



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

Tessonière suite ... et fin?

Rappel contextuel

La Cour administrative d'appel de Marseille a rendu le 26 septembre 2019 plusieurs arrêts qui valident le PLU sauf pour les zones 1AU et 2AU (Arômes et Tessonière), elle estime qu'elles ne sont pas conformes à l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme ¹.

Cette décision a été attaquée par la municipalité par un recours en cassation devant le Conseil d'Etat. Ce dernier n'a pas rendu officiellement sa décision, mais on sait qu'il a purement et simplement décidé de ne pas enregistrer le recours. La décision du juge de Marseille est donc devenue définitive.

Dans ce numéro l'ADRER opère un retour historique en quatre périodes sur ce qui clive la vie communale depuis 30 ans. Ce retour est utile pour ceux qui n'ont pas ou peu vécu cette longue période. Elle éclaire de possibles développements futurs qui seront abordés dans un prochain numéro.

1. 1ère période: le Plan d'occupation des sols (POS) de 1987 et la ZAC de la Tessonière

Rappel (pré)historique

Au début des années 50, un projet d'aménagement voit le jour au Canadel (Tessonière) et reçoit l'approbation de l'Etat. Quelques années plus tard, un Plan d'Occupation des Sols (POS) est approuvé et au début des années 80 le propriétaire (M.Ott) entreprend avec la Commune de créer une zone d'aménagement concertée (ZAC²) pour y recevoir des habitations sur 102 parcelles.

En 1987, un POS (comportant une ZAC de 78 terrains à construire) est approuvé par la Commune sous la direction de son maire Etienne Gola. L'association "Les amis du Rayol Canadel" (AARC) exercent en septembre de la même année, un recours contre cette délibération devant la justice administrative qui ne prend pas position. On peut imaginer alors que les juges ont voulu attendre que la loi Littoral, publiée entretemps encore non évoquée devant les tribunaux de 1^{ère} instance, fassent l'objet de textes d'application. Tant est si bien qu'en 1988 la Commission des sites donne un avis favorable, au projet du Conseil Municipal qui n'a plus qu'à l'approuver. La ZAC est constituée. L'année d'après, un nouveau conseil municipal est élu. Moins favorable au projet, il entend le contrer si bien que M. Ott décide de vendre son terrain ... à un aménageur³ qui se retrouve donc titulaire des droits accordés à Ott.

¹ Cet article dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols, préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.

² contrat entre une Commune et un aménageur

³ Baron Empain et un associé Eric Graham au sein de 3 sociétés

Première observation

A ce stade il est permis de se demander si le nouvel acquéreur, Graham/Empain, est informé de la situation selon laquelle le POS a été attaqué par l'AARC 2 ans plus tôt et que le Tribunal n'a toujours pas tranché. Il a toujours affirmé le contraire. Il décide de démarrer les travaux d'aménagement et la commercialisation des terrains est entreprise en 1990.

Les opposants au projet n'entreprennent alors aucune action ni pour empêcher les travaux ni pour informer les candidats acquéreurs. Comment et pourquoi des personnes si convaincues des mérites de la loi Littoral et si enclines à se protéger du bétonnage de la côte laissent-elles faire ?

La plupart des terrains situés dans la partie haute sont d'ores et déjà réservés au profit de professionnels proches des aménageurs qui se contentent d'une option d'achat gratuite⁴. Une vingtaine de familles, venues des 4 coins de la France et de l'étranger se présentent au bureau de vente installé en face de la mairie avec le projet de construire des habitations et achètent les seuls terrains que l'aménageur leur propose, les autres étant réservés aux proches. Et les payent entre 800 000 francs et 2 850 000 francs de l'époque. Le catalogue est même réévalué à l'été 1992.



Deuxième observation

A ce 2^{ème} stade, les familles ne sont pas informées que le POS qui sous-tend la ZAC a été attaqué, ni par le vendeur, ni par son notaire ni par la municipalité qui délivre des certificats d'urbanisme; alors même que les acquéreurs qui tardent à passer devant le notaire pour signer définitivement leur acquisition, reçoivent de l'aménageur des commandements par huissier pour s'exécuter dans l'urgence.

