

LA TRIBUNE

de L' A.D.R.E.R

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Mairie du Rayol-Canadel, place Guidicelli 83820 Le Rayol-Canadel

Déclaration de Création de l'association N° W831000987 du 21 février 2010 sous-préfecture de Draguignan

LE MOT DU PRESIDENT

Notre association est née après le diagnostic établi par la commune dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme(PLU).

Pourquoi ?

Ce diagnostic fait état d'une commune qui se meurt ce que ressent fortement chaque habitant à l'année. D'ailleurs la suppression d'une classe, le départ du médecin et peut-être bientôt de la Poste sont révélateurs du déperissement du village. De plus les propriétaires de la première heure des terrains des Hauts Rayol (Tessonnière) n'ayant pu construire, s'estiment à juste titre, financièrement lésés et vont continuer à réclamer leur dû.

Ne nous leurrions pas la Commune et l'Etat ayant été déclarés fautifs par les tribunaux l'indemnisation mettra la Commune en cessation de paiement avec pour conséquence la tutelle de l'Etat assortie d'une très forte augmentation des impôts locaux.

Parallèlement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU proposé par nos élus est trop restrictif et frileux pour faire face à cette situation.

Il nous faut réagir pour revitaliser notre village !

Jean MANSIAUX

*

* *

MISSION DE L'ADRER

L'ADRER est une association ouverte à toutes les personnes physiques sensibles au développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel. Dans le processus en cours, d'élaboration du PLU, elle souhaite faire entendre sa voix. Elle se veut force de proposition, en aucun cas force d'opposition.

La mission qu'elle s'est donnée est de :

- Intervenir et apporter sa contribution dans les débats et l'élaboration des documents, mais en aucun cas de s'interposer ou d'entraver le travail en cours,
- Amener des propositions judicieuses dans la rédaction des articles du règlement d'urbanisme pour rendre compatible protection et développement harmonieux et durable de la commune
- Participer ou inciter à une analyse approfondie de la situation juridique de l'ex ZAC de la Tessonnière et de celle des Aromes, afin d'étudier, d'inventer et de proposer toute possibilité permettant d'éviter le classement irréversible de cette zone mais au contraire trouver les bases d'une valorisation économique bénéfique de ce secteur

- Proposer des projets de développement du centre village, notamment autour des tennis, du Patec, de la place de l'Office du Tourisme, et plus généralement dans la zone UA, afin de créer une dynamique permettant de valoriser le commerce local et d'augmenter les retombées de l'offre touristique
- Etudier les possibilités de développer des zones d'habitats groupés implantées sur l'ensemble du territoire de la commune pour répartir la fréquentation et ne pas engorger le centre village
- Veiller à permettre par la définition des zonages et la rédaction des règlements une réelle possibilité de création d'activités touristiques et hôtelières nouvelles, indispensables au développement équilibré de la commune
- Assurer la liaison et l'information envers la population, et exercer une forme de vigilance sur l'évolution du PLU et les orientations retenues

*

* *

LA TESSONNIERE

Remarque préliminaire : le dossier Tessonnière présente un caractère très particulier, car à la différence des autres, il est profondément structuré par une décision de la justice administrative.

En 1989, la ZAC de la Tessonnière a été constituée au Rayol-Canadel pour créer un lotissement de 70 villas. Très rapidement une association locale a entrepris une action qui a abouti, beaucoup plus tard, à son annulation en Conseil d'État. Entretemps de nombreux terrains ont été vendus par le développeur. Trois constructions ont néanmoins pu voir le jour pendant la courte période (1990/91) ou des permis (puis des certificats de conformité) ont été attribués. Leur situation au regard du droit de l'urbanisme est néanmoins précaire alors même qu'elles n'ont jamais été contestées.

En 2006, la commune a du faire face à une première condamnation visant à indemniser les bénéficiaires du coût d'obtention de leur permis de construire dûment délivrés par le maire d'alors, puis une deuxième condamnation pour indemniser le développeur (2M€ réglés en 2008). Une troisième décision est attendue dans les années à venir, du Tribunal Administratif de Marseille, devant lequel a été renvoyée l'affaire par arrêt du CE en décembre 2009. En effet, le CE a jugé que le lien de causalité direct entre la faute de l'Etat et de la Commune, et le préjudice des propriétaires lésés, n'avait pas pas été démontré.

L'enjeu de ce dernier procès est de l'ordre de 12/14 millions d'euros avec le risque de mettre la commune en cessation de paiement.

