre 2016**, met en évidence l'accroissement des possibilités de construction, qui pour quelques cas significatifs évoqués ci-dessus, évoluent entre **1,8 et 5,5**. Ces valeurs issues d'un calcul simplifié ne sont qu'approximatives, avec une faible marge d'erreur possible, mais reflètent néanmoins la réalité d'une situation critique.

PLU	Adresse	Zone	Surface terrain	COS (1)	Surface de plancher	Coefficient de multiplication
PLU 2016	94 allée des Flots Bleus	UB	1190	/	<b>1519</b>	1519 : 857 = <b>1,8</b>
PLU 2013		UB		0,6	714 x 1,2 = <b>857</b>	
PLU 2016	Rue des Maures	UC	2318	/	<b>3133</b>	3133 : 1390 = <b>2,25</b>
PLU 2013		UC		0,5	1159 x 1,2 = <b>1390</b>	
PLU 2016	Canissons-Debussy	UC	3819	/	<b>4241</b>	4241 : 764 = <b>5,5 (2)</b>
PLU 2013		UE-UC (2)		0,2	<b>764</b>	
PLU 2016	151, rue de la Baie	UC	992	/	<b>1101</b>	1101 : 357 = <b>3</b>
PLU 2013		UCa		0,3	297 x 1,2 = <b>357</b>	
PLU 2016	214 Ave Castillane	UC	2127	/	<b>3241</b>	3241 : 1276 = <b>2,54</b>
PLU 2013		UC		0,5	1063 x 1.2 = <b>1276</b>	
PLU 2016	Ave Léon Gambetta	UC	2943	/	6837	6837 : 1059 = <b>6,45</b>
PLU 2013		UCa		0,3	883 x 1,2 = <b>1059</b>	
PLU 2016	845 chemin des Mannes	UC	2386	/	3960	3960 : 1413 = <b>2,8</b>
PLU 2013		UC		0,5	1193 x 1,2 = <b>1413</b>	

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

- (1) À partir du 24 mars 2014, loi ALUR, le COS (coefficient d'occupation du sol) a été supprimé des PLU
- (2) Lors de la modification du PLU en 2016, il a été opéré un changement de zonage pour une partie importante du terrain sur lequel porte le permis de construire, de UE le zonage d'une parcelle est passé en UC, ce qui accroît les droits à construire.

## Était-il possible d'éviter une telle inflation des constructions à Cavalaire ?

Non, a déclaré Monsieur le Maire, lors de plusieurs réunions publiques :

- Nous sommes héritiers d'un PLU existant !
- Nous ne pouvons pas nous opposer à la loi ALUR qui nous impose un accroissement de l'urbanisation !

## Erreur !

- Un Maire nouvellement élu, qui ne partage pas les options de son prédécesseur, en matière de développement, de gestion communale et notamment d'urbanisme, dispose de tous les pouvoirs et de tous les outils qui lui permettent d'en changer.
- Le législateur, par le biais de la loi ALUR, n'avait pas le pouvoir d'imposer aux élus locaux, donc aux maires, la politique d'urbanisation de leurs communes. Si la loi ALUR a modifié certains outils mis à leur disposition, pour gérer les droits à construire, par exemple la suppression du COS et de la surface minimum constructible, elle leur a laissé des outils suffisamment contraignants qui leur permettent un total contrôle des règles de construction. Les critères les plus significatifs qui permettent de gérer le droit des sols, présents dans un PLU, sont le CES, ou coefficient d'emprise au sol, et la hauteur maximum. Avec ces deux outils habilement conjugués, on peut se passer de ce fameux COS qui a fait beaucoup parlé et parvenir à des résultats approximativement équivalents. Certains élus soucieux de la qualité de vie dans leur commune ont parfaitement su le faire, sans être inquiétés par le juge administratif, qui est le seul à pouvoir sanctionner un PLU, lorsqu'il le juge illégal. Encore faut-il que son avis soit sollicité par une requête.

