

Quel avenir pour la Tessonnière ?



Quel avenir pour le Rayol Canadel?

V 9.1

I. Contexte

Voilà bientôt 20 ans que ce qui est connu au Rayol Canadel comme "l'affaire de la ZAC de la Tessonnière" empoisonne la vie du village, bloque toute initiative, vient impacter l'équilibre des finances communales et, par conséquent les impôts locaux.

La municipalité actuelle doit faire face à deux condamnations et à deux indemnisations issues d'initiatives antérieures d'une autre municipalité, dont elle doit assumer la responsabilité :

- 2 M euros environ au profit des développeurs
- 10 à 15 M euros aux propriétaires non bâtis, victimes des attermolements de l'Etat quant à leur permis de construire. Ce point reste pendant devant la justice administrative¹.

En tout, une charge de 12 à 17 M euros, soit environ 12.592 euros par contribuable foncier. C'est donc le prix à payer pour préserver un "site remarquable".

Pourquoi et comment en est-on arrivé là ?

Parce que quelques personnes ont fait dire par la plus haute Cour de justice administrative que, faute de décrets d'application qui auraient permis à l'Administration de décider par des critères précis ce qui est remarquable et ce qui ne l'est pas, la ZAC de la Tessonnière devait être jugée comme un site remarquable au sens de la loi littoral, donc inconstructible².

Cette attitude protectrice coûte cher, très cher ! Elle coûte en indemnités judiciaires mais surtout elle coûte en manque à gagner économique pour les habitants de la commune qui y vivent toute l'année, et pour les générations privées des retombées économiques, pas pour ceux qui ont les moyens de n'y passer qu'un mois d'été.

Quelle est aujourd'hui la situation de cette zone ?

Nul besoin d'un examen approfondi pour constater les dégâts que la nature et les hommes s'infligent à eux-mêmes.

Les incendies

Si le site était remarquable en 1989, il ne l'est plus aujourd'hui. S'agissant d'un domaine privé, l'Etat n'intervient pas pour le débroussailler, alors que le domaine public alentour est parfaitement entretenu pour lutter contre les incendies. Les propriétaires actuels, que ce soit ceux qui n'ont pas pu construire à l'origine et

¹ Le Conseil d'Etat a jugé le 9/12/09 que si l'Etat et la commune avaient bien commis une faute, le lien de causalité direct entre la faute et le préjudice n'était pas démontré. L'affaire est renvoyée à la Cour Administrative d'appel de Marseille.

² Cette décision n'a pas gêné ces mêmes contestataires par rapport à leurs propres constructions, édifiées pour la plupart par leurs parents ou grands parents dans les années 1927 et plus tard. Auraient-elles été bâties sur des sites non remarquables ? Pourquoi avoir interdit aux bâtisseurs des années 90 ce que leurs parents ont pu faire dans les années 30 et 60 en utilisant une loi d'ordre public uniquement pour des intérêts d'ordre particulier ? Même si la loi littoral n'existait pas, la morale exigeait de la retenue. Qu'a-t-on voulu protéger ? le littoral ou les propriétés existantes ? Contre quoi et contre qui ?

desquels il semble difficile d'exiger une obligation d'entretien, ou que ce soit les arrivants de 2002, qui n'entretiennent pas leur propriété. Alors il ne se passe rien.

Les voies d'accès

Les voies d'accès qui devaient contractuellement revenir aux propriétaires bâtis ont été cédées aux enchères en 2002, à deux investisseurs privés qui entendent en tirer profit d'une façon ou d'une autre, et bien sûr sans dépenser un centime d'entretien.

Deux portions retiennent l'attention car elles sont largement utilisées par la population :

- la portion qui va du cimetière à la Corniche de Toulouse est empruntée par les Rayolais quotidiennement. Elle facilite grandement l'accès de la départementale car elle évite les lacets dangereux de la corniche de Toulouse. Cette voie est-elle juridiquement privée ou "de facto" publique. Qui l'entretient ?
- la portion qui va du cimetière à la départementale 27 et au col du Canadel baptisée en 1994 "Avenue des Stoechades", est une voie privée, créée de toutes pièces en 1989 par le développeur, non entretenue par la collectivité et largement utilisée pourtant.

Les detritus humains

La zone de la Tessonnière est devenue la cible de pillages en tout genre et d'initiatives douteuses comme le dépotoir par défaut de quelques artisans peu scrupuleux qui y déversent régulièrement leurs déchets végétaux ou leurs gravats. Or aucune puissance publique n'intervient... puisque c'est privé !

Cette zone est devenue remarquable par sa capacité à recueillir les déchets sauvages et à prendre feu. Ce n'est évidemment pas le but qui était recherché par les associations qui se sont prévaluées de la loi littoral en 1989.

La municipalité ne souhaite pas intervenir pour y exercer son pouvoir de police, (arguant qu'il s'agit d'un domaine privé !)

Alors que faire ? La question est posée aux gardiens du littoral, aux habitants du Rayol Canadel, aux collectivités territoriales, à l'Etat.

