



**ADRER**

**Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel**

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, [www.adrer.fr](http://www.adrer.fr)

Association agréée en qualité d'association locale d'usagers au titre de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme.  
Arrêté Préfectoral n° 2014/21

## CHRONIQUE DE L'A.D.R.E.R 2008-2014

Dans ce numéro de la Tribune, nous effectuons un retour en arrière de quelques années. Cette chronique, qui va des prémices de l'association aux élections municipales de 2014, permet de mieux appréhender le cheminement intellectuel qui aboutit à la situation actuelle de nos convictions.

Le prochain numéro traitera la période 2014 - 2019.

### I. La création de l'association

#### A. Le contexte

En 2008 l'étude de la révision du POS de la commune (ancienne dénomination du PLU) est lancée par la municipalité élue. Le dernier lotissement engagé par la commune 20 ans auparavant, connu aujourd'hui sous le nom de "la Tessonnière", contesté en justice par l'association "Les Amis du Rayol-Canadel" se trouve dans la situation suivante :

- Les VRD sont réalisés,
- Trois terrains sont bâtis avec un permis de construire légalement obtenu ;
- Les frais d'études de sept permis de construire annulés par le Préfet ont été remboursés aux propriétaires
- Les dix sept propriétaires qui n'ont toujours pas pu construire n'ont reçu aucune forme d'indemnisation (rachat de leur parcelle ou remboursement)
- 37 acheteurs ont acquis 57 parcelles en 2002 aux enchères publiques du fait de la liquidation judiciaire de l'aménageur (Empain-Graham)

Hormis les trois parcelles bâties toutes les autres parcelles sont en friche (18hectares).

Les procédures engagées par l'aménageur et par les acquéreurs aboutissent en janvier 2009. La Commune et l'Etat sont conjointement condamnés à rembourser les travaux de VRD réalisés par l'aménageur à hauteur des deux tiers pour la Commune et un tiers pour l'Etat pour un montant total de 3.150.000 euros. Le Conseil d'Etat qui a jugé en dernier ressort a motivé sa décision sur le fait que l'Etat et la commune n'auraient pas dû autoriser des constructions sur des "espaces remarquables" au sens de la loi littoral (1988). Si l'aménageur est indemnisé, les acquéreurs eux ne le sont pas et se voient opposer par le juge "l'absence de lien de causalité directe entre leur préjudice et la faute de l'Etat et de la commune"

La commune est incapable financièrement de faire face à un tel montant et se trouve en cessation de paiement!

Le maire se trouve, sous la pression du Préfet, obligé d'accepter le protocole d'accord rédigé par les services de l'Etat qui a nécessité la signature de trois ministres ! La commune a été condamnée à indemniser les 3 sociétés du groupe Empain pour un montant de 1.9M€ + intérêts. Une partie soit 685 000€ a été autofinancée (540 000€ + 145 000€ de provision semi budgétaire). Le solde de 1 265 625 € a du être emprunté sur 25 ans.

## B. Les prémices à la création de l'ADRER

En 2009, le Maire et les Conseillers municipaux, fraîchement élus ou réélus, "groggy" par les événements et parfois satisfaits du jugement, n'envisagent aucune action à inscrire au PLU dont le principe est voté en janvier et qui révèle des grandes lignes ultra conservatrices, empêchant de redonner vie à tout ou partie des terrains de la Tessonière en friche et surtout pour que les propriétaires lésés puissent construire un jour.

Au vu du gel de tout développement et choqué par cette inertie j'estime rapidement qu'il y a quelque chose à faire et pense créer une association. A l'occasion de la 1ere réunion publique mettant en évidence la situation critique de la commune, je me rapproche de l'un des propriétaires des parcelles bâties, Patrice Collangettes, et nous nous mettons en relation avec Richard Kondolff. Autour de nous s'agglomèrent rapidement une dizaine de personnes et nous lançons dans la commune une pétition à l'adresse du Préfet qui recueille plus d'une centaine de signatures.

En novembre « l'Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel » est née et sont élus Jean Mansiaux Président, Richard Kondolff Secrétaire, Patrice Collangettes Trésorier, Alain Cozanet, André Del Monte, Olivier Ghibaubo, Rémy Glintzboeckel, Claude Zunino Administrateurs.

