

Mairie de Saint-Raphaël (Var)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

En exercice : 39	Séance du : 10.12.2007	Date de publication : 11.12.2007	Date envoi à la Sous-Préfecture : 12 DEC. 2007
Nombre de Conseillers : 39			

Le Dix Décembre Deux Mille Sept, à treize heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le Quatre Décembre Deux Mille Sept s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Georges GINESTA - MAIRE.

PRESENTS :

Messieurs, Messieurs, GINESTA, NOËL, CABITEN, LAGUILIER, CAÏS, GIRON, GERMAIN, KALOUDOFF, RASSIER, BRENTA, GOUNEL, DUBLANC, LACABANNE, POLVERINI, GHIO, SERANO, BOREL, MARENCO-DRUHEN, BURNICHON, LEVECOUE, MARCHIONI, CIRE, DENYS, HUBERT (jusqu'à la question n° 39), JACQUET, AMOR (jusqu'à la question n° 49), LAUGIER (à partir de la question n° 4), DAUGERON, CIRET, PITOL-LAUGIER, FABRE, GOUT, CHIRON.

ABSENTS AVEC POUVOIR :

Conformément à l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales ont donné pouvoir de voter en leur nom : M. COURTINE à M. GINESTA - M. BALDERIOTTI à Mme MARENCO-DRUHEN - M. PABAN à Mme GHIO.

ABSENTS :

M. BASCOU - Mme GAUTIER - Mme SENGES. Mme HUBERT (à partir de la question n° 40) - M. AMOR (à partir de la question n° 50) - M. LAUGIER (de la question n° 1 à la question n° 3).

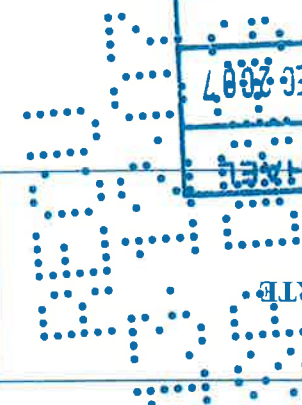
OBJET DE LA DELIBERATION

URBANISME REGLEMENTAIRE & DROIT DES SOLS

SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU CAP DRAMONT

- n° 3 -

MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL	
ARRIVÉE	720616
SERVICE :	
13 DEC 2007	



M. Claude NOËL, Premier Adjoint rappelle au Conseil Municipal que :

- la zone d'aménagement concerté dite du CAP DRAMONT a été créée par arrêté ministériel du 4 janvier 1985 et portait sur l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage principal d'habitation et de tourisme « CAP ESTEREL ». Elle a une superficie de 208 ha.
- le programme initial comportait :
 - la réalisation des différentes catégories d'hébergement : hôtels, parahôtellerie, résidence de tourisme, ensemble locatif de tourisme saisonnier, copropriétés traditionnelles, maisons individuelles, appartements ou maisons destinés à l'habitation principale
 - la création des équipements d'accueil, d'animation sportive et culturelle destinées à des clientèles complémentaires pour toutes les saisons
 - la mise en place des structures de gestion, d'animation et de commercialisation.
- le Plan d'Aménagement de Zone et la convention d'aménagement ont été approuvés par arrêté préfectoral du 18 juillet 1986.
- le programme des équipements publics de la ZAC du CAP DRAMONT comprenait :
 - sous forme de fonds de concours :
 - programme d'aménagement et d'équipements balnéaire et côtier : participation de 15 200 000 francs TTC.
 - programme routier de désenclavement de l'opération (corniche varoise) : participation de 15 000 000 francs.
 - sous forme de travaux :
 - équipements de superstructures : 6 550 000 francs.
 - voie communale de desserte de l'opération : 17 470 000 francs
 - carrefour dit du « Dramont » : 1 260 000 francs
 - parc de stationnement d'arrière plage : 1 260 000 francs
 - alimentation en eau potable : 5 060 000 francs
 - cession gratuite de terrains.

Il est rappelé que plusieurs procédures contentieuses ont été engagées par différentes associations locales, telles que développées dans le rapport de présentation ci-annexé. Elles portaient notamment sur les décisions suivantes :

- recours contre les décisions relatives à la ZAC
- recours contre les permis de construire
- recours contre la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de prolongement de la Corniche Varoise.
- recours contre le classement du Massif de l'Esterel

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de procéder à la suppression de la ZAC du CAP DRAMONT pour les motifs suivants :

↳ le programme de construction prévu pour 105 000 m² HO n'a pas pu être réalisé en totalité. En effet, malgré la validation du Plan d'Aménagement de Zone en Conseil d'Etat le 23 octobre 1996, deux tranches du programme d'aménagement (ZA1 et ZA5) n'ont jamais été mises en œuvre puisque le décret du classement de l'Esterel, du 3 janvier 1996, a rendu les dits secteurs inconstructibles. Celui-ci n'a ainsi été réalisé qu'à la hauteur de 73 900 m² HO.

