

CABINET D'AVOCATS

SELARL INTER-BARREAUX MUTTER

CANNES – NICE – VENCE

Thomas MUTTER

Avocat au Barreau de Grasse
Ancien Bâtonnier de Strasbourg

Aude MUTTER

Avocat au Barreau de Nice
Diplôme Universitaire Droit du dommage corporel

Monsieur le Préfet

Préfecture du VAR
Boulevard du 112^{ème} Régiment
d'Infanterie
CS 31209
83070 TOULON Cedex

AVOCATS ASSOCIÉS

Monsieur le Directeur de l'OFB
Office Français de la Biodiversité
399 avenue Paul Arene
83300 DRAGUIGNAN

Madame le Maire
Mairie de FLAYOSC
Avenue Angelin-German
83780 FLAYOSC

**- par lettre recommandée
avec avis de réception -**

Cannes, le 18 juillet 2025

Monsieur le Procureur Général
Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE
20 place de Verdun
13616 AIX EN PROVENCE

Monsieur le Procureur de la République
Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN
11 rue Pierre Clément
83300 DRAGUIGNAN

Monsieur le Maire
Mairie de LORGUES
Cours de la République
83510 LORGUES

Monsieur le Directeur de la DDTM
Direction Départementale des
Territoires et de la Mer
244 avenue de l'Infanterie de Marine
CS 31209
83070 TOULON Cedex

Nos Réf. : 109112 – CHATEAU DE BERNE ET AUTRES

Monsieur le Préfet, Monsieur le Procureur Général, Monsieur le Procureur de la République, Madame, Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur de la DDTM, Monsieur le Directeur de l'OFB,

Dans l'affaire émargée, je fais suite à ma lettre recommandée avec AR du 10 juillet 2025, datée par erreur du 20 mai, dont je vous joins en annexe une copie.

CANNES

13 boulevard Carnot
06400 CANNES
Case Palais 145
04 93 65 52 02

NICE

30 rue Pastorelli
06000 NICE
Case Palais 613
04 23 36 06 30

VENCE

Place du Grand Jardin
Le Villeneuve – Entrée B
06140 VENCE
04 93 65 52 02

Je vous avais informé par ce précédent courrier des agissements récurrents de la SA CHATEAU DE BERNE et des différentes sociétés du groupe, qui semblent violer de manière constante et répétée sur le territoire des Communes de LORGUES et de FLAYOSC les règles d'urbanisme, les interdictions d'activités hôtelières en zone protégée, les règles de captage des eaux, l'interdiction de déforestation...causant de multiples troubles de voisinage et de nombreuses atteintes écologiques à la faune et à la flore de ces zones protégées.

J'avais également porté votre attention sur la diffusion imminente d'un reportage sur la chaîne M6 dans le cadre l'émission ZONE INTERDITE le mardi 15 juillet 2025 en première partie de soirée.

Ce reportage a mis en lumière les différents comportements relatés dans mon courrier du 10 juillet dernier.

Cependant, un point nouveau est apparu dans ce reportage, concernant le rejet par le complexe hôtelier et restaurant du CHATEAU DE BERNE de ses eaux usées dans la rivière bordant cet établissement.

Il a été relevé par les journalistes d'investigation que la station autonome de traitement des eaux usées du CHATEAU DE BERNE est d'une dimension notoirement insuffisante pour traiter les eaux usées de cet hôtel-restaurant, au regard du nombre de personnes fréquentant le site.

Depuis 18 ans, les agrandissements successifs de cet établissement et la multiplication des fêtes et évènements publics ou privés de grande ampleur n'auraient jamais donné lieu à une adaptation de sa station autonome de traitement des eaux usées par le CHATEAU DE BERNE, alors qu'elle était déjà sous-dimensionnée depuis l'origine.

Des analyses des eaux usées rejetées par le CHATEAU DE BERNE dans la rivière en sortie de sa station autonome de traitement ont été réalisées deux fois à près d'un an d'intervalle selon ce reportage.

Les eaux analysées ont été prélevées directement sur le tuyau de rejet des eaux usées en sortie de la station autonome de traitement, comme cela apparait clairement dans ce reportage.

