

Robert Maillet
30 boulevard de la Suane
Beuvallon Bartole
83310 Grimaud
Mob : 06 07 36 37 81
Fax : 04 94 49 12 13
Mail : romaillet@wanadoo.fr

18 septembre 2011

Note récapitulative sur les différentes hypothèses quant à la présentation du PLU pour la ZAC de la Tessonnière au Rayol Canadel

I – Première hypothèse : Le PLU présente la Tessonnière en zone naturelle

C'est l'option qu'a prise Madame le Maire depuis le début de l'étude de ce PLU, en accord avec Monsieur de Ponçins, son Bureau d'urbanisme, la Sous-préfète et Maître Barthélémy, sous prétexte de respecter l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 et ainsi la notion d'espace remarquable (qui en fait ne l'est plus car les travaux d'aménagement de la ZAC exécutés en 1990/1991 sont irréversibles).

Si Madame le Maire persistait à s'en tenir à cette présentation, elle ferait donc une totale abstraction du constat d'huissier sur l'état de la zone et de la consultation de Monsieur le Professeur Sousse qui lui ont été transmis et qui pourtant font ressortir les évolutions depuis l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994.

Si, malgré ces nouveaux arguments le Conseil Municipal votait, à sa majorité, cet espace en zone Naturelle du PLU,

Les conséquences seraient les suivantes :

- Le Préfet est satisfait, il n'a pas eu à prendre ses responsabilités et par voie de conséquence il n'engage pas celle de l'Etat. Il a laissé à la seule commune l'entière responsabilité de la décision avec toutes les conséquences qui en résultent pour elle. Il entérine donc la situation de la ZAC de la Tessonnière et fige ainsi la situation actuelle.
- Les avocats sont satisfaits car ils vont de nouveau gérer durant des années les nouveaux contentieux créés.
- La cohésion de la majorité municipale est certes préservée, MAIS :
La commune prendra un risque énorme (cf. note du Professeur Sousse) car,
 - de nombreux recours vont être déposés non seulement par l'ensemble des propriétaires de terrains mais également par des associations diverses dont les adhérents vont se trouver lésés. Notamment le recours des co-lotifs va se trouver renforcé du fait de la matérialisation d'un préjudice constitué par la zone N qui

serait figée et d'autre part par l'existence des offres d'un promoteur constructeur dûment acceptées (plusieurs dizaines de millions d'euros) pour lequel la commune ne pourra pas appeler l'Etat en garantie

- la zone de la Tessonnière (qui n'est pas gérée) va continuer d'être une honte pour une commune qui pourrait être un paradis (vandalisme, dépôt d'ordures, occupations diverses, absence de débroussaillages, etc...) et à péricliter,
- les habitants vont rester divisés et vont continuer à financer par leurs impôts les dépenses de contentieux, en prenant des risques considérables sur le plan financier (sans pouvoir appeler l'Etat en garantie) de par le préjudice causé à l'ensemble des propriétaires comme indiqué ci-dessus.
- Madame le Maire terminera son mandat de façon très chaotique avec des dépenses accrues, des risques financiers énormes pour l'avenir, comme indiqué ci-dessus et sa réélection dans trois ans sera très problématique, car le problème de cette ZAC n'étant par résolu continuera de pénaliser la commune y compris avec des dépenses complémentaires déjà indiquées.
- les prétendants à la mairie quels qu'ils soient, après ce scrutin, hériteront de cette situation et face à leur devoir d'assurer la continuité de gestion communale continueront à « porter ce bébé ».

II Deuxième hypothèse : Le PLU présente la Tessonnière en zone naturelle mais est refusé par le Conseil Municipal

Le Conseil Municipal, conscient de tous les inconvénients de la première hypothèse (en ayant lu soigneusement la consultation du Professeur Soussé et la note qu'il a rédigé) et de ses répercussions, se prononce dans sa majorité contre le zonage de la Tessonnière en zone naturelle tel que présenté par Madame le Maire.

La majorité municipale certes se divise donc et « explose ». La cohésion n'existe plus par la prise de conscience de la majorité qui résulte de ce vote et Madame le Maire se trouve donc « isolée ».

Mais la commune élimine les risques de recours et donc en grande partie les répercussions financières qui s'y trouvent liées.

Le Préfet reste seul face aux responsabilités de l'Etat.

Mais des conséquences importantes subsistent tout de même :

- La commune se retrouve sans PLU.

Elle se trouve dans l'obligation de présenter un nouveau PLU ZAC de la Tessonnière en zone constructible. Dans quel délai ? Ou de se contenter du POS existant en attente des prochaines élections municipales dans trois ans.