Alors que la commercialisation va bon train, le Tribunal administratif de Nice se prononce enfin (mars 1991) et annule la délibération approuvant le POS en ce qui concerne la zone Nab (ZAC de la Tessonnière et des Arômes)

⁴ le caractère gratuit est très important pour la suite, car ces acquéreurs n'ont rien déboursés et ne seront donc pas lésés.

Trois permis de construire sont accordés avant la décision du tribunal et sont mis en œuvre en 1991. Ces permis et les trois constructions qui en résultent ne sont contestés par personne, ni par l'AARC ni par l'Etat.

Le Hameau et les 78 villas

En plus de l'édification de 78 villas, le projet comportait la construction d'immeubles collectifs comportant 55 logements⁵. C'est ce projet qui cristallise les oppositions. Prise entre la pression de l'aménageur et celle de l'AARC qui se trouve confortée par une décision de justice qui lui était favorable, la municipalité refuse à l'aménageur le permis de construire de cet ensemble.

Deux recours sont alors déposés, l'un devant le tribunal par l'aménageur, l'autre devant le Conseil d'Etat par la Commune. Un an plus tard le tribunal se prononce et annule le refus de permis de construire, en contradiction totale avec sa décision de mars 1991 qui annulait le POS! ... Le hameau peut donc être construit ainsi que d'autres villas qui, dans ce même mouvement avaient également obtenu un permis! La route de l'imbroglio est tracée.

L'Etat, via son préfet, demande au maire de ne plus accorder de permis.

L'AARC ne lâche pas prise. Fortement opposés au projet de collectif (Hameau), l'association décide d'en appeler au Conseil d'Etat pour faire annuler ce permis et le préfet demande au Tribunal (délégué préfectoral) de l'annuler ainsi que ceux des autres villas. Les positions se cristallisent, personnes ne veut céder un pouce : l'aménageur veut son collectif, l'AARC n'en veut pas. ... L'imbroglio prospère... En s'attaquant au Hameau on attaque toute la zone et surtout on lèse les acquéreurs de bonne foi qui ont acheté en 1990 des terrains constructibles. Au sein de l'AARC, les divisions s'installent entre ceux qui n'ont rien contre des villas et les jusqu'aboutistes.

Le Conseil d'Etat décide

Par un arrêt du 14 janvier 1994 Le Conseil d'Etat, sur le fondement de la loi Littoral, rejette la requête de la Commune et juge que la zone Nab du POS ***"s'inscrit dans un espace remarquable dont la nécessité de la protection justifie l'interdiction de principe de toute sorte de construction sur les terrains qui le composent"***.

Incapable de décider du sort de la Tessonière et des Arômes, le conseil municipal d'alors sous la direction alors de Henri Paul Goy, décide de classer cet espace à l'occasion d'une révision du POS, en "zone blanche", une catégorie qui n'existe pas en droit de l'urbanisme...

Les indemnisations - l'Etat et la Commune jugés responsables...mais vis à vis du seul aménageur!

S'ensuivent alors toute une série de recours devant les juridictions administratives par l'aménageur qui s'estime lésé pour avoir investi en pure perte (voies, réseaux, accès, ...) et par les acquéreurs qui ont payé le prix fort des terrains constructibles, certifiés par la mairie⁶

L'Etat et la Commune se renvoient leur responsabilité pour ne pas avoir à payer des indemnités. Cela semble assez bien parti car l'aménageur a du mal à justifier ses investissements. Entre les trois acteurs (Etat, Commune, aménageur) les acquéreurs n'ont toujours que leurs yeux pour pleurer.

⁵ (parcelle AC 90)

⁶ Des certificats de constructibilité sont délivrés

Le débat porte sur l'étendue des responsabilités de l'Etat et de la Commune, selon qu'il commet une faute lourde ou une faute simple...La Commune considère n'en avoir commis aucune...