Il est apparu dans ces analyses un taux catastrophique et totalement délirant de bactéries ESCHERICHIA COLI dans ces eaux de rejet du CHATEAU DE BERNE.

Alors que la norme définit le risque « acceptable » pour les eaux de baignade à 1000 UFC/100ml, les deux analyses ont donné à un an d'intervalle des résultats respectifs de :

- 30.000.000 UFC/100ml, soit 30.000 fois le seuil « acceptable » de 1.000 UFC/100ml
- 15.000.000 UFC/100ml, soit 15.000 fois le seuil « acceptable » de 1.000 UFC/100ml

Au regard de l'ampleur de ces dépassements de seuil de 15.000 à 30.000 fois la norme « acceptable », la population de LORGUES est véritablement choquée et inquiète.

Les taux relevés correspondent en réalité à des eaux usées non traitées, déversées telles quelles dans les rivières, compte tenu des capacités de traitement insuffisantes ou des dysfonctionnements de la station autonome de traitement du CHATEAU DE BERNE.

En cette période estivale, comme chaque été, de nombreux habitants locaux et touristes se baignent dans les rivières et dans les points d'eau se trouvant dans ces rivières.

De nombreux habitants utilisent en outre des forages pour leur usage sanitaire ou pour arroser leurs jardins et leurs potagers.

La pollution des rivières par le rejet d'eaux usées particulièrement polluées par le CHATEAU DE BERNE entraîne des conséquences sanitaires et écologiques tant pour ces rivières que pour les nappes phréatiques situées pour une grande part sous ces rivières ou en bordure immédiate.

La bactérie ESCHERICHIA COLI est particulièrement résistante et dangereuse pour la population, pouvant entraîner des gastro-entérites sévères, mais également des complications beaucoup plus graves chez les sujets à risque.

Depuis la publication du reportage de ZONE INETRDITE sur M6, les témoignages se multiplient dans les rues de LORGUES et sur les réseaux sociaux, de personnes ayant été malades après s'être baignées dans la rivière polluée par le CHATEAU DE BERNE.

Des animaux domestiques s'étant baignés dans les mêmes eaux ont également été touchés.

La propagation de cette bactérie ESCHERICHIA COLI dans les différentes eaux du secteur en pleine saison estivale ne peut aujourd'hui être que supérieure à ce qui a été mesuré dans le reportage, du fait d'une fréquentation du CHATEAU DE BERNE beaucoup plus importante et de l'organisation de nombreux événements et festivals, tel le festival de Jazz intitulé « JAZZ A BERNE ».

Depuis mon courrier du 10 juillet dernier, je viens d'être saisi cette semaine par trois nouvelles associations et collectifs, qui m'ont demandé d'intervenir d'urgence auprès de vous pour que des contrôles soient réalisés avec effet immédiat, et que les mesures appropriées soient prises sans délai pour faire cesser cette « énorme » pollution des eaux vives sur les Communes de LORGUES et FLAYOSC par le CHATEAU DE BERNE.

Le mécontentement de la population augmente très fortement, surtout en ayant appris par le reportage sur M6 que des enquêtes administratives et pénales sur les agissements du CHATEAU DE BERNE étaient en cours depuis plusieurs années, sans le moindre résultat concret à ce jour.

A défaut d'action administrative rapide, notamment par des contrôles sur les modalités du traitement et du rejet des eaux usées par le CHATEAU DE BERNE, il est à craindre que le mécontentement se transforme en colère et en violence, au regard des dangers sanitaires auxquels toute la population se trouve aujourd'hui exposée.

Les populations de LORGUES et de FLAYOSC ne comprendraient pas que de tels rejets massifs d'eaux usées contenant des seuils de la bactérie ESCHERICHIA COLI supérieurs de 15.000 à 30.000 fois la norme « acceptable » ne fassent l'objet d'aucun contrôle, ni d'aucune sanction administrative immédiate.

Il en va de la sécurité et de la santé des habitants, que ce soit par la baignade dans les rivières et eaux naturelles, par l'usage des eaux polluées provenant de forages ou par les pollutions des fruits et légumes arrosés par ces eaux souillées et vendus sur les marchés par les producteurs locaux.