- Certes pendant cette période la ZAC de la Tessonnière est figée mais pendant trois ans maximum.

- Pendant cette nouvelle période de trois ans maximum (mais c'est toujours trop long pour les lésés depuis 20 ans), rien ne change par rapport à la situation actuelle :

- La Tessonnière pose toujours les mêmes problèmes et pénalise toujours la commune sur le plan financier et sur le plan général.
- Les clivages entre habitants se poursuivent.
- La commune continue de péricliter,

- Les préjudices causés aux propriétaires de terrains s'amplifient,
- Les candidats au prochain scrutin municipal héritent de cette situation. Ils sont obligés de s'impliquer pour évoluer dans le sens souhaité et raisonnable : la constructibilité.

Quant à Madame le Maire, il y a également de fortes probabilités pour que son mandat ne soit pas renouvelé ...

III Troisième hypothèse : la Tessonnière est présentée en zone constructible au PLU

La consultation du Professeur Sousse est prise en considération car elle fait ressortir que les risques juridiques sont insignifiants pour la commune de plus celle-ci bénéficiera par ce choix de toutes les retombées financières et économiques.

Monsieur de Ponçons modifie son projet pour cette nouvelle présentation.

Conséquences :

1 - Toutes les affaires contentieuses dépendant directement de la commune pour la ZAC de la Tessonnière seraient terminées.

Personne n'osera déposer de recours :

- Le Préfet (l'Etat) sera amené à prendre ses responsabilités et ne fera sans doute pas de déferé. Mais si tel était le cas l'Etat en supporterait seul les risques et conséquences notamment sur le plan financier et, comme le mentionne le Professeur Sousse dans sa note, cela d'autant plus que les arguments juridiques pour l'Etat seraient faibles.

- Quant aux associations de défense, les risques de recours sont également très limités pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus (arguments juridiques très faibles, risques financiers, en ce qui concerne ses membres, énormes, antériorité de la ZAC de la Tessonnière).

Plus généralement, que les associations de défense cherchent au maximum à lutter à titre préventif contre « le bétonnage massif » est une chose mais en l'occurrence vouloir continuer à pénaliser la vie des acquéreurs de bonne foi (20 ans c'est énorme) alors qu'ils sont victimes des erreurs de l'Etat et de la commune et de surcroît dans une zone déjà complètement aménagée pour l'urbanisation, donc déjà bétonnée (et ce depuis plus de 20 ans) en est une autre.

D'autant plus que cette affaire déclenchée par les Amis du Rayol n'a rien amené de positif mais a, au contraire, créé et entretenu de graves problèmes au sein de la commune du Rayol dont les habitants pâtissent encore.

2 – La commune retrouve son calme :

- La commune retrouve des perspectives de développement économique et des retombées financières significatives

- Madame le Maire pourra terminer son mandat dans un climat apaisé en préservant les intérêts financiers et économiques de sa commune et pourrait même prévoir de nouveaux investissements du fait des rentrées de fonds importantes (taxes et vente du terrain appartenant à la commune) qui ne manqueront pas de se produire contribuant ainsi à son désendettement.

- Les prétendants à la Mairie n'auront plus à gérer de contentieux ZAC de la Tessonnière. Mais au contraire le développement tant attendu.

- Madame le Maire pourra peut-être prétendre, dans des conditions correctes à une nouvelle réélection (si tel est son souhait).

Il faut mettre fin définitivement à cette sinistre affaire et arrêter de jouer « la politique de l'autruche » en se référant à une décision de justice dépassée, qui ne ferait pas jurisprudence (car aucun recours ne serait déposé). Si toutefois tel était le cas tout porte à croire que, sur la base de la consultation et de la note du Professeur Sousse les chances de gagner les procès auxquels la commune serait exposée seraient importantes et mettraient en évidence l'évolution de la jurisprudence.

Il convient de rappeler à ce sujet que tout auteur d'un recours doit établir son intérêt à agir et être parfaitement conscient des conséquences financières qui pourraient en résulter et donc être prêt à assumer ce risque très important en l'occurrence si le recours est rejeté.

Cette dernière solution, pour toutes les raisons évoquées, permet seule d'aller de l'avant, d'oublier le passé et de permettre à cette petite commune un retour à une gestion normale.

La consultation du Professeur Sousse et ses conclusions sont une chance inouïe pour la commune. Elle permet de lever les obstacles juridiques prétendus, évoqués par beaucoup, souvent avec des erreurs.

Il faut la saisir !

Dans l'intérêt de tous.

Nul ne peut raisonnablement se dispenser d'en saisir l'opportunité.

Il faut cesser de pénaliser cette commune, ses habitants et les propriétaires de la Tessonnière.