↳ certains des équipements publics, que l'aménageur devait réaliser et remettre à la Commune se sont révélés être sans intérêt pour la collectivité.

En effet, d'une part la voie d'accès au complexe touristique devait être l'amorce d'une voie de liaison avec la Corniche Varoise. Or, l'annulation de la déclaration d'utilité publique de la Corniche Varoise par le Tribunal Administratif de Nice, le classement de l'Estérel et la suppression des emplacements réservés, à la demande de l'Etat, dans le plan d'occupation des sols de la commune, ont imposé l'abandon de la liaison Nord-Sud.

D'autre part, les locaux sis au cœur de la station et devant initialement être utilisés par la ville en tant que salle de réunion ou d'office de réservation n'ont rapidement plus présenté d'intérêt pour la ville notamment du fait de leur situation géographique.

↪ certains équipements d'infrastructure et notamment,

- le carrefour dit du Dramont
- le parc de stationnement d'arrière plage
- étaient situés hors du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté et leur réalisation qui n'était pas dans l'intérêt principal ni de l'aménageur ni des habitants ou usagers de la ZAC, ne pouvait incomber à l'aménageur.

Compte tenu de ces évolutions et précisions, il est demandé au Conseil Municipal :

- de constater l'impossibilité de mener à son terme le programme initial de la ZAC, tant en terme de construction que d'équipements,
- de prendre acte du bilan de la ZAC et de constater l'accomplissement et l'extinction des obligations contractuelles de l'aménageur, ledit bilan étant annexé au présent rapport, et de donner, en conséquence, quitus à l'aménageur,
- de prononcer la résiliation à l'amiable de la convention d'aménagement, en accord avec l'aménageur.
- de prononcer la suppression de ladite ZAC en vertu des dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme.

En soumettant au Conseil Municipal le rapport de présentation requis, il est encore rappelé que le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2005 réglemente dorénavant la constructibilité de ces terrains, à savoir zone UZc1 et UZc2 pour les immeubles, zone Ng pour le golf et N pour les terrains en zone naturelle.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux dispositions de l'article R.311.5 du Code de l'Urbanisme. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Suite à cet exposé, M. LE MAIRE invite le Conseil Municipal à délibérer

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES avoir entendu l'exposé de M. NOËL, Premier Adjoint,

A LA DEMANDE de M. LE MAIRE,

APRES en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE des MEMBRES PRESENTS et REPRESENTES,

CONSTATE l'impossibilité de mener à son terme le programme de la ZAC,

PREND ACTE du bilan de la ZAC et constate l'accomplissement et l'extinction des obligations contractuelles de l'aménageur, ledit bilan étant annexé au présent rapport, et donner en conséquence quitus à l'aménageur,

PRONONCE la résiliation à l'amiable de la convention d'aménagement, en accord avec l'aménageur,

PRONONCE la suppression de ladite ZAC en vertu des dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme.

FAIT et DELIBERE en séance, les jour, mois et an que dessus.

POUR COPIE CONFORME

LE MAIRE,

adjoint délégué



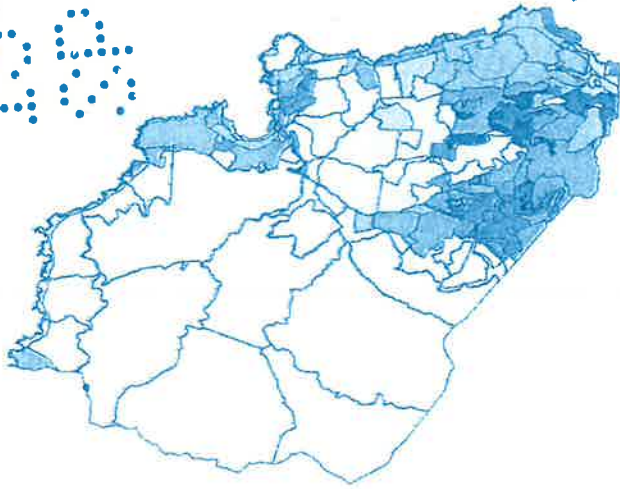
[Signature]

C. NOËL

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.) SUPPRESSION



Département du Var
Commune de SAINT-RAPHAEL



Z.A.C. DU CAP DRAMONT

RAPPORT DE PRESENTATION

Z.A.C.

