

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

CŒUR DE VILLAGE = CŒUR DU PROBLEME

Réponse raisonnée à une note d'humeur

L'humeur n'est jamais bonne conseillère, l'ADRER s'inquiète de ce qu'un maire, élu à la tête d'une municipalité, doté de pouvoirs étendus pour administrer la commune et en particulier établir son PLU, s'appuie sur ses humeurs pour prendre ses décisions. Nous aurions préféré le raisonnement et la concertation

La note "d'humeur" de Madame le Maire insérée dans le bulletin municipal mérite une réponse point par point de la part de notre Association.

"Ces personnes qui refusent des logements réservés aux jeunes actifs avec enfants..."

Notre Association est très favorable à la réalisation de logements locatifs et en accession à la propriété afin de revitaliser notre village mais pas aux conditions prévues en cédant un grand terrain communal à un promoteur avec au final, un intérêt très limité pour la Commune

"Attaquer le projet.... est à la limite de la diffamation et de l'injure publique"

Au nom de quoi, attaquer un projet relèverait de la diffamation et de l'injure ? L'ADRER n'attaque pas le projet mais, faute de concertation, exerce un recours à cause de son opacité et ne diffame ni n'injurie personne. A aucun moment nous n'avons mis en doute l'intégrité de qui que ce soit. Serait-ce faire preuve de diffamation ou d'injure que de prétendre, arguments à l'appui, que le projet n'est pas conforme à l'intérêt du village ?

"Ceux qui forment systématiquement des recours"...

Le recours est la seule arme pour se faire entendre lorsque se ferment les portes et les oreilles. Madame le Maire, vous rendez-vous compte que vous avez bloqué toute discussion aussi bien sur ce projet que sur le PLU.

Nous avons pu discuter en tête à tête avec le promoteur mais cela a été impossible de le faire avec vous-même et les élus de la majorité ; c'est un comble ! Que nous reste-t-il pour nous exprimer ? Notre brochure " la Tribune de l'ADRER" et le recours argumenté. Si notre argumentaire est d'une pertinence voisine de zéro il devrait vous être facile de répondre point par point avec vos propres arguments.

" Ces personnes... Que représentent –ils sinon eux-mêmes ?"

Les responsables des deux associations qui ont fait un recours contre le projet "cœur de village" représentent leurs adhérents. Ceux-ci, du fait de leur engagement représentent les forces vives de la commune. Leurs discussions et réflexions en commun permettent une analyse plus pertinente que celle de personnes isolées. Ouvrez vous à la population du village, ne restez pas enfermée dans votre mairie !

"... des recours abusifs, plus politiques que justifiés ? "

Les recours que nous vous avons adressés ainsi qu'à Monsieur le Préfet, ne nous réjouissent pas. Comprenez que nous sommes suffisamment responsables pour ne pas adresser à Monsieur le Préfet un recours en contrôle de légalité avec des arguments peu crédibles. Critiquer votre projet n'est pas faire de la politique, au sens où vous semblez l'entendre, c'est seulement défendre une conception de l'aménagement du village, et votre devoir serait de l'entendre, pas de passer outre et nous balayer, agacée, d'un revers de main.

"... nous ne pouvions mettre sur la place publique la proposition de convention faite par le constructeur..."

Vous parlez d'une convention alors que l'attestation du notaire de Toulon figurant dans le permis de construire parle d'un "compromis de vente".

Ce qui est différent. Ce compromis de vente resté secret à ce jour malgré notre demande d'y accéder, vous a cependant permis d'accorder à la société AKTIMO l'autorisation de démolir la pharmacie et de construire sur cette même parcelle sans que le Conseil Municipal en ait été saisi.

Les possibilités de recours de deux mois sont arrivées à terme le 28 juin 2010. Or, à cette date, rien n'était réglé avec le promoteur ni sur le plan juridique ni sur le plan financier. Vous conviendrez que ce décalage nous interroge.

