

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE  
DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT  
DE LA BAIE DU GAOU BENAT  
1 Corniche du Château  
83230 BORMES-LES-MIMOSAS  
TEL : 04 94 71 00 67  
E-mail : aslgaou@gaubenat.org

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE DU 09 AOUT 2024 A 08H30**

L'an 2024, le 09 août, à 08h30, les membres de l'Association Syndicale Libre des Propriétaires du lotissement de la Baie du GAOU BENAT se sont réunis en assemblée générale ordinaire sur le parking de l'ASL, 1 Corniche du Château 83230 BORMES LES MIMOSAS, sur convocation du Président, adressée à chacun des propriétaires et affichée en Mairie, conformément aux statuts, pour y délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1°- Rapport Moral du Président sur l'exercice ayant couru du 1<sup>er</sup> juin 2023 au 31 mai 2024,
- 2°- Rapports du Trésorier et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice ayant couru du 1<sup>er</sup> juin 2023 au 31 mai 2024 et affectation du résultat,
- 3°- Quitus aux Syndics de leur gestion lors de l'exercice ayant couru du 1<sup>er</sup> juin 2023 au 31 mai 2024,
- 4°- Budget de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> juin 2024 au 31 mai 2025,
- 5°- Modifications du règlement intérieur et du règlement de gardiennage,
- 6°- Aide exceptionnelle au Yacht Club du Gaou Bénat sous forme d'une avance de trésorerie de 25.000€ remboursable sur une période maximale de cinq ans, pour l'achat de deux bungalows,
- 7°- Election de Philippe RISPAL en qualité de syndic titulaire pour 2 ans à compter du 09/08/2024, en remplacement de Jean ROLLAND, démissionnaire,
- 8°- Election ou renouvellement de 4 syndics titulaires et de 4 syndics suppléants. Les éventuels candidats sont priés de se faire connaître auprès du bureau de l'ASL avant le 31 juillet 2024,
- 9°- Questions diverses.

**--- L'ORGANISATION ---**

- L'émargement, ouvert à 8 heures, se déroule dans les conditions habituelles, grâce à la présence des dix émargeurs et émargeuses.
- La séance est ouverte par le Président à 08 heures 50.
- Le Président informe l'assemblée de la présence de Maître Sébastien JOLY, Commissaire de Justice à Hyères, qui assistera à l'Assemblée générale, conformément à l'Ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire de TOULON du 10 juillet 2024, rendue à la requête de l'ASL au regard des risques de perturbation de l'assemblée résultant de certains courriers et demandes émanant de son prédécesseur. La parole est donnée à Maître Sébastien JOLY : après s'être présenté, il précise avoir été mandaté par le Président du Tribunal Judiciaire de TOULON pour observer le bon déroulement des débats et assister au dépouillement des bulletins de vote. Maître Sébastien JOLY précise qu'un procès-verbal sera rédigé dans lequel il fera état de ses constatations lors de l'assemblée générale et du dépouillement.
- Le Président rappelle que, comme chaque année, l'assemblée donne lieu à un enregistrement sonore qui peut être consulté après coup, pour vérification du déroulement des débats, et pour l'établissement du procès-verbal.



Intervention de Monsieur le Maire : Il en est de même sur toutes les autres plages de la commune, c'est à ce rythme-là également que les analyses sont réalisées.

Question de Madame SCHLUMBERGER : Des contrôles plus rapprochés sont sollicités compte tenu d'une hausse de fréquentation des plages et de possibles virus qui pourraient en découler.

Réponse du Président : C'est toujours possible mais cela a un coût. L'ASL n'a jamais eu aucun retour sur d'éventuelles maladies virales qui auraient pu être contractées par des personnes durant les périodes de fréquentation importante.

Intervention de Patrick MOULINES : les résultats des analyses qui sont reçus par l'ASL montrent que les eaux sont de bonne qualité dans la baie du GAOU et du CAP BENAT.

Question d'un coloti : Les analyses sont-elles réalisées au niveau de la station dilacératrice qui rejette de très mauvaises odeurs à 80 ou 100m de la plage ?

Réponse de Patrick MOULINES : Il n'existe plus d'exutoire des eaux sales dans la mer. Ce qui est souvent constaté au niveau des eaux sales provient généralement des évacuations des bateaux mouillant dans la baie. Les odeurs ressenties et liées à la station de relevage sont très faibles et acceptables.

Question de Laure ARJALLIES JACQUET : Question adressée à Monsieur le Maire de BORMES LES MIMOSAS relative à des éventuelles améliorations du réseau cycliste reliant le domaine à la FAVIERE et au LAVANDOU.

Réponse de Monsieur le Maire : La route est effectivement très dangereuse. Dans le futur PLU il sera demandé d'inclure une piste cyclable entre l'entrée du Camp du Domaine et la piste cyclable du LAVANDOU. Une demande a été faite au Département puisqu'il s'agit d'une route départementale.

Intervention du Président : La partie la plus dangereuse est située entre l'entrée du Camp du Domaine et l'entrée du GAOU BENAT. Or, cette partie appartient au Camp du Domaine et il faudrait obtenir l'autorisation d'élargir l'assiette de la servitude dont nous bénéficions pour l'aménager, mais cela aura un coût très important en raison de la présence continue du fossé d'évacuation des eaux pluviales qu'il faudrait déplacer.

