

*Lettre envoyée à Madame le Ministre de l'Ecologie (voir à la fin de cette lettre les nombreux destinataires des copies)*

***La scandaleuse affaire de la ZAC de la Tessonnière (dite Empain)***

***Pourquoi la ZAC de la Tessonnière doit-elle impérativement devenir constructible ?***

**Robert MAILLET**

*Mob : 06 07 36 37 81*

*Mail : [romaillet@Wanadoo.fr](mailto:romaillet@Wanadoo.fr) et les 11 autres co lotis d'origine de la ZAC de la Tessonnière : AUGIER, BIGOT, COUTANT (société RAYOL PARK), DEUTSCH, LELANDAIS, NAHON (SCI Montesperan), POZNANSKY, RICHARD, SCI GEREMI, TEBOUL (Société AB), THERMES,*

*Le 30 janvier 2011*

*Madame le Ministre de l'Ecologie,  
Du Développement Durable,  
Des transports et du Logement  
246 boulevard Saint-Germain  
75007 PARIS*

***Extrêmement  
Important et urgent***

*Objet : date de la table ronde concernant  
le PLU de la ZAC de la Tessonnière  
Au RAYOL CANADEL (Var)*

*Madame le Ministre,*

*Nous ne comprenons pas votre silence.*

*Nous pensions vous avoir sensibilisée à l'**extrême urgence à agir**.*

***Imaginez-vous dans notre situation :***

*Vous avez, il y a vingt ans, acheté un terrain de près de 300.000 euros (avec un certificat de constructibilité annexé à l'acte notarié) dans une ZAC complètement aménagée et donc réputée constructible sur la commune du RAYOL CANADEL dans le Var.*

*Lors de cet achat « plaisir » vous vous représentiez votre villa construite sur la plateforme préfigurée.*

*Tout était en place d'ailleurs pour la commercialisation : panneaux publicitaires, bureau de vente, qui plus est dans l'axe de la mairie !*

***20 ans de procédures se sont succédés, vous empoisonnant la vie bouleversant complètement vos projets, vous ayant causé de graves problèmes financiers (investissement en pure perte, frais de procédure, etc...) si ce n'est de santé venant s'y ajouter !***

***En résumé votre « achat plaisir » de départ est devenu un véritable « achat cauchemar ». Vous vous apercevez au bout de 20 ans de procédures coûteuses et interminables (comportant des décisions aberrantes, orientées, ou de « complaisance » qui ont été rendues par toutes les juridictions y compris les plus hautes - Conseil d'Etat- après un espoir donné par la Cour Administrative d'Appel en 2006) que votre « très cher terrain » inconstructible « objet du désir » est inclus dans une zone présentée comme naturelle (dans le cadre du PLU en cours d'élaboration) sans aucun scrupule, par la décision d'une mairesse « entêtée » et que ce PLU risque d'être voté dans les 15 jours qui viennent.***

***Ce qui reviendrait à vous spolier définitivement et vous faire déposséder à terme de votre terrain par le Conservatoire du Littoral par une expropriation à un prix proche de l'euro symbolique le m<sup>2</sup>.***

***Que faites-vous ?***

***Vous alertez en urgence les pouvoirs publics pour stopper l'élaboration de ce PLU néfaste et rédhibitoire. Avant qu'il ne soit trop tard !***

***Il faut arrêter le « massacre » et faire comprendre à Madame le Maire que tout ceci serait contraire aux intérêts de la commune, de l'Etat et de tous les propriétaires car apparemment elle n'a toujours pas saisi que tous ces intérêts allaient dans le même sens !***

***En effet, Il faut savoir que l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 auquel Madame le Maire entend se référer inlassablement, ne peut avoir aucun effet si aucun recours n'est déposé dans le cadre du nouveau PLU : « Zone constructible »***

***Personne ne déposera de recours à l'encontre du PLU zone constructible de la ZAC de la Tessonnière compte tenu de l'antériorité de cette affaire et des préjudices causés ou qui pourraient l'être.***

***Hypothèse d'école : Si quelqu'un osait déposer une requête malgré tout ce contexte encore faudrait-il que la personne qui la dépose prouve son intérêt à agir ce qui s'avèrerait certainement très difficile pour ne pas dire impossible.***

En résumé l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 considéré comme « parole d'Évangile » par Madame le Maire ne pourrait servir de référence et de jurisprudence et donc produire ses effets en absence de procédure.