### Son objet est :

- De veiller à l'aménagement harmonieux de la Commune sur les plans de l'urbanisme et de l'environnement.
- De proposer des projets réfléchis et équilibrés pour un développement durable de la Commune.
- De participer aux projets des communes limitrophes de Rayol-Canadel sur mer.
- 

Elle est déclarée en Sous-préfecture le 21 février 2010.

L'équipe est très diversifiée de par les différences de vécu et de formation de chacun, cinq retraités, trois actifs. Si la liste des membres du Conseil d'administration a évolué au cours du temps, les trois membres du Bureau, président, secrétaire et trésorier sont restés les mêmes jusqu'à l'Assemblée générale de 2018.

Bien évidemment ce type d'association orientée urbanisme, fonctionne principalement en réaction aux options municipales. L'ADRER s'inscrit donc dès le départ dans la critique.

## II. Pendant la mandature d'Anne-Marie Coumarianos et de son équipe

Sitôt l'association officiellement déclarée nous sollicitons du Maire un entretien afin de présenter les membres du Bureau. La réponse est cinglante : « *Je ne vous recevrai que lorsque votre association sera agréée par la Préfecture* » c'est-à-dire pas avant 3 ans puisqu'il faut ce délai pour prouver la solidité et le sérieux des nouvelles associations ; madame le Maire applique la réglementation !

Décidés à faire connaître nos convictions et conscients des pouvoirs d'une association devant une autorité élue, nous décidons de partager nos opinions par l'écriture en publiant un journal, « La Tribune de l'ADRER » et des lettres dont certaines seront des lettres ouvertes. En définitive ce refus de nous recevoir nous a permis de structurer nos arguments avant de les transcrire noir sur blanc.

Depuis sa création jusqu'à l'Assemblée générale de 2019, 55 Tribunes ont ainsi été publiées (voir liste en annexe).

## **A. Le Plan local d'urbanisme**

Nos orientations fondamentales sont de trois ordres :

- Revitaliser la commune qui a perdu beaucoup d'habitants permanents en 15 ans avec, entre autres conséquences, la fermeture de plusieurs classes d'école et la diminution des heures d'ouverture de la poste.
- Affirmer la vocation de station balnéaire et climatique de la commune.
- Aider à trouver une solution pour sortir la ZAC de La Tessonnière et celle des Arômes de l'impasse dans laquelle elles se trouvent.

Nous nous rendons compte rapidement que les orientations prises par la commune dans le cadre du PLU sont totalement à l'opposé des nôtres : manifestement nous voilà entrés en résistance.

Ainsi d'abord traitée par le mépris puis rapidement devenue gênante par ses publications, l'association a subi une véritable campagne de dénigrement menée par le maire et certains élus. Nous avons dû, à chaque fois, répondre aux accusations souvent mensongères proférées publiquement à l'encontre de l'association et de certains de ses dirigeants.

Le devenir de la Tessonnière et des Arômes nous a conduits à un examen approfondi des textes d'urbanisme et de la jurisprudence créée en 20 ans sur l'interprétation de la loi Littoral. Nous sommes arrivés à la conviction qu'il était possible de ne pas bloquer ces terrains sur le seul prétexte de l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 déclarant les terrains non bâtis comme situés sur un espace remarquable et donc inconstructibles, cet arrêt ne pouvant pas s'appliquer éternellement vue l'évolution de la jurisprudence 15 ans après. Nous bataillons pour empêcher la Commune d'inscrire au PLU ces terrains en zone naturelle surtout que les décrets d'application de la loi Littoral et la jurisprudence sont devenus très précis pour définir si un espace est ou non remarquable.

Nous n'avons pas eu gain de cause pendant la mandature.

Le PLU pièce maîtresse du devenir de la commune, dont le principe avait été voté en janvier 2009, nous donne l'occasion de promouvoir notre conception d'un développement réfléchi et équilibré de son territoire, après quelques passes d'armes avec les élus, n'a pas été suivi d'effets immédiats par le maire dans le déroulement du processus d'études. Cependant, nous croyons pouvoir affirmer que nous avons contribué à faire évoluer l'état d'esprit de plusieurs conseillers municipaux. En effet après une élection partielle de cinq nouveaux conseillers en 2013 le projet de PLU achevé en fin de mandat s'est trouvé repoussé par huit voix contre sept, 3 voix appartenant à la majorité s'étant opposées au projet.