Z.A.C. créée par arrêté ministériel du 4 janvier 1985
Z.A.C. approuvée par arrêté préfectoral du 18 juillet 1986
Avenant à la convention approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 1988
Z.A.C. supprimée par délibération du Conseil Municipal du 10 DEC. 2007

V. pour l'adoption

10 DEC. 2007

INTRODUCTION

L'article R.311-12 du code de l'urbanisme indique :

« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L.311.1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression. La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone. La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R.311.5»

Le présent rapport de présentation est établi en application de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme en vue de la suppression de la ZAC du Cap Dramont consécutive à l'impossibilité de mener à terme l'achèvement du programme de construction du fait des nombreux contentieux formés à son encontre et de la décision de classement au sein du Massif de l'Estrel des terrains restant à aménager dans le cadre de la ZAC.

Le présent rapport expose les principaux éléments du dossier ainsi que les motifs justifiant cette suppression. Il comporte en annexe le bilan de réalisation de la ZAC.

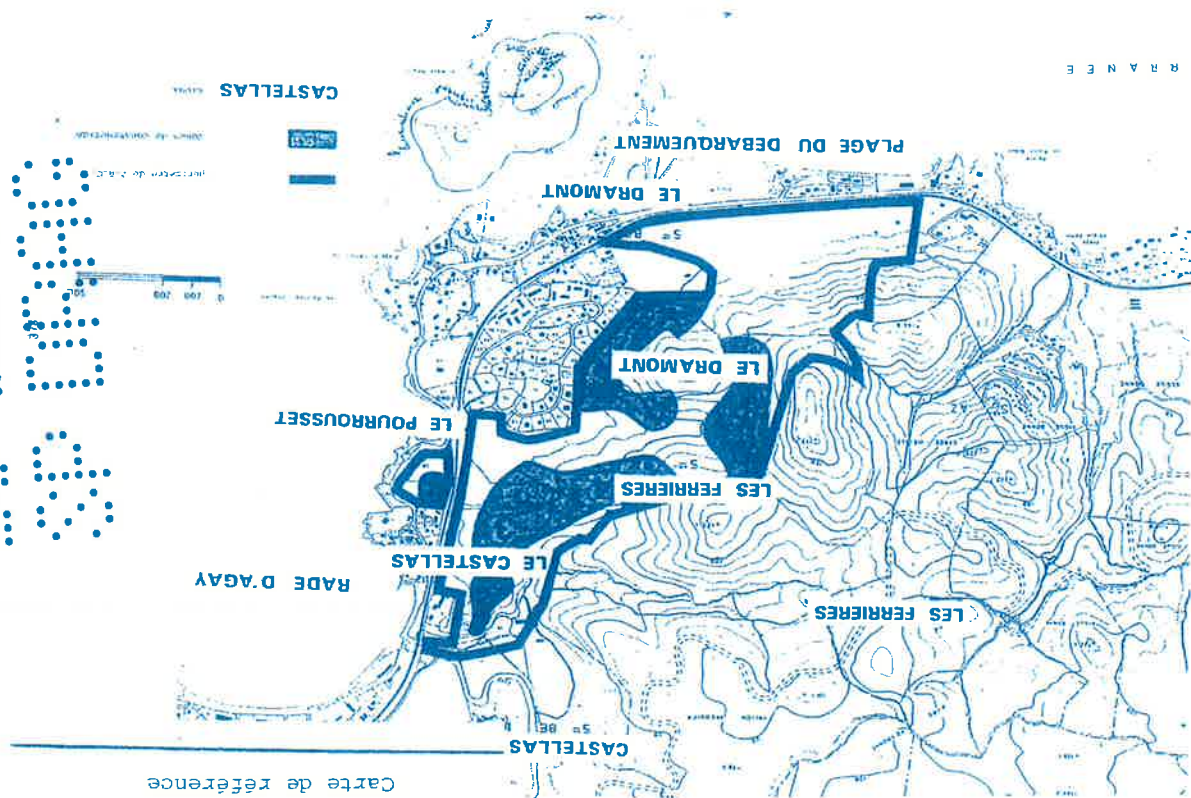
Suppression de la Zone d'Aménagement concerté du CAP DRAMONT

1°/ Rappel des principaux éléments du dossier

a) Le Foncier

La zone d'aménagement concerté du CAP DRAMONT se situe dans la partie orientale de la commune sur les domaines du Castellàs et du Dramont.