Nous retenons que dans le domaine de l'urbanisme, les dispositions générales sont définies par la loi et des décrets : elles déterminent, dans un souci d'harmonisation et de cohérence, notamment, les instruments juridiques mis à la disposition des collectivités locales pour exercer leurs propres compétences. Ces dernières ont été définies par les lois de décentralisation de 1982 et 1983, et s'exercent notamment, dans le domaine réglementaire, en toute indépendance, conformément au principe de libre administration des collectivités locales, posé par l'article 72 de la Constitution de 1958.

**Notre constat d'une déferlante inquiétante de permis de construire cette dernière année, semble avoir été partagé par notre Maire, et il a trouvé le moyen de limiter cette dérive, au moins dans un quartier de Cavalaire.**

En effet, dans le projet de révision en cours du PLU, on trouve la création d'une **ZAC de l'Église**.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) nous dit :

**« Au lieu dit l'Église, en continuité du centre-ville, il importe que la Commune mette en place un véritable projet public de type Zone d'Aménagement Concerté. Dans un contexte de forte pression foncière, les objectifs de cette ZAC (ou autre dispositif) sont les suivants :**

- Réaliser un projet d'ensemble dans le prolongement du centre-ville, afin de mieux appréhender les problématiques futures,
- Créer de l'habitat social pour les actifs locaux,..... »

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Dans ce quartier de la ville, il reste des possibilités de réalisations foncières qui n'échapperaient pas aux promoteurs si la commune n'y mettait pas un frein.

Une ZAC est un moyen de contrôler le développement harmonieux d'un secteur de ville, une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ou une opération de rénovation urbaine en sont d'autres, sans oublier un réaménagement éclairé du PLU, avec des critères de constructibilité adaptés (CES, hauteur) des zones concernées, voire la conjugaison de plusieurs de ces outils ; on voit qu'il est possible d'exercer une bonne politique d'urbanisation dans une commune, lorsqu'on en a la volonté.

Est-il nécessaire de rappeler, qu'un permis de construire ne découle pas d'un choix subjectif de l'édile d'une commune. Conforme au PLU, il ne peut qu'être accepté, non conforme, il ne peut qu'être refusé. Cependant une demande de permis peut être acceptée ou refusée selon l'interprétation que l'on peut faire de circonstances particulières, ou des textes légaux.

Extrait du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), document important de l'étude de la révision en cours du PLU.



*Périmètre étudié pour la ZAC de l'Eglise dans lequel il convient de réduire la pression foncière et le coût des acquisitions communales*

## L'ÉVOLUTION DES PLU DANS LE TEMPS

Il nous est apparu intéressant d'avoir un regard sur l'évolution des PLU, au fil des années et des mandatures, au travers des sept permis de construire considérés dans le dernier tableau ci-dessus.

Pour mieux comprendre nous dressons un historique résumé des documents d'urbanisme qui ont défini le droit des sols depuis 1979 :

Le premier POS (Plan d'Occupation des Sols), est entré en vigueur le 17 juillet 1979, la dernière révision date du 17 août 1995.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Le premier PLU, est entré en vigueur le 16 décembre 2005, il a succédé au POS qui allait devenir caduc le 31 décembre 2019.

Une révision générale a été validée le 10 juillet 2013.

Une modification est entrée en vigueur le 14 décembre 2016. Elle a été suivie par 2 modifications concernant quelques parcelles.

**Nous avons fait abstraction du POS un peu ancien, et nous avons comparé les droits à construire proposés par le PLU de 2005 avec ceux des PLU de 2013 et 2016.**

