

Robert MAILLET
Beauvallon Bartole
30 boulevard de la Suane
83310 GRIMAUD
Tel. 04 94 49 36 49
Tel. 06 07 36 37 81
Mail Romaillet@wanadoo.fr

Grimaud, le 22 juin 2012

Monsieur Stéphane de Poncins
Mail : sdemoncins@sdp-conseils.fr

PLU Rayol Canadel

Cher Monsieur,

Tout d'abord j'avoue avoir été très sensible au fait que vous ayez tenu votre engagement de répondre à mon courrier du 11 juin dernier.

Je sais que vous avez un rôle extrêmement ingrat de par le fait que vous êtes tenu de respecter les instructions de Madame le Maire, elle-même suivant à la lettre les instructions de son Avocat-Conseil qui continue inlassablement à s'en référer à l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 (cela l'arrange incontestablement, on comprend pourquoi dans la rubrique cohérence !).

Ceci vous amène à éluder certaines questions à faire des réponses très orientées voir même à formuler des contre-vérités.

Je me trouve donc contraint de répondre à votre courrier point par point pour relever les inexactitudes, les mensonges, d'autant que vous avez cru devoir envoyer une copie de votre courrier à Madame le Maire du Rayol.

J'en ferai donc de même en lui envoyant copie de ce présent courrier.

1 – Concernant le Professeur Sousse je note avec plaisir l'évolution de votre position à son égard puisque vous daignez le considérer maintenant comme un éminent juriste !

Le fait que vous reconnaissiez l'intérêt de sa consultation et que vous n'en partagiez pas les conclusions est parfaitement incohérent mais doit s'expliquer par votre manque d'indépendance à l'égard de Madame le Maire qui vous a fixé un objectif précis et qui vous rémunère pour l'atteindre au détriment des intérêts de sa commune.

Vous ne pouvez donc pas être objectif.

Pour la prise de contact avec le Professeur Sousse vous ne dites pas non plus la vérité : m'ayant promis lors de notre rencontre, de le contacter vous aviez toute possibilité de m'appeler pour me demander ses numéros. De plus vous êtes en possession de toutes ses consultations sur lesquelles apparaissent certainement ses numéros de téléphone.

Quelle mauvaise foi !

2 – Le devenir de la ZAC de la Tessonnière :

Elle dépend exclusivement de la volonté politique, en l'occurrence celle de Madame le Maire, encouragée et orientée par son Avocat-Conseil, de très longue date, toujours dans le même sens depuis maintenant près de 25 ans !...

Vous êtes donc dépendant et victime de cette volonté politique qui consiste à présenter dans le PLU cette ZAC en zone EBC sous prétexte de la référence à l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 alors que le Professeur Sousse a largement défendu l'évolution de la jurisprudence (dès 1998 le Conseil d'Etat rend un arrêt contraire pour une affaire similaire)..

Tout ceci dispense la commune d'attendre un nouvel arrêt contradictoire du Conseil d'Etat dans 15 ou 20 ans en prenant le minimum de risques tant sur le plan juridique, que sur le plan financier (cf. : consultation du Professeur Sousse) tout en permettant dès maintenant le développement de la commune.

Il est certain que si ce PLU tel que vous l'avez présenté a été voté à une voix près par la majorité du Conseil Municipal c'est dû au fait qu'un élu qui avait promis de voter contre s'est ravisé au dernier moment (au grand étonnement des autres) succombant sans doute à l'influence insistante de Madame le Maire.

Ce résultat n'est pas glorieux car, outre cette voix d'écart, des réactions très vives ont suivi, en séance, se concrétisant par la démission de trois élus entraînant ainsi la vacance de 5 sièges !

La presse locale s'en est d'ailleurs fait l'écho en mettant en relief les reproches particulièrement explicites, graves et révélateurs des élus démissionnaires à Madame le Maire et le malaise qui règne de longue date dans cette petite commune (ainsi la dernière affaire, celle concernant le Domaine du Rayol qui a abouti à l'annulation du « putsch » tenté par Madame le Maire).

Les élus en ont assez d'être tenus à l'écart, d'entériner des décisions prises ou qu'on les oblige à prendre. En résumé d'être pris pour des moutons et d'avalier des couleuvres (certains me l'ont dit) et d'être obligés d'être particulièrement vigilants pour éviter les véritables « guet-apens » mis en place par Madame le Maire. C'est intolérable et invivable.