## **B. L'opération Cœur de village**

En 2008 le maire commence par modifier le POS sur une seule parcelle, ce qui n'est pas orthodoxe. Il s'agit de la parcelle AP100 dite de la pharmacie, d'une superficie de 2400m<sup>2</sup>, propriété de la commune.

En 2009 la modification effectuée, le maire s'engage en toute transparence avec la SEMAGEST (Société d'économie mixte de Saint-Tropez) en vue de la construction d'un complexe d'habitation qui sera présenté à la population. Ce projet étant bloqué par des problèmes internes à cette société, le maire s'engage sans précaution et secrètement auprès d'un promoteur privé, la Société AKTIMO, en signant un compromis de vente lui permettant de construire sur ce même terrain ainsi que sur celui dit « de la villa Morel » également propriété communale.

Lorsqu'en 2010 le permis de construire sur la parcelle AP100 est accordé par le maire accompagné d'un renfort de publicité de la part du promoteur à la surprise générale y compris celle du Conseil municipal qui n'a pas été consulté pour la vente des deux terrains communaux.

Le projet comporte dans la partie haute, en arrière-plan, la construction de deux immeubles jumeaux de 20 logements avec parkings sous les bâtiments ; dans la partie basse, en bordure de rue, un bâtiment à caractère social de 7 logements dont le rez-de-chaussée prévoit une officine de pharmacie et deux locaux pour un médecin et une infirmière, le bâtiment de la pharmacie devant être détruit. La parcelle « Morel » recevra les parkings complémentaires.

Le permis faisant état d'un compromis de vente passé devant notaire, l'ADRER demande d'avoir accès à ce document afin de connaître les conditions de réalisation de l'opération. Il nous est impossible d'obtenir de la part des uns ou des autres protagonistes la teneur de ce compromis. Pour des motifs aussi bien de fond que de forme l'association engage une action auprès du Tribunal administratif de Toulon en vue de l'annulation du permis de construire.

C'est le début d'un incroyable feuilleton :

- Deux ans plus tard, cette démarche devant le Tribunal n'a pas été couronnée de succès, mais nous avons accès au compromis et à sa lecture nous apprenons qu'il n'est plus valable ; le permis de construire est donc obsolète.
- Le promoteur dépose un nouveau permis modifiant largement l'ancien projet, assorti d'une simple lettre définissant les conditions de réalisation des constructions. Il récupère au passage la propriété des futurs locaux de l'officine et du corps médical. Le Conseil municipal valide l'ensemble sans sourciller.
- Un « module Algeco » est installé sur la place Michel Goy afin de déplacer la pharmacie pendant la durée des travaux.
- La SEMAGEST réclame 40 000€ d'indemnités pour les frais d'études qu'elle a engagés en 2008.

Encore une fois cette affaire nous a demandé beaucoup d'énergie et de polémiques avec madame le Maire<sup>1</sup>.

### **C. L'aménagement de la traversée du centre du village.**

Madame le Maire décide, à juste titre, de s'attaquer à l'amélioration de la traversée du village par la RD 559. En effet rien n'a jamais été fait en faveur des piétons qui n'ont aucune protection vis-à-vis des voitures de plus en plus nombreuses et qui circulent trop vite. Il existe un avant-projet sommaire qui traîne dans les tiroirs de la mairie depuis plusieurs années. C'est un projet difficile car deux maîtres d'ouvrage sont en présence, la Commune et le Département propriétaire de la chaussée (RD559).

L'affaire commence bien ; une réflexion est engagée sur l'éventualité de mettre en place un carrefour giratoire à l'emplacement de la place Michel Goy. Le choix entre les deux solutions de circulation, garder la situation actuelle ou créer un giratoire est soumis à la population. Le carrefour giratoire est rejeté. L'avant-projet qui va de l'avenue Mac Avoy à l'ouest jusqu'à cent mètres au-delà de l'avenue Courmes à l'est couvre la totalité du centre du village. (environ 1200m)

Cet avant-projet est mis à l'enquête publique en juin 2010. Première difficulté : l'ADRER n'a pas accès au rapport du Commissaire enquêteur. L'ensemble du projet est estimé à 5 000 000€ dont la part la plus importante est pour la Commune, c'est une grosse affaire pour notre petite commune.

