

**Robert MAILLET**  
**30 boulevard de la Suane**  
**Beauvallon Bartole**  
**83310 Grimaud**  
Tel. : 04 94 49 36 49  
Fax : 04 94 49 12 13  
Mob : 06 07 36 37 81

*Le 30 septembre 2011*

*Madame le Maire*  
*Mairie du Rayol*  
*83820 Le Rayol Canadel*

*Courrier avancé par mail*

*Madame le Maire,*

*Maître Guillaume, notre Conseil, vient de vous répercuter, avec ses commentaires, la dernière note rédigée par le Professeur Sousse (venant en complément de sa consultation déjà en votre possession).*

*Il en ressort que, depuis 17 ans (Arrêt du Conseil d'Etat rendu en 1994), beaucoup d'éléments nouveaux sont apparus (cf. rapport du Professeur Sousse et sa note complémentaire du 16 septembre 2011). Parmi ceux-ci on peut notamment relever :*

*- changement du secteur environnant la ZAC de la Tessonnière :*

*Le site de la Tessonnière « ne nécessite plus une protection justifiant une interdiction de principe de toute forme de construction » (cf. Page 3 note complémentaire Professeur Sousse).*

*- 7 septembre 2007 : classement de la Corniche des Maures :*

*« La zone de la Tessonnière n'est plus qu'un ensemble boisé ordinaire de la commune. Dans ces conditions si elles étaient saisies aujourd'hui sur la qualification du secteur de la Tessonnière on voit mal comment les juridictions administratives pourraient qualifier ce secteur de remarquable » (cf. Page 4 note complémentaire Professeur Sousse).*

*- SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez 12 Juillet 2006 :*

*« L'obstacle juridique au classement de la zone de la Tessonnière en zone constructible tenant au règlement du SCOT est susceptible d'être levé » (cf. Page 5 note complémentaire du Professeur Sousse).*

- Evolution de la jurisprudence du Conseil d'Etat :

« La notion d'espace remarquable est appréciée aujourd'hui de manière beaucoup plus restrictive que dans le passé » (cf. Page 6 note complémentaire du Professeur Sousse).

**Ces éléments et arguments démontrent que c'est en présentant le PLU ZAC de la Tessonnière en zone constructible que la commune prendrait le minimum de risques tant sur le plan juridique que sur le plan financier.**

Ils démontrent également que si des recours étaient déposés (contre le PLU zone constructible) ils auraient peu de chances d'aboutir car le Conseil d'Etat qui se trouverait saisi (n'ayant pas été saisi depuis 1994 il n'a pu, bien évidemment, rendre un arrêt tenant compte des évolutions relevées) ne rendrait sans doute pas un arrêt similaire à celui de 1994.

L'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 sert, effectivement, toujours de référence en l'absence d'une nouvelle procédure.

Et, comme le souligne très nettement le Professeur Sousse, en 17 ans que d'évolutions !...

Il m'a été répercuté que certains habitants du Rayol se plaisaient à répéter :

- « L'arrêt du Conseil d'Etat est assimilé à une Loi et l'on ne peut aller contre » !

Si ! Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus.

- « La loi littoral convient toujours d'être prise en considération et en plus elle s'est raffermie ».

Oui. Mais elle a évolué dans ses applications. Cet aspect a également été développé par le Professeur Sousse.

- « Les acquéreurs d'Empain n'ont qu'à s'adresser à lui pour être remboursés ! ». **Information tronquée.**

Car, comme vous le savez, les acquéreurs dont je fais partie ont engagé une procédure, notamment contre Empain mais se sont heurtés, tout comme moi à son « insolvabilité organisée » (comme vous le savez probablement aussi nous avons acheté à une SNC qui a été transformée judicieusement en SARL pour les besoins de la liquidation !...et nous ne pouvons donc rechercher la responsabilité d'Empain à titre personnel ni tenter de le faire payer sur son patrimoine).