" Ce projet est un projet d'intérêt général"

L'ADRER n'est pas de cet avis. Il ne s'agit pas d'un "PIG", terme réservé en urbanisme aux grands projets de l'Etat. Mais revenons à l'échelle communale. Céder un terrain de 2400m² dont la capacité urbanisable théorique est de plus de 3000m² de plancher pour récupérer après achat au promoteur les tantièmes de 7 logements peu attractifs soit 400m² habitables ne peut pas être considéré comme un projet d'intérêt communal. L'ADRER y voit plutôt un mélange d'intérêts, celui du promoteur et très accessoirement l'intérêt communal.

A preuve ! les locaux du pôle médical restant maintenant la propriété du promoteur, on peut s'interroger sur la pérennité de la pharmacie et du médecin après la réalisation des travaux.

Enfin il ne s'agit pas de rumeurs mais bien de faits consignés dans notre recours.

Foin de la polémique, discutons, discutons et discutons encore pour réaliser dans divers lieux et sur des terrains de la Commune non pas 7 mais 30 à 40 logements en location et accession à la propriété pour des jeunes actifs ainsi que des locaux pour attirer l'artisanat et les services, afin de créer une vraie valeur économique.

*

Réunion publique du 25 juin 2010

Le recours gracieux exercé par l'ADRER à l'encontre du projet "Cœur de village" s'appuie sur les 5 arguments développés ci-dessous.

Absence de vision d'ensemble sur le futur centre village

Plutôt que d'adopter un schéma d'aménagement global d'orientations de l'ensemble du centre village, la Commune préfère tronçonner les projets au risque d'incohérence architecturale et juridique. Une véritable vision globale sur l'avenir de cet aménagement devrait couvrir l'ensemble de la problématique du cœur de village, à savoir : la circulation, l'aménagement pharmacie, les parkings, les jardins publics, l'aménagement des tennis, la maison Morel, l'aménagement du Patec et son accès. Une telle étude, à réaliser par un urbaniste, n'a jamais été entreprise. On en est donc au tronçonnage incohérent.

Sur le seul point relatif à la modification n°5 du POS, en parallèle avec la démarche de permis de construire pour le projet proposé, un avant projet devait être établi pour la zone future UA, même si les limites de cette zone ne sont pas encore définitives. Cet avant projet devrait être rendu public dans les mêmes conditions de forme et de délai que le permis de construire établi.

L'ADRER s'explique difficilement que la modification n°5 du POS visée par le permis de construire délivré au promoteur AKTIMO sus mentionné, concerne la construction de logements locatifs alors que ceux-ci constituent la portion congrue du projet.

Comme le commissaire enquêteur l'a indiqué, cette modification du POS au niveau de la parcelle communale n°AP100, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal change l'économie générale du PLU en cours.

Pourquoi lancer 3 projets indépendamment les uns des autres alors même que le PLU est en cours :

- projet AKTIMO
- aménagement de la RD 559 dans la traversée du Rayol
- urbanisation de la partie sud de la RD 559,

sans examiner leur cohérence ?

Aliénation d'un bien communal dans des conditions entachées d'irrégularités (absence de délibération du Conseil Municipal)

Le compromis de vente à AKTIMO attesté par Me BERNARD Notaire à TOULON, le 2 mars 2010, n'a pas été soumis à délibération préalable du Conseil municipal.

L'ADRER s'interroge sur cette carence grave s'agissant de l'aliénation d'un bien communal.

Opacité financière et juridique sur le projet – Accentuation du déséquilibre financier entre la commune et le promoteur

Les conditions de l'aliénation du bien communal devaient, au préalable, être fixées par le conseil municipal. En l'absence de cette formalité substantielle, l'information du public et du conseil municipal n'a été que partielle. De surcroît, les conditions et le cahier des charges du contrat amiable signés avec le promoteur n'ont pas été présentés à l'enregistrement des débats, ce qui pourrait justifier le rejet du projet en invoquant le manque de base légale et le détournement de pouvoir.

De plus, bien que non obligatoire, l'ADRER s'interroge sur l'absence de mise en concurrence pour la sélection du promoteur.