La superficie de la ZAC est de 208 ha environ.



b) Les décisions relatives à la ZAC

Le Conseil Municipal de Saint-Raphaël, lors de sa séance du 26 novembre 1981, a donné son accord pour l'ouverture à l'urbanisation

des terrains sis à Agay – Dramont et Castellàs, alors classés au POS en zone NA, et au lancement des études préalables à la constitution d'un dossier de ZAC sur le secteur concerné.

Lesdites études ont conduit à l'adoption d'objectifs et d'un projet de programme d'aménagement par la Commune de Saint-Raphaël le 29 novembre 1982, laquelle a par la suite demandé au Préfet du Var, par délibération de son Conseil Municipal en date du 13 février 1984, la création d'une zone d'aménagement concerté sur ledit secteur.

La ZAC du Cap Dramont a été créée par arrêté ministériel du 4 janvier 1985, avec pour objet « l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage principal d'habitation et de tourisme » ; l'article 3 dudit arrêté disposant que l'aménagement et l'équipement de la zone devaient être réalisés par voie de convention.

Par suite, le Conseil Municipal de Saint-Raphaël a adopté le 5 novembre 1985 le projet de plan d'aménagement de la zone et a demandé à Monsieur le Préfet du Var que le projet de plan soit soumis à l'enquête publique.

Par délibération du 29 mai 1986, le Conseil Municipal de Saint-Raphaël a pris acte de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur le dossier mis à l'enquête, et a demandé au Préfet du Var de prendre l'arrêté approuvant le PAZ.

Le Préfet du Var a approuvé le plan d'aménagement de la zone par arrêté du 18 juillet 1986, sur la base d'un programme global de 105.000 m² SHON comprenant 97 500 m² SHON d'hébergements et 7.500 m² SHON de services, commerces et équipements de loisirs.

Le programme initial, outre les équipements publics, comportait :
- la réalisation de différentes catégories d'hébergement : hôtels, parahôtellerie, résidence de tourisme, ensemble locatif de tourisme saisonnier, copropriété traditionnelles, appartements ou maisons destinés à l'habitation principale

- la création d'équipements d'accueil, d'animation sportive et culturelle destinée à des clientèles complémentaires pour toutes les saisons
- la mise en place des structures de gestion, d'animation et de commercialisation.

La surface des constructions prévue, comportait 105 000 m² HO répartis en :

- hébergement locatifs banalisés
- copropriété classique
- commerces, logement du personnel, locaux d'animation et superstructures.

Avec des équipements tels qu'ensemble socioculturel, garderie, village d'enfants, courts de tennis, piscines, équipements sportifs et ludiques....

2°/ Rappel de la Convention et du programme d'aménagement et d'équipements mis à la charge de l'aménageur.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC du Cap Dramont ont été confiés par la Commune de Saint-Raphaël à la Société de Développement du Dramont-Agay (dite S.D.D.A) par une convention en date du 19 mars 1987.

Pour des raisons d'organisation interne, la Société de Développement du Dramont-Agay a vendu le 10 décembre 1987 à la société Dramont Aménagement (dite S.D.A), société relevant du même groupe, les terrains lui appartenant dans le périmètre de la ZAC et a demandé que les droits et obligations de SDDA résultant de la convention du 19 mars 1987 soient intégralement transférés à SDA.

Après délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 1988, un avenant à la convention, conclu le 10 mai 1988, a acté la substitution de SDDA par SDA dans le bénéfice de la convention de 1987.

Aux termes de la convention, l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement :

- des équipements nécessaires à la desserte des constructions et à l'usage privatif des habitants (article 8a) ;

- de tous les autres équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la réalisation de la ZAC et du PAZ (articles 8b) ;

L'aménageur participe également au financement des équipements publics d'infrastructure pris en charge par la Commune, sous forme de travaux ou de fonds de concours (articles 9 et 10).

Plusieurs annexes à la convention définissent le contenu du programme d'équipement mis à la charge de l'aménageur :

Annexe 1 : programme global et échéancier des équipements publics faisant apparaître les participations de l'aménageur ;

Annexe 4 : équipements d'infrastructure pris en charge par la Commune pour lesquels l'aménageur contribue sous forme d'un fonds de concours (aménagement et équipement balnéaire et côtier) ;

Annexe 6 : équipements d'infrastructure pris en charge par des tiers, pour lesquels l'aménageur participe sous forme d'un fonds de concours (programme routier et désenclavement de la Corniche Varoise)

Annexe 7 : équipements de superstructure pris en charge par l'aménageur et à remettre à la Commune (office du tourisme, centre de secours...) ;

Annexe 7bis : équipement d'infrastructure pris en charge par l'aménageur et à remettre à la commune (voie communale de desserte de l'opération ; carrefour dit du « Dramont » ; alimentation en eau potable ; parc de stationnement d'arrière plage) ;

Annexe 9 : terrains à rétrocéder gratuitement à la commune après réalisation de la ZAC (secteur des « Lacs » et secteurs littoraux du « Pourousset »).