Les terrains viabilisés à l'époque ont depuis, été laissés à l'abandon, pillés et dégradés et se transforment peu à peu en terrain vague, voire en déchetterie sauvage. La végétation a du mal à reprendre ses droits mais crée de surcroît un risque d'incendie pour l'été. Par ailleurs, les voiries, devenues privées en 2002 lors de la liquidation des biens du développeur, renferment l'ensemble de réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité moyenne tension du village et restent ouvertes à la circulation publique, ce qui facilite leur dévoiement. Enfin, certaines parties de ces voies présentent un intérêt certain pour la commune et ses habitants qui utilisent quotidiennement celles du bas, y compris les engins municipaux lourds.

Pour résumer, cette zone, devenue inconstructible pour son caractère "remarquable", est devenue une friche préjudiciable à l'harmonie du site.

Le processus en cours d'élaboration du PLU, devrait être l'occasion unique de prendre ce problème à bras le corps et prévoir des solutions afin de définir un zonage conforme. Toutefois, la municipalité, considérant qu'il s'agit d'un espace privé, "condamné" par décision de justice, refuse d'intervenir, que ce soit par son pouvoir de police ou par voie de déclaration d'utilité publique.

L'ADRER pense que des solutions légales existent, même s'il faut les inventer, entre une DUP pour régler le problème des réseaux, la création de zones réservées pour prendre en compte l'existant, voire un développement réfléchi. Ceci peut se faire conformément au SCOT et aux textes qui faisaient défaut il y a 20 ans mais qui, depuis 10 ans, sont venus apporter les précisions d'interprétation, dont le défaut avait obligé le juge à se prononcer bien au-delà des demandes.

Faute d'une écoute de la part de la municipalité, nous avons du mal à évoquer ces problèmes et les solutions possibles, dans le cadre d'un dialogue ouvert et constructif. Notre sentiment est que, faute d'arguments solides, la municipalité se sent démunie et se résigne à l'inaction.

*
* *

LOGEMENTS SOCIAUX (quartier HLM)

Historique

Le Maire a proposé, début 1987, l'acquisition d'un terrain viabilisé, d'une superficie totale de **25.245 m²** en bordure du C.D. 27, juste au-dessus des Mas du Canadel.

Par délibération du 24 Mai 1987, le Conseil Municipal a fait sienne la proposition du Maire et autorisait celui-ci à acquérir le terrain BERARD, pour la somme de 850.000 Francs plus les frais.

Des contacts ont été pris avec des organismes spécialisés pour la constitution d'un avant-projet de l'opération à intervenir (accession à la propriété avec un lotissement communal et/ou constructions à caractère locatif simple).

Afin de parer à la demande des plus démunis, le Conseil Municipal décidait de traiter cette affaire en deux tranches distinctes et mettant en priorité la tranche des locatifs, retenait l'Office Public du Var pour cette réalisation.

Le permis du 12 Octobre 1989, comporte désormais sur une superficie construite de 2.121 m². Ces logements sont implantés sur une superficie de 15.000 m², ce qui permet d'attribuer à chacun un petit jardin personnelisé, en plus de vastes espaces verts et de jeux prévus dans l'opération. De plus, la commune demeure propriétaire d'un reliquat de superficie de **10.245 m²** pouvant, encore aujourd'hui, être destiné à l'accession à la propriété.

Il faut espérer que le plus grand nombre de logements seront affectés, par accession à la propriété conformément au délibéré originel, à la population locale par la Commission mixte qui sera créée à cet effet.

Aliénation du patrimoine communal

Or, la vocation des terrains HLM GOLA a été altérée par un règlement d'urbanisme (POS 2000) qui attribue une vocation E.B.C (Espace Boisé Classé) incompatible avec la motivation d'origine d'accession à la propriété définie par le Conseil Municipal.

L'ADRER estime qu'une correction doit être apportée à ce détournement du patrimoine communal. Un acte administratif ne peut être légal du point de vue de ses mobiles que si ce mobile est inspiré par l'intérêt général, et le développement durable d'un habitat écologique est l'affaire de tous. Techniquement cette rectification est possible car les espaces verts peuvent être déclassés, et le classement peut être supprimé, par une révision du P.O.S. ou du document en tenant lieu (art.L.123-4 al.2).

Prospective

Les zones de développement doivent être densifiées selon le plan directeur du PLU pour implanter des pavillons autour de la cité GOLA, en mettant en application les directives de l'ancien Ministre de la Cohésion sociale, J.L. Borloo, d'accession à la propriété par pavillons à 100 000 euros sur terrains municipaux.

