

**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)

# Tessonière ... Fin?

## 1. Rappel contextuel

Dans le N°65 de la Tribune intitulé " Tessonière suite et ... fin " nous avons fait un rappel des péripéties de la ZAC depuis sa création en 1987 jusqu'à l'arrêt de la Cour d'Appel de Marseille de septembre 2019 qui valide l'ensemble du PLU mais annule les zonages (1AU, 2AU constructibles et la zone N naturelle) sur l'ensemble de l'emprise foncière, arrêt dont la validité n'a pas été contestée par le Conseil d'Etat qui a refusé de l'inscrire, à la suite du recours exercé par la Commune.

Cet espace devient donc inconstructible et nous sommes ainsi ramenés à la situation de 1987.

Que faire maintenant ?

Compte tenu de la présence des trois propriétés construites titulaires d'un permis de construire officiellement accordé et non remis en cause par la Cour, l'ADRER dans les pages qui suivent clarifie leur situation et souligne les obligations de la Commune. Nous ouvrons ensuite la porte pour qu'un ou des projets réfléchis et équilibrés, conformément à la vocation de l'ADRER, soient mis à l'étude.

## 2. La situation des trois propriétés bâties

L'Etat n'ayant engagé aucune action en vue de la démolition des ouvrages construits ils sont devenus définitifs et doivent être pris comme tels dans le PLU. La commune se doit d'assurer l'accessibilité des maisons construites (sans laquelle aucun permis n'aurait pu être obtenu) et la garantie dans le temps des droits acquis.

### L'accès aux maisons

les voies desservent les 3 maisons construites mais également une partie de la commune. En effet, dans le dossier de ZAC ces équipements devaient être remis à la commune. Les voies réalisées sont conformes au cahier des charges d'aménagement et des normes de l'équipement de l'époque. Aujourd'hui propriété de particuliers étrangers au lotissement, au lieu et place de l'association syndicale des colotis, elles sont ouvertes à la circulation publique. A ce jour les voies privées appartiennent toujours à ces deux propriétaires, qui les ont acquises lors d'une adjudication publique contestable quant à la

ventilation des lots et à l'information juridique sur les terrains lors de la liquidation des biens des promoteurs en faillite et menacent de temps en temps de bloquer ces routes. Elles sont en permanence utilisées par les riverains bien sûr, mais aussi par les habitants et les services municipaux pour accéder au cimetière, au col du Canadel, à la déchetterie, ...

L'abandon nécessaire de tout projet immobilier ne permet plus à ces deux propriétaires d'imaginer tirer profit de ces voies. Par voie de conséquence il est devenu illusoire qu'ils en assurent l'entretien, ce qu'ils n'ont jamais fait même lorsqu'ils caressait l'espoir d'une constructibilité.

L'ADRER considère que la Commune peut et doit racheter la totalité des voies de la ZAC<sup>1</sup> pour sécuriser l'accès aux propriétés bâties ainsi qu'aux équipements publics divers, transformateurs, canalisations, bouches d'incendie, présents sur ces voies, en sachant que cette acquisition peut se faire à l'euro symbolique par propriétaire. Toutefois la transaction ne se fera vraisemblablement pas à l'amiable, il faudra sans doute utiliser une procédure contraignante.

### **Les réseaux divers, eau potable, électricité, internet, eaux usées, bouches d'incendie.**

Ces réseaux appartiennent de fait soit à la Commune avec une exploitation à des délégués privés, soit à des sociétés privées, Veolia pour l'eau potable et Orange pour le câble, le téléphone et internet. Toutefois la situation juridique de ces réseaux doit être éclaircie car le droit français édicte que la propriété du sol emporte celle du sous-sol.<sup>2</sup> Il serait dommageable pour l'ensemble de la Commune que les deux propriétaires, qui n'ont jamais montré d'empressement vis à vis des riverains fassent valoir des droits sur les réseaux enterrés, vitaux pour la Commune.

L'ensemble de ces réseaux a fonctionné convenablement jusqu'à maintenant, dispensant les deux propriétaires d'intervenir à leur frais.

## **3. Les obligations de la Commune**

Suite à l'arrêt de la Cour et en fonction des décisions qu'elle a prises, et étant rappelé qu'il n'appartient pas à la justice de fixer un zonage mais à la Commune de le faire, celle-ci doit, dans un délai raisonnable mettre à jour le PLU sur l'ensemble des terrains de la Tessonière et des Arômes et ce par une procédure de modification votée par une délibération du Conseil municipal.