**D'où l'intérêt de faire passer ce message à Madame le Maire qui ne l'a certainement pas compris !**

**C'est ce qu'il faut faire en EXTREME URGENCE « avant qu'il ne soit trop tard ».**

Par contre le classement en zone naturelle (comme le souhaite ardemment madame le Maire) générerait inévitablement, lui, de multiples recours entraînant de **graves conséquences** :

- **La zone ingérable (ZAC de la Tessonnière) persisterait et la commune continuerait à décliner.**
- **La commune se priverait d'une rentrée de fonds de l'ordre de 4 millions d'euros (malgré l'état désastreux de ses finances !).**

Et vous seriez spoliée définitivement et dépossédée à terme de votre terrain comme indiqué ci-dessus (et votre investissement de 300.000 euros fait en 1990/1991 vous serait rétribué à hauteur d'1 euro le m<sup>2</sup> de votre terrain).

**Il ne vous resterait plus qu'à trouver un accord avec l'Etat pour vous faire indemniser quant au préjudice subi : achat du terrain, dommages et intérêts, intérêts cumulés depuis 20 ans, préjudices moral et financier et de santé, durée excessive de la procédure administrative (17 ans).**

Voici résumé ce que serait votre situation.

**Trouveriez-vous cela normal et équitable ?**

**L'accepteriez-vous en restant les « bras croisés » ?**

**Certainement pas !**

**Vous seriez très révoltée tout comme nous, vous crieriez « au scandale » et cherchiez à le faire savoir !**

**Pour vous tout ce résumé est heureusement de la fiction, pour nous c'est malheureusement une très dure réalité et une menace réelle et imminente.**

La médiatisation a déjà commencé (voir coupure du VAR MATIN du 13 janvier dernier) quant aux pouvoirs publics auxquels vous appartenez **ils ont largement été alertés depuis plus d'un mois et les 55 propriétaires ont envoyé une lettre**

dont vous avez eu connaissance à leurs Députés, Sénateurs et Conseillers Généraux.

*Pour nous, co-lotis d'origine, il faut que notre cauchemar cesse au plus tôt, nous avons entre 60 et 86 ans, comme nous l'avons déjà écrit.*

***Nous ne pouvons plus attendre votre bon vouloir.***

*Vous avez parfaitement compris l'urgence.*

*Il faut agir vite et donner la priorité à notre affaire qui le mérite compte tenu des intérêts financiers en jeu :*

***Perspectives de recettes :*** - ***de l'ordre de 4 millions d'euros pour la commune***  
(en provenance du promoteur-lotisseur unique) (c'est inespéré) de par le paiement de la taxe sur les terrains constructibles et de la vente du terrain appartenant à la commune.

*Non seulement cette somme lui permettrait de se désendetter complètement mais de faire de nouveaux investissements et de faire bénéficier les habitants de nombreuses retombées économiques et serait débarrassée de cette zone de la Tessonnière ingérable et source de tensions entre administrés.*

***Perspectives d'économie***  
***Pour l'Etat***

- ***Une somme de l'ordre de 11 millions d'euros*** apparaissait dans le rapport de l'Expert judiciaire Bourdy Vary en juillet 2007 pour indemniser les co-lotis d'origine dont nous faisons partie.

*Il est évident que celle-ci se trouverait **diminuée dans des proportions non négligeables** si les terrains acquis depuis 20 ans devenaient constructibles.*

***Madame le Maire n'en a pas conscience ou ne veut pas le comprendre, c'est hallucinant et dramatique !***

*Nous avons proposé à Madame le Maire « une boîte à outils » :*

- ***PLU présentant la Tessonnière en zone constructible aucun recours n'étant à redouter l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 n'aura pas à s'appliquer,***
- ***rachat de tous les terrains (rendus constructibles) par un promoteur lotisseur unique et nouvel aménagement concerté de la zone.***

« Boite à outils » inespérée pour sortir de l'impasse actuelle et de ce cauchemar tant pour la commune, que pour nous, ainsi d'ailleurs que pour les associations de défense qui se trouvent dans une situation très embarrassante à la suite des recours déclenchés dont elles n'ont pas mesuré la portée et les graves conséquences.