Et la somme de 2 millions d'euros que votre petite commune a été contrainte de lui verser n'a pas servi à indemniser les acquéreurs qui de toutes façons n'auraient pu l'être que très partiellement (le passif étant trop important)

*mais plus probablement à rembourser des créanciers privilégiés (l'Etat et le Trésor Public qui en font partie.*

*Nous n'avons donc plus rien à espérer du Baron Empain.*

***Ces différents points ayant été précisés et rappelés il serait peut-être souhaitable que vous en informiez vos administrés pour mettre fin aux désinformations qui, en la matière, durent semble-t-il depuis des années !***

*Ne pensez-vous pas qu'il serait d'autant plus souhaitable que la réunion proposée par Maître Guillaume ait lieu rapidement pour lever toute ambiguïté et trouver des solutions pour l'avenir, dans l'intérêt de tous.*

*Vous trouverez ci-joint ma note récapitulative que j'ai répercutée aux élus du Conseil Municipal concernant les différentes hypothèses de présentation du PLU.*

***Il en résulte que celle relative à la constructibilité de la Tessonnière ne présente que des avantages car les dépenses seraient très limitées en cas de recours (si toutefois il y en a), la ZAC participerait au développement de la commune et permettrait de surcroît de percevoir des fonds particulièrement bienvenus pour ses finances.***

***Celle relative à la zone naturelle ne présente que des inconvénients :***

- *situation figée*
- *coût des procédures et risques d'indemnités très importants (de nombreux recours seraient déposés) les acquéreurs n'ayant pas été indemnisés (la commune a eu la chance d'y échapper une fois elle ne peut se permettre de prendre le risque une seconde fois, et seule, l'Etat ne pouvant la garantir).*
- *La zone naturelle serait très longue à être reconstituée (plus d'un demi-siècle) et très coûteuse et ne pourrait donc être envisagée équitablement, (et pour quoi faire : ferme écologique, oliveraie !...) que si la commune avait les moyens d'indemniser les propriétaires lésés de longue date et transférer ainsi la propriété des terrains et donc signer avec ceux-ci un protocole d'accord de cession ou une convention allant dans ce sens. Plusieurs dizaines de millions d'euros étant nécessaires pour acheter leurs terrains la commune n'est certainement pas en mesure de le faire.*
- *Enfin, il serait parfaitement injuste, révoltant et inique que les acquéreurs de 1990/1991 (comme je l'ai écrit à différentes reprises) se retrouvent, à terme, dépossédés de leurs terrains achetés de bonne foi car présentés comme constructibles sans avoir perçu une indemnité. Et ce depuis 20 ans.*

*Vous savez pertinemment que pour tous ces propriétaires cet achat s'est transformé en véritable cauchemar, que nous avons fait des projets qui n'ont pu aboutir. Nous nous sommes trouvés confrontés à de graves problèmes financiers, certains en sont morts, d'autres toujours en dépression.*

***Comment pourriez-vous faire abstraction de tous ces inconvénients en arguant du respect de l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 et de la Loi Littoral alors que le Professeur Sousse a pris soin, en tout objectivité de démontrer que depuis 17 ans il s'était produit des évolutions flagrantes permettant de présenter la ZAC de la Tessonnière en zone constructible.***

*Le Conseil d'Etat a certes dispensé (contre toute attente) la commune de toute indemnité en dehors de celle versée au Baron Empain. Mais comme déjà mentionné ci-dessus la commune ne peut pas se permettre le même risque, seule, pour l'avenir. En effet, les procédures administratives sont particulièrement coûteuses.*

***En fonction de ce long développement il serait judicieux que vous ayez l'amabilité de proposer à Maître Guillaume une date rapprochée pour la réunion qu'il sollicite.***

*Madame le Maire, vous ne pouvez vous contenter et continuer, compte tenu de l'historique, des contours et du contexte de cette affaire, de vous en référer AU PASSE :*

*(Aux anciens comme vous vous plaisez à le répéter, peut-être pour vous donner bonne conscience ou vous disculper). Ce passé qui se résume de la façon suivante :*

