

Yotel : le pacte de Lansade

Le maire se dit prêt à abandonner la phase 2 du projet immobilier du Yotel, contre un abandon des recours contentieux sur la phase 1, qui prévoit la construction de 568 logements

A lors que les associations UDVN, Sauvons le Yotel, Place Publique, et l'opposition municipale du groupe de Michel Dallari s'apprentent à attaquer en justice les permis de construire, et que le sous-préfet a estimé que le projet immobilier ne rentrait pas, par son ampleur, dans les clous de la loi Littoral, Marc-Etienne Lansade joue la carte de la négociation sur le projet du Yotel.

Projet amputé de moitié ?

Le marché proposé, qui intervient après le rejet des recours gracieux des opposants, consiste en l'abandon « définitif » de la phase 2 du projet, annonce-t-il. Pour l'heure, les quatre permis de construire accordés concernent en effet uniquement la phase 1 : 568 logements, répartis sur sept bâtiments et 34 315 m² de surface de plancher, sur une superficie de terrain d'environ 50 000 m².

Avec la phase 2, la superficie de terrain vendu à la Cogedim devait être portée à 98 480 m², pour la construction, au total, de 70 000 m² de plancher, pour environ 1200 logements⁽¹⁾.

Avec l'abandon de la phase 2, le projet se limiterait donc aux 34 000 m² de plancher. « Sur 1,3 hectares, c'est dérisoire en matière d'urbanisme », insiste le maire, qui ajoute que le projet, « excellent », a été « salué de tous, sauf ceux qui s'y opposent par dogme politique. Il a été

applaudi par le sous-préfet et la députée Mauborgne aussi bien du point de vue architectural que pour son équilibre social, avec 30% de logements sociaux et intermédiaires », et a « reçu un avis favorable de Vincent Morisse et de la Comcom ». Toute la partie ouest du terrain resterait donc dans le giron communal⁽²⁾, et serait ouverte à la population comme un parc, qui viendrait en continuité du centre de loisirs que M. Lansade souhaite créer.

Considérant qu'« un tien vaut

mieux que deux tu l'auras », le maire se dit prêt à « inscrire dans le marbre » l'abandon de cette deuxième phase si cela permet d'obtenir le feu vert des services de l'État, et l'abandon des recours⁽³⁾ de la part des opposants, appelés à faire preuve de « bon sens ».

« Ce sera 34000 m² s'il n'y a pas de recours. Mais s'il y en a, on se battra pour beaucoup plus », prévient le premier édile, qui menace aussi : « si tout est fait pour empê-

cher ce projet d'aboutir, il y a une solution très simple : vendre l'ensemble du terrain sans condition suspensive à un quelconque milliardaire qui portera le sujet, et qui ira pendant 10 ans faire des procédures qu'il gagnera. On se retrouvera avec une densité supérieure à celle qui est proposée aujourd'hui, parce que les opposants auront voulu être jusqu'au-boutistes ».

Et la solution de ne pas vendre ? « Je suis obligé de vendre car je suis gestionnaire et

j'ai une ville endettée. J'ai baissé les impôts. Quand je vois l'état des routes dans le quartier Plein Soleil... Et je ne vais pas donner raison à ces ayatollahs verts ».

« Solution intelligente »

Estimant que « le droit est pour nous », le maire dit néanmoins ne pas avoir l'intention « de porter ce cauchemar pendant des années », et insiste sur la nécessité de « trouver une solution intelligente ».

Marc-Etienne Lansade réagit par ailleurs à l'interview du président de l'UDVN parue mardi, et rappelle qu'en plus des 40 logements sociaux évoqués par M. Bonhomme, le projet prévoit 137 logements intermédiaires. Que l'urbanisation du site est selon lui tout à fait compatible avec le SCOT. Il assure également qu'il n'y aura aucun changement de zonage de la zone du Yotel dans le cadre d'une future révision du Plan de prévention des risques d'inondation. Et de conclure : « avec ce que je propose là, ils devraient être contents ». Affaire à suivre...

C. DUPONT

cdupont@nicematin.fr

(1) Par délibération du 27 avril dernier, la majorité des élus avait approuvé les conditions de cette cession et autorisé le maire à signer la promesse de vente.

(2) En plus des 36 000 m² dont la commune devait rester propriétaire, recouvrant la zone classée des Pins.

(3) Sept recours contentieux portés par des associations et l'opposition et portant sur des délibérations municipales liées à ce dossier, sont déjà en cours.

Les protecteurs de la nature contre le projet du Yotel

Cogolin L'UDVN-FNE 83, qui représente 40 associations de protection de l'environnement dans le Var, va contester en justice les permis de construire délivrés pour le projet immobilier du Yotel. Explications avec son président, Henri Bonhomme

L'UDVN-FNE 83 (Union Départementale du Var pour la sauvegarde de la Vie et de la Nature - France Nature Environnement) a décidé de porter à son échelle le combat de Sauvons le Yotel, l'une des quarante associations de protection de l'environnement qu'elle regroupe dans le Var (dont douze dans le Golfe). Après que Marc-Etienne Lansade a rejeté son recours gracieux, la structure⁽¹⁾ prépare un recours contentieux devant le tribunal administratif contre les quatre permis délivrés par le maire à la Cogedim.