PLU	Adresse	Zone	Surface terrain	COS (1)	Surface de plancher	Coefficient de multiplication
2016	94 allée des Flots Bleus	UB	1190	/	<b>1519</b>	1519 : 857 = <b>1,8</b>
2013		UB		0,6	714 x 1,2 = <b>857</b>	
2005		UB		0,8	<b>952</b>	
2016	Rue des Maures	UC	2318	/	<b>3133</b>	3133 : 1390 = <b>2,25</b>
2013		UC		0,5	1159 x 1,2 = <b>1390</b>	
2005		UC		0,6	<b>1390</b>	
2016	Canissons-Debussy	UC	3819	/	<b>4241</b>	4241 : 764 = <b>5,5 (2)</b>
2013		UE-UC (2)		0,2	<b>764</b>	
2005		UE UC (2)		0,2	<b>764</b>	
2016	151, rue de la Baie	UC	992	/	<b>1101</b>	1101 : 357 = <b>3</b>
2013		UCa		0,3	297 x 1,2 = <b>357</b>	
2005		UCa		0,6	<b>595</b>	
2016	214 Ave Castillane	UC	2127	/	<b>3241</b>	3241 : 1276 = <b>2,54</b>
2013		UC		0,5	1063 x 1,2 = <b>1276</b>	
2005		UC		0,6	<b>1276</b>	
2016	Ave Léon Gambetta	UC	2943	/	<b>6837</b>	6837 : 1059 = <b>6,45</b>
2013		UCa		0,3	883 x 1,2 = <b>1059</b>	
2005		UC		0,6	<b>1766</b>	
2016	845 chemin des Mannes	UC	2386	/	<b>3960</b>	3960 : 1413 = <b>2,8</b>
2013		UC		0,5	1193 x 1,2 = <b>1413</b>	
2005		UC		0,6	<b>1431</b>	

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Nous constatons que lors de l'élaboration du PLU de 2013, il n'y a pas eu globalement d'évolution des droits à construire, contrairement à ce que nous avons observé pour la modification n° 1 de 2016.

## **1 – 2 LA RÉVISION DU PLU**

Prescrite par une délibération du Conseil municipal en septembre 2017, cette révision est restée en sommeil jusqu'au printemps 2020, après la réélection du Maire sortant.

Le 30 septembre 2020, une réunion publique à la salle des fêtes de Cavalaire, nous a permis de découvrir les premiers contours de cette révision, et un peu plus tard nous avons pu prendre connaissance du contenu des 2 premiers documents généraux : le diagnostic (310 pages) et le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable (25 pages).

Vous pouvez consulter ces documents sur le site de la Mairie :

**Diagnostic** : [Revision PLU diagnostic](#)

**PADD** : (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) [Revision PLU PADD](#)

Que peut-on en conclure ?

### **Le Diagnostic**

Il s'agit d'un document qui rassemble toutes les données disponibles sur le territoire communal, voire intercommunal.

Les thématiques principales abordées dans le diagnostic sont les suivantes :

- évolution de la population actuelle, prévisions démographiques ;
- prévisions économiques, développement économique ;
- aménagement de l'espace, équipements et services ;
- équilibre social de l'habitat ;
- transports, déplacements

Dans notre cas il s'agit d'un document très complet, qui apporte de nombreuses informations sur notre territoire. Mais, qui va prendre connaissance de ces 310 pages qui composent ce diagnostic ?

### **LE PADD** (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)

C'est un document majeur du PLU, il définit les objectifs et les orientations du PLU. Il constitue la trame du projet qui mérite notre attention.

Le PADD n'est pas opposable (un document est opposable aux tiers quand tout le monde doit le respecter, même les personnes qui ne l'ont pas signé), mais le règlement qui définit les droits à construire, lui est opposable, et doit être cohérent avec le PADD.

Dans le PADD qui nous concerne, on pourrait objecter qu'il s'agit d'une succession de bonnes intentions sans que la façon d'y parvenir ne soit précisée.

Pour comprendre ce que nous appelons « de bonnes intentions », rendez-vous à la page 19 du PADD : « **Objectif 3.2 Poursuivre l'accueil de ménages à l'année au sein de l'enveloppe urbaine existante** ». Comment cela sera-t-il possible puisque la commune ne disposera que de peu de moyens pour tenir cet objectif.

Mais soyons lucides tous les PADD que nous avons eu en main sont à l'image de celui de Cavalaire.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Comme évoqué plus haut, l'orientation nouvelle est la création de la **ZAC de l'Église** (Zone d'Aménagement Concerté). Nous ne développerons pas, car nous ne disposons pas d'éléments suffisants pour commenter cette option.

Nous attendons maintenant, de pouvoir analyser les documents les plus importants du PLU, qui définissent les possibilités de construction sur l'ensemble de la commune : le règlement, le zonage et les documents graphiques du règlement, les annexes.