- *Initiative malheureuse des Amis du Rayol (qui le reconnaissent) quant au dépôt de leur requête entraînant une longue procédure à laquelle ils n'ont pas su mettre fin pour limiter les « dégâts ».*  
*Effet particulièrement néfaste pour la commune qui en pâtit encore*
- *Arrêt du Conseil d'Etat (conséquence du dépôt de la requête précitée) de 1994 qui a obligé à figer cette zone depuis 17 ans, avec aussi toutes les conséquences négatives pour la commune :*  
*Problèmes insolubles quant à la gestion de cette zone.*
- *Condamnation de la commune qui en supporte les conséquences financières.*
- *Commune qui périlite .*

- *Propriétaires floués et non indemnisés dont aucun des recours n'a abouti à une indemnité tant de la part de l'Etat et de la commune (pourtant fautifs) que vis à vis d'Empain (comme mentionné ci-dessus) ou des Notaires.*

***Les propriétaires ont tout tenté et curieusement aucune procédure n'a abouti.***

*Pour couronner le tout la commune a laissé vendre les voies de dessertes de la zone Empain alors que la rétrocession à la commune était pourtant prévue dans les actes de la ZAC (Tout ceci même si vous m'avez affirmé ne pas avoir été informée de la mise en vente de ces voies). Mais le résultat est bien là et nous en pâtissons tous : commune et propriétaires.*

*Il faut maintenant tourner la page, oublier ce passé fâcheux dans lequel personne n'a été gagnant, regarder l'avenir en face, c'est le souhait que j'ai largement perçu lors de mes contacts avec des élus et des habitants du village. Tout en préservant évidemment les intérêts de votre commune tant sur le plan juridique que financier (contentieux réduit, dépenses limitées, rentrées de fonds et développement de la commune en perspective).*

*En résumé, s'en référer inlassablement au passé ne sert à rien et n'est pas positif.*

*Il faut abandonner cette référence à l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994, «complètement dépassée » (cf. consultation du Professeur Sousse) qui n'a que trop duré.*

*Des erreurs graves ont été commises par différentes personnes et à différents niveaux (Etat, commune, juridictions) : il faut les oublier et aller de l'avant !*

***Le Professeur Sousse nous a, de par sa consultation et sa note complémentaire, « trouvé les clés » d'une « porte de sortie » honorable pour sauver et garantir l'avenir.***

*Utilisons-les.*

*Ceci vous permettra de terminer votre mandat dans la sérénité et peut-être d'en solliciter un nouveau !*

*Pour faciliter votre tâche et celle du Conseil Municipal il apparaît hautement souhaitable qu'une réunion (comme indiqué ci-dessus) soit organisée au plus tôt avec le Professeur Sousse, votre Conseil Municipal et Monsieur de Poncins.*

*En résumé, surtout avec la présence des décideurs (vous et votre Conseil Municipal) et des « hommes de l'art » (Professeur Sousse et Monsieur de Poncins).*

*Car nous ne sommes pas en contentieux (et j'ose espérer que nous ne le serons plus jamais pour cette affaire). Car les contentieux, nous les avons tous subis et nous avons pu ainsi vérifier qu'ils pouvaient s'avérer très longs et très coûteux.*

*Agissons à titre préventif.*

*Efforçons nous tous, dans l'immédiat, de présenter le PLU comportant la ZAC de la Tessonnière en zone constructible.*

*Le Professeur Sousse nous a fourni tous les éléments pour le faire sans risque juridique et financier.*

*Cela débouche sur l'absence de débours importants en perspective pour la commune et, au contraire, des perspectives de rentrées de fonds !*

***En effet, ce PLU est du ressort exclusif de la commune. A elle seule de prendre ses responsabilités et d'utiliser les avis objectifs et pertinents (cf. consultation du Professeur Sousse) pour prendre le minimum de risques.***

*Tout le monde en serait ravi et y trouverait son compte !*

***L'apaisement dans cette affaire, c'est visiblement ce que recherche la grande majorité de vos administrés et sans doute, également, j'ai cru le comprendre, celle des élus du Conseil Municipal.***

*Dans l'attente de cette réunion, avec la composition qui retiendra votre agrément, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de ma plus haute considération.*

*Robert Maillet*