Pourquoi l'UDVN a-t-elle décidé d'entrer en piste dans ce dossier ?

Ce programme immobilier est démesuré, inacceptable. Notre expérience, notre compétence en matière environnementale, notre fonctionnement en réseau, et lorsque c'est nécessaire la participation de FNE-PACA, nous confèrent une capacité d'intervention forte sur les dossiers les plus difficiles. C'est aussi une manière d'apporter un soutien moral à Sauvons le Yotel, dont

l'importance est minimisée par le maire de Cogolin.

Pourquoi qualifiez-vous ce projet « d'inacceptable » ?

Tel qu'il a été élaboré, il consiste à l'urbanisation de 70 000 m² de plancher, pour la construction de 1 200 logements, sur un territoire exceptionnel de 13 hectares au fond du Golfe de Saint-Tropez. Les quatre permis de construire contestés ne représentent que 568 logements sur 34 000 m² de surface de plancher, mais il s'agit d'une première tranche qui, une fois commercialisée, ouvrira la voie à un autre lot équivalent.

Or, le Yotel est un joyau du patrimoine public littoral. Il est occupé pour sa plus grande partie par un magnifique boisement d'essences méditerranéennes, et pour le reste par des structures d'hébergement de restauration, d'animation et de loisirs d'un village de vacances à caractère familial. Cet espace exceptionnel a vocation à devenir une véritable base de loisirs ouverte toute l'année, mise à la disposition des jeunes et moins jeunes.



Yotel : les permis de construire attaqués

P 2

La volonté du maire d'inscrire ce projet dans le cadre d'un Eco-Quartier ne vous convainc pas ?

Il s'agit là de pure communication. Un Eco-Quartier est une bonne chose, mais pas quand le projet représente à l'origine un traumatisme pour l'environnement. Quant à la plantation annoncée de 200 arbres, on a bien vu ce que cela avait donné sur d'autres projets immobiliers dans le Golfe : des arbres en allées, beaucoup moins que ce qui figurait au projet... Et on n'a jamais vu un promoteur replanter un arbre de 30 ans d'âge !

Sur quels arguments vous appuyez-vous pour contester le projet ?

Ils sont nombreux et très forts. Nous sommes dans un cadre incontestable de la Loi Littoral qui dicte un grand principe : l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les zones proches du littoral. Le SCOT prescrit une

limitation à 1 % de l'accroissement annuel des logements, il identifie le quartier de la Foux comme un « espace littoral à enjeux de développement durable » et y impose une « maîtrise renforcée de l'urbanisation ». Il s'agit aussi d'un secteur stratégique de desserte de plusieurs communes où la circulation durant 6 mois de l'année est déjà saturée (...). Le caractère inondable et

submersible de cette zone à risques, mis en évidence par des épisodes dramatiques ces dernières années, fait de ce territoire un cas d'inconstructibilité qui devrait être prononcé à l'occasion d'une prochaine révision du PPRI (Plan de Prévention des Risques inondation). L'urbanisation aura des conséquences indéniables sur un site d'une grande valeur écologique.

Vous rappelez aussi les nombreuses réserves déjà émises par les services de l'Etat sur ce projet...

Pour être convaincu de l'importance des illégalités qui frappent ce projet, il suffit de reprendre l'arrêté du préfet de Région du 10 mai 2017, qui met en garde le maire de Cogolin, sur une dizaine de points extrêmement critiques qui entachent ces permis.

Les élus du Golfe et la députée Mauborgne ne s'y opposent pourtant pas.

Notre députée s'est en effet prononcée en faveur des permis, en invoquant l'édification de 40 logements sociaux. Faut-il sacrifier un tel site pour ces logements qui trouveraient facilement leur place dans un projet en continuité de la partie urbanisée de la ville, tel que le demande la loi ? Nous sommes de fervents défenseurs des logements aidés, mais pas à n'importe quel prix. D'ailleurs, nous profitons de cette interview pour demander à notre députée de nous recevoir. Quant à nos 11 autres maires de l'intercommunalité, nous les avons peu entendus, ce qui n'a rien de surprenant. Nous pouvons comprendre que chacun gère ses propres affaires. Néanmoins, ayant participé à leur côté à l'élaboration du futur SCoT, il ne nous a pas échappé que beaucoup sont en faveur d'une urbanisation maîtrisée.

La contestation est-elle « classique » s'agissant d'un projet immobilier, comme l'entend M. Lansade ?

C'est la première fois, à notre connaissance, que nous sommes confrontés à tant de « feux rouges » sur un projet dans le Var. Les interventions de la Dreal Paca et du préfet de Région sont exceptionnelles.

PROPOS RECUEILLIS PAR C. DUPONT
cdupont@nicematin.fr

⁽¹⁾ Agréée « protection de l'environnement » par l'Etat, elle représente environ 3 500 adhérents dans le Var.