Proposition

Il reste encore autour de l'Espace GOLA un reliquat de **10 245 m²** pouvant être destiné à l'accession à la propriété. Il est urgent que la commune s'inscrive dans le développement du "Pass Foncier" qui permet un P.T.Z. doublé pour des pavillons à 15 euros/jour, préconisés et aidés par le gouvernement (Christine Boutin, Ministre du logement et de la ville).

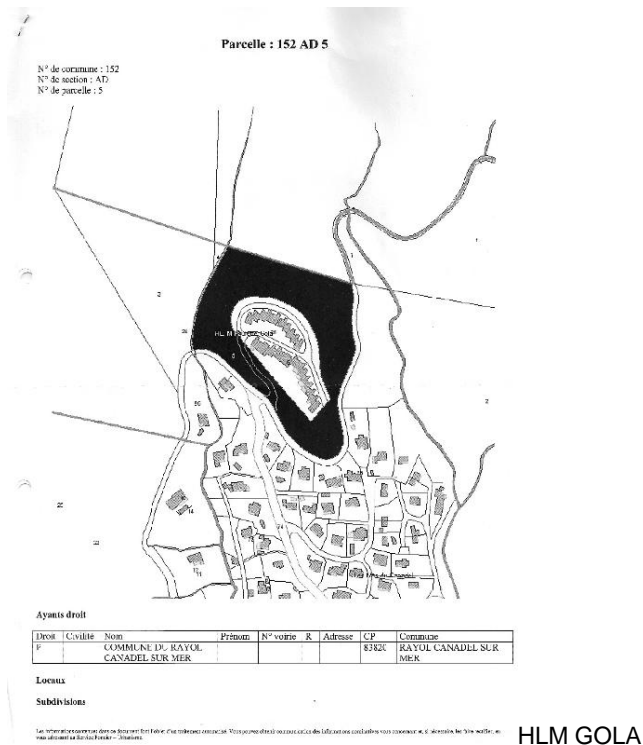
On peut rappeler que le Ministre de la Cohésion sociale, Jean-Louis Borloo, a signé avec des élus locaux la charte de la maison à 100.000 euros. Un "mode d'emploi" simple, à destination des maires, a été produit, à charge pour ces derniers de prendre l'initiative de lancer leur programme de construction pour les primo-accédants.

La charte recense les dispositifs déjà existants et utilisables pour construire et financer cette maison à 100.000 euros, dont la surface doit faire au moins 85 m². Yves JEGO, président de l'"Association française pour l'accession à la propriété" chargée d'aider et de conseiller les élus pour les montages financiers considère que la maison à 100.000 euros est "une alternative au logement social".

Voici, un rôle nouveau pour les communes qui se donnent le moyen de réaliser des constructions fiables répondant à tous les impératifs de la démarche RT 2012 : réglementation thermique tendant à imposer un taux minimum d'énergies renouvelables pour les maisons individuelles surtout en matière d'eau chaude sanitaire, choix des matériaux minutieusement effectués pour répondre pleinement aux exigences techniques, thermiques, acoustiques et esthétiques du cahier des charges.

La réalisation de ce projet ambitieux d'Ecoquartier, doit être conforme à la démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) et permettre une économie d'énergie élevée. Voici, selon l'ADRER, une approche qui doit prendre en compte l'environnement, qui peut rester dans un coût global, être mis en œuvre rapidement et même créer du travail pour la main-d'œuvre locale.

C'est possible, humain, agréable et urbain.



ZONE U (ex UA) CENTRE VILLE

Le PLU doit prendre en compte l'évolution de la commune pour les vingt années à venir.

Il est admis par tous que le centre du village doit se densifier. Plutôt que de transformer le RAYOL en un quartier résidentiel où des villas s'implantent avec de plus en plus de difficultés sur des terrains de plus en plus rares, il importe de constituer un centre avec des maisons de villages et des nouvelles rues autour d'une place à l'image de tous les villages de France qui se sont constitués au fil des siècles.

Un tel projet doit s'inscrire dans le cadre d'un schéma directeur global concernant l'ensemble du cœur du village, entre la boutique "Anne Claire" et la carrière.

Heureusement, et malheureusement, au RAYOL nous avons des contraintes à respecter, notamment la topographie et l'existant bâti dont le PATEC. Nous devons nous en fixer une autre : faire du beau pour donner au village un visage accueillant correspondant à la qualité du site.

