

GILDARD GUILLAUME & ASSOCIES

Société Civile Professionnelle d'Avocats

45, rue Cardinet – 75017 PARIS

Tél. : 01.42.27.28.34. Fax : 01.47.66.10.01. – Toque P 230

E-mail : scpgildardguillaume@wanadoo.fr

Avocats Associés

Gildard GUILLAUME

DES de droit privé

IDA. CUECE. CPA

HEC Cesa Finance

Nathalie BAUDRY

DESS de fiscalité des entreprises

CPA Executive MBA - Groupe HEC

Yves FARRAN

DESS de Contentieux

Monsieur Robert MAILLET

E-mail : romaillet@wanadoo.fr

Paris, le 27 mai 2011

Références à rappeler impérativement :

GG/ZM

AFF. MAILLET (COMMUNE DU RAYOL)

DOS. 410033

Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, la consultation de Monsieur Marcel SOUSSE, en date du 24 mai 2011.

Je profite de la présente pour rappeler le contexte dans lequel cette consultation est donnée.

La ZAC de la Tessonnière a été créée en 1988 par la Commune du Rayol – Canadel, avec la bénédiction de la commission des sites et l'accord exprès du préfet du VAR.

Le groupe EMPAIN GRAHAM, aménageur, a équipé les terrains et viabilisé les lots puis entrepris de les vendre. Les acquéreurs, mes clients, se sont présentés. Certains ont construit immédiatement, d'autres ont reçu des permis de construire ou des certificats d'urbanisme, d'autre enfin se sont contentés de conserver le terrain en attente.

Le 14 mars 1991, le tribunal administratif de NICE a annulé pour méconnaissance de la loi Littoral la zone NAb du plan d'occupation des sols dans laquelle se trouvait la ZAC. Puis, les 4 mars et 1^{er} avril 1983, après diverses tergiversations (permis refusés, puis délivrés, puis attaqués), toutes les autorisations ont été annulées sur déferé préfectoral.

La position ainsi prise par le tribunal administratif de NICE a été confirmée en appel par le Conseil d'Etat le 14 janvier 1994 pour le POS et par la Cour administrative d'appel de LYON le 7 décembre 1994 pour les permis de construire.

Paris, le 27 mai 2011

SUITE N°1 – COURRIEL GILDARD GUILLAUME & ASSOCIES / MONSIEUR ROBERT MAILLET

Références à rappeler impérativement :
GG/ZM
AFF.MAILLET (COMMUNE DU RAYOL)
DOS. 410033

L'aménageur s'est pourvu devant les juridiction administratives pour demander réparation de son préjudice. Par arrêt du 7 février 2003, le Conseil d'Etat a déclaré l'Etat et la Commune responsables des deux tiers de son préjudice, un tiers étant laissé à sa charge pour ne pas s'être assuré de la régularité du projet au regard de la loi Littoral.

L'aménageur a ensuite obtenu une indemnisation à hauteur de 2 millions d'euros, suivant décision de la Cour administrative d'appel de MARSEILLE du 19 octobre 2006, confirmée par le Conseil d'Etat le 28 juin 2007.

Les acquéreurs de lots, quant à eux, n'ont jamais pu obtenir quelque réparation que ce soit, ni de l'aménageur, puisqu'il a été mis en liquidation judiciaire, ni de l'Etat ou de la Commune, compte tenu des règles de droit qui régissent la matière.

Alors qu'ils n'ont strictement rien à se reprocher, les acquéreurs de lots se sont donc retrouvés dans une situation totalement inique.

La Commune du Rayol – Canadel a entamé l'établissement d'un PLU incluant la zone de la Tessonnière.

Les acquéreurs de lots considèrent que, compte tenu de l'évolution en droit et en fait de la zone de la Tessonnière, la Commune du Rayon – Canadel peut parfaitement faire de ladite zone une zone constructible.

Nous avons demandé à un huissier, Maître Alban VIAUD, de dresser un procès-verbal de constat concernant l'état physique de cette zone. Cela a été réalisé le 13 avril 2011.

Nous avons ensuite demandé à Monsieur Marcel SOUSSE, Professeur de droit public à l'Université de PERPIGNAN, spécialiste des questions d'urbanisme (une liste de ses dernières publications est jointe à la présente), d'étudier la situation de la zone de la Tessonnière et de donner son avis sur la possibilité pour la Commune du Rayol – Canadel de faire de cette zone une zone constructible.

Paris, le 27 mai 2011

SUITE N°2- COURRIEL GILDARD GUILLAUME & ASSOCIES / MONSIEUR ROBERT MAILLET

Références à rappeler impérativement :

GG/ZM

AFF.MAILLET (COMMUNE DU RAYOL)

DOS. 410033

Aux termes d'une analyse exhaustive, objective et pertinente, Monsieur Marcel SOUSSE conclut très nettement que la décision du Conseil d'Etat du 14 janvier 1994, qualifiant la zone de la Tessonnière « d'espace remarquable », « est susceptible d'être remise en cause, aujourd'hui, au regard d'un changement de situation de droit et de fait ».

