

Envoyé en préfecture le 22/11/2018

Reçu en préfecture le 22/11/2018

Affiché le 23/11/2018



ID : 083-218301380-20181119-20181119_002-DE



COMMUNE DE TOURRETTES

(83440)

Z.A.C DE TERRE BLANCHE

AVENANT N°2

A LA CONVENTION D'AMENAGEMENT CONCLUE LE 26 OCTOBRE 2000

GOLF-RESORT « TERRE BLANCHE » - Aménageur

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de **TOURRETTES (Var)**, représentée par son maire en exercice, Camille BOUGE, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du xxxxxxxxxxxx,

ci-dessous dénommée « **la Commune** »

de première part,

ET

GOLF-RESORT « TERRE BLANCHE », société par actions simplifiée au capital de 81 269.200€ dont le siège social est à Tourrettes (Var), – 83440, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Draguignan sous le n° 423 195 544, représentée par sa Présidente, D&O Management, au capital social de 39.050.000 € dont le siège social est à Tourrettes (Var), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Draguignan sous le n° 492 843 280, elle-même représentée par M. François VAUGOUDE, son Président habilité aux présentes,

ci-dessous dénommée, « **l'Aménageur** »

de seconde part,

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE PREALABLE

➤ LA Z.A.C. initiale créée le 15 juin 1989

La Z.A.C. de Terre Blanche située au sud-est de la commune de Tourrettes a été créée par délibération du conseil municipal le 15 juin 1989. Son Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) approuvé à la même date avait défini les orientations d'aménagement d'un projet à dominante touristique et de loisirs. Cet arrêté a été modifié par deux délibérations du conseil municipal du 29 novembre 1989 et du 28 février 1980.

Par délibération en date du 16 juin 1995 de son conseil municipal, la commune de Tourrettes a désigné un premier aménageur de cette Z.A.C..

Après achèvement des procédures évoquées ci-dessus et dans le cadre des dispositions des dossiers approuvés, diverses études ainsi que des travaux ont été réalisés par l'aménageur.

Ces travaux d'équipements privés ou collectifs avaient essentiellement pour objet :

- Le défrichement d'une partie de l'emprise des parcours de golf,
- Les terrassements et mouvements de sol pour la construction d'une partie des parcours de golf.

Cet aménageur a également versé à la commune dans le cadre des participations aux travaux d'équipement publics nécessités par les besoins de l'opération, telles que fixées dans sa convention d'aménagement, la somme de 4 050 000,00 F (Quatre millions cinquante mille francs) qui se répartissent comme suit :

- Construction du réservoir d'eau potable du Pibonnet et des canalisations pour un montant de 3 600 000,00F
- Station de refoulement et réseaux pour un montant de 450 000F.

La commune de Tourrettes a pour sa part réalisé, dans le cadre du programme des équipements publics du dossier de réalisation initial :

- Les travaux d'adduction d'eau potable primaire et les travaux de construction du réservoir du Pibonnet
- Les travaux relatifs à la construction des ouvrages et du réseau d'assainissement des eaux usées entre la limite de la Z.A.C. et la station d'épuration existante à cette époque.

➤ LA Z.A.C. modifiée le 30 juin 2000

Par délibération du 19 mai 1998, le conseil municipal de Tourrettes a souhaité donner de nouvelles orientations programmatiques et qualitatives à la Z.A.C. de Terre Blanche, afin de promouvoir un programme d'une plus grande qualité ainsi qu'un concept d'aménagement beaucoup mieux adapté à

la configuration du site et moins dense que le projet initial de 1989, disposition devant garantir à la fois une meilleure intégration à l'environnement et une attractivité accrue de l'opération.

L'aménageur qui avait été désigné lors de la délibération du 16 juin 1995 ne souhaitant pas poursuivre sa mission, la société GOLF-RESORT « TERRE BLANCHE » était retenue, par délibération du conseil municipal du 28 juin 1999, comme nouvel aménageur pour mettre en œuvre cet ambitieux projet, sur la base des nouveaux objectifs définis par le conseil municipal.