Le bilan de réalisation correspondant figure en annexe du présent rapport.

3°/ Rappel des contentieux engagés dans le cadre de la ZAC.

Plusieurs procédures contentieuses ont été engagées par différentes associations locales contre :

- les décisions relatives à la ZAC ;

- les autorisations de construire délivrées pour la réalisation du programme de la ZAC ;
- la déclaration d'utilité publique du prolongement de la Corniche Varoise.

a) Recours contre les décisions relatives à la ZAC

En premier lieu, la décision ministérielle de création de la ZAC du 4 janvier 1985, qui avait fait l'objet de recours en annulation, a été confirmée par un jugement du tribunal administratif de Nice du 5 août 1987, puis un arrêt du Conseil d'Etat du 16 octobre 1992 qui a rejeté l'appel des diverses associations requérantes.

En second lieu, à la suite de plusieurs recours en annulation formés à l'encontre de l'arrêt préfectoral du 18 juillet 1986 portant approbation du PAZ, le tribunal administratif de Nice a, par un jugement du 4 juillet 1991, conclu à l'illégalité du PAZ et a prononcé l'annulation de l'arrêt précité.

Le Conseil d'Etat, saisi en appel, a toutefois considéré que les motifs d'illégalité relevés par le tribunal administratif, principalement la loi « littoral » du 3 janvier 1986, n'étaient pas fondés et a confirmé la validité du PAZ en annulant le jugement précité du 4 juillet 1991 par une décision du 29 novembre 1996 (n° 129-241).

b) Recours contre les permis de construire

L'ensemble des permis de construire délivrés sur le fondement du PAZ dans le cadre de la réalisation de la zone a également fait l'objet de plusieurs recours.

Pour ce qui concerne une partie des constructions des première et deuxième tranches (secteurs ZA3-ZA4 du PAZ), le Tribunal Administratif de Nice a confirmé la validité des permis de construire délivrés, en rejetant les recours, par plusieurs jugements des 21 novembre, 5 décembre et 26 décembre 1991, pour un ensemble d'un peu plus de 22.000 m² SHON. Il s'agit des bâtiments BP, C, F, M, N, O, P, du centre nautique (piscine et vestiaires) et du club house.

Pour ce qui concerne le secteur ZA6 qui compte 16.900 m² SHON environ réalisés à ce jour, l'ensemble des permis de construire a également été validé par plusieurs jugements du Tribunal Administratif de Nice en date des 24 octobre, 5 décembre et 26 décembre 1991, validation confirmée par deux décisions du Conseil d'Etat en date du 18 juin 1993 (n° 131.587) et 29 novembre 1996 (n° 131.658 et 659).

Plusieurs permis de construire des première et deuxième tranches de la ZAC (secteur ZA3 et ZA4) ont été néanmoins annulés par plusieurs jugements du Tribunal Administratif de Nice des 24 octobre, 21 novembre et 5 décembre 1991. Il s'agit des permis de construire des bâtiments A, BH, D, E, G, H, I, J, K et L représentant environ 35.000 m² SHON et des parkings et de la piscine.

Ces permis ayant été annulés en première instance par voie de conséquence de l'illégalité du PAZ, le Conseil d'Etat a toutefois rejeté en appel les conclusions des associations requérantes, a confirmé la validité desdits permis et annulé les jugements du Tribunal Administratif de Nice des 24 octobre, 21 novembre et 5 décembre 1991, en condamnant les dites associations aux dépens.

Aussi, l'ensemble des permis de construire a ainsi été validé la légalité des constructions réalisées à ce jour étant définitivement confirmée.

c) Recours contre la déclaration d'utilité publique des travaux de prolongement de la Corniche Varoise.

A la suite de requêtes émanant d'associations locales, le tribunal administratif de Nice a prononcé, par jugement du 29 janvier 1997, l'annulation de l'arrêté du Préfet du Var du 2 janvier 1996 déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires au prolongement de la Corniche Varoise (RD n°100).