Les canalisations et alimentations électriques

Les voies d'accès aux ex-futures propriétés contiennent en leur sous-sol des canalisations d'alimentation en électricité, relayées par des transformateurs EDF ainsi que les canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales d'une dizaine de propriétés : le long de la corniche de Toulouse ainsi que les trois propriétés construites. On rappellera à ce propos que l'alimentation du Canadel en électricité passe par ces canalisations...

La présence de bornes d'incendies

L'aménageur a fait installer en 1990 des bornes d'incendie qui jalonnent le parcours.

II. Les solutions

Il existe au moins trois solutions pour sortir de cette situation cruelle et dommageable pour tous :

- Ne rien faire
- Remettre les lieux en leur état d'origine
- Valoriser le site de manière raisonnée

D'autres scénarios dérivés de ces trois axes sont imaginables.

A. Ne rien faire

Ne rien faire et laisser pourrir. Il faudra vraisemblablement un bon siècle pour que les voies bitumées disparaissent. Quatre générations encore en "profiteront". Les incendies se propageront inmanquablement. Statistiquement il y en aura, et rien ne les arrêtera. Dans l'attente, les voies d'accès goudronnées faciliteront encore pendant 25/30 ans les décharges sauvages³. Alors que la zone renfermera des canalisations qui alimentent le village. Faudra t-il, dans le cadre du "laisser faire" en réserver des accès ? Ou laisser la nature endommager les canalisations et les bouches d'incendies ? A quoi serviraient les bouches d'incendies inaccessibles ? Ne rien faire n'est pas la solution. La situation ne pourra que se dégrader au fil des ans tant il est vrai que l'on ne respecte que ce qui est respectable.

B. Remettre les lieux en leur état d'origine

Remettre les lieux en leur état d'origine est une solution logique, le site remarquable devant le redevenir. La mise en œuvre de ce scénario devra surmonter certains obstacles, qui sont développés ci-dessous.

D'abord, la prise de décision et le financement. Qui va en prendre la responsabilité ? Qui va financer les travaux ? Il est clair qu'à moins d'une initiative privée particulièrement désintéressée, seule la collectivité peut entreprendre ce travail couteux. Cette facture viendra s'ajouter aux deux précédentes, soit un coût total pour la collectivité de l'ordre de 32/34 millions d'euros. Les habitants du Rayol devraient donc mettre la main au portefeuille deux fois, une fois pour indemniser les propriétaires lésés et une autre pour financer la remise des lieux en état d'origine. On pourrait imaginer que les habitants eux-mêmes, à tout le moins ceux qui y sont favorables s'organisent pour réaliser eux-mêmes les travaux en mettant à profit leur temps libre. Il faudrait alors obtenir l'accord des propriétaires de voies pour les

³ Ces voies goudronnées présentent l'avantage de pouvoir courser les sangliers en surnombre.

démolir (il s'agit de voies privées), et, à défaut obtenir une décision judiciaire pour le faire, sur la base de la décision du Conseil d'Etat. Cette décision va prendre beaucoup de temps car les deux propriétaires des voies, achetées aux enchères en 2002, risquent de ne pas l'entendre de cette oreille et plaideront pour obtenir une indemnisation.

Il faudra aussi démolir et évacuer les résidus de démolition des deux transformateurs EDF et enfin prendre une décision concernant les réseaux d'assainissement qui se trouvent sous les voies, ainsi que la condamnation et l'enlèvement des bornes d'incendie.

Enfin il faudra faire les finitions : détruire et combler tous les talus réalisés en 1989/90. Pour cela les engins devront également pénétrer et travailler sur des propriétés privées. Avec les autorisations nécessaires.

On observera incidemment que dans ce scénario, la portion de voie privée qui va du cimetière à la départementale 27 et au col du Canadel baptisée "Avenue des Stoechades", devrait également être rayée de la carte⁴.

Cette solution a fait l'objet d'une première évaluation financière. Le coût de remise du site de la Tessonnière à l'état "naturel" qui est celui souhaité par ceux qui ont obtenu l'annulation de ZAC, serait de l'ordre de plusieurs millions d'euros. Cette solution, longue à mettre en œuvre, inextricable sur les plans juridique, administratif et financier, présente un inconvénient majeur à moyen terme. Elle remet en cause l'avenir du Rayol Canadel en tant que commune autonome. Assumer cette charge financière entraînerait inévitablement la mise sous tutelle administrative de la Municipalité avec comme conséquence à long terme son intégration aux communes voisines.

⁴ Ce qui obligerait le trafic de véhicules venant du cimetière et désirant se rendre au col du Canadel, à redescendre sur la D559, à l'emprunter jusqu'au carrefour du monument aux morts pour remonter la D27 jusqu'à l'épingle à cheveux actuellement desservie par cette portion de voie privée

C. Valoriser le site de manière raisonnée

La seule solution qui ne coûterait rien à la collectivité consisterait à mettre en valeur cette zone pour que non seulement elle redevienne remarquable, mais pour qu'elle le soit davantage, et cela par des capitaux privés dans le cadre d'un cahier des charges très strict, élaboré par la puissance publique dans le cadre d'un schéma directeur rigoureux et d'un remembrement dont elle piloterait la réalisation ou même dont elle assurerait la mise en oeuvre. Il permettrait de surcroît de créer de la valeur et des emplois pour les habitants tout en constituant un grand projet d'avenir.

