



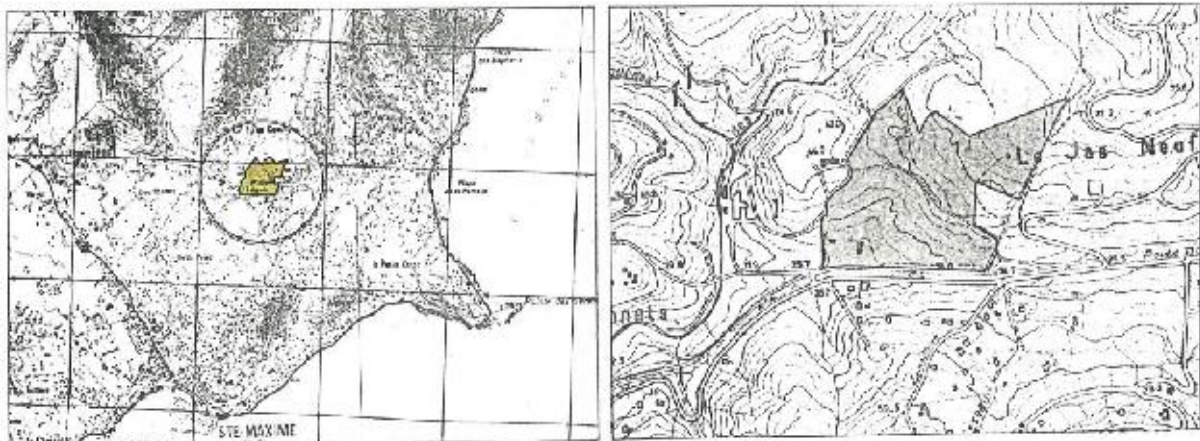
SUPPRESSION DE LA ZAC DES PINS PIGNON I

RAPPORT DE PRESENTATION

I) Éléments de présentation de la ZAC des Pins Pignons I

I.1) Localisation et périmètre

La ZAC des Pins Pignons I est située en bordure Nord de l'Avenue du Débarquement sur un versant collinaire orienté au Sud. Elle est située à 1.5 km du centre-ville de Sainte-Maxime et de la Nartelle.



Situation

Périmètre

Son périmètre tel que défini ci-dessus s'étend sur environ 78 500 m².

I.2) Les objectifs poursuivis

La commune de Sainte-Maxime a décidé d'aménager la ZAC des Pins Pignons I afin de répondre, dans un contexte de pénurie de logements et de coût élevé des terrains constructibles, à la forte demande de maisons individuelles et de logements locatifs constatée à l'époque.

I.3) Les principales étapes de la mise en œuvre de la ZAC

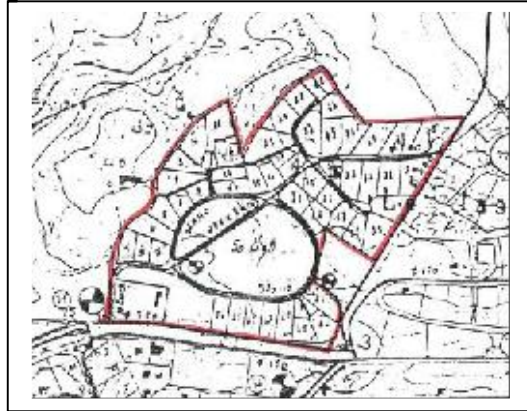
- Délibération du conseil municipal du 29 septembre 1983 :
 - o demande de création de la ZAC des Pins Pignons I ;
 - o approbation du dossier de création-réalisation, du plan d'aménagement de la zone et de son règlement et des modalités prévisionnelles de financement ;