Quant aux choix que vous reprenez scrupuleusement :

- le premier consiste à classer comme vous l'avez prévu la ZAC de la Tessonnière en zone naturelle. Ce qui entraînera de multiples recours et de nouveau 15 à 20 ans de procédures inutiles et coûteuses. Cette option est donc parfaitement malhonnête et totalement infondée juridiquement (cf. Consultation du Professeur Sousse).*
- le deuxième consistant à ce que cette ZAC soit urbanisée provoquera de la part du Préfet, certainement, un déferé. Mais il sera certainement seul à faire un recours et à en supporter les coûts et les responsabilités. Et cette procédure pourra fort bien s'arrêter au jugement rendu par le Tribunal Administratif et pourrait donc être de courte durée (vous omettez de le préciser).*

C'est la meilleure des hypothèses car elle préservera les finances de la commune et ne bloquera pas son développement, elle lui permettra de sortir d'une difficulté insupportable qui dure depuis plus de 20 ans (vous omettez bien sûr de le préciser).

- le troisième consistant à tenter d'obtenir un amendement à la Loi littoral : contact pris avec un Député, elle est inadaptée et totalement irréaliste donc totalement irréalisable.

Vous osez écrire que le classement en zone naturelle a été souhaité par la majorité. C'est exact mais dans des conditions ci-dessus rappelées.

La vérité est que seule Madame le Maire, sous influence de son Avocat-Conseil, est convaincue quant à sa qualification d'espace remarquable de la Tessonnière.

Je me permets de vous conseiller de lire attentivement les consultations du Professeur Sousse (peut-être ne les avez-vous pas lues ou mal comprises ?) desquelles il ressort que la ZAC de la Tessonnière ne peut pas être considérée comme site remarquable pour plusieurs raisons :

- elle est dégradée
- elle est construite : des habitations s'y trouvent implantées, tous les aménagements réalisés (voiries, réseaux, infrastructures, etc...)
- elle se trouve en limite de zones déjà urbanisées et ce en amont et en aval,
- absence de co-visibilité : non visible du rivage, les zones urbanisées en aval faisant par définition écran.

Comment pouvez-vous écrire que la Tessonnière fait 400 hectares alors qu'elle n'en fait qu'un peu plus de 20 !

A la lecture des consultations du Professeur Sousse il est facile de comprendre que la commune du Rayol a son « quota » largement atteint d'espaces remarquables.

En effet, les espaces remarquables dépassent les 60 % de la superficie de cette petite commune elle n'a pas besoin d'accroître ses espaces d'autant plus, comme énoncé ci-dessus, que la Tessonnière ne peut plus répondre à cette définition.

Vous osez également écrire que l'ensemble de la commune est considéré par le PLU comme espace proche du rivage !

Ceci est totalement absurde : une commune entière ne peut être considérée comme proche du rivage sinon la commune ne peut plus rien faire ni modifier quoi que ce soit sur l'intégralité de son territoire.

A ce sujet, comment la ZAC de la Tessonnière pourrait-elle être considérée comme proche du rivage ? Elle n'est pas à 2 ou 300 mètres de celui-ci mais à plus d'un km.

Pour les raisons énoncées ci-dessus la co-visibilité n'existe pas : elle est séparée du rivage par un écran urbanisé.

Encore une fois je me permets de vous conseiller de vous imprégner de la consultation du Professeur Sousse avant de rédiger de tels écrits erronés ou orientés pour satisfaire le but à atteindre que vous a fixé Madame le Maire.

Pourquoi le Maire d'une commune cherche-t-il à protéger un site qui n'a plus rien de remarquable comme l'explique largement le Professeur Sousse dans ses écrits ?

Pour préserver des intérêts personnels ?

Certainement pas ceux de la commune c'est ce qui est particulièrement choquant.

En résumé, plutôt que de vous en référer strictement aux orientations très fermes et très ciblées de Madame le Maire vous auriez dû faire appel à un juriste spécialisé en urbanisme compte tenu que tout ceci n'est visiblement pas de votre compétence. Ce qui vous aurait permis de formuler de sérieuses mises garde à Madame le Maire.

Apparemment vous n'avez pas saisi l'opportunité que se présentait alors que vous aviez la chance d'avoir entre les mains la consultation du Professeur Sousse. C'est vrai, à votre décharge, qu'il fallait être courageux pour « affronter » Madame le Maire et son Avocat-Conseil.

Vous avez cependant une circonstance atténuante : vous vous plaisez à répéter que vous êtes un simple exécutant.

A ce sujet :

- je remarque sur votre papier à en-tête que vous exercez vos fonctions sous forme d'une EURL au capital de 8.000 euros.*
- Par définition vous n'avez donc aucun associé.*

Mais le plus singulier est de voir mentionné que la SDP conseils a une activité de « conseil aux collectivités en urbanisme aménagement et développement local ».

Cette activité de conseil ne serait-elle pas très réglementée et réservée aux avocats, aux architectes ?

Pouvez-vous m'éclairer sur ce point dans les plus brefs délais ?