Plusieurs décisions sont prises par les tribunaux administratifs. La première, en 2004 qui dit "le conseil municipal en décidant de créer une ZAC, en méconnaissance de la loi Littoral a commis une illégalité constitutive d'une faute engageant la responsabilité de la Commune". La Commune est condamnée à verser des indemnités liées aux seuls frais⁷ de dépôt des permis de construire accordés puis retirés, des acquéreurs de lots.

En appel la cour administrative de Marseille condamne solidairement la Commune et l'Etat à verser 1.9M€ + les intérêts aux sociétés des aménageurs et reconnaît aux 11 acquéreurs de 19 lots qu'ils avaient subi un préjudice lié aux seuls frais d'acquisitions de leurs terrains, qu'il appartient solidairement de réparer. Un expert est nommé pour évaluer la valeur vénale résiduelle desdits terrains.

On semble se diriger vers une solution satisfaisante qui verrait les acquéreurs de bonne foi se voir remboursés de la valeur de leur terrain. Erreur!

L'aménageur indemnisé

En 2008 les tribunaux estiment que l'aménageur ne peut prétendre qu'au deux tiers de l'indemnisation de son préjudice puisqu'il en est responsable pour un tiers. Son préjudice indemnisable est réparti à raison de un tiers pour l'Etat et deux tiers pour la Commune. Il reçoit un chèque de 3 millions d'€ (environ) que l'Etat s'empresse d'empocher au titre d'un arriéré fiscal.

La Commune n'ayant pas les moyens de faire face aussi brutalement à un tel montant doit emprunter 1.3 M€ sur 25 ans.

... mais pas les particuliers

Par un arrêt du 28 octobre 2009, le CE met définitivement⁸ un terme à l'imbroglie en décidant que **même si l'Etat et la Commune ont commis des fautes il n'existe pas de lien de causalité suffisamment direct entre cette faute et le préjudice des acquéreurs⁹.**

Cette subtilité juridique permet aux responsables d'échapper ... à leur responsabilité et aux familles de tirer un trait sur leur projet de s'installer au Rayol en perdant du même coup quelque 400 000 à 500 000€ par terrain. Les titulaires privilégiés d'options ne perdent rien.

⁷ quelques dizaines d'euros

⁸ Il renvoie devant la Cour de Marseille qui doit juger en conformité

⁹ Citation complète: ' la responsabilité d'une personne publique n'est susceptible d'être engagée que s'il existe un lien de causalité suffisamment direct entre les fautes commises par cette personne et le préjudice subi par la victime ; qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, 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, compte tenu de l'interdiction de construire dont ils étaient frappés en vertu de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, trouve son origine directe non pas dans les actes ayant permis l'aménagement de la zone puis ultérieurement la vente des terrains, qui ne conféraient aucun droit à construire, mais dans les contrats de vente passés entre les acquéreurs et l'aménageur de la zone, lesquels pouvaient prévoir, en particulier, que la vente n'était conclue que sous réserve de l'obtention des permis de construire'...

Ces familles ont poursuivi leur combat et ont porté l'affaire devant la Cour Européenne des droits de l'homme mais sans succès, la Cour ayant refusé d'enrôler l'affaire.

En 2002, un nouveau millésime d'acquéreurs

Malgré l'indemnisation de l'Etat et de la Commune, l'aménageur dépose le bilan. Son banquier, principal créancier, bénéficiant d'hypothèques de 1er rang fait vendre les terrains par le liquidateur judiciaire qui met aux enchères toutes les parcelles non vendues en 1990, devenues non constructibles en 1994.

La plupart de ces acquéreurs vont espérer un retour rapide à la constructibilité, d'autres à très long terme. Ils seront vite déçus car la nouvelle municipalité élue non seulement n'en veut pas, ni pour ces acquéreurs 2002, ni pour eux de 1990 véritablement spoliés.