Le Préfet n'a pas fait appel dudit jugement et a demandé à la Commune de Saint-Raphaël de supprimer de son POS révisé

l'emplacement réservé pour équipement public devant permettre la réalisation de la Route de la Corniche, pour tenir compte du jugement.

d) Recours contre la décision de classement du Massif de l'Estérel

A la suite du jugement du Tribunal Administratif de Nice du 4 juillet 1991, ayant annulé le plan d'aménagement de la ZAC, une procédure d'instance de classement du Massif de l'Estérel a été lancée en septembre 1991 au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites, dont le périmètre d'étude englobait les deux secteurs ZA1 et ZA5 du PAZ de la ZAC, non encore urbanisés, autorisant environ 30.000 m² SHON.

Le périmètre définitif de classement a ainsi été arrêté par décret du 3 janvier 1996 (JO du 5 janvier), en incluant les secteurs ZA1 et ZA5 précités.

Un tel classement au titre de la protection des sites constituant une contrainte à la finalisation de l'aménagement de la ZAC, contrairement à la décision du Conseil d'Etat du 29 novembre 1996 qui a confirmé la validité du PAZ, une action a été intentée par l'Aménageur auprès du Premier Ministre par une requête gracieuse datée du 26 décembre 1997, pour obtenir l'abrogation partielle du décret du 3 janvier 1996, en tant qu'il incluait le périmètre de la ZAC du Cap Dramont, La requête enregistrée le 29 janvier 1998 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat présentée par l'Aménageur à la suite de la décision implicite de refus d'abrogation partielle du décret susvisé, demandant l'abrogation du décret, a été rejetée par un arrêt dudit Conseil en date du 22 mars 1999, sous le n° 197-589.

En parallèle, d'autres propriétaires et la Commune de Saint-Raphaël avaient également formé des recours contre le décret du 3 janvier 1996, l'ensemble des requêtes ayant toutefois été rejeté par une décision du Conseil d'Etat en date du 22 mars 1999 (N°178-455 et autres). La commune de Saint Raphaël tirant la conséquence de cette décision, a classé dans son Plan Local d'Urbanisme en juin 2005 les terrains de

la ZAC du Cap Dramont, pour leurs parties incluses dans le site classé du massif de l'Estérel, en zone N inconstructible.

4°/ Motifs de la suppression de la ZAC du CAP DRAMONT

↳ le programme de construction prévu pour 105 000 m² HO n'a pas pu être réalisé en totalité. En effet, malgré la validation du plan d'aménagement de zone en Conseil d'Etat le 23 octobre 1996, deux tranches du programme d'aménagement (ZA1 et ZA5) n'ont jamais été mises en œuvre puisque le décret du classement de l'Estérel, le 3 janvier 1996, les ont rendues inconstructibles. Celui-ci n'a été réalisé qu'à la hauteur de 73 900 m² HO.

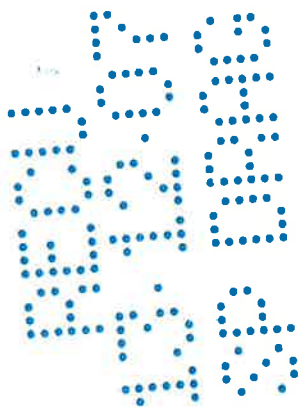
↳ certains des équipements publics que l'aménageur devait réaliser et remettre à la Commune se sont révélés être sans intérêt pour la collectivité.

En effet, d'une part, la voie d'accès au complexe touristique devait être l'amarce d'une voie de liaison avec la Corniche Varoise. Or, l'annulation de la déclaration d'utilité publique de la Corniche Varoise par le Tribunal Administratif de Nice, le classement de l'Estérel et la suppression des emplacements réservés, à la demande de l'Etat, dans le plan d'occupation des sols de la commune, ont imposé l'abandon de la liaison Nord-Sud.

D'autre part, les locaux sis au cœur de la station et devant initialement être utilisés par la ville en tant que salle de réunion ou d'office de réservation ne présentent aujourd'hui plus d'intérêt pour la ville ; notamment du fait de leur situation géographique.

↳ certains équipements d'infrastructure et notamment :

- le carrefour dit du Dramont
 - le parc de stationnement d'arrière plage
- sont situés hors du périmètre de la zone d'aménagement concerté et leur réalisation qui n'était pas dans l'intérêt principal ni de l'aménageur ni des habitants ou usagers de la ZAC, ne peut incomber à l'aménageur.