Quel est le projet du Rayol pour les vingt ans à venir ? Comment créer de la richesse pour que la commune puisse continuer à vivre son indépendance ? Comment retenir la population dont l'effectif a été réduit de 17% au dernier recensement ? Comment apporter plus de confort dans la gestion des finances communales ?

Aucun candidat, aucune liste, au cours des dernières élections municipales, n'a abordé l'avenir de la commune, dans le cadre d'une vision globale à long terme s'appuyant sur ses atouts naturels.

Faute de création de richesses la commune est condamnée à gérer à court terme, aides, subventions et emprunts. Elle le fait bien mais qu'en est-il de l'avenir des rayolais et de leurs enfants condamnés à vivre ailleurs.

Où est le projet de développement durable ? Où est la vision d'avenir ?

Les habitants du Rayol doivent être logiques avec eux-mêmes et faire un choix : les partisans de chacune des solutions doivent s'exprimer publiquement et imposer ce choix aux responsables publics.

Avant d'aborder le détail de ce scénario dans le chapitre III, on trouvera ci-dessous la synthèse des impacts financiers de chaque scénario.

A. Bilan financier des 3 scénarios

	Impacts financiers	Avantages	Inconvénients
Scénario 1 – Ne rien faire	Coût 14 M€ (Indemnités Empain + propriétaires lésés)	Pas d'avantages	- Délais 1 siècle (aucune personne vivante à ce jour n'en bénéficiera) - Accumulation incontrôlée des décharges - Perte d'infrastructures vitales (av des Stoechades, voies cimetière/corniche Toulouse, électricité et assainissement, bouches incendies) - Développement du risque d'incendie - Situation juridique de la zone instable : grave dilution des responsabilités - N'empêche pas l'obligation de débroussaillage (SIVOM)
Scénario 2 – Remise en état naturel	Coût 14 M€ + x - au titre de la remise en état et des indemnités nouvelles : x M€ - au titre des indemnités 92/94 : 14M€	Remise à l'état souhaité par les associations à l'origine de l'annulation de la ZAC	- Coûts financiers - Déséquilibre budgétaire - Perte d'autonomie de la commune et sa mise sous tutelle - Perte d'infrastructures vitales (av des Stoechades, voies cimetière / corniche Toulouse, électricité et assainissement, bouches incendies)
Scénario 3 – Mise en valeur raisonnée	Pas de coût mais création de richesses pour toutes les parties prenantes ⁵ - en investissement (constructions à coût élevé) - en fonctionnement (entretien et services) - en création d'emplois	- Lutte contre les incendies - Création de richesses - Impact positif sur les finances locales - Garantie d'indépendance administrative pour la commune Mise en valeur - Référence architecturale - Nouvelle clientèle correspondant à la vocation balnéaire de la commune - Entretien de la zone par les co-lotis	Difficultés juridiques sauf obtention d'un consensus intelligent