Mais surtout, l'évaluation du terrain cédé et le paiement de son prix par remise de tantièmes de copropriété sur la base d'un prix de marché risque de mettre la commune dans la situation d'avoir à en payer sur ses deniers une partie au promoteur (soulte négative).

Enfin, alors que dans une phase initiale la commune devait récupérer les locaux à usage médicaux (pharmacie, infirmerie, médecin), ceux-ci retombent en dernière analyse dans le patrimoine du promoteur qui en fera ce qu'il voudra.

La construction elle-même et l'insuffisance des parkings

En 2008, Madame le maire disait *“Le projet sur le terrain dit de la pharmacie doit être raisonnablement abandonné. Ce projet prévoyait la construction de trois maisons de Village destinées à la location en appartements ainsi qu'un pôle médical. L'investissement en raison de gros travaux dus à la forte déclivité du terrain et de la qualité désirée, ne permettait pas des locations à prix raisonnable”*.

Or, l'ADRER observe que :

- Dans ce contexte, la commune souhaitant permettre la construction de logements collectifs et locatifs au cœur du village, la modification n°5 du POS est faussée considérant la demande en logements locatifs.
- L'étude d'impact de sécurité de l'accès sur la D559 de 17 logements, des locaux commerciaux et locaux professionnels n'est pas réalisée.
- La possibilité de réaliser des affouillements directement liés à la réalisation de parkings souterrains sans que la hauteur de la construction ne soit surélevée a été ajoutée à la condition que le terrain naturel soit reconstitué, sauf au point d'accès du parking. Or un permis accordé assorti de prescription liées à l'installation de places de stationnement, dont la réalisation s'avère impossible (eu égard notamment à l'espace disponible sur le terrain d'assiette) est, en principe, illégal.
- Le promoteur doit verser une compensation financière à la commune pour insuffisance de parkings, mais cette recette doit être affectée à la réalisation de parcs publics de stationnement¹. Or, ces parcs devraient en toute légalité être en cours de réalisation et avoir fait l'objet d'études avancées ce qui n'est pas le cas au Rayol- Canadel où le transfert de stationnement est impossible au vu du déficit existant des équipements publics.

¹ Article R.332-22 du Code de l'Urbanisme.

- Les logements prévus pour jeunes actifs dans l'immeuble A ne disposent d'aucun dégagement pour permettre à des couples avec enfants d'y vivre normalement (cave, local collectif, garage).

Dans ce contexte, la commune souhaitant permettre la construction de logements collectifs et locatifs au cœur du village, la modification n°5 du POS est faussée "considérant la demande en logements locatifs".

Manque d'information et de concertation avec les forces vives du village

Pour toute question relevant de la vie du village, la loi prévoit que le Conseil Municipal peut créer des comités comprenant des personnes qui peuvent ne pas appartenir au Conseil Municipal, notamment des représentants des associations locales. Sur proposition du maire, il en fixe la composition.

Après avoir créé cette instance de concertation, à bout d'argument pour en refuser l'accès aux forces vives du village et à la nomination de représentants des associations locales ayant postulé², le Conseil Municipal, sur proposition de Mme le Maire a préféré la dissoudre purement et simplement.

Afin de ne pas être accusée de défaut de concertation, Mme le Maire a décidé de consulter directement et uniquement les associations agréées.

A suivre ...

*
* *

✂.....
.....

BULLETIN D'ADHESION

Je soussigné(e), (prénom,
nom) : _____

Domicilié _____ (e)

Tel : _____

e-mail : _____

déclare adhérer à l'Association après avoir pris connaissance des statuts.

Je m'engage à payer la cotisation annuelle due par tout membre de l'Association.

Je joins la somme de 20€ par

chèque (préféré)

espèces

au titre de la cotisation pour l'année :

Fait à : _____

le : _____

Signature de l'adhérent(e)

Merci de remettre ce bulletin au membre du bureau qui vous l'a proposé, ou le retourner à l'adresse suivante :

ADRER c/o J. Mansiaux

14 avenue des Anglais

83820 Le Rayol-Canadel sur mer

² Article L.2143-2 du CGCT