Après leurs consultations et leurs analyses, nous prononcer quant à l'acceptabilité de cette révision du PLU.

Avant de clore ce chapitre, il convient de rappeler deux faits importants :

- Le Tribunal administratif et la Cour administrative d'appel avaient annulé des zonages des PLU précédents, sans qu'en retour une réponse recevable n'ait été apportée par la commune. Lors de cette révision, il faudra prendre des décisions, nous en reparlerons lorsque nous disposerons du futur règlement.
- Le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire, avait déposé un recours en annulation de la modification n° 1 du PLU de 2013, celui que nous avons dans nos tableaux ci-dessus appelé 2016, car mise en vigueur le 14 décembre 2016, et l'instruction étant close, la Cours administrative d'appel devrait se prononcer en début d'année 2021.

En l'absence de l'arrêt de la Cours d'appel, il nous semble difficile que la commune puisse concrétiser le règlement du nouveau PLU.

## **2 – LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DU PORT**

Nous n'avons pas observé de signes de travaux, autres que ce qui correspond à de l'entretien courant, et nous ne disposons d'aucunes informations quant à un possible programme pour 2021.

**Alors le quai Marc Pajot sera-t-il supprimé ?**



# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Notre compte rendu d'Assemblée générale d'août 2020, soulevait déjà cette question, sans y apporter de réponse certaine, mais en émettant un doute. [Compte-rendu-AG-CSBC-2020](#) au point 6 page 10.

Nous avons néanmoins clarifié une réponse obtenue lors d'une réunion en mairie en juillet 2020 :

« Reconsidérer le projet en conservant ce quai, nécessiterait de reprendre le dossier en profondeur, ce qui aurait un coût important et prendrait beaucoup de temps. »

Cette réflexion du Maire s'appuyait sur des contraintes administratives, qui exigeraient un nouvel Arrêté Préfectoral, portant autorisation environnementale, donc un dossier complet soumis à la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), une enquête publique, etc.

Consulté cet automne, le Directeur de la DDTM nous a indiqué que dans la mesure où les conséquences environnementales ne seraient pas plus importantes, ce qui est le cas, un simple dossier modificatif serait suffisant pour obtenir un accord du Préfet.

**Conclusion : Il nous faudra prendre patience pour savoir si le quai Marc Pajot sera bien démoli !**

## **3 – LE PROLONGEMENT DU CHEMIN DU BORD DE PLAGES**



Nous avons largement évoqué cette question dans notre Compte rendu de notre Assemblée 2020, voir : [Compte-rendu-AG-CSBC-2020](#)