Lors des enchères, certains lots "judicieusement" composés des voies d'accès, des parkings, et de terrains, trouvent facilement acquéreurs auprès de marchands de bien qui entendent bénéficier d'un fort effet de levier ... le jour où des permis de construire pourront être délivrés. Ainsi les voies qui desservent la Commune appartiennent à deux personnes privées (via des SCI)...qui bien évidemment n'y assurent aucun entretien.

La situation se présente comme suit:

Nombre total de parcelles	77
Nombre de parcelles achetées en 1990	22
Nombre de parcelles achetées en 2002 et plus tard	55

Nombre total de propriétaires	62
Nombre de propriétaires 1990	17
Nombre de propriétaires 2002 et plus tard	45

- Non compris les 3 parcelles construites
- Certains propriétaires possèdent plusieurs parcelles

2. 2ème période: le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2013 rejeté

La situation financière de la Commune en 2008

Les élections municipales de 2008 voient renouveler à peu de choses près, le mandat de l'équipe précédente, avec à sa tête AM Coumarios. Son premier souci est de trouver les fonds nécessaires pour indemniser l'aménageur conformément à la condamnation qu'elle a subie. L'indemnisation due s'élève à presque 2 millions d'€ (1,9M € + intérêts) pour laquelle la Commune doit emprunter 1 265 625 €, avec une difficulté de taille: la Commune ne dispose évidemment pas d'une telle somme et ne peut pas l'emprunter. Elle est donc en cessation de paiement. En effet une collectivité publique ne saurait emprunter pour payer une indemnité relevant du budget de fonctionnement. Trois ministères sont sollicités pour trouver la solution juridique appropriée, l'emprunt peut être lancé, il plombe les finances communales pendant ... 25 ans! Et les impôts des contribuables.

La situation économique de la Commune en 2009

On aurait pu penser que cette situation la préoccupait et qu'à l'occasion de la mise en place d'un nouveau plan d'urbanisme, elle en aurait profité pour trouver une solution de sortie de crise par le haut en créant du développement créateur de valeur. On pouvait le supposer d'autant plus qu'elle a fait appel à un cabinet spécialiste en urbanisme capable d'apporter une solution¹⁰.

Loin de s'attaquer au problème, on préfère l'ignorer par docilité devant l'Etat, et le PLU 2013 entend confirmer que la décision de 1994 du CE doit être constatée en classant la Tessonière en espace "remarquable de la loi Littoral". On passe outre une priorité économique qui, en période de crise doit être consacrée pour un village qui périclité faute de projet.

Et pourtant...un espoir : l'évolution de la jurisprudence.

Conçue à une époque où l'on ne parlait pas encore de développement durable, la loi Littoral de 1986 voulait concilier la protection environnementale des côtes et leur aménagement. En 2010, 20 ans plus tard, les textes précisent ce qu'il faut entendre par "espace remarquable" et la jurisprudence, prenant en compte le contexte de la loi SRU, se montre moins réticente à reconnaître la construction en continuité de l'urbanisation existante. Des arrêts récents montrent que la justice affine les critères de la loi dans le sens d'une plus grande compréhension du littoral.

Plusieurs décisions rendues à l'époque par le Tribunal administratif de Toulon et la Cour administrative d'Appel de Marseille, faisant application de la loi Littoral, ainsi que les conclusions du Professeur Sousse qui les a analysés en détail, venaient conforter l'espoir d'une solution. Ces décisions, concernant la Commune Littorale voisine du Lavandou, dont la situation est comparable à celle du Rayol-Canadel.

Dans une analyse précise de cet arrêt ainsi que d'autres jugements du Tribunal Administratif de Toulon, concernant également Le Lavandou, le professeur Sousse établissait un parallèle avec le cas de la Tessonière.

Par une décision notable, reprenant les consignes données par le Conseil d'Etat¹¹, la Cour Administrative d'Appel de Marseille¹² a alors opéré un revirement spectaculaire de jurisprudence en déclarant qu'un espace (domaine de la Drôme à Cavalière) précédemment jugé remarquable ne l'était plus. Que disait ce professeur?