La signature de la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche conclue entre la commune de Tourrettes et la société GOLF-RESORT « TERRE BLANCHE » est intervenue le 26 octobre 2000.

Le projet initial de la Z.A.C. de Terre Blanche étant profondément remanié, avec notamment une réduction de moitié des droits à construire initiaux, il était nécessaire de procéder à la modification de la Z.A.C. et de son P.A.Z.

Un dossier de création modificatif et un nouveau P.A.Z. ont été approuvés par délibération du conseil municipal le 30 juin 2000.

Ainsi modifié, le programme d'aménagement et de construction de la nouvelle Z.A.C. de Terre Blanche a pu, à partir de 2001, être mis en œuvre par la société GOLF-RESORT « TERRE BLANCHE ».

Par ailleurs, consciente des besoins en matière de logements pour actifs qui pouvaient découler de la mise en œuvre de l'opération de Terre Blanche, la commune de Tourrettes avait parallèlement décidé d'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) la zone NAa dite de Riou Blanc, pour permettre la réalisation d'une opération mixte d'habitat et d'équipements publics et de loisirs.

➤ **LA Z.A.C. modifiée le 6 juillet 2009**

Les programmes de la Z.A.C. de Terre Blanche étant pour l'essentiel réalisés, la commune a souhaité procéder, après sept années de vie du domaine golfique, hôtelier et résidentiel, à une évaluation basée sur une confrontation entre la « réalité sur le terrain » et les objectifs initiaux assignés à l'opération, en intégrant dans ce bilan le secteur de Riou Blanc dont l'aménagement est complémentaire de celui du Domaine de Terre Blanche.

Cette évaluation a permis de constater que les objectifs fixés par la commune de Tourrettes ont été atteints et que l'ensemble ainsi constitué s'inscrit harmonieusement dans les sites et paysages du territoire communal. Au plan économique, les retombées directes et indirectes telles qu'elles avaient pu être évaluées lors du lancement de l'opération sont aujourd'hui largement confirmées et l'on peut facilement remarquer que Terre Blanche participe pleinement au développement de l'activité touristique et économique du canton de Fayence.

L'examen de la situation a toutefois également permis de constater que le programme de construction n'a pu être que partiellement réalisé et que la couverture du secteur du Riou Blanc et de la Z.A.C. de Terre Blanche, par des documents d'urbanisme distincts : P.O.S. d'une part, Plan d'Aménagement de Zone ⁽¹⁾ d'autre part, pose un problème de gestion et de cohérence urbanistique.

¹Conformément aux anciens articles L.311-4 et L.123-6 du C.U. (désormais abrogés), un Plan d'Aménagement de Zone définissant les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la Z.A.C. actuelle de Terre Blanche a été établi. Bien que la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 ait supprimé la possibilité d'élaborer un P.A.Z. dans le cadre d'une procédure de Z.A.C., ce document d'urbanisme ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi, demeure applicable conformément aux mesures transitoires édictées par l'article L.311-7 du C.U. (cf. Chapitre III).

Ces constats ont conduit la commune à décider de faire évoluer le projet, en étendant le territoire opérationnel au secteur du Riou Blanc, de manière à parachever l'opération de Terre Blanche et offrir ainsi un complexe résidentiel, de loisir, d'accueil et d'équipement parfaitement adapté aux besoins actuels et encore plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

Pour permettre cette évolution, une modification du dossier de création de la Z.A.C. a été opérée en application de l'article R.311-12 du code de l'Urbanisme. Cette procédure, approuvée par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2009, a notamment eu pour effet d'étendre le périmètre de la Z.A.C. au secteur de Riou Blanc afin d'assurer une cohérence urbanistique et garantir une gestion unitaire de l'ensemble ainsi constitué.

Il a également été procédé à une modification du P.A.Z. approuvé le 30 juin 2000 afin qu'il couvre la totalité du territoire inclus dans le nouveau périmètre opérationnel de la Z.A.C. et de manière à mettre en cohérence les modes d'occupation et d'utilisation des sols avec le parti d'aménagement et le programme de construction retenus. Le P.A.Z. ainsi modifié a été approuvé par délibération du conseil municipal lors de sa séance du 14 décembre 2009.