Le CHATEAU DE BERNE étant situé en hauteur, la pollution des eaux « inonde » véritablement toutes les eaux et nappes phréatiques situées en contrebas, mettant en danger également tout l'écosystème, ainsi que la faune et la flore.

Les eaux usées polluées sont déversées directement dans la FLORIEYE, elle-même affluent de l'ARGENS, qui s'écoule jusqu'à la mer MEDITERRANEE entre FREJUS et SAINT AYGULF, la pollution impactant tout ce territoire sur son passage.

Si le système autonome de traitement des eaux usées du CHATEAU DE BERNE est effectivement sous-dimensionné, entraînant mécaniquement et automatiquement le rejet d'eaux fortement polluées à la bactérie ESCHERICHIA COLI dans les rivières et les nappes phréatiques, il convient de prendre les mesures administratives qui s'imposent pour assurer la santé publique, à savoir une fermeture partielle ou totale de l'établissement avec interdiction des événements publics et privés programmés, ne pouvant qu'entraîner de nouvelles pollutions de grande ampleur.

Mes clients entendent par ce courrier attirer votre attention sur l'urgence d'avoir à agir.

Toujours dans le reportage du 15 juillet 2025, il a été évoqué la question de la « méga-bassine » construite par le CHATEAU DE BERNE sur un sommet à 150 mètres de distance de l'emplacement autorisé par les services d'Urbanisme de FLAYOSC.

Lors de cette construction de la méga-bassine, il a été observé de nombreux va-et viens nocturnes de camions de BTP, probablement venus déverser de grandes quantités de déchets de chantier particulièrement polluants.

Ces déchets sont aujourd'hui possiblement enfouis sous la méga-bassine.

Cette situation serait de nature à polluer gravement les cours d'eau et les nappes phréatiques.

Il est donc également demandé que des carottages soient réalisés dans cette méga-bassine, pour vérifier la composition du sous-sol et remédier immédiatement aux dangers de pollution des eaux souterraines.

Je vous remercie de me faire savoir par mail les mesures urgentes que vous comptez prendre, afin de me permettre de porter cette information à la connaissance des différentes associations et collectifs qui m'ont mandaté, leur permettant ainsi de rassurer les habitants et touristes présents en nombre.

L'impunité manifeste dont jouit le CHATEAU DE BERNE au plan local ne peut plus durer, sauf à causer des troubles importants à l'ordre public.

Je reste à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Préfet, Monsieur le Procureur Général, Monsieur le Procureur de la République, Madame, Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur de la DDTM, Monsieur le Directeur de l'OFB, en l'assurance de ma respectueuse considération.

Thomas MUTTER, Avocat

P.J. : Copie de mon courrier RAR du 10/07/2025, daté par erreur du 20/05/2025

CABINET D'AVOCATS

SELARL INTER-BARREAUX MUTTER

CANNES – NICE – VENCE

Thomas MUTTER

Avocat au Barreau de Grasse
Ancien Bâtonnier de Strasbourg

Monsieur le Préfet

Préfecture du VAR
Boulevard du 112^{ème} Régiment
d'Infanterie
CS 31209
83070 TOULON Cedex

Aude MUTTER

Avocat au Barreau de Nice
Diplôme Universitaire Droit du dommage corporel

Monsieur le Procureur Général

Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE
20 place de Verdun
13616 AIX EN PROVENCE

AVOCATS ASSOCIÉS

- par lettre recommandée
avec avis de réception -

Monsieur le Procureur de la République
Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN
11 rue Pierre Clément
83300 DRAGUIGNAN

Cannes, le 20 mai 2025

Monsieur le Maire
Mairie de LORGUES
Cours de la République
83510 LORGUES

Monsieur le Directeur de la DDTM
Direction Départementale des
Territoires et de la Mer
244 avenue de l'Infanterie de Marine
CS 31209
83070 TOULON Cedex

Nos Réf. : 109112 – CHATEAU DE BERNE ET AUTRES

Monsieur le Préfet, Monsieur le Procureur Général, Monsieur le Procureur de la République,
Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur de la DDTM,

Dans l'affaire émargée, j'ai été saisi par différents riverains et association concernant les agissements récurrents de la SA CHATEAU DE BERNE et les différentes sociétés du groupe, qui semblent violer de manière constante et répétée sur le territoire de la Commune de LORGUES les règles d'urbanisme, les interdictions d'activités hôtelières en zone protégée, les règles de captage des eaux, l'interdiction de déforestation...causant de multiples troubles de voisinage et de nombreuses atteintes écologiques à la faune et à la flore de ces zones protégées.