"L'espace de la ZAC de la Tessonière ne constitue pas un espace naturel remarquable au sens de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme au regard :

- de ses caractéristiques propres ;*
- d'importants changements de droit et de fait (adoption d'un SCOT, « effet d'échelle », existence de plusieurs espaces protégés dans le périmètre du SCOT, classement de la Corniche des Maures...);*
- de l'évolution de la jurisprudence administrative en ce qui concerne l'analyse d'un espace en vue de sa qualification d'espace remarquable".*

¹⁰ auquel il n'est indiqué que très tardivement la présence de 3 constructions.

¹¹ Le Conseil d'Etat, par une décision du 30 décembre 2009 (n° 307893, Commune du Lavandou) a jugé que la Cour administrative de Marseille, en considérant que "les zones litigieuses constituaient un espace remarquable, a commis une erreur de droit"

¹² Arrêt de la Cour administrative de Marseille du 12 janvier 2012 (n° 10MA00150, Commune du Lavandou). La Cour estime que les espaces litigieux, en dépit de leur proximité du rivage, ne sont pas des espaces remarquables en raison de la présence d'une « végétation envahissante composée pour l'essentiel d'essences ne présentant aucun intérêt particulier » ; du caractère dégradé du secteur ; de leur séparation des plages par une frange d'urbanisation.

Il ajoute que cette décision étant directement inspirée par le juge suprême qu'est le Conseil d'Etat il y a clairement **revirement de jurisprudence** sur la définition des espaces remarquables au sens de la loi Littoral. Dorénavant les juges confrontés à la décision de savoir si un espace est ou non remarquable, devront exiger des parties qu'elles s'appuient sur des arguments précis, scientifiques. Il y a là un message clair en direction des personnes physiques ou morales telles les associations de défense qui devront y regarder à deux fois avant d'exercer des recours à tout va.

Le PLU 2013 rejeté par le Conseil municipal

En 2008 le conseil municipal prend la décision de principe de doter la Commune d'un PLU et en 2012 le présente au conseil municipal pour être arrêté. Il l'est à une voie de majorité. Si on en profite pour sortir du qualificatif "zone blanche" le document prend une direction très conservatrice en déclarant la Tessonière et les Arômes, zone naturelle (N) donc inconstructible, aménageant toutefois trois îlots d'urbanisation pour les trois constructions légalement édifiées et au mépris des acquéreurs 1990 de bonne foi.

Mais la situation politique locale se dégrade...

Les démissions des membres de l'opposition municipale se multiplient en 2011 et en 2012 ce qui, ajouté au décès de l'un deux, provoque en juillet 2012 de nouvelles élections, car le conseil ne peut plus délibérer faute de quorum. Cinq nouveaux élus d'opposition apparaissent auxquels s'ajoutent 3 conseillers de la majorité pour s'opposer en mai 2013 au projet de PLU lors de son vote ultime. Le PLU est rejeté,

Les élections de 2014 voient arriver une nouvelle majorité avec Jean Plénat à la tête, bien décidée à ne pas laisser la Tessonière en l'état, conformément à ses engagements de campagne.

3. 3ème période: le Plan Local d'Urbanisme de 2016

L'espoir renaît pour les primo acquéreurs

En effet le PLU 2016 prévoit pour la Tessonière un règlement de compromis propre à satisfaire et l'Etat et la commission des sites et paysages. Il découpe la zone en deux parties en gros 2/3 1/3. Les 2/3 du haut sont qualifiés N, donc impossibilité de construire. Le tiers du bas soit 33 parcelles se voient attribuer un règlement 2 AU qui permet d'envisager un retour à la constructibilité une fois les voiries et réseaux remis en état, alors que la zone des Arômes se voit affecter un règlement 1AU permettant une constructibilité plus rapide car la Commune souhaite y établir des logements sociaux (location et propriété). Pour parvenir à cette solution de compromis, le maire s'appuie sur une expertise de co-visibilité, une expertise sur l'inexistence d'enjeux faunistiques et floristiques sur la partie basse et une expertise juridique.