**Madame le Maire pourrait-elle refuser ces « outils proposés » certainement pas à moins qu'elle continue avec acharnement de s'en référer au mauvais prétexte jusqu'ici répété inlassablement : l'éternel arrêt du Conseil d'Etat de 1994 (qui en fait ne trouverait pas d'application en absence de recours comme largement développé ci-dessus).**

**Il faut l'aider par la haute autorité de l'Etat à faire preuve de bon sens et de clairvoyance dans l'intérêt de tous.**

Elle n'a pas le choix (finances de la commune, bien-être de ses habitants, retombées économiques, équité, apaisement avec les différentes associations tout en évitant notre spoliation définitive).

**Nous comptons plus que jamais sur votre aide et votre efficacité dans les jours qui viennent, pas dans 15 jours, dans un mois, dans deux mois :**

### **IMMEDIATEMENT**

**Si vous étiez concernée personnellement (comme nous avons essayé de le relater ci-dessus) vous ne supporteriez pas, eu égard à votre investissement d'il y a 20 ans et des sommes en jeu, de la longue antériorité de cette affaire, du cauchemar qu'elle vous fait vivre depuis 20 ans et de la tromperie organisée dont vous auriez été victime à l'origine, que l'on vous objecte que cette affaire ne peut être traitée rapidement.**

« Après l'heure ce n'est plus l'heure ».

**Et nous ne voulons pas nous entendre dire (le délai fatidique étant écoulé) et le dossier commençant à être traité ou examiné : « Monsieur le Ministre ne peut rien faire pour vous, déposez un recours pour contester le PLU en zone naturelle, mais ce sera difficile, hypothétique et long, en d'autres termes vous n'avez plus que vos yeux pour pleurer !... »**

**Comprenez qu'après 20 ans de tromperie et de procédures nous ne pourrions accepter ce langage.**

**Pour toutes ces raisons et celles longuement développées dans d'autres courriers en votre possession, nous pensons vous avoir convaincue qu'il faut**

*agir très très vite pour que la réunion de la table ronde demandée inlassablement depuis plusieurs semaines se tienne.*

*Cette table ronde, nous vous le rappelons, devra réunir outre le Ministre de l'Ecologie, le Préfet, le Maire, la DDE, la Commission des Sites, les Bâtiments de France, le Bureau d'urbanisme chargé de l'élaboration du PLU, le Député, le Sénateur, le Conseiller Général, les représentants des associations de défense et les co-lotis d'origine, etc...*

*Nous pensons qu'effectivement et vous en conviendrez sans doute que c'est la seule solution pour sortir de ce long cauchemar et mettre fin au préjudice considérable que nous subissons lié à des décisions surprenantes et inévitables dont nous sommes victimes depuis 20 ans et que nous ne souhaitons à personne de vivre.*

*Madame le Maire après la réunion de cette table ronde saura qu'elle peut se servir sans arrière-pensée des « outils » de la boîte que nous lui avons préparée (comme indiqué ci-dessus) :*

- **présentation du PLU avec la Tessonnière en zone constructible sans redouter de recours (pour les raisons évoquées ci-dessus) et donc sans tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 qui n'aura pas d'effet de jurisprudence,***
- **Constructibilité de la zone de la Tessonnière débouchant sur l'intervention d'un promoteur lotisseur unique avec concertation, lors de cette table ronde puis avec les différents intervenants pour prévoir l'aménagement intelligent de cette zone à la satisfaction de tous.***

*Nous sommes convaincus compte tenu de tout ce contexte, que vous saurez faire preuve de la plus grande compassion à notre égard et que vous ferez en sorte que la date retenue pour cette table ronde que nous attendons **nous soit indiquée dans les tous prochains jours.***

*Nous vous prions d'agréer, Madame le Ministre, l'expression de notre plus haute considération.*

*Robert Maillet et les 11 autres Co lotis  
D'origine de la ZAC de la Tessonnière  
**Spoliés depuis 20 ans***

*P.S. : - Pour leur parfaite information et compte tenu de l'extrême urgence nous adressons le même courrier à Monsieur le Premier Ministre, à Monsieur le Secrétaire Général de l'Elysée, Madame le Ministre de l'Economie, Monsieur le Premier Président de la Cour des Comptes, Monsieur le Secrétaire Général de l'UMP, Monsieur le Président de Groupe de l'UMP à l'Assemblée, Monsieur le Président de groupe de l'UMP au Sénat, Monsieur le Député Jean-Michel COUVE, Monsieur le Sénateur Hubert FALCO, Monsieur le Préfet du Var.*

*N.B - Nous venons d'adresser, en date du 1<sup>er</sup> février, une lettre à Monsieur le Président de la République dont vous pourrez avoir copie en en formulant la demande par téléphone ou mail.*