CANNES

13 boulevard Carnot
06400 CANNES
Case Palais 145
04 93 65 52 02

NICE

30 rue Pastorelli
06000 NICE
Case Palais 613
04 23 36 06 30

VENCE

Place du Grand Jardin
Le Villeneuve – Entrée B
06140 VENCE
04 93 65 52 02

cabinet@mutter-avocat.fr

RCS CANNES 908 525 785

Bien qu'alertées et informées de ces violations des règles d'urbanisme et violations de l'interdiction d'activités hôtelières en zones protégées, ni la Mairie de LORGUES ni la Direction Départementale des Territoires et de la Mer n'ont jusqu'à présent mis un terme à ces agissements.

Mes clients m'ont demandé de préparer une plainte pénale qui sera transmise d'ici la fin de l'été à Monsieur le Procureur de la République de DRAGUIGNAN.

Indépendamment de cette plainte, mes clients regrettent et déplorent qu'une nouvelle fois, les villas hôtelières de la SA CHATEAU DE BERNE et/ou des sociétés du groupe vont être exploitées tout l'été 2025, sans aucune intervention des autorités disposant pourtant du pouvoir de faire cesser avec effet immédiat ces activités illicites, à savoir la Mairie de LORGUES et la DDTM.

Par les présentes, mes clients entendent vous demander officiellement d'intervenir sans délai pour que cessent avec effet immédiat les infractions et comportements sommairement décrits ci-après, afin de faire respecter les règles de droit applicables à tous et de protéger les riverains ainsi que la faune et la flore de ces zones protégées de toutes les nuisances et des préjudices écologiques difficilement réparables.

Il y a d'autant plus urgence que non seulement les règles de droit sont volontairement et régulièrement violées, mais que le dirigeant et actionnaire de la SA CHATEAU DE BERNE et bénéficiaire effectif des différentes sociétés du groupe « se vante » publiquement de développer prochainement ce type d'activités hôtelières en zones protégées en multipliant les projets de construction et/ou réhabilitations qui violent pourtant les règles d'urbanisme.

Vous trouverez ci-après le lien de la communication publicitaire parue au mois de juin 2025 sur le site internet de BFM BUSINESS :

https://www.bfmtv.com/luxe/nos-clients-n-ont-plus-envie-de-partir-cet-hotel-cinq-etoiles-mise-desormais-sur-les-villas-privatives_AV-202506170385.html

Ce publi-reportage de la SA CHATEAU DE BERNE est édifiant sur le comportement et la volonté d'étendre ces exploitations hôtelières de villas pourtant situées dans des zones protégées interdisant les activités hôtelières.

Il est clairement annoncé par le dirigeant du CHATEAU DE BERNE dans la vidéo disponible sur le site internet la volonté de poursuivre le développement des villas hôtelières, plusieurs nouveaux projets de constructions, agrandissements et rénovation étant déjà en cours.

La presse s'est également saisie des comportements du CHATEAU DE BERNE, un reportage étant annoncé à ce sujet sur la chaîne M6 dans l'émission ZONE INTERDITE le mardi 15 juillet 2025 en première partie de soirée.

L'impunité manifeste dont jouit le CHATEAU DE BERNE au plan local fait grand bruit et commence à causer des troubles importants à l'ordre public.

Vous trouverez ci-après une liste non-exhaustive des griefs pouvant être formulés contre les agissements du CHATEAU DE BERNE.

1. Sur les violations des règles d'urbanisme et de la DDTM

Alors que le plan local d'urbanisme de LORGUES limite en zone N la réhabilitation et l'extension des villas existantes à une superficie maximum de 250 m² selon l'article N2, de nombreuses villas à vocation hôtelière de la SA CHATEAU DE BERNE et/ou des sociétés du groupe présentent une superficie après rénovation de 400 m² ou plus.