- de constater l'impossibilité de mener à son terme le programme de la ZAC, tant en terme de constructions que d'équipements,
- de prendre acte du bilan de la ZAC et de constater l'accomplissement et l'extinction des obligations contractuelles de l'aménageur, ledit bilan étant annexé au présent rapport, et de donner en conséquence quitus à l'aménageur,
- de prononcer la résiliation à l'amiable de la convention d'aménagement, en accord avec l'aménageur.
- de prononcer la suppression de ladite ZAC en vertu des dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu de cette situation il y a lieu :

CONCLUSION :

COMMUNE DE SAINT RAPHAEL

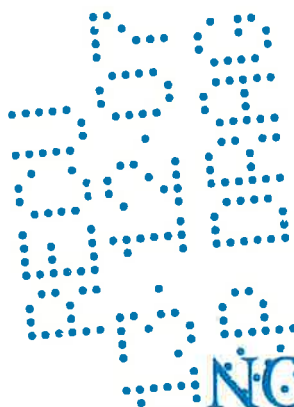
ZAC DU CAP DRAMONT

SUPPRESSION DE LA ZAC ANNEXE AU

RAPPORT DE PRESENTATION

AU TITRE DE L'ARTICLE R. 311-12 DU CODE DE L'URBANISME

BILAN



1°/ Réalisation du programme de construction

Sur un ensemble autorisé par le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de 105 000 m² SHON, ont été réalisées les constructions suivantes :

- sur les premières et deuxième tranches de la ZAC (secteurs ZA3 et ZA4 du PAZ) : les bâtiments A, BH, BP, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, le centre nautique (piscine et vestiaires) et le club house pour un ensemble de 57 000 m² SHON.

- sur le secteur ZA6 du PAZ : 16 900 m² SHON.

Soit un total de 73 900 m² SHON pour lesquels l'ensemble des permis de construire a été validé par le juge administratif et a fait l'objet de la délivrance d'une conformité.

2°/ Réalisation du programme d'équipements publics mis à la charge de l'aménageur.

a) Rappel des obligations contractuelles de l'aménageur :

- ↳ Participations sous forme de concours (valeur juillet 1986) : programme d'aménagement et d'équipement balnéaire et côtier : participation de 15 200 000 francs TTC (soit 2 317 225 euros), (annexe 4 de la convention).
- programme routier de désenclavement de l'opération (corniche varoise) : participation de 15 000 000 francs (soit 2 286 735 euros) (annexe 6 de la convention).

- ↳ Participations sous forme de travaux : équipements de superstructures : 6 550 000 francs (soit 998 541 euros) (annexe 7 de la convention).
- voie communale de desserte de l'opération : 17 470 000 Francs (soit 2 663 284 euros) (annexe 7 bis de la convention)
- carrefour dit du « Dramont » : 1 260 000 francs (soit 192 086 euros) (annexe 7 bis de la convention)

- parc de stationnement d'arrière plage : 1 260 000 francs (soit 192 086 euros) (annexe 7 bis de la convention)
- alimentation en eau potable : 5 060 000 francs (soit 771 392 euros) (annexe 7 bis de la convention)

↳ Cession gratuite de terrains : Secteurs des Lacs et du Pourousset. (annexe 9 de la convention)

b) Bilan des réalisations :

↳ Programme d'aménagement et d'équipement balnéaire et côtier (annexe 4 de la convention).
Ce programme a été réalisé par l'aménageur sous forme de travaux pour un montant de 7 413 000 francs (1 130 105 euros).
Il y a donc lieu d'en prendre acte.

↳ Programme routier de désenclavement de l'opération (Corniche Varoise) dont la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre de l'équipement étaient assurées par la Direction Départementale de l'Équipement (annexe 6 de la convention).
Le montant de la participation était estimé à 15 000 000 francs TTC (soit 2 286 735 euros).
L'aménageur a financé à hauteur de 5 577 000 francs TTC (prix réindexé sur la base de l'indice TP01 valeur juillet 1980) (soit 850 208 euros)
Compte tenu que :

- le Tribunal Administratif de Nice a estimé que ces liaisons prévues à l'Est et à l'Ouest de la RN 98 étaient de nouvelles routes de transit localisées à moins de 200 mètres du rivage et donc incompatibles avec la loi littoral du 3 janvier 1986
- les terrains ont été englobés dans le site classé de l'Estérel par décret du 3 janvier 1996
- l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux de la RD 100 (Corniche Varoise) a été annulé par le Tribunal Administratif de Nice le 23 janvier 1997
- lors de la révision du plan d'occupation des sols, l'Etat a demandé à la Commune la suppression de tous les emplacements

réservés situés dans le site classé de l'Estérel et notamment ceux concernant la Corniche Varoise.