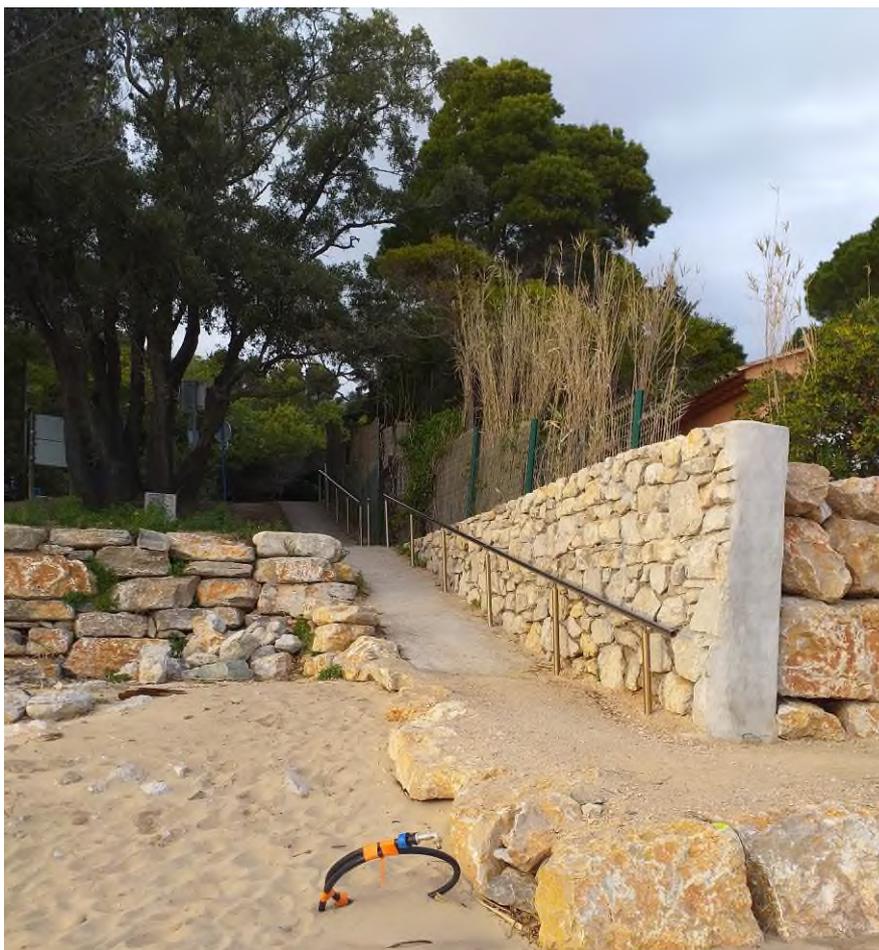
Vos réactions ont été nombreuses et contradictoires. « Merveilleux, nous allons pouvoir cheminer jusqu'à Pardigon », mais aussi, « Massacre par la municipalité » cf. [Massacre par la municipalité - Avis de voyageurs sur Plage de Pardigon, Cavalaire-Sur-Mer - Tripadvisor](#).

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Pour résumer, ce chemin permet maintenant, après les derniers travaux à la plage des Dauphins, de suivre le bord de mer depuis le cœur de ville de Cavalaire jusqu'au parking de Pardigon.

Comme le montre la photo ci-dessous, la jonction à la plage des Dauphins, entre la portion Ouest, côté Cavalaire et la portion Est, côté Croix Valmer, se fait par un chemin pentu de quelques dizaines de mètres, ce qui peut être une difficulté pour les personnes à mobilité réduite. La Mairie nous dit qu'une liaison plus douce est à l'étude, mais le foncier étant privé, tout projet est subordonné à un accord avec le propriétaire.



Certains d'entre vous évoquent la perte de l'arrière plage naturelle qu'ils appréciaient, d'autres évoquent aussi des enrochements contre lesquels les hautes vagues viendront mourir, phénomène qui augmentera l'érosion de la plage.

Nous avons été interrogés sur une éventuelle opposition du Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire à cette réalisation. Nous nous étions depuis longtemps, déclarés en faveur de ce projet, resté 12 ans en sommeil, et qui permet aujourd'hui à de nombreux Cavalairois de bénéficier d'un paysage de grande qualité, avec beaucoup de facilités d'accès.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## AU-DELÀ DE CAVALAIRE

Au-delà de Cavalaire les associations de protection de l'environnement se mobilisent au sein du réseau FNE (France Nature Environnement).

Elles sont au nombre de 45 dans le Var, regroupées en une fédération : l'UDVN-FNE 83, dont une dizaine dans le Golfe de Saint-Tropez.

### **Dans le golfe de Saint-Tropez :**

À SAINTE-MAXIME – Association de Défense et de Protection du Littoral et du Site de Ste-Maxime

À COGOLIN – Sauvons le Yotel

À LA CROIX-VALMER - Association pour la Sauvegarde des Sites de La Croix Valmer

À GASSIN - La Sentinelle Association

À RAMATUELLE - Les Amis de Ramatuelle

À LA MOLE - Association pour la Sauvegarde et l'Aménagement de la Vallée de la Mole

À LA GARDE-FREINET – Association de Protection et Avenir de la Garde-Freinet et des Maures

À CAVALAIRE – Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire

AU RAYOL-CANADEL Les Amis du Rayol-Canadel

AU RAYOL-CANADEL – Les Amis de la Baie du Canadel

AU RAYOL-CANADEL – Association Rayol Canadel Nature et Environnement

Les coordonnées de ces associations sont disponibles sur le site :

<https://www.udvn-fne83.fr/associations-affiliees-a-ludvn-83/>

C'est grâce à la cohésion qui s'est instaurée au sein de ces associations, que certains projets préjudiciables à l'environnement et à la qualité de vie, ont pu être annulés ou ont fait l'objet d'une plainte auprès du procureur de la république.