Une communication publicitaire réalisée par le CHATEAU DE BERNE sur le site internet du FIGARO évoque 7 villas complémentaires de l'hôtel, dont une villa dénommée Fito de 467 m² posée au cœur de 5 hectares de garrigue, donc en pleine zone N protégée :

<https://www.lefigaro.fr/voyages/hotels/l-art-de-recevoir-a-la-provencale-20250710>

La propre communication commerciale du CHATEAU DE BERNE reconnaît donc la réalité des infractions et ni la Mairie de LORGUES, ni la DDTM ne réagissent.

Les piscines ne doivent pas excéder 40 m² au sol, margelles incluses, ce qui n'est pas non plus le cas.

Outre la réhabilitation et la transformation de nombreux bâtiments en villas de luxe de plus de 400 m², les aménagements des jardins violent également toutes les règles.

Pour aménager ces jardins, la SA CHATEAU DE BERNE a procédé à la destruction des forêts qui s'y trouvaient pour laisser la place à des jardins paysagers largement engazonnés.

Pour assurer un gazon vert digne d'un jardin anglais ou d'un parcours de golf, il a été mis en place un système d'arrosage automatique souterrain.

Ces installations consomment de très grandes quantités d'eau.

Cette eau provient soit de captages par forages, soit des réseaux publics de distribution.

Dans un département comme le VAR qui souffre régulièrement de sécheresse et de pénurie d'eau, ces installations sont probablement loin de respecter les normes et restrictions applicables.

Pourtant, ni la DDTM, ni la Mairie de LORGUES ne sont allées constater l'état et la dimension des bâtiments rénovés, ni leurs installations d'arrosage et aménagements paysagers, pour vérifier si les normes en vigueur sont respectées.

2. Sur les troubles de voisinage

Les villas hôtelières du CHATEAU DE BERNE sont des installations de grand luxe et de grandes dimensions (plus de 400 m²), destinées à accueillir une clientèle fortunée et désireuse de « faire la fête ».

Les jardins et villas sont équipés et aménagés à cet effet.

Ils contiennent notamment des éclairages particulièrement vifs, constitués de spots produisant dans les jardins une lumière très vive, du type de celle d'un stade de football.

Ils sont également équipés d'une sonorisation particulièrement puissante, à l'image de celle des discothèques ou bars de plages.

Tout est aménagé pour organiser des fêtes de plein air, ce qui intervient presque chaque soir en période estivale, causant de très importants troubles de voisinage pour les riverains.

Ni la Mairie de LORGUES (le Maire dispose du pouvoir de police), ni la Gendarmerie n'interviennent pour faire cesser les tapages nocturnes et roubles anormaux de voisinage dans ces villas hôtelières.

3. Sur les troubles écologiques

Ces pollutions nocturnes, tant lumineuses que sonores, perturbent grandement la faune et la flore dans ces zones protégées en secteur N.

C'est pourtant la présence abondante de cette faune et de cette flore qui justifie au plan local d'urbanisme ce classement en zone N, ainsi que l'interdiction d'une exploitation hôtelière, hormis quelques secteurs très limitativement énumérés, dont ne font pas partie ces villas.

La DDTM en charge de cette protection écologique de la faune et de la flore, pourtant parfaitement informée de cette situation, n'est jamais intervenue auprès de la SA CHATEAU DE BERNE pour que cesse ce comportement écologiquement désastreux.

La SA CHATEAU DE BERNE avec une autre société du groupe, la société MDCV, a d'autre part procédé à des déforestations sauvages à l'aide d'un engin industriel de grande dimension, sur des surfaces considérables (plus d'un hectare).

Sur cette superficie, tout a été arraché par cet engin, les petits arbres étant dessouchés, les plus gros coupés, toute la végétation et les restanques en pierres naturelles ayant été détruites.

Ce sont plusieurs centaines d'arbres qui ont ainsi disparus, ainsi que toutes les restanques, provoquant depuis des ravinements incessants et une disparition de la terre végétale qui se trouvait sur cette colline retenue par les restanques détruites.