⁵ Déduction faite des 2.1M€ déjà versés

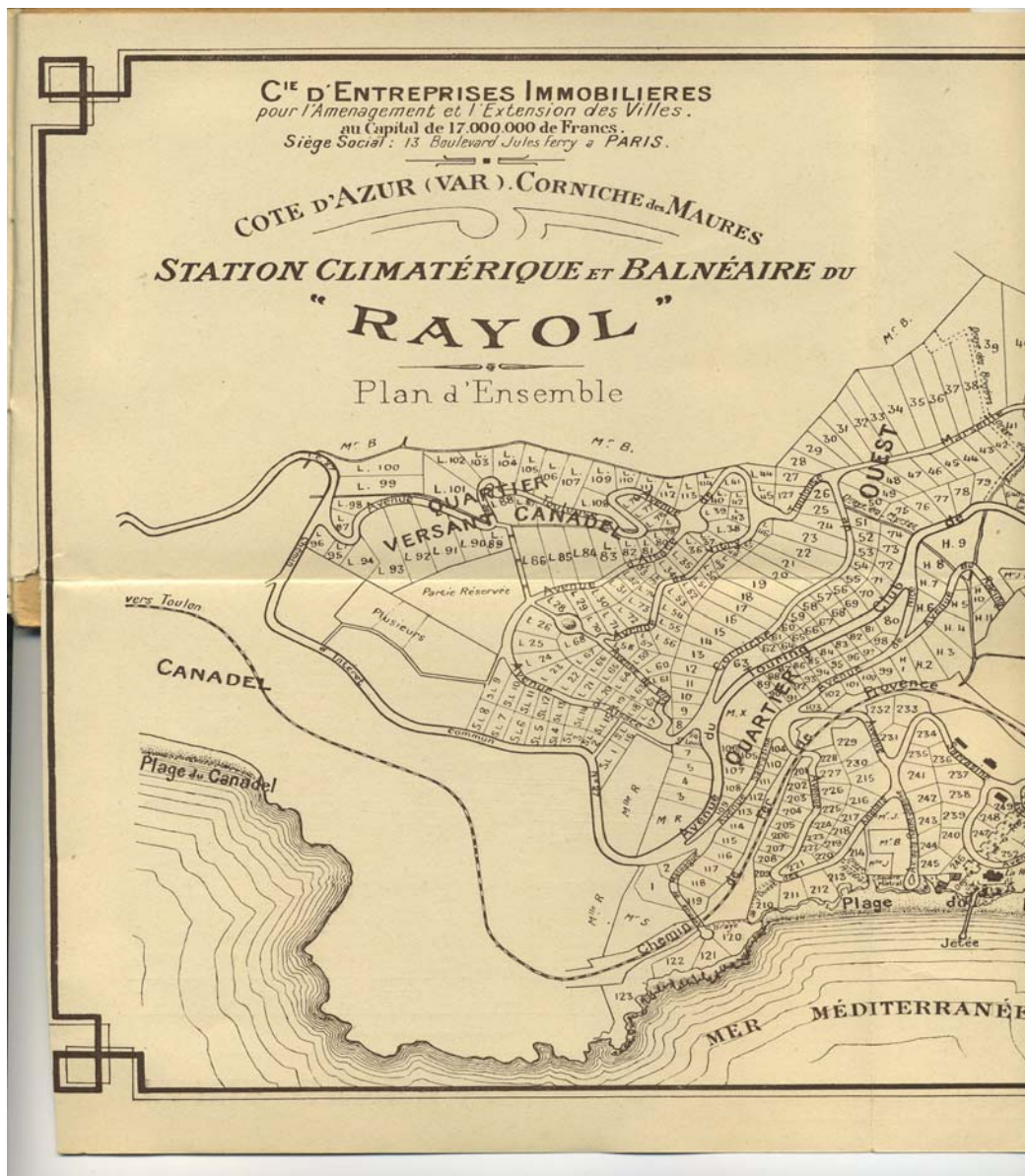
III. Un grand projet pour le Rayol Canadel

Le Rayol Canadel a besoin d'un vrai et ambitieux projet au risque d'être annexé à terme par les communes voisines. Pas un projet plaqué artificiellement sur la vie locale, coûteux, sans rapport avec les atouts de la côte, utopiste comme un musée d'art contemporain à l'image du Guggenheim de Bilbao, un casino... Rien de tout ça, à supposer que les financements puissent être trouvés, n'est réaliste.

Il faut pour le Rayol Canadel un projet qui s'appuie sur ses points forts et sur ses ressources naturelles : le soleil, la mer et le tourisme. Le seul projet réaliste, le seul qui colle à la réalité socio-économique, le seul qui non seulement ne coûterait rien aux budgets des collectivités publiques, donc au contribuable, mais rapporterait de l'argent, c'est un projet privé, de mise en valeur des sites remarquables.

N'oublions jamais qu'historiquement Le Rayol n'est pas un village séculaire comme St Tropez ou Bormes, mais une station balnéaire de quelques maisons, construite avec l'arrivée du train à la fin du XIXème siècle mais qui a connu un développement accéléré en 1927 grâce à des promoteurs parisiens.

Rappel de ce qui s'est passé au Rayol (à titre d'exemple) il y a seulement 80 ans. Etrange ressemblance avec ce qui a été annulé dans les années 90!



En définitive, un projet qui, non seulement ne défigurerait pas les sites remarquables mais au contraire les valoriserait, c'est osé mais faisable ! Nous résumerons le fondement du projet par la formule suivante:

Il n'y a pas de sites remarquables, il n'y a que des constructions visibles

Qu'entend-on par construction visible ? Il s'agit de toute construction, habitation ou autre, qui agresse l'œil par ses formes ou ses couleurs. Une construction qui se remarque (trop) qui ne s'intègre pas (bien) dans son contexte naturel. A contrario, toute construction qui ne se remarque pas, qui, s'intègre parfaitement dans son contexte paysagé, non seulement n'agresse pas les sites remarquables, mais les rehausse. On les cherche, on les repère avec difficulté. En voici un exemple : cherchez la villa sur le cliché ci-dessous.



Vous ne la voyez pas ! Alors zoomons un peu...



Vous n'aimez pas? Vous préférez peut-être celles-ci, en haut à gauche ?



Vous n'aviez pas remarqué la villa invisible en bas à droite ? Normal elle est "remarquable". Vous n'avez remarqué que les constructions visibles.

Quelle est, sur cette photo la construction qui défigure le littoral, pourtant tout proche ? Les défenseurs du littoral peuvent-ils prétendre que ce type de construction est inacceptable car portant atteinte au caractère remarquable du site ?

