

## Association Mieux vivre à Saint-Elme « il faut mettre Saint-Elme à l'abri de la pression immobilière »



Les membres de «Mieux vivre à Saint-Elme» souhaitent préserver leur village de pêcheurs de l'assaut des promoteurs.

« Mieux vivre à St-Elme » :  
binioukoz@free.fr

Le permis a été accordé le 14 mars (2 jours avant le deuxième tour des élections). Le projet de construction d'un immeuble de 3 étages en lieu et place du restaurant de plage Le Grand Pavois est au cœur des inquiétudes des membres de l'association présidée par Jean-Philippe Bruel, « Mieux vivre à Saint-Elme ».

Et pour cause, « L'actuel PLU (\*) autorise la Société civile immobilière Les Terrasses à construire sur une hauteur de 15 mètres voire 18, dénoncent les membres de l'association. Dans l'état actuel du permis autorisé et signé in-extremis par l'ancien premier adjoint au maire, l'immeuble dépasserait de plusieurs mètres les constructions actuelles ». Un effet monumental et d'écrasement qui privera la place Gaudemard de son ensoleillement et les villas mitoyennes de la vue sur l'une des plus belles anses de la côte varoise. « Saint-Elme est un village de pêcheurs qui avait la chance de ne pas avoir encore subi les assauts des promoteurs, ajoute Lucile Gaudin, la secrétaire de l'association. Nous ne voulons pas d'un complexe touristique démesuré et sans charme. Nous espérons que les modifications du PLU engagées par la nouvelle municipalité permettront de changer l'actuelle zone UA(\*\*) en zone moins constructible ».

### « Préserver les activités portuaires »

En effet, dans un courrier du 15 décembre 2007, l'association attirait l'attention de l'ancien maire sur ce qu'elle considère comme une incohérence du PLU : « Le zonage type centre ville ne correspond pas à la réalité du quartier. Le POS (\*\*\*) de 1991 limitait le coefficient d'occupation des sols (le COS) à 50% et les hauteurs de bâtiment à 6 mètres. Le PLU qui a remplacé le POS autorise un POS à 100% non réglementé et des hauteurs à 18 mètres ». Un véritable paradoxe pour l'association qui

rappelle que le quartier est classé site exceptionnel au projet d'aménagement de développement durable. « Urbanisme et circulation sont liés à Saint-Elme parce que c'est une impasse. Or, comme souvent, une politique de développement durable transforme ce qui semble être une contrainte en un avantage. Cette contrainte doit nous forcer à imaginer le port comme un site où la circulation en voiture n'est plus prioritaire. Ce qui permettrait en outre de mettre le village à l'abri de la pression immobilière et donc de préserver les activités portuaires et l'environnement. »

### « Favoriser un tourisme respectueux de l'environnement »

En 2005, déjà, l'association a créé des commissions de travail et présentait un projet alternatif à celui du Conseil général qui voulait percer le cul-de-sac pour en faire une voie en sens unique qui aurait permis la circulation autour du quartier. « Nous avons pris l'exemple de Socoa à Ciboure, un petit port en impasse, similaire au nôtre, près de St Jean de Luz. Les visiteurs se garent à l'entrée et entrent à pied limitant la circulation aux professionnels et aux riverains. Ces aménagements peu coûteux ont permis à Socoa de développer son économie touristique dans le respect de l'environnement et des différentes activités liées au port. Pourquoi ce qui fonctionne ailleurs ne fonctionnerait-il pas ici ? »

Le projet alternatif de Mieux vivre à Saint-Elme a recueilli l'unanimité des voix lors d'une réunion publique en octobre 2005. Plus de 80 résidents se sont mobilisés. « Le projet n'a même pas été présenté dans l'enquête publique du projet d'aménagement du Conseil général. Le type de développement du port découlera du projet qui sera décidé par le Département. » A l'heure où le tourisme de masse semble avoir atteint ses limites, les membres de Mieux vivre



### « Je ne vendrai jamais ma maison de famille »

La famille Coustet-Pignatel réside au 47 allée de la Jetée depuis 1905. Leur maison est limitrophe du restaurant « le Grand pavois » et donc du futur immeuble. « Le projet de la SCI Les Terrasses dépassera de plusieurs mètres les constructions environnantes, déplore Mme Coustet-Pignatel. De plus, le sol est instable et sablonneux et les réseaux passent sous ma maison. Le permis de construire ne fait aucune mention particulière sur les fondations et les mesures à mettre en place pour assurer la sécurité pendant les travaux ainsi que la stabilité du bâtiment et des constructions mitoyennes. Or, une étude géotechnique réalisée en vue de la construction d'un bâtiment voisin, « La Rascasse » indique que le terrain est formé d'alluvions sablonneuses et argileuses. Une nappe phréatique a été repérée à moins d'un mètre de profondeur. L'expert indiquait qu'il existait un risque de tassement et préconisait la mise en oeuvre de fondations par pieux. Le projet de la SCI Les Terrasses est soumis à ces mêmes risques de tassement et pourrait entraîner des conséquences dommageables pour les constructions mitoyennes. Par ailleurs, le stockage des ordures a été prévu à l'arrière du bâtiment, sous nos fenêtres. Enfin, les accès et sorties de secours figurant sur le projet ne sont pas conformes à l'article R111-2 du code de l'urbanisme notamment en ce qui concerne la circulation des personnes à mobilité réduite. Et pourtant le permis a été accordé. Mais quoi qu'il en soit, même sous la pression immobilière, je ne vendrai jamais la maison de notre famille » Pour toutes ces raisons, dans une lettre adressée au maire en date du 30 avril, la famille Coustet-Pignatel a sollicité officiellement le retrait de l'arrêté en date du 14 mars 2008 accordant le permis de construire à la SCI Les Terrasses. Affaire à suivre.

à Saint-Elme espèrent que leur village ne sera pas l'un des derniers sites de la Côte d'Azur à être sacrifié et bétonné au profit d'une industrie touristique de plus en plus gourmande.

(\*) Plan Local d'Urbanisme.

(\*\*) Zone UA : zone de type centre-ville à constructibilité maximale.

(\*\*\*) Plan d'occupation des sols devenu PLU depuis 2002 et la création de la communauté d'agglomération TPM.