## LEURS ACTIONS RÉCENTES

### 4 - L'URBANISATION DU YOTEL À COGOLIN

Sujet de préoccupation depuis plusieurs années, pour lequel un tournant a été pris le 7 octobre 2020, par le rejet du Conseil d'État, d'un pourvoi de la commune, qui déjà avait perdu à plusieurs reprises sur ce point : annulation d'une modification du PLU, recours au Tribunal Administratif, recours auprès de la cour Administrative d'Appel.

Au fond du Golfe de St-Tropez, en bordure de mer, le Yotel est un site communal de 13 hectares, magnifiquement arboré, longtemps en partie occupé par un village de vacances à caractère social. Sans surprise, il est depuis des années convoité par les promoteurs immobiliers.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Le Maire actuel voulait y construire un vaste complexe de 1 200 logements, ramené dans une première phase à 568, sous la pression citoyenne. Mais la mobilisation des associations du Golfe de Saint-Tropez autour de l'UDVN-FNE 83 a fait échouer ce projet.

Le Maire après avoir déclaré que l'édification de villas de luxe pourrait être la bonne solution, vient de nous dire lors de ses vœux qu'il s'apprêtait à vendre le Yotel.

Affaire à suivre.



*Cette vue du territoire du Yotel met bien en évidence l'îlot de verdure de 13,5 ha, menacé d'une urbanisation intensive.*

## 5 – LE PLU du RAYOL-CANADEL MALMENÉ.

Ce que nous écrivions il y a tout juste 1 an.

*« Le territoire d'exception que représente le secteur des Arômes et de La Tessonnière, au RAYOL-CANADEL, classé « espace remarquable » par le Conseil d'État, en 1994, devait être en partie confié aux constructeurs, si l'on se réfère au PLU approuvé le 14 octobre 2016 par le Conseil municipal.... »*

Grâce aux trois associations locales concernées, accompagnées par l'UDVN-FNE 83, le 29 juin 2020, le Conseil d'État, dernier étage possible de la justice administrative en France, confirmait

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

le statut d'espace remarquable inconstructible de ce territoire, en rejetant le pourvoi de la commune.



## **6 – LES DÉCHETS DU BTP DANS LE GOLFE DE SAINT-TROPEZ**

Notre territoire n'échappe pas à ce fléau, que l'on retrouve fréquemment dans le département du Var. Comme les associations de protection de l'environnement, la presse a fréquemment dénoncé ces infractions commises par des entreprises ou des particuliers, pour lesquels, l'appât du gain passe au-dessus de la préservation de nos espaces naturels.

Au cours de l'été 2020, nous avons été alertés par des habitants de Cogolin, d'un important trafic de camions de terre, gravats, déchets de chantier, sur une voie étroite, « Chemin des Crottes », située à l'ouest du cœur de ville. Le chargement de ces nombreux camions avait pour destination un terrain situé en zone naturelle sur le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Cogolin. Ce terrain destiné au gardiennage de caravanes a été transformé par son propriétaire en centre de stockage sauvage de matériaux du BTP. Après vérification, nous constatons qu'aucune autorisation n'a été accordée au propriétaire du terrain, alors qu'il est indiscutable que ce type d'activité relève du régime des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), parfaitement encadré par le code de l'urbanisme et de l'environnement.