Nous devons également nous adapter aux besoins en matière de logements. D'abord pour les actifs mais aussi pour les retraités qui seront de plus en plus nombreux et qui apporteront bien souvent une manne financière non négligeable dont la commune a besoin pour vivre. Les jeunes actifs doivent de se trouver au plus près du centre pour des raisons de commodité (épouses sans véhicule, enfants à l'école...), les retraités âgés chercheront des emplacements facilement accessibles proches des lieux de vie (convivialité, commerces, médecin...)

Il convient de définir une zone U modulable, a), b), c), qui permettrait, avec des contraintes de construction adaptées, de l'aménager.

Le PADD et le règlement de PLU pourront organiser cette urbanisation future, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La Tessonnière : l'affaire ne fait que (re)commencer...

Le récent arrêt du Conseil d'Etat ne doit pas permettre de crier victoire trop tôt. L'affaire ne fait donc que (re)commencer, car les propriétaires qui ont subi un préjudice n'ont pas l'intention d'en rester là. Ils ont décidé de poursuivre leur action et d'aller jusqu'au bout. Ils le font avec d'autant plus d'ardeur que de nouveaux moyens vont être développés devant la Cour de renvoi et qu'en cas de succès ils recevront des intérêts de retard qui vont encore alourdir la facture de la commune.

En effet, que dit cet arrêt ?

Il dit d'une part que l'Etat et la commune ont bien commis une faute, mais que d'autre part cette faute n'est pas directement la cause du préjudice invoqué (voir ci-dessous extraits de l'arrêt).

Ainsi la Cour administrative d'appel de MARSEILLE qui avait "établi l'existence d'un lien de causalité **directe** entre les fautes et les préjudices invoqués a insuffisamment motivé sa décision" d'indemnisation "au regard des arguments échangés devant elle". Sa décision est donc entachée d'une "erreur de qualification juridique des faits".

La Cour de MARSEILLE devra donc revoir sa copie... A suivre !

Extrait de l'arrêt du 28 octobre 2009 : "...Si la commune du RAYOL CANADEL, en classant les terrains en cause en zone constructible puis en créant la zone d'aménagement concerté de la Tessonnière et en approuvant le plan d'aménagement de cette zone, ainsi que l'Etat, en donnant son accord à la création de la zone, ont commis des fautes de nature à engager leur responsabilité, le préjudice résultant pour les acquéreurs des terrains de la différence entre le prix auquel ils ont acquis ces terrains et la valeur réelle de ces derniers, à leur date d'acquisition,...trouve son origine directe non pas dans les actes administratifs, mais dans les contrats de vente ... que, par suite, les préjudices ... ne peuvent pas être regardés comme étant la conséquence directe des fautes commises par la commune et par l'Etat".

A.D.R.E.R

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Mairie du Rayol-Canadel, place Guidicelli, 83820 Rayol-Canadel

LA TRIBUNE de L' A.D.R.E.R

est à votre Ecoute pour publier les questions de ses membres concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et vous donner une réponse circonstanciée.

Vous pouvez contacter les membres compétents de la commission SCot du P.L.U

Patrice COLLANGETTES	06 31 69 88 04	pcol@orange.fr
Alain COZANET	06 07 09 21 24	a.cozanet@orange.fr
André DELMONTE	06 08 34 22 77	a.delmonte@free.fr
Olivier GHIBAUDO	06 16 12 91 72	olivier.ghibaud@wanadoo.fr
Rémy GLINTZBOECKEL	04 94 05 62 57	832007124@resopharma.fr
Richard KONDOLFF	06 07 77 70 11	richard.kondolff@wanadoo.fr
Jean MANSIAUX	04 94 05 69 67	anne-marie.mansiaux@wanadoo.fr
Claude ZUNINO	06 07 97 96 13	claud.zunino0584@orange.fr

Question de Madame Marie-Jo BERNARD :

*Le PLU prescrit de déterminer à la parcelle près, les espaces naturels remarquables de la Commune.
Quelle est la définition d'un espace remarquable ?*

Réponse ADRER :

Doivent être préservés, s'il y a lieu, au titre d'espace naturel remarquable, les terrains classés selon des éléments scientifiques « dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique » ([C. urb. R 146-1](#)).

En conséquence, pour déterminer si un secteur du littoral constitue un espace sensible, le P.L.U. doit apprécier les caractéristiques écologiques des terrains et leurs caractéristiques propres au regard des critères définissant les espaces remarquables.

(In Loi Littoral Themexpress Francis Lefebvre 2010)

VOTRE NOUVELLE QUESTION :

Les adhésions sont confidentielles. Le fichier des adhérents est confidentiel. Conformément à la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de destruction des données vous concernant en écrivant au siège social de l'Association.