Par ces motifs, le solde de cette participation ne peut être demandé à l'aménageur.

↳ Équipements de superstructures (annexe 7 de la convention)
Ceux-ci d'un montant estimé à 6 550 000 francs TTC (soit 998 541 euros) consistaient en un ensemble de constructions et d'aménagements à vocation publique (office du tourisme, centre de secours...).

Ces équipements, réalisés par l'aménageur dans le cadre de la construction de l'ensemble immobilier, ne sont pas nécessaires à la commune de par leur situation géographique.

Il est pris acte de leur réalisation, étant précisé que la commune ne souhaite pas leur prise en compte au titre des équipements publics.

↳ Équipements d'infrastructure (annexe 7 bis de la convention)
Ceux-ci estimés à 25 050 000 millions de francs TTC (soit 3 818 848 euros), comprenaient :

- la voie communale de desserte de l'opération : 17 470 000 Frs TTC (soit 2 663 284 euros)
Celle-ci a bien été réalisée conformément aux normes définies par la Direction Départementale de l'Équipement puisqu'elle devait servir de voie de liaison avec la Corniche Varoise. Toutefois, au terme des différentes procédures et des jugements évoqués ci-avant, cette voie sert uniquement de desserte du complexe touristique sans aucune possibilité pour l'avenir de pouvoir rejoindre la Corniche Varoise.

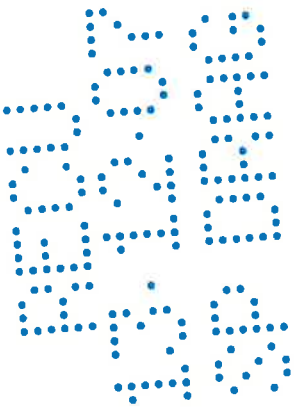
Il est pris acte de la réalisation de cet équipement mais il ne peut être considéré comme un équipement public pris en charge par la collectivité

- le carrefour dit du Dramont : 1 260 000 Frs TTC (soit 192 086 euros)
- un parc de stationnement d'arrière plage : 1 260 000 Frs TTC (soit 192 086 euros)

Les coûts prévisionnels pour la construction du carrefour du Dramont et du parc de stationnement d'arrière plage ne peuvent être pris en compte, ces équipements étant situés hors du périmètre de la ZAC.

- l'alimentation en eau potable : 5 060 000 Frs TTC (soit 771 392 euros)
Les travaux d'alimentation en eau potable ont été réalisés dans leur intégralité.

↳ Cession gratuite des terrains secteur des Lacs et secteurs littoraux du Pourroussel. (annexe 9 de la convention)
Ces derniers ont été cédés à la commune par acte du 3 octobre 2007.
Pour le secteur des Lacs, et en conformité avec la convention, un bail emphytéotique permet à l'exploitant de la zone, la continuité des activités de loisirs existantes.



Commune de saint Raphael
Suppression de la ZAC du Cap Dramont

BILAN

toutes valeurs juillet 1986 TTC					
	Convention en francs	Conversion en euros	Participation aménageur en francs	Conversion en euros	observations
Programme routier de désenclavement de l'opération (Corniche Varoise)	15 000 000	2 286 735	5 577 000	850 208	Equipement non achevé (cf Jugement TA)
Programme d'aménagement et d'équipement balnéaire et côtier	15 200 000	2 317 225	7 413 000	1 130 105	Participation réalisée sous forme de travaux entiers et directement réalisés par l'aménageur, à sa charge exclusive
Voie communale de desserte de l'opération	17 470 000 (estimation)	2 683 284	Coût effectif des travaux réalisés par l'aménageur : 16 074 000	2 450 466	Prolongement impossible vers la corniche Varoise (cf Jugement TA)
Carrefour dit du Diamont	1 260 000	192 086	Non réalisé		Travaux situés hors ZAC
Parc de stationnement d'arrière plage	1 260 000	192 086	Non réalisé		Travaux situés hors ZAC
Alimentation en eau potable	5 060 000 (estimation)	771 392	5 871 000	895 028	Travaux réalisés
Equipements de superstructures	6 550 000 (estimation)	998 541	10 480 000	1 597 666	Equipement propre géré par l'exploitant de la station : accueil principal des résidences de tourisme et salle de séminaire réservée à la clientèle.
Cession gratuite des terrains : secteur des Lacs et secteurs littoraux du Pourousset					Cession au profit de la commune par acte du 3 octobre 2007 (valeur évaluée pour l'enregistrement à 693 200 €)