- sollicitation d'une déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de la ZAC ;
 - adoption du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) ;
 - concession à la SEMA Sainte-Maxime de l'aménagement et de l'équipement de la zone. Approbation du traité de concession ;
 - décision d'exonérer l'opération de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) ;
 - sollicitation de la mise à enquête publique du dossier de création-réalisation.
- Arrêté préfectoral du 19 janvier 1984 relatif à l'enquête publique sur le dossier de création-réalisation de la ZAC des Pins Pignons I, valant également enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations liées à la réalisation de la ZAC.
 - Tenue de l'enquête publique du 06 février au 05 avril 1984.
 - 20 juillet 1984 : signature du traité de concession entre la Ville et la SEMA Sainte-Maxime pour l'aménagement et de l'équipement de la ZAC des Pins Pignons I. Les principales missions confiées à l'aménageur sont l'acquisition des terrains, la réalisation des travaux de voirie et de réseaux, l'aménagement des espaces libres et la cession des lots une fois équipés.
 - 20 juillet 1984 : arrêtés préfectoraux créant la ZAC des Pins Pignons I et approuvant le plan d'aménagement de la ZAC et le programme des équipements publics.
 - 08 février 1985 : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les opérations nécessaires pour la mise en œuvre de la ZAC des Pins Pignons I.
 - Délibération du conseil municipal du 20 octobre 1993 : approbation du décompte définitif de l'opération ZAC des Pins Pignons I.

I.4) Le programme de la ZAC

Le programme des équipements publics :

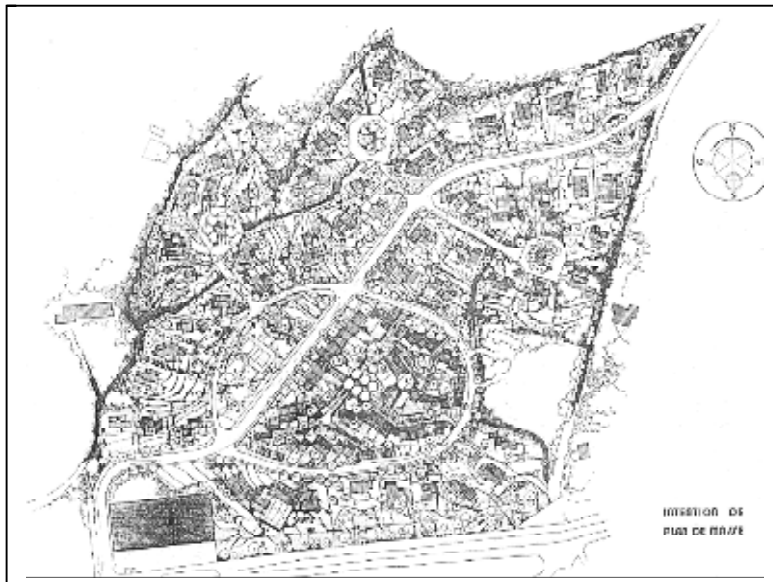
- Réserve en vue d'une cession à EDF d'un terrain de 5000 m² pour la construction de bâtiments à usage de stockage, de garage et de bureaux ;
- Réalisation de l'ensemble des voies et réseaux de l'opération par l'aménageur
- Prolongation du réseau d'assainissement des eaux usées à l'extérieur de la ZAC jusqu'à la Nartelle à proximité de la station d'épuration. Ce réseau réalisé par la SEMA avant remise à la Ville est dimensionné afin de recevoir les effluents en provenance du Nord de la commune.



Réseau d'eau et lots à bâtir

Le programme d'aménagement de la ZAC :

- 40 à 50 logements individuels groupés ou au sein de petits collectifs pour une surface hors œuvres nette de 4000 m² au sein de la partie centrale de l'opération, d'une superficie de 10 000 m² ;
- 50 lots d'une surface de 600 à 1400 m² destinés à la construction de maisons individuelles le long de la voie principale et des trois impasses ;
- Création d'un lot de 5000 m² est destiné à la société EDF pour la création de garages, de locaux de stockages et de bureaux ;
- Réserve d'une zone pour la création d'équipements de loisirs communs.



I.5) Dépenses et recettes prévisionnelles

Les dépenses et recettes prévisionnelles ont été estimées dans le cadre du dossier de création-réalisation à 16 370 000 francs HT. Le détail figure dans le tableau ci-dessous :

NATURE	DEPENSES			NATURE	RECETTES		
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Acquisitions	5.300,000	500,000	4.800,000	Lots individuels			
Frais sur acquisitions	50,000	-	50,000	63.000 m ² x 300 F	11.550,000	1.550,000	13.100,000
Frais études	900,000	165,000	1.065,000	Partie centrale			
Eau potable	700,000	130,000	830,000	4.000 m ² HT celta	1.000,000	235,000	1.235,000
Électrique	550,000	100,000	650,000	Crédit EDF	400,000	75,000	475,000
RD	6.000,000	1.200,000	7.200,000	Remplacement TV	-	360,000	360,000
Frais généraux	800,000	150,000	950,000				
Frais financiers	200,000	-	200,000				
Équipement annexes	500,000	75,000	575,000				
Provision	550,000	-	550,000				
TOTAL	14.150,000	2.220,000	16.370,000	TOTAL	14.150,000	2.220,000	16.370,000