L'étude est confiée à un Bureau d'études. Il s'agit de reprendre la structure de la chaussée de la voie départementale avec la mise en place de bordures de trottoirs. Cette reprise de la chaussée nécessite de créer sous la place deux bacs importants de décantation des produits polluants issus de la chaussée avec un système d'évacuation, l'aménagement de trottoirs et de tout l'espace restant sur la place. Les études terminées le projet est remis aux deux collectivités.

---

<sup>1</sup> cf la Tribune n°3 de juillet 2010 intitulée « Cœur de village - cœur du problème ».

Pendant deux années notre association se voit contrainte d'adresser de nombreux courriers au Maire et au Conseil général pour connaître :

- Si une convention a bien été signée. Ce point est très important car il conditionne in *fine* le remboursement de la TVA sur le montant des travaux réalisés par la commune soit plus de 500 000 €,
- Si la répartition des travaux a été fixée après les modifications intervenues sur le projet en particulier l'assainissement.

Nous constatons au fil des mois que :

- l'enfouissement des lignes électriques a été ajouté au projet,
- le Conseil municipal n'a pas été consulté comme il aurait dû l'être sur les dépenses engagées,
- La population a été complètement tenue à l'écart des décisions prises et du montant des financements à la charge de la Commune.

La convention a été signée par les deux parties le 13 février 2012. Si elle fait état du montant des travaux de 4 500 000 € (moins 500 000 € par rapport à l'estimation initiale de l'enquête publique), les travaux communaux ne sont pas détaillés. L'assainissement reste à la charge de la Commune mais le Conseil général octroie une subvention de 276 000 € qui s'ajoute à sa subvention globale de 600 000 € pour l'ensemble de l'opération.

Le Conseil municipal approuve l'estimation des travaux communaux le 20 décembre 2013 pour un montant de 3 553 000 € alors que les travaux sont presque terminés...!

Finalement l'ensemble de cette réalisation avec la part des travaux prise en charge par le Département de 1 670 000 € se monte à 5 223 000 €. Ce montant est nettement plus élevé que les 4 500 000 € indiqués dans la convention sans que nous n'ayons pu obtenir d'explication sur cet écart.

Compte tenu des subventions, la Commune aura déboursé 2 401 800 € avec un emprunt bancaire de 2 311 800 € (relire La Tribune n°20 de janvier 2016 intitulée « Petite histoire d'une procédure peu orthodoxe d'aménagement de la traversée du Rayol-Canadel, révélatrice du talent de ses auteurs »).

Enfin cerise sur le gâteau : madame le Maire juste avant les élections de 2014 réceptionne définitivement les travaux sans passer par une réception provisoire en infraction aux règles des marchés de travaux publics.

#### **D. La commune du Rayol-Canadel « Station classée de tourisme » ?**

Il s'agit d'une affaire complexe de réglementation communale sur le tourisme avec des répercussions sur le classement de l'Office de Tourisme. On peut la résumer comme suit :

La commune du Rayol-Canadel dispose du statut de "commune touristique" depuis 2009. Ce statut, attribué par le préfet n'est pas celui de "station classée de tourisme" établi par le gouvernement. Pour parvenir à ce dernier qui offre de nombreux avantages, la commune doit, entre autres, disposer d'un office de tourisme de catégorie 1 (selon une nouvelle nomenclature définie en 2010). Or l'office du Rayol ne dispose que d'un classement "1 étoile" (ancienne nomenclature), classement qui de surcroît est obsolète depuis février 2012.

Une disposition réglementaire permettrait d'obtenir assez facilement un classement "2 étoiles", et prétendre au statut suprême de "station classée de tourisme". Mais cela implique toutefois que l'Office soit réorganisé avec des compétences accrues.

Ce classement transitoire doit être sollicité auprès du préfet, avant le 31 décembre 2013 ... Bien que conscientes de cette situation depuis 2006 et en dépit des demandes réitérées de

l'ADRER, les deux entités concernées, Mairie et Office de Tourisme, ne font rien... Le temps passe et rien ne se passe. »

Et sans explication rien ne s'est passé jusqu'à la date limite !