Le Président donne ensuite la parole à Gisèle FERNANDEZ, adjointe à l'urbanisme de la Mairie de BORMES LES MIMOSAS, afin d'évoquer le troisième thème :

#### **- La révision du PLU :**

Intervention de Gisèle FERNANDEZ : l'adjointe en charge de l'urbanisme évoque l'état d'avancement de la révision du PLU qui est travaillé depuis plus d'un an et demi au sein de son service. Le domaine est désormais classé en Uj, c'est-à-dire en zone U jardin afin de préserver la végétation. Gisèle FERNANDEZ précise que la mission assignée à son service est de préserver au maximum les arbres. Par ailleurs, les Architectes des Bâtiments de France (ABF), lors de la délivrance de permis de construire dans le domaine, vérifient que les arbres ne sont pas coupés, contrairement aux sollicitations de l'ONF. L'Assemblée applaudit.

Elle poursuit son exposé sur l'évolution du PLU et précise que toutes les demandes sollicitées par l'ASL ont été retenues dans la révision du PLU. De ce fait, aujourd'hui, il existe un règlement spécifique GAOU BENAT qui prend en compte toutes les demandes de l'ASL. Le point compliqué du domaine est la courbe de niveau d'origine avant construction sur certaines nouvelles demandes de permis de construire. Néanmoins, les services de l'urbanisme et le bureau de l'ASL travaillent de concert pour qu'aucune demande de permis de construire puisse être dorénavant contestée.

Intervention de Patrick MOULINES : Le cabinet de géomètre-expert de Monsieur DUJARDIN du LAVANDOU a, il y a quelques années, relevé toutes les courbes de niveaux, lot par lot, et les a transposées sur le plan de masse du domaine. Il est donc conseillé à chaque propriétaire, lors de l'établissement d'une demande de permis de construire, de faire intégrer les courbes de niveau d'origine sur les plans de masse présentés par l'architecte.



Intervention de Gisèle FERNANDEZ : les services de l'urbanisme de la Mairie sont actuellement très vigilants sur les courbes de niveau des permis de construire qui seront déposés à la Mairie de BORMES LES MIMOSAS. A chaque dossier, il sera demandé aux architectes d'attester des courbes de niveau des permis de construire. Dans le GAOU BENAT, le terrain d'origine avant construction est la référence.

Intervention du Président : La particularité du domaine du GAOU BENAT est l'architecture de disparition, qui veut que les villas se fondent dans leur environnement. C'est pour cela que, dans le cahier des charges et dans la révision du PLU, il est indiqué que les panneaux solaires sont interdits sur les toitures végétalisées pour conserver cette architecture de la disparition. L'ASL n'est pas hostile à l'installation des panneaux solaires, mais dans la mesure où cela est possible au sol, sans être visibles.

Intervention de Gisèle FERNANDEZ : Elle confirme que cela est bien indiqué sur la révision du PLU. Le Président remercie le Maire de BORMES et Gisèle FERNANDEZ pour avoir retranscrit in extenso dans le PLU les demandes de l'ASL.

Question d'une propriétaire : Concernant le PLU, que faire, lorsque l'habitation n'est pas incluse dans la zone constructible, pour régulariser la situation ? La seconde question est de savoir quelle autre énergie renouvelable est proposée par le GAOU BENAT pour pallier l'interdiction des panneaux solaires et pour préserver l'environnement ?

Réponse du Président : Il est proposé aux propriétaires d'installer des panneaux solaires au sol dans la limite de la visibilité. Par ailleurs, il n'est pas envisageable, dans le seul intérêt d'être au fait des nouvelles technologies, de tout accepter dans le domaine.

Intervention de Gisèle FERNANDEZ : Par rapport aux polygones de construction, la Mairie a essayé de rectifier les erreurs commises et pour cela, il est demandé de prendre attache directement avec le service de l'urbanisme qui prendra en compte les demandes.

Question de la même propriétaire : le choix de l'énergie renouvelable en l'espèce les panneaux solaires, sera-t-il soumis à un vote de l'assemblée générale ?

Réponse de Gisèle FERNANDEZ : Tous les propriétaires peuvent s'exprimer lors de l'enquête publique. Par ailleurs, même les ABF sont contre les panneaux solaires dans des lieux particuliers et notamment les domaines classés.

Question d'un propriétaire : les modifications du PLU du domaine, sont proposées par l'ASL. Est-ce que celles-ci ne relèvent-elles pas d'une décision d'assemblée générale ?

Réponse du Président : Ce sujet est traité chaque année lors des assemblées générales.

Intervention de Gisèle FERNANDEZ : Sur la révision actuelle du PLU au niveau du domaine du GAOU BENAT, il y a très peu de choses qui ont changé. La dénomination de la zone est passée en Uj et très peu de modifications ont été demandées.

Intervention du Président : Les toitures végétalisées font partie du cahier des charges, il n'y a donc aucune raison de demander à ce que les toitures ne le soient plus en y installant des panneaux solaires.

Intervention de Gisèle FERNANDEZ : Aucune modification importante n'a été demandée sur la révision du PLU pour le domaine du GAOU BENAT. Il s'agit d'une réécriture plus claire et concernant les panneaux solaires, les ABF les refusent, et Monsieur le Maire également, en fonction des lieux.

Intervention de Patrick MOULINES : Après avoir remercié Gisèle FERNANDEZ qui a permis de travailler en direct avec le bureau d'études en charge de la révision du PLU, il rappelle également que dans la plupart des communes, le cahier des charges est repris dans le PLU. C'est pourquoi, le PLU reprend l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures végétalisées. Le processus pour proposer une révision du PLU à la Mairie est le suivant : la proposition est étudiée par le syndicat, soumise au collège des architectes puis transmise à la Mairie.

Le Président remercie Monsieur le Maire, son adjointe Gisèle FERNANDEZ, Laurence WARNIER, Samuel LÉGIGAN et Maxime SEBE de leur présence.

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des bénévoles du syndicat et des services de l'ASL pour les relations de confiance et le travail accompli dans tous les domaines. Il précise que le transfert définitif du réseau de l'eau du GAOU BENAT dans le domaine public est complètement validé.