---

<sup>1</sup> A l'exception de la première "raquette" en cul de sac fragilisée suite à glissement et dont l'entretien paraît superflu

<sup>2</sup> La propriété du sol est infinie, selon l'article 552 du Code civil : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous »

Cette mise à jour nécessite de déterminer un nouveau zonage, mais étant donné que la Cour a décidé que tous ces terrains étaient inconstructibles, nous estimons que la solution la plus simple est de leur affecter la qualification de zone naturelle (N) avec les éléments habituels de protection des trois habitations en place (reconstruction après incendie, évolution raisonnable).

#### 4. Un projet à long terme?

Une fois remplies les exigences décrites ci-dessus, on peut/on doit se poser la question de la suite.

Malgré les efforts, appréciés, de la Commune, la "décision"<sup>3</sup> du Conseil d'Etat qui s'appuie sur l'autorité de la chose jugée semble avoir mis un terme définitif au projet d'urbanisation de la zone de la Tessonnière. Compte tenu de l'évolution de la société sur les impacts écologiques et la protection de l'environnement, il semble difficile de revenir avec un projet d'urbanisation même partiel de la zone. La Commune peut-elle envisager de fixer un autre zonage que N ?

Considérant le projet d'une future zone agricole jouxtant la Tessonnière, une zone agricole aurait-elle du sens? La présence de réseaux constituerait une facilité pour les exploitants futurs.

Devant le vide qui vient de s'instaurer, peut-on envisager d'autres projets d'intérêt général? Un parcours sportif... avec la participation à un moment ou à un autre des propriétaires des parcelles concernées. La boîte à idées est ouverte...

Un adhérent de l'ADRER, à qui la question a été posée nous écrit:

*Un premier projet à minima serait de laisser la zone en l'état en sécurisant ses accès de manière à laisser la végétation reprendre ses droits et sa vocation de zone naturelle remarquable. C'est zéro investissement pour la commune et une absence totale de valorisation des équipements réalisés.*

*Dans ce contexte la commune, déjà propriétaire d'une parcelle, pourrait au fur et à mesure des mutations faire jouer son droit de préférence pour acquérir les parcelles en zone boisées (réglementation sur le remembrement de la propriété forestière de 2012). Et lorsque la zone sera suffisante la céder ou confier sa gestion au conservatoire du littoral.*

---

<sup>3</sup> en réalité une "décision de ne pas décider" puisque l'affaire n'a pas été inscrite...

**Un deuxième projet** pourrait consister en classant la zone de la Tessonnière en zone A, à développer un projet de mini ferme solaire sur l'emplacement des voies et des raquettes hautes de la zone. Deux zones apparaissent propices sur une longueur de 80 et 120m permettant dans une approche sommaire une surface de capteur de l'ordre de 2400m<sup>2</sup> développant une puissance de plus de 1000kWc (puissance nominale maximum) Ce projet ne nécessiterait pas d'appropriation de terrain autre que celles des voies qui pourrait s'effectuer par accord amiable ou expropriation (s'agissant de voies privées ouvertes à la circulation publique leur valeur en jurisprudence constante est à l'€ symbolique) Un tel projet ne peut guère soulever d'oppositions. Il se situe dans une ligne appréciée du développement des énergies renouvelables, il ne dénaturerait pas l'environnement car les voies sont pour la plupart non visibles de la mer. La rentabilité économique pourrait être facilitée par le réseau de câblage en place et la connexion facile au réseau ERDF existant. La commune pourrait tirer facilement des financements verts pour financer ce projet et encaisser des recettes régulières d'un tel équipement.

**Un troisième projet**, pourrait consister sur la zone basse entre mairie, cimetière, et voie départementale à aménager un parcours arboricole et artistique avec intégration d'œuvres d'art. Ce projet nécessiterait sans doute l'appropriation de quelques parcelles soit dans un cadre amiable soit dans un cadre forcé d'expropriation et quelques travaux d'aménagement légers ainsi que l'acquisition ou le prêt d'œuvres d'art. Il est peu probable qu'il puisse y avoir un retour sur investissement.

**Un quatrième projet** non exclusif des précédents, pourrait concerner la seule zone basse des Aromes sur laquelle pourrait être réalisé un bassin de rétention d'eau et de régulation des orages alimenté par les eaux de pluie des ruisseaux existants.

Ce bassin pourrait éviter les pollutions accidentelles et constituer une réserve d'eau à réinjecter dans une utilisation d'arrosage estival. Là encore, ce projet nécessite des préemptions foncières par la Commune et la réalisation de travaux d'aménagement. Mais il s'agit aussi d'un projet d'avenir qui consiste à stocker et valoriser les eaux de pluie.

Seule la Commune a la main sur des projets futurs et rien ne pourra se faire sans une appropriation totale ou partielle des terrains.

\*\*\*

**PS pour nos lecteurs: La boîte à idées reste ouverte...adrer@orange.fr**