Qui aujourd'hui conteste la qualité architecturale de Port Grimaud ? d'Avoriaz ? de Sperone (<http://www.sperone.com/>), et même au Rayol (Maisons Burelle, Matéï, Olivo) ? :





Une construction “remarquable” est-elle une injure à un “site remarquable” ? Nous prétendons que non dans la mesure où son caractère remarquable vient précisément de ce qu’on ne la remarque pas !

"Dans le sublime, il ne faut pas que l'élégance se remarque: elle l'affaiblirait".
(Voltaire)

IV. Une solution réaliste pour que tout le monde sorte la tête haute de cette maudite affaire

Nous prétendons qu'entreprendre sur la ZAC de la Tessonnière, un vaste et ambitieux projet de constructions privées totalement intégrées, apportera à la commune non seulement la solution à ses maux, mais la création de richesses pour ses habitants et la commune.

- Quels sont les points structurant du projet ?
- Quelles contraintes architecturales faut-il imposer pour rendre le projet consensuel ?

Non pas un petit projet pour ne pas effaroucher les associations, mais un projet de référence, un projet international dont tout le monde sera fier, y compris les écologistes. Il est en effet, essentiel que des contraintes très fortes, en particulier de COS, viennent encadrer strictement le projet pour sceller le consensus qui en est le fondement.

(Les chiffres qui suivent ne sont qu'indicatifs d'une politique. Ils doivent être validés par un expert en urbanisme écologique)

A. Un nombre réduit de constructions

La ZAC comportait 69 lots disponibles (72 moins les 3 construits), elle ne devrait plus en comporter que la moitié, soit des parcelles d'environ 4000 m² minimum ? Ceci pour deux raisons :

- établissement d'un coefficient d'occupation permettant la dissimulation maximum des constructions par la végétation et parce que
- les constructions ne seraient autorisées que de plein pied.

Ces contraintes sont possibles, il faut les prévoir dans le PLU.

B. Des contraintes architecturales draconiennes

Ces contraintes, non limitatives, constitueront des conditions impératives à l'obtention des permis de construire et au respect absolu d'un cahier des charges dont les points clefs seraient :

- Interdiction de construire à moins d'une distance (à fixer) des crêtes
- Obligation de terrassement pour que les toitures restent dans la ligne de pente (exceptionnellement pour certains projets soumis à des contraintes de surface ou configuration de terrain, ou d'orientation – la maître mot restant invisibilité)
- Toitures en matériau de couleur sombre ou verte, voire végétalisées
- Seuls matériaux autorisés en extérieur, la pierre, le verre, le bois
- Un seul architecte responsable de la conception et du dessin des 34 constructions
- L'ensemble doit constituer une **référence mondiale d'architecture organique**⁶.

⁶ L'architecture organique est une philosophie architecturale qui s'intéresse à l'harmonie entre l'habitat humain et le monde naturel au moyen d'une approche conceptuelle à l'écoute de son site et intégrée à lui, faisant du

C. Des contraintes écologiques fortes

Le cahier des charges comportera une charte de l'environnement obligeant à se conformer à des règles en matière d'eaux pluviales, de raccordements, d'énergies renouvelables.

D. Un emplacement logique

Des photos satellite ou depuis la mer montrent très nettement que cette zone située pratiquement au centre de la commune, fait comme une poche au milieu des zones construites. On ne voit pas pourquoi, alors que d'autres projets émergent, cette zone ne serait pas amenée à être construite.

E. Commercialisation

La clientèle recherchée aura une double caractéristique :

- Clientèle internationale très haut de gamme recherchant le calme et la discrétion (l'inverse de St Tropez). Le village devra favoriser le développement des activités de service d'une clientèle exigeante.
- Clientèle pouvant investir au minimum 4 ou 5 millions d'euros⁷ et disposant d'une capacité de dépense d'entretien minimum de 10 à 20 000 euros par an, non compris les dépenses courantes, qui seront à l'avenant

F. Un impact économique et social fort

L'un des principaux problèmes du Rayol Canadel est l'impossibilité pour les jeunes d'habiter sur place en raison du coût du foncier et de l'immobilier. Ce point clef du programme électoral de la municipalité actuelle doit être pris en compte avec force et constituer un élément fédérateur des énergies locales. Pour y parvenir, l'urbanisation de la zone devra comprendre à la fois des grands terrains mais aussi des parcelles plus petites pour une accession plus sociale et aussi quelques maisons locatives pour le maintien en permanence d'une population jeune susceptible d'assurer à l'année le maintien des services publics et des commerces. Cette composante indispensable devrait permettre de s'assurer du consensus.

bâtiment et de son mobilier une composition unifiée et intriquée à son environnement. "Un bâtiment organique, quelle que soit sa date de construction, convient à l'époque, convient au lieu et convient à l'homme". "L'architecture organique est une architecture où toutes les parties sont reliées au tout et où le tout a un rapport avec toutes les parties : continuité et totalité." Ainsi s'exprime Franck Lloyd Wright, créateur de ce mouvement architectural.(wikipédia)

⁷ Evaluation haute

V. Comment assurer le succès de l'opération ?

A. Sur le plan juridique

Le Conseil d'Etat (CE) a jugé que cette zone était "remarquable" et ne pouvait donc être constructible. Or, toute décision de justice - judiciaire ou administrative - a force de loi. C'est vrai mais dans deux circonstances seulement : si on saisit à nouveau cette juridiction pour lui faire juger le contraire ou si un consensus général décide de passer outre. Or cette juridiction, le CE, ne change d'avis que si on le lui demande, c'est-à-dire si on lui soumet un recours. Le PLU en est l'occasion.