Il est alors permis de penser qu'une solution est en vue.

La tentative d'avancer en juin 2015 - les divisions chez les propriétaires de parcelles

En juin 2015, le maire réussit l'exploit de réunir la quasi totalité des colotis et leur annonce qu'il souhaite remembrer les parcelles de la zone 2AU (la partie basse de la zone, en continuité d'urbanisation dénuée de covisibilité avec le rivage) et confier au Conservatoire du littoral la possibilité d'acquérir la partie haute (zone N) ce qui peut alors constituer une toute petite consolation pour les propriétaires- ceux de 1990 et ceux de 2002.

Il leur demande de signer des promesses de vente et suggère qu'ils s'adressent à un aménageur susceptible de remettre la zone en état - la Commune n'ayant pas les moyens de mener l'opération financièrement - et de remettre les parcelles sur le marché.

Aucune suite ne sera donnée par les colotis et aucun aménageur ne mènera l'affaire à terme devant les intérêt divergents des propriétaires. En effet certains veulent profiter d'une aubaine qui se dessine, et refusent de vendre. Or l'opération n'a de sens que si tous les copropriétaires vendent. Les aménageurs contactés s'aperçoivent très vite que pour mener le projet il faut maîtriser la totalité du foncier et surtout pas une portion. C'est donc l'échec. Comme toujours, la division mène à l'échec.

L'occasion d'en sortir honorablement pour tous est ratée! Certains colotis préfèrent perdre la totalité d'un rien plutôt que de gagner la moitié d'un tout...

Et pourtant, un modèle économique était possible

Ce modèle repose sur l'intervention d'un Etablissement public foncier chargé de remembrer les parcelles pour limiter le nombre de constructions. Ce dernier pourrait racheter les terrains au prix ou les acquéreurs les ont payés historiquement (1990 et 2002). Après acquisition, cet intervenant réalise la réhabilitation des voies et réseaux, obtient la constructibilité et remet les terrains sur le marché. Les acquéreurs historiques pourraient donc être tous indemnisés. Les cartes sont rebattues. Les personnes désireuses de construire rachètent une nouvelle parcelle remembrée et redevenue constructible.

Les recours et l'arrêt de la Cour de Marseille

On pouvait imaginer que les colotis réunis auraient fait avancer le projet en acceptant le compromis, encore eût-il fallu que le PLU ne soit pas contesté! C'était sans compter sur les actions portées en justice administrative par un petit groupe d'habitants minoritaires. Après avoir perdu en 1ère instance sur la totalité des demandes, ce groupe, fait appel devant la Cour administrative d'appel de Marseille qui, le 26 septembre 2019 prend une décision pour le moins surprenante¹³, à la limite du déni de justice. Elle annule en même temps les décisions d'urbaniser et les décisions de ne pas urbaniser. En effet, les zones 1AU (Arômes), 2AU (Tessonière bas, sud ouest) et N (Tessonière haut nord est), tout en reconnaissant que ces zones sont parfaitement compatibles avec les orientations du SCoT¹⁴, sont annulées.

On peut se demander si cette indécision du juge de 2eme instance est due à la grande complexité du dossier, renvoyant au Conseil d'Etat le soin de démêler l'écheveau.

Il consacre un *"paradoxe sinon une contradiction: le gouvernement fait appliquer avec zèle la loi SRU imposant à toutes les Communes de plus de 3000 habitants de disposer de 25% de logements*

¹³ voir Tribune 59

¹⁴ Rappel: le SCoT est un document intercommunal auxquels les PLU sont soumis

sociaux...et appuie sur l'accélérateur sur la protection de l'environnement et de la biodiversité"¹⁵. Il était prévu sur les Arômes la construction de deux résidences de 10 logements chacune en locatif social et en accession sociale à la propriété, de nombreuses familles de la Commune les attendant depuis longtemps. Au passage, cela annule toute possibilité pour les propriétaires spoliés de la zone 2AU d'entrevoir une indemnisation. Autre paradoxe: même la zone nord pourtant déclarée N (Naturelle) est aussi annulée, ce qui ramène à la situation au POS d'il y a 20 ans un retour qui ramène à la case départ d'une zone non définie, une catégorie du droit de l'urbanisme qui n'existe pas ("zone blanche")!