II) Bilan de la ZAC

II.1) Réalisations effectuées

Le programme des équipements publics ainsi que le programme d'aménagement de la ZAC ont été respectés. Les voies et leurs réseaux ont été réalisés et les lots de constructions ont été délimités avant d'être cédés à leurs futurs propriétaires.

II.2) Bilan financier, solde d'exploitation

Le conseil municipal, par délibération du 20 octobre 1993, a approuvé le décompte définitif de la ZAC des Pins Pignons tel qu'il a été validé par le conseil d'administration du concessionnaire de l'opération :

A A	25.03.92
-----	-----
DECOMPTÉ DÉFINITIF: ZAC DES PINS PIGNONS I	=====
-----	-----
- ELEMENT DU PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION	

I - Acquisitions Foncières	4.357.573,53
II - Frais d'etudes techniques	1.234.849,36
III - Travaux	9.194.962,59
IV - Honoraires techniciens	1.420.177,00
V - Dépenses annexes	636.538,92

TOTAL A	16.914.152,03
	=====
- PRODUITS DE MUTATION EN COURS DE CONCESSION	

I - Cessions parcelles	16.575.801,53
II - Produits financiers	277.862,54
III - Cession terrain EDF	1,00

TOTAL B	16.853.665,12
	=====
- MONTANT BRUT DE L'INSUFFISANCE	

B - A, Soit	- 60.496,91
Soit: - 0,36 % du prix de vente.	
- MONTANT DU DIFFERENTIEL DE TVA	

Remboursement de TVA	377.066,61
- MONTANT DE L'EXCEDENT	

- Sur cession	- 60.496,91
- Sur TVA	377.066,61

TOTAL	316.569,70
Soit: + 1,91 % du prix de vente	-----
- REGLEMENT	

- Acompte déjà versé (1990).....	200.000,00
- Solde à verser à la VILLE.....	116.569,70

Le bilan de l'opération fait apparaître un solde créditeur de 116 569,70 francs, versé à la commune en 1992.

II.3) Bilan foncier

L'ensemble des lots a été cédé et comporte désormais des constructions.

L'intégralité des voiries a été rétrocédée à la Ville.

III) Motifs de suppression de la ZAC

La suppression de la ZAC des Pins Pignons se justifie de la manière suivante :

- L'ensemble du programme de cette opération a été achevé ;
- L'intégralité des lots a été commercialisée et est désormais bâtie ;
- Les voies et les réseaux réalisés par l'aménageur ont été rétrocédés à la Ville ;
- La clôture budgétaire de l'opération a été effectuée.
- Le traité de concession d'aménagement avec la SEMA Sainte-Maxime est arrivé à son terme.
- Le règlement de la ZAC, conformément aux stipulations de la loi SRU a été intégré à celui du PLU dès 2017. La zone UZ4, divisée en quatre sous-secteurs correspondant à ceux de la ZAC dont le PAZ est annexé au dossier de PLU, retranscrit les dispositions de son règlement. Le PLU actuellement en révision et arrêté par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2021 prévoit de classer l'intégralité du périmètre de la ZAC en zone UD. Le périmètre de la ZAC sera par ailleurs supprimé dans le dossier de PLU.

Suite à la délibération à venir du 24 novembre 2022 par laquelle le conseil municipal émettra un avis sur la suppression de la ZAC des Pins Pignons, la Préfecture du Var, en tant qu'autorité créatrice de cette ZAC, sera sollicitée afin de procéder à sa suppression.

IV) Conséquences de la suppression de la ZAC

La décision de suppression de la ZAC des Pins Pignons I aura pour conséquence :

- Le retour au régime général de la fiscalité avec le rétablissement de la taxe d'aménagement (ancienne taxe locale d'équipement) ;
- L'abrogation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, à l'exception du cahier des charges de cession de terrains, qui reste en vigueur conformément à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, car il est antérieur à la Loi SRU;
- Le maintien en vigueur des règles du PLU