Explications - de deux choses l'une :

- ou bien le CE est saisi à l'occasion du PLU par tout citoyen, association, ou l'Etat. Cette juridiction doit alors se (re)prononcer sur le caractère remarquable de la zone et juger :
 - soit elle confirme que le site reste "remarquable" et le projet s'arrête là,
 - soit elle dit que le site n'est plus "remarquable" et donc modifie sa jurisprudence, ce qui n'a rien de choquant 20 ans plus tard. Le PLU est validé. Il importe d'apporter tous arguments par un dossier bien charpenté pour qu'il change d'avis.
- ou bien le CE n'est saisi ni par l'Etat, ni par un citoyen ni par une association. Le PLU n'est donc pas contesté et devient définitif. Personne ne s'en plaindra car il y a "consensus".

L'ensemble du projet repose sur un "consensus" entre toutes les parties prenantes : Etat et collectivités, Architectes des Bâtiments de France, Associations et habitants. Ce consensus est incontournable. Il reposera sur la renonciation à exercer un recours administratif sur le nouveau PLU, dans l'intérêt de tous. Si une seule partie prenante renonçait au consensus, c'est-à-dire décidait d'exercer un recours, le projet s'écroulerait de lui-même. Des contraintes environnementales et architecturales très fortes en constituent le socle.

B. Sur le plan financier

Nécessité de trouver un investisseur ou un groupe d'investisseurs regroupés autour d'un véhicule juridique approprié, qui

- assurerait la liquidité du marché en se portant contrepartie des vendeurs qui ne souhaitent pas suivre dans le cadre du remembrement défini et piloté par les pouvoirs publics,
- assurerait les études et les constructions au cas où les acquéreurs tarderaient à se manifester, bref assumerait les risques commerciaux et le portage financier jusqu'à la commercialisation complète en cas de retard dans la commercialisation.

On appellera cet investisseur l'investisseur central par différence avec les investisseurs finaux. L'enveloppe financière est estimée à 115 M euros (dont foncier 70 M euros). Le bénéfice net avant impôt : 50 Meuros⁸. L'investisseur central est à rechercher aussi bien en France qu'à l'étranger.

⁸ 34 villas x 3.5 Meuros foncier inclus + bénéfice 1.5 M euro

VI. Avantages de cette approche

L'approche proposée est réaliste car elle tient compte de la réalité, et s'avère gagnant/gagnant. Elle permettrait à toutes les parties prenantes d'y trouver leur compte :

- **L'Etat d'abord** : dans son rôle de financier en dernier ressort des indemnités dues aux victimes, en tant que garant de la commune évitant de régler ce à quoi elle ne pourra faire face par elle-même avec les risques induits de mise sous tutelle administrative. Premier acteur du consensus, l'Etat doit valider le projet et accepter de "fermer les yeux".
- La **municipalité** ensuite qui, dans le cadre du consensus déclarant, dans le cadre du PLU, ces terrains constructibles, réaliserait
 - o un allègement de sa charge d'emprunts et une reconstitution de sa capacité de financement par emprunt pour des projets réels, aujourd'hui et demain consacrée à rembourser du vent
 - o des rentrées fiscales (taxes foncières et habitation, directes ou induites)La municipalité ne délivre que des permis sous condition de respect du cahier des charges.
- Les **propriétaires** lésés en 1994 par l'annulation de leur permis de construire qui pourraient revendre leur terrain sur la base de ce qu'ils l'ont payé, soit la valeur du terrain constructible, sans frais pour la commune ni pour l'Etat. On peut également envisager que la contrepartie de l'indemnisation des acquéreurs initiaux par la commune pourrait être la cession à titre gratuit, par ces mêmes acquéreurs de leur terrain à la commune de manière à ce que la collectivité locale dispose d'une maîtrise foncière directe sur cette zone.
- Les **habitants** du Rayol Canadel qui n'auraient pas à assumer sur 20 ou 30 ans la charge des emprunts communaux.
- Les **commerçants et les artisans** qui verraient leur fonds de commerce augmenter de 170 consommateurs⁹ par an pour les uns et 34 villas de grand luxe à entretenir (et à construire à condition de disposer d'une offre techniquement conforme au cahier des charges) pour les autres.
- Les **associations** de défense de l'environnement et la nature qu'elles défendent : les sites remarquables sont, non seulement préservés mais améliorés (à voir la situation actuelle de cette zone devenue une décharge publique¹⁰ en dehors de tout contrôle).