Un nouvel espoir déçu: le recours en cassation de la Commune en Conseil d'Etat - Ce dernier refuse l'examen du dossier

La Cour de Marseille a rendu le 26 septembre 2019 plusieurs arrêts qui valident le PLU sauf pour les zones N, 1AU et 2AU (Arômes et Tessonière), elle estime qu'elles ne sont pas conformes à l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme ¹⁶.

La décision de la cour de Marseille ne s'appuyant que sur un simple constat d'huissier sur la zone 2AU, on pouvait espérer qu'un autre constat pouvait démontrer le contraire. Sauf que...la juridiction suprême ne prend même pas la peine de juger. Elle refuse d'enregistrer la cause. On attend un écrit de sa part.

La décision de la cour de Marseille devient donc définitive.

La situation actuelle de la ZAC

Aujourd'hui, après 30 ans d'atermolements, la zone est à l'abandon et est la honte du village qui se veut pourtant exemplaire... Les voies ouvertes au public qui les emprunte car elles sont pratiques, permettent aux chasseurs de courser le gibier en voiture, à certains artisans de se débarrasser de leurs déchets sans passer par la case déchetterie, payante et à certains caravaniers d'y faire du feu...

Personnes ne se sent responsable de l'état d'abandon de la zone, ni les nouveaux propriétaires de 2002 qui sont à l'affut d'une bonne affaire, ni la Commune qui se sent peu concernée par 18 ha de son territoire, car privé, ni les deux propriétaires des voies qui ne les entretiennent pas, mais qui s'acharnent à les obstruer histoire de faire parler d'eux, ni les écologistes amateurs à l'origine de ce gâchis. Seuls les 3 propriétaires construits remplissent leur obligation de débroussaillage et font ce qu'ils peuvent pour rendre leur environnement le moins inacceptable possible, avec toutefois et après moult interventions auprès de la Comcom, un débroussaillage intercommunal dans le cadre d'une "interface anti-incendie".

Les défenseurs du littoral ont atteint le contraire de leur objectif ! le gâchis est total. L'imbroglie aussi, il n'est pas que juridique.

¹⁵ commentaire général d'un maire confronté aux mêmes difficultés

¹⁶ Cet article dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols, préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.

4. 4ème période: et maintenant que faire?

Rappelons les données du problème:

- Cet espace Tessonnière/Arômes se trouve sans statut urbanistique, une zone sans droit
- Trois familles y possèdent une habitation en toute légalité, mais celles-ci sont enclavées (interdit par l'article 682 du Code civil) par une emprise privée que leurs propriétaires refusent d'entretenir,
- Les accès sont libres à toute circulation publique, ce qui ouvre la porte à la délinquance, aux dépôts sauvages de déchets divers et variés et facilite les départs de feux, surtout des campeurs sauvages qui y ont été surpris à allumer un feu en plein mois de juillet.
- Les voies facilitent grandement l'accès au cimetière et à la déchetterie tant aux véhicules privés que publics et cela à juste titre car la corniche de Toulouse, alternative à ce passage est jugée trop dangereuse par les usagers.
- Les réseaux communaux passent en tréfonds de la voirie privée
- Le PLU y prévoit des espaces réservés, mais que valent ces espaces réservés après l'annulation prononcée par Marseille?

Que faire?

Le maire doit entreprendre une modification du PLU pour le rendre compatible avec la décision du juge de Marseille et devra s'intéresser à la ventilation des VRD pour rendre pérenne la situation des propriétés bâties. L'ADRER réfléchit sur le devenir de cet espace et fera part de ses idées le moment venu à l'occasion d'une prochaine Tribune.