A cet égard, il identifie plusieurs événements qui témoignent de ce changement de situation.

a) « En premier lieu, un changement important a été opéré avec le classement de la corniche des Maures au titre de la loi sur les sites du 2 mai 1930, par le décret du 7 septembre 2007. Ainsi, il existe, désormais à proximité de la zone de la Tessonnière, un site classé, qui bénéficie d'une présomption d'espace remarquable. Comparée à cet espace, et à la zone d'intérêt écologique se situant au Nord-Ouest de la commune, la zone de la Tessonnière, n'est plus, aujourd'hui, qu'un ensemble boisé « ordinaire » de la commune. »

b) « En deuxième lieu, le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, adopté le 12 juillet 2006, tend à remettre en cause les équilibres entre les espaces protégés et les espaces urbanisés. [...]. Ainsi, l'importance des besoins en habitat dans ce secteur, ainsi que des espaces protégés et naturels, semblent autoriser des projets d'aménagement. »

c) En troisième lieu, la valeur paysagère de la zone de la Tessonnière est aujourd'hui contestable :

- affectée par un incident, la zone n'est plus que partiellement boisée ;
- elle a été partiellement aménagée en routes, parkings, réverbères, panneaux, réseaux d'électricité, réseaux de télécommunications, réseaux d'assainissement et d'écoulement des eaux pluviales, boîtiers électriques, bornes à incendie, etc.. ;
- la zone est intégrée dans le secteur urbanisé de la commune ;
- la zone est en état de délabrement, la dégradation paraissant irréversible ;
- si les voies de desserte présentent un caractère privatif, elles sont utilisées quotidiennement par les habitants de la commune, et la mairie semble attachée à leur usage au profit des services publics.

Paris, le 27 mai 2011

SUITE N°3 – COURRIEL GILDARD GUILLAUME & ASSOCIES / MONSIEUR ROBERT MAILLET

Références à rappeler impérativement :

GG/ZM

AFF.MAILLET (COMMUNE DU RAYOL)

DOS. 410033

Et Monsieur Marcel SOUSSE de conclure :

« Ainsi, en raison de son urbanisation et de son usage, la zone de la Tessonnière ne présente plus, de fait, un caractère remarquable. La modification du classement de la zone ne semble pas contraire à la jurisprudence administrative, puisque celle-ci exclut de la protection des espaces remarquables ou caractéristiques de l'article L.146-6 les secteurs déjà urbanisés et les secteurs déjà altérés par l'activité humaine. »

Monsieur Marcel SOUSSE ajoute encore :

« Compte tenu des changements ainsi relevés, et des termes du règlement du SCOT, la commune du Rayol – Canadel dispose d'une certaine marge de manœuvre au regard de cet espace. Le SCOT, laisse, en effet, en matière de délimitation, une certaine liberté aux communes. En outre, s'agissant des espaces remarquables, il précise que : « La définition de ces espaces nécessite un examen rigoureux, qui doit conduire à écarter les espaces dégradés. ».

Je reste à votre disposition pour tout entretien.

Je vous prie de croire, cher Monsieur, en mes sentiments les meilleurs.

Gildard GUILLAUME

Paris, le 27 mai 2011

SUITE N°3 – COURRIEL GILDARD GUILLAUME & ASSOCIES / MONSIEUR ROBERT MAILLET

Références à rappeler impérativement :

GG/ZM

AFF.MAILLET (COMMUNE DU RAYOL)

DOS. 410033

Et Monsieur Marcel SOUSSE de conclure :

« Ainsi, en raison de son urbanisation et de son usage, la zone de la Tessonnière ne présente plus, de fait, un caractère remarquable. La modification du classement de la zone ne semble pas contraire à la jurisprudence administrative, puisque celle-ci exclut de la protection des espaces remarquables ou caractéristiques de l'article L.146-6 les secteurs déjà urbanisés et les secteurs déjà altérés par l'activité humaine. »

Monsieur Marcel SOUSSE ajoute encore :

« Compte tenu des changements ainsi relevés, et des termes du règlement du SCOT, la commune du Rayol – Canadel dispose d'une certaine marge de manœuvre au regard de cet espace. Le SCOT, laisse, en effet, en matière de délimitation, une certaine liberté aux communes. En outre, s'agissant des espaces remarquables, il précise que : « La définition de ces espaces nécessite un examen rigoureux, qui doit conduire à écarter les espaces dégradés. ».

Je reste à votre disposition pour tout entretien.

Je vous prie de croire, cher Monsieur, en mes sentiments les meilleurs.



Gildard GUILLAUME

P.J.

Consultation de Maître Marcel SOUSSE du 24 mai 2011.

Liste des dernières publications de Maître Marcel SOUSSE.