⁹ 34 foyers de 5 personnes à très fort pouvoir d'achat

¹⁰ Bien que la voirie soit d'utilité publique du fait de sa large utilisation par la population.

VII. Les objections

Les objections à un tel projet ne vont pas manquer. On peut d'ores et déjà en tirer une liste et esquisser les réponses.

Objections	Réponses
Comment obtenir un consensus entre toutes les parties prenantes ?	Par la signature d'une charte entre toutes les parties prenantes
En France, il est souvent bien difficile d'obtenir une unanimité sur quelque projet que ce soit.	Pas de consensus : pas de projet. Les habitants du Rayol devront payer les indemnités. Obtenir le consensus devient une obligation.
Comment s'assurer qu'un recours ne sera pas déposé ?	La charte pourrait constituer le socle de consensus sur la base duquel le CE, s'il était saisi, reviendrait sur sa jurisprudence. Par ailleurs la juridiction administrative ne s'autosaisit pas.
La zone a été déclarée inconstructible par le CE, juridiction administrative de dernier ressort. Le CE peut-il modifier sa jurisprudence ?	Oui, ce qui a été jugé à un instant T peut être déjugé vingt ans après. La loi littoral (L.146-4.1) modifiée par la loi SRU dit que l'extension de l'urbanisation doit se faire " soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ", pour éviter le mitage, ceci en dehors de quelques exceptions spécifiques et dans certaines conditions.
Même si un consensus local se dégage pour un tel projet, dans le cadre du PLU, l'Etat ne devrait-il faire son devoir en attaquant la décision devant la juridiction administrative ?	Cela reste possible. Alors la juridiction et en dernier ressort le Conseil d'Etat devraient constater l'existence d'un consensus local et adapter sa décision.
Le Conseil d'Etat a-t-il déjà eu l'occasion de réviser une jurisprudence liée à la loi littoral ?	Ce point important reste à vérifier. Il ne semble pas que ce soit le cas, car cette jurisprudence est peu abondante
Les décisions du Conseil d'Etat ont la force de la loi	Certes, mais à condition de le saisir par un recours. Le CE ne s'auto-saisit pas pour sanctionner les écarts. Seuls une personne physique ou morale de droit privé ou de droit public (Etat, commune, Région) peut le saisir pour une éventuelle sanction. S'il n'est pas saisi, il ne se passe rien.
Il faut modifier la loi littoral pour que ce projet aboutisse	C'est utopique, aucun politique ne se risquera à une telle initiative politiquement très incorrecte. La solution passe par un consensus local .

D'autres projets voisins ont été bloqués à cause ou grâce à la loi littoral, pourquoi une exception pour Le Rayol? Pourquoi pas les autres ? Cela ne risque t-il pas de créer un précédent?	Cette objection ne manquera pas d'être soulevée par les autorités. La réponse doit être soigneusement préparée. En fait, chaque dossier est unique, chaque situation est unique. En ce qui concerne le Rayol, il ne s'agit pas de réactiver un projet abandonné, mais de proposer une solution à une situation aux conséquences désastreuses pour la commune en faisant émerger un projet complètement différent : moins dense, plus ciblé, en un mot acceptable par tous dans l'intérêt de tous. Après tout, si un précédent est créé, alors que les autres s'en inspirent. Lorsque tout le monde est d'accord il n'y a plus de différend et la justice n'a plus à intervenir.
Cette approche, basée sur le "consensus" ne correspond pas à la culture française, jacobine et centralisée, basée sur la loi plutôt que sur le contrat	La loi n'est que l'expression du contrat social. Il s'agit là d'un contrat social local, dans l'intérêt d'une population locale.
Seuls les riches auront accès au projet.	En effet, seules les personnes dotées de moyens financiers importants pourront se permettre de faire face à la charge d'investissement et d'entretien. Oui, c'est un projet pour les riches, voire les très riches. Les rayolais s'en plaindront-ils eux qui veulent bien accueillir les touristes, mais pas le tourisme de masse ? Ils n'en ont d'ailleurs pas les moyens : les plages existantes ne le permettent pas. Si le Rayol ne peut pas recevoir 10 000 personnes dépensant 1000 euros, il doit créer les structures d'accueil pour 100 personnes qui en dépenseront 100 000. A condition que le tissu économique du village accompagne le projet, c'est-à-dire crée les structures commerciales d'accueil appropriées.