Dans le cadre de cette destruction massive, l'intégralité des bois utilisables et des pierres des restanques détruites ont été purement et simplement volées au préjudice du propriétaire du terrain.

Le reste de la végétation a été broyé par l'engin industriel et laissé sur place.

Il s'agit en l'espèce d'une double infraction pénale : destruction écologique et vol de centaines d'arbres, ainsi que destruction écologique de restanques historiques fort anciennes et vol de plusieurs tonnes de pierres de restanques.

L'objectif recherché par cette destruction massive, non autorisée et illicite sur le terrain du voisin était d'assurer une luminosité correcte des villas hôtelières en contrebas, les arbres sur la colline « produisant de l'ombre ».

Monsieur PETIT de la DDTM a mené une enquête en 2021, qui n'a donné lieu à aucune poursuite contre le CHATEAU DE BERNE et la société MDCV, qui a pourtant reconnu être l'auteur de cette déforestation sauvage.

Monsieur PETIT a pourtant constaté sur le site les destructions réalisées.

A l'occasion de cette enquête de la DDTM, l'enquêteur Monsieur PETIT a même pris des photographies de cet engin industriel de grande dimension dans la propriété du CHATEAU DE BERNE où il était stationné.

Cette inertie de la DDTM, ainsi que son refus de donner des suites à cette déforestation sauvage de plus d'un hectare et à cette destruction massive de restanques sont parfaitement inexplicables.

4. Sur l'appropriation illicite du domaine public

Sur la route qui mène au CHATEAU DE BERNE, la SA CHATEAU DE BERNE et/ou une des sociétés du groupe a édifié deux tours en pierre, qui empiètent sur le domaine public.

A l'emplacement de ces deux tours, la route est rétrécie au point que deux véhicules ne peuvent plus se croiser contrairement au reste de la voirie.

Ces deux tours n'ont aucune utilité pratique, le propriétaire du CHATEAU DE BERNE les ayant construites dans un but exclusivement esthétique pour agrémenter la route d'accès qui mène à l'hôtel de luxe du CHATEAU DE BERNE.

Ni la Mairie, ni aucune autorité administrative d'aucune sorte ne sont intervenues contre cet empiètement manifeste sur le domaine public, en l'espèce la voirie.

Une de ces deux tours bloque en outre l'usage d'une servitude de passage au profit d'un riverain.

Ce ne sont là que quelques exemples des multiples violations des lois applicables commises par la SA CHATEAU DE BERNE et les différentes sociétés du groupe, qui ne comportent toutes qu'un seul et unique bénéficiaire effectif.

Des condamnations pénales importantes ont déjà été prononcées en 2024 contre le groupe CHATEAU DE BERNE par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE, pour destruction de l'habitat protégé des tortues HERMANN dans le VAR.

Pour mes clients, il ne peut être attendu la fin d'une enquête pénale qui va nécessairement durer plus d'une année, pour mettre fin à des agissements manifestement illicites, causant un trouble important à l'ordre public, ainsi que des destructions écologiques qui risquent de devenir irrémédiables avant la fin de l'enquête pénale.

L'absence de mesures pour mettre un terme à ces comportements conduit en outre le CHATEAU DE BERNE à poursuivre ses agissements, en multipliant les projets de nouvelles villas hôtelières illicites actuellement en projet ou déjà en construction.

Les destructions écologiques et nuisances ne font que s'amplifier et se multiplier sur tout le territoire de la commune de LORGUES et des environs.

Une telle situation au vu et au su des autorités locales ne peut plus durer.

C'est en raison de l'inertie au plan local de la DDTM et de la Mairie de LORGUES qu'il m'a été demandé d'adresser le présent courrier à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Procureur Général et à Monsieur le Procureur de la République.

Les habitants de LORGUES comptent sur les pouvoirs publics pour faire respecter la Loi et pour faire cesser avec effet immédiat ces troubles tant envers les hommes et femmes riverains des villas que de la faune et la flore des environs de la ville de LORGUES.

Je reste à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Préfet, Monsieur le Procureur Général, Monsieur le Procureur de la République, Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur de la DDTM, en l'assurance de ma respectueuse considération.

Thomas MUTTER, Avocat