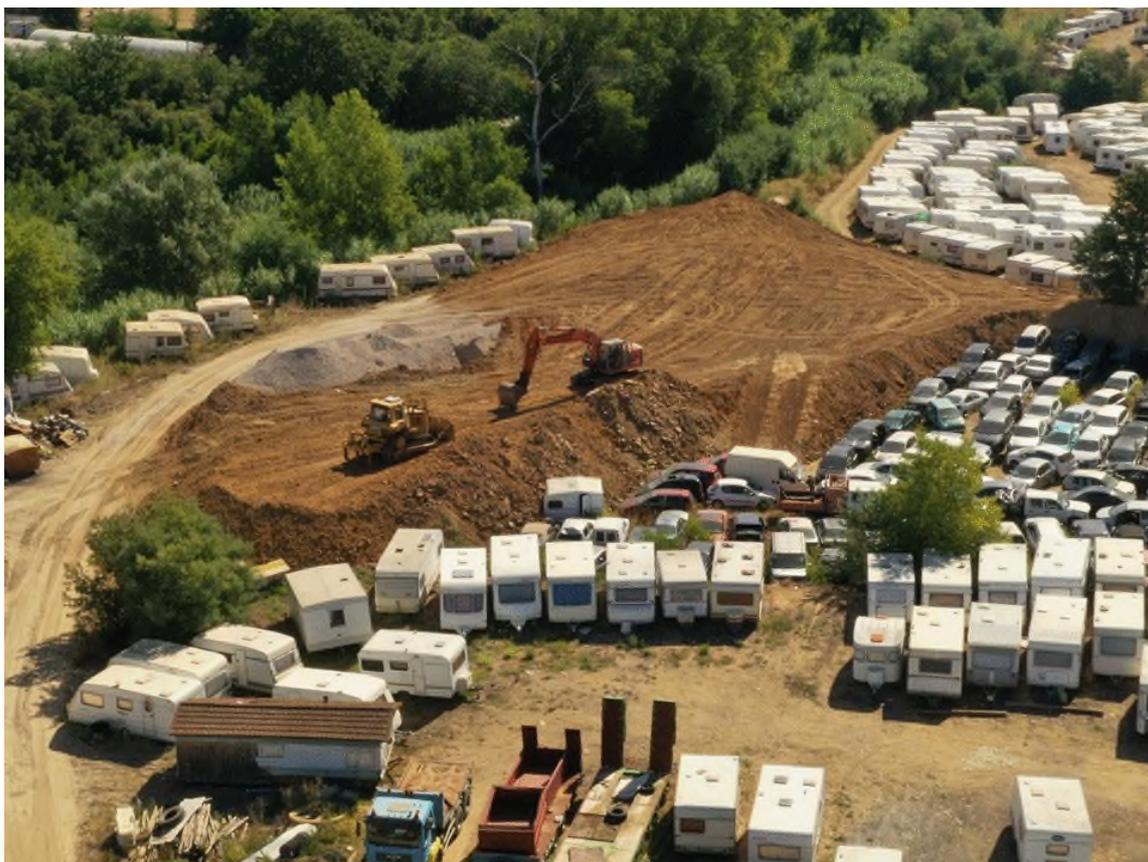
Nous notons qu'à quelques kilomètres de là des centres de stockage autorisés existent.

Nous pouvons aussi mettre en évidence que la commune est informée des activités de ce propriétaire qui a pu obtenir une dérogation de tonnage jusqu'à 36 tonnes alors que la limitation est de 15 tonnes.

Dans ces conditions l'UDVN-FNE83 a déposé le 7 décembre une plainte auprès du Procureur de la République.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement



*Ces 2 photos montrent le stockage de matériaux du BTP au milieu de caravanes*

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

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

## **7 – LE TRAITEMENT DES DÉCHETS DANS L'INTERCOMMUNALITÉ DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ**

L'intercommunalité du Golfe de Saint-Tropez, conduit depuis quelques années, le chantier lourd et complexe du traitement des déchets, avec la volonté d'aboutir à un résultat concret.

On évoque la collecte, le regroupement, la gestion des déchetteries et la valorisation, ou le plus souvent le transfert vers des centres de stockages ou de traitement de tous types de déchets : les déchets ménagers courants, les déchets triés ou emballages, le verre, les encombrants, les déchets dangereux, une partie des déchets du BTP, etc.

Des moyens humains comme financiers, ont été déployés pour aboutir à l'objectif souhaité : valoriser au mieux les déchets de toutes natures que nous produisons, sans augmenter nos impôts, nous rappelle Jean Plénat, Maire du Rayol-Canadel, qui au sein de l'intercommunalité dispose de la délégation déchets.