Quid des propriétaires actuels, anciens ou récents, qui ne disposent que de parcelles de superficie insuffisante pour construire? Ou qui ne pourront pas suivre financièrement les contraintes architecturales?	Ils revendront dans le cadre d'un remembrement supervisé par une autorité à définir, ou grâce à l'intervention de l'investisseur central chargé d'assurer la liquidité. D'où la nécessité que le projet soit soutenu par un investisseur aux reins solides, capables de racheter dans l'intérêt du projet.
Si certains propriétaires de superficies adéquates veulent construire de leur propre chef et s'opposent au projet, comment régler ce problème ?	Cela veut dire qu'il n'y aurait pas de consensus. Les propriétaires devront ou bien adhérer au projet dans sa globalité ou vendre leur terrain. S'ils ne s'engagent pas (dans le cadre du consensus) à respecter les contraintes du projet, il n'y aura aucun permis de construire ni pour eux ni pour personne. C'est à prendre ou à laisser. L'enjeu est simple : ou bien les propriétaires acceptent les contraintes et s'enrichissent ou bien ils devront constater leur perte.
La clientèle visée préférera t'elle le Rayol à St Tropez ?	Oui, la clientèle visée n'est pas celle de St Tropez, même si elle dispose des mêmes moyens financiers son profil de vacancier est à l'opposé. Une étude de marché, réalisée en phase 2, devra mettre en évidence les besoins fondamentaux qui feraient défaut à la commune pour satisfaire cette clientèle désirant " vivre cachée"
Les exigences de cette clientèle sauront-elles être satisfaites par la population du Rayol ?	Voir plus haut. L'offre des commerçants et artisans du Rayol Canadel devra sans doute évoluer pour se conformer aux nouvelles attentes
Qu'est-ce qui garantira que les acquéreurs assureront l'entretien du domaine ?	La sélection par l'argent au niveau de l'investissement de départ
Cela va donner raison aux acheteurs lors des enchères de 2002, et donner raison à ceux d'entre eux qui ne sont animés que par la spéculation	Si tout le monde y trouve son compte, ce qui constitue l'essence même du projet, il est normal qu'ils en bénéficient. Même si certains en soient choqués. Aucune disposition juridique ne permettrait de les "punir".

Pourquoi les propriétaires fonciers actuels devraient-ils accepter ce projet? Quel est leur intérêt?	Ces propriétaires devront faire un choix : • soit augmenter la superficie de leur terrain pour atteindre le minimum requis en rachetant le lot de leur voisin, et construire conformément au cahier des charges, • soit vendre à leur voisin dans le cadre du remembrement. Si aucun accord n'est possible l'investisseur central pourra intervenir en se portant acquéreur pour rendre le marché liquide.
Vous ne pourrez pas imposer un même architecte à tous les acheteurs fonciers	Alors le projet n'a aucune chance d'aboutir et il faut le tuer. Ceci est condition impérative. D'où l'intérêt d'un investisseur central, arbitre éclairé (mais non désintéressé) dans l'intérêt du projet. On peut toutefois imaginer une pluralité d'architectes s'engageant au respect des normes architecturales et spécifications de décor définies par l'architecte principal. Ce dernier devra alors approuver tous les projets qui ne sont pas directement issus de son cabinet. La durée de ce processus d'approbation sera fonction du degré de conformité par rapport aux spécifications.
Beaucoup des terrains de l'ancienne ZAC sont dépourvus de végétation susceptible de camoufler les constructions. Donc à moins de les enterrer complètement au risque de leur faire perdre tout attrait, quelle serait la solution?	Le cahier des charges devra imposer un coefficient d'arbres (pins parasols?) minimum (par ex 1 arbre par x m2)
Les contraintes architecturales et environnementales sont trop fortes : les acheteurs ne les accepteront pas, chacun voudra jouer personnellement plutôt que collectivement	Les acheteurs/investisseurs n'auront pas d'autre choix que d'accepter un projet exemplaire. Ou bien les investisseurs acceptent les contraintes et ils multiplient la valeur de leur bien soit en construisant soit en vendant dans le cadre du remembrement, ou bien ils perdent tout.
L'approche proposée semble très "dictatoriale"	Non, l'approche est basée sur un consensus, un contrat social. Il faut imposer des contraintes environnementales fortes pour obtenir un consensus et faire face aux critiques futures

On peut s'attendre à des réticences non seulement des propriétaires mais aussi des architectes et entrepreneurs locaux qui risquent de créer des difficultés. Ne peut on pas revenir à une solution plus ouverte pour les propriétaires individuels à partir du moment où l'on fixe des contraintes de constructions très strictes : plain pied, matériaux des façades, terrassements, types d'ouverture , couleurs, clôtures , jardins etc.. ? L'objectif étant que les maisons se voient le moins possible, ne peut-on envisager une pluralité de constructeurs?	Pluralité de constructeurs : oui. Mais unité et homogénéité d'architecture. Seule condition pour que le projet soit exemplaire.
Existe-t-il un cabinet d'architecture capable d'embrasser un tel projet?	Un appel d'offre international devra être lancé le moment venu (Italie, Italie, Italie, mais surtout USA et Japon)
Et les routes ?	Les routes devront soit être rendues au domaine public, soit maintenues dans le futur domaine privé. C'est un choix à faire le moment venu, en fonction des intérêts des uns et des autres (commune et propriétaires)
Quel est l'intérêt poursuivi par le rédacteur de ce manifeste	Alléger les finances communales d'une charge pour les 30 ans à venir et arrêter le massacre de la zone de la Tessonnière laissée, sous prétexte de son caractère remarquable, aux assauts des detritus humains

Arbre schématique des décisions :