Corollairement, une procédure de modification du document d'urbanisme communal a été mise en œuvre concomitamment à celle du P.A.Z. afin d'exclure du champ d'application du P.O.S., le secteur de Riou Blanc inclus dans le nouveau périmètre de la Z.A.C. de Terre Blanche. Le P.O.S. ainsi modifié a été approuvé par délibération du conseil municipal lors de sa séance du 14 décembre 2009.

Enfin, un dossier de réalisation et un programme des équipements publics modificatifs de la nouvelle Z.A.C. de Terre Blanche ont été établis sur la base d'études urbanistiques, programmatiques, techniques et financières ayant permis de définir précisément le projet d'aménagement modifié dans toutes ses composantes. Ces pièces ont été approuvées par délibération du conseil municipal lors de sa séance du 5 juillet 2010.

➤ **L'avenant n°1 à la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche en date du 26 octobre 2000 a pour objet :**

- De prendre acte, au regard des dispositions de la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche en date du 26 octobre 2000, de l'état de la réalisation des équipements publics de l'opération, du versement des participations financières consenties par l'aménageur et des opérations foncières effectuées.
- De prendre en compte les modifications apportées à la Z.A.C. telle qu'elle est définie par le dossier de création modificatif approuvé le 6 juillet 2009, ainsi que par le dossier de réalisation et la Programme des Equipements Publics modifiés approuvés le 5 juillet 2010.
- D'actualiser les droits et obligations réciproques des cocontractants tels qu'ils résultent des évolutions et des constats ci-avant évoqués.

ARTICLE 1^{er} : Objet de l'avenant n°2

Il s'agit de préciser et ainsi faire évoluer les annexes 7 et 8 de l'avenant n°1.

En effet, le besoin des tourettans a évolué entre la date de la signature de l'avenant n°1 soit en 2011 et le lancement des futurs travaux, prévus en 2019/2020.

Aujourd'hui, il est proposé la création d'un centre « Culture et Jeunesse » au sein du quartier du « Collet de Christine », car l'emplacement réservé acté au POS n'est plus d'actualité et la gestion du stade de Tourrettes a par ailleurs été transférée à la communauté de communes.

Il s'agira d'agrandir l'ALSH, de réhabiliter la Bastide du Coulet, tout en rajoutant un bâtiment moderne pour augmenter de façon significative la superficie actuelle.

Ce futur équipement géré par la commune dédié aux tourretans, connaîtra aussi un rayonnement intercommunal.

Le projet permettra :

- le maintien du centre de loisirs et son agrandissement compte tenu du nombre croissant d'enfants inscrits (280 enfants à la rentrée 2018),
- le transfert de la médiathèque du centre village, au futur centre «Culture et Jeunesse», avec à la clé la mise en exergue de la nouvelle technologie, à destination des enfants mais aussi des parents,
- la création d'un nouvel espace dédié à la projection cinématographique.

Aussi, l'annexe 7 qui prévoit dans son article 2.3 «la réalisation d'une salle polyvalente » doit être précisée :

Cette salle sera un centre «culture/jeunesse», situé entre la RD 19 et la RD 562.

L'annexe 8 en page 7, prévoit la participation financière de l'aménageur pour la construction d'une nouvelle salle polyvalente. Il est maintenant proposé d'affiner le projet proposé initialement et prévoir la création d'un espace « Culture/Jeunesse ».

ARTICLE 2 : Eléments financiers

Le financement de cet équipement public sera réalisé de la façon suivante :

Montant estimé du projet : 900.000 €

1/ AUTOFINANCEMENT COMMUNAL : 200.000 €

2/ AMENAGEUR : 700.000 € (somme déjà perçue en mars 2012).

Ce financement annule et remplace le financement acté à l'annexe 8 de l'avenant n°1 de la convention d'aménagement.

FAITS A TOURRETTES, LE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pour la commune,

LE MAIRE

CAMILLE BOUGE

Pour l'aménageur,

GRTB

FRANCOIS VAUGOUDE