Une commission de suivi a été créée, elle porte le nom de : **CCES du PLPDMA**. Le développement de cet acronyme dont l'administration a le secret est :

### **Commission Consultative d'Élaboration et de Suivi du Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés.**

Selon l'article R. 541-41-24 du code de l'environnement, la commission consultative d'élaboration et de suivi du programme, est une structure de consultation et d'échanges. Elle donne un avis sur tout nouveau projet de PLPDMA, élaboré par une collectivité ou un groupement de collectivités compétent, avant que celui-ci ne soit arrêté par l'exécutif de cette collectivité ou de ce groupement.

Pour notre intercommunalité, cette commission a été réunie pour la première fois le 7 janvier 2021, voir le document de présentation qui nous donne des indications sur le contexte, les objectifs, les tonnages de déchets produits, les actions prévues, etc. : CCES du PLPDMA

### **Peut-on dire que toutes les options souhaitables, afin d'obtenir un traitement totalement satisfaisant des déchets ont bien été mises en œuvre par notre intercommunalité ?**

Comme évoqué ci-dessus, une orientation globalement intéressante a été prise par l'Intercommunalité, avec néanmoins une lacune dans le traitement des déchets ménager courants.

En effet, le contenu de nos poubelles, celles qui normalement reçoivent tout ce qui n'est pas emballages recyclables, est acheminé à l'incinérateur de Toulon, sans tri préalable, en conséquence sans valorisation possible des déchets qui pourraient l'être : les défauts de tri à la source par négligence, ou mauvaise information, mais aussi les fermentescibles ou biodéchets. Alors que les textes législatifs à ce sujet : l'article L 541-1 du code de l'environnement, à son chapitre II : [Article L541-1 - Code de l'environnement - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#) nous dit de respecter une hiérarchie dans la mise en œuvre de l'élimination des déchets en donnant la priorité au recyclage. Ce qui signifie qu'il convient de faire un tri avant l'incinération, en vue d'une valorisation.

En 2015, lors de l'élaboration du Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND), nous avons déjà mis en lumière cette lacune de l'option prise par l'intercommunalité du Golfe de Saint-Tropez, toutefois sans être entendus.

# COMITÉ DE SAUVEGARDE DE LA BAIE DE CAVALAIRE

Association loi 1901 à vocation de défense de l'environnement

Mais est-il réaliste aujourd'hui, 5 ans plus tard, d'envisager l'investissement d'une installation mécanique de tri, sachant que la loi de transition énergétique votée en 2015, prévoit qu'à l'horizon 2024, chaque citoyen devra disposer d'une solution pour trier ses déchets alimentaires et de jardin séparément ? Valorisation en compostage individuel, ou tri à la source et collecte par l'intercommunalité.

## **Que peut-on conclure ?**

La bonne option serait de réaliser un tri des biodéchets à la source, le plus tôt possible, sans attendre le 1<sup>er</sup> janvier 2024, afin de permettre leur valorisation, avant un transfert vers l'incinérateur de Toulon, qui certes permet de produire de l'électricité et de la chaleur, mais évidemment en polluant l'atmosphère. La valorisation organique des biodéchets, c'est la production de compost et de méthane.

**Question à propos de l'option prise par l'intercommunalité** : l'incinération est-elle le bon moyen pour se débarrasser de nos ordures ?

CO<sub>2</sub>, particules fines, dioxyde de soufre, oxyde d'azote, métaux lourds, etc. sont les rejets polluants que l'on relève à la sortie des cheminées des incinérateurs. Bien évidemment les valeurs de ces rejets sont encadrées par des normes, un peu à l'image de celles qui concernent les véhicules utilitaires qui fonctionnent au diesel. Alors enfouissement ou incinération, voilà un dilemme difficile.

**Les commentaires et les questions qui pourraient enrichir le débat seront bien accueillis.**

**Un droit de réponse est bien évidemment offert au Maire de Cavalaire comme aux élus du Golfe de Saint-Tropez. Leurs réponses seront diffusées dans les mêmes conditions que ce bulletin d'information.**