Finalement la nouvelle réglementation s'est appliquée à notre Office de Tourisme qui n'a pas été classé et a été récupéré par la Communauté de Communes comme tous ceux qui n'ont pas été classés. A la réflexion, on peut se demander si la municipalité a vraiment souhaité favoriser le tourisme dans notre commune. La volonté clairement exprimée étant surtout d'être une station balnéaire, le classement permettant d'attirer le tourisme était-il souhaité dans une commune dont les plages ont une superficie réduite?

### **E. Nos réflexions sur l'aménagement du centre du village**

Au cours de l'été 2010 nous organisons 2 réunions publiques (juin et juillet) au cours desquels nous avançons des idées de développement pour le village:

- Une zone artisanale
- Deux sites d'étapes randonnées
- Un établissement de soins corporels
- Un musée d'art contemporain,

puis en 2013, notre association mène avec plusieurs de ses adhérents une réflexion qui a conduit à établir les fiches de 19 propositions (cf. Tribune 24) regroupées sous 4 grands thèmes :

- La construction de bâtiments pour des logements, des activités et la réhabilitation de maisons,
- L'amélioration du stationnement public et privé,
- L'amélioration de la circulation,
- L'amélioration du paysage et de l'environnement

Il est à noter que certaines de ces propositions ont été incluses dans les projets d'aménagement de la commune prévus par la nouvelle municipalité élue en 2014.

### **F. Les premiers pas de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez**

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a commencé son existence le 2 janvier 2013 son statut étant un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fonds propres à vocation de projets. Notre association a été attentive à la mise en place et au développement de cette nouvelle structure qui prendra de plus en plus d'importance en fonction de l'augmentation de ses domaines de compétences fixés dans la *loi NOTRe*.

En 2013 notre attention a porté sur :

- La mise en place des commissions d'élus,
- La mise en place de son administration composée de 102 agents,
- Le transfert complet de sept syndicats intercommunaux et partiel de cinq autres,
- La collecte et le transfert des ordures ménagères,
- Le lancement du Plan Local de l'Habitat (PLH).

Après cette première année nous avons fait connaître ce que nous attendions :

- De la Com-com. :
  - Qu'elle trouve sa propre personnalité avec l'établissement d'un programme de gestion des affaires du Golfe à moyen terme (six ans),
  - Que l'intérêt général de l'ensemble des habitants soit systématiquement privilégié ; nous soutiendrons, et le ferons savoir , toutes les actions communautaires allant dans ce sens,

- Qu'elle ait le souci constant de réaliser des économies d'échelle dues au regroupement des Communes,
- Des réponses à nos questions,
- Devant le manque d'informations des habitants au cours de cette première année, qu'elle ne reste pas repliée sur elle-même et se montre à l'avenir à la hauteur d'une communication moderne dans tous ses domaines.
- Des Communes adhérentes :
  - Qu'elles ne prennent pas la Com-com. pour le déversoir systématique de leurs équipements déficitaires.
  - Que devant une dépense supplémentaire communautaire les communes s'efforcent de diminuer d'autant leurs budgets communaux afin d'éviter l'augmentation de leurs impôts.

A suivre.....

\*\*\*

**Pour les retardataires au paiement de leur cotisation 2019, voir ci-dessous**

# Cotisation ADRER 2019

Trois modes de paiement sont à votre disposition :

- Chèque - utiliser le bulletin ci-dessous (format enveloppe à fenêtre)
- Espèces - remises à un des membres du bureau\*
- Virement au compte Société Générale - format SEPA à reprendre obligatoirement :

BIC SOGEFRPP  
IBAN FR76 3000 3021 0900 0372 6616 649

*\*( Patrice Collangettes, Richard Kondolff, Gérald Marot)*

***Un reçu par mail vous est adressé dans tous les cas***

✂.....

**ADRER**

Bulletin d'accompagnement au paiement par chèque à retourner à :

**Veillez trouver ci-joint un chèque de 30€  
au titre de ma cotisation pour l'année 2019**

**Date :**

**Nom et Prénom :**

**Signature**

**ADRER  
5 le Rayol Park  
83820Rayol-Canadel**