Ou avez-vous des diplômes de bon niveau en matière d'urbanisme ? En tout cas votre dernière lettre ressemble à s'y méprendre à une consultation juridique particulièrement mal étayée !

4 – le délai :

Je maintiens que vous avez pour celui-ci subi l'influence et la demande pressante de Madame le Maire car cet argument de délai ne tient pas.

Et même s'il tenait (hypothèse d'école) quelle serait la clause pénale qui en découlerait si le PLU n'était pas déposé dans ce fameux délai ?

Madame le Maire s'est réfugiée derrière ce délai, mis en avant par vous, car elle a eu du mal à obtenir de l'un des ses Conseillers le vote qui a permis le basculement dans le sens qu'elle souhaitait (pour) lors du PLU que vous avez présenté.

Vous répondez volontairement à coté car vous savez fort bien que ce délai ne concerne pas l'adoption du PLU par une commune.

Quelle intox !

Croyez-vous que ce soit honnête d'employer de tels procédés vis à vis des membres du Conseil Municipal pour être agréable à Madame le Maire ?...

5 – Votre rôle en 2006

Là aussi vous faites semblant de ne pas comprendre.

Je vous rappelle, une nouvelle fois mon argumentation :

Vous reconnaissez avoir participé à la rédaction de ce SCOT en 2006.

Sur instruction de qui avez-vous mentionné la ZAC de la Tessonnière en zone blanche ? De Madame le Maire, de son Avocat-Conseil (des procédures étant toujours en cours).

Vous auriez dû vérifier mais étiez-vous réellement compétent pour toutes les raisons évoquées ci-dessus pour vérifier l'évolution de la jurisprudence ? Il est certain qu'en votre qualité de simple exécutant et non, semble-t-il d'avocat, vous ne pouvez effectivement pas vous en apercevoir.

Ce n'était certainement pas votre souci de procéder à cette vérification.

Le simple exécutant que vous êtes se révèle donc extrêmement dangereux de par son incompétence flagrante en matière juridique,

Et la commune, de par ces carences « traîne » ce SCOT depuis 6 ans. Il est donc grand temps qu'il soit revu par des personnes compétentes.

Il est évident que l'avocat de la commune, lui certainement très compétent et très informé de l'évolution de la jurisprudence, de par le conflit d'intérêt qui a été mis en relief, ne pouvait pas faire passer les intérêts de la commune avant ses propres intérêts et ne pouvait aller à l'encontre de la cause qu'il avait précédemment défendue (site remarquable). C'est bien la raison pour laquelle pour l'ensemble de cette affaire la référence à l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 est soigneusement entretenue quoiqu'il arrive, sur le plan jurisprudentiel et il en est de même avec la référence à ce SCOT dans lequel la ZAC de la Tessonnière n'aurait jamais dû apparaître en zone blanche.

Tout ceci est parfaitement orchestré et cohérent.

7 – vos honoraires

J'avoue que les arguments que vous employez me laissent particulièrement pantois.

En effet, vous amenez, sur instructions de Madame le Maire, cette petite commune « dans le mur » avec le PLU tel que vous l'avez présenté (mais vous n'êtes pas fautif car simple exécutant des instructions de Madame le Maire) tout ceci après 4 ans de travail à vous lire, pour une solution dérisoire et injustifiée, bravo !

Je maintiens que vos honoraires se situent à un niveau très élevé pour une commune de cette importance.

J'ai eu échos de PLU pour des communes beaucoup plus importantes qui ont été facturés par des bureaux d'urbanistes (de surcroît peut être plus compétents) entre 40 et 50.000 euros.

J'envoie un courrier accompagnant copie de cette lettre à Madame le Maire (ainsi qu'à tous les Conseillers Municipaux) l'invitant solennellement à changer la présentation du PLU de façon à faire procéder à un nouveau vote aboutissant à la constructibilité de la ZAC de la Tessonnière.

Ceci permettrait enfin de respecter les recommandations de juristes éminents (indépendants et neutres) et parfaitement compétents dans ce domaine.

Il est grand temps de le faire pour mettre fin au grave malaise et au climat suspicieux et explosif qui règne dans la commune et que vous avez encore amplifié « en tandem » avec Madame le Maire. Arrêtez donc je vous prie de défendre une cause indéfendable par complaisance ce sera un grand soulagement pour vous car vos écrits manquent incontestablement de crédibilité par fidélité aux instructions reçues.

Vous devriez donc, en toute logique, être sollicité en ce sens (modification du PLU et présentation de la Tessonnière en constructible) par Madame le Maire (cf. lettre jointe) à moins qu'elle ne préfère démissionner, ce qui vous facilitera la tâche (enfin) et vous évitera d'avoir à vous justifier sur des bases erronées ou mensongères.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments cordiaux.

Robert Maillet