

AR Prefecture

005-210501615-20230628-23031501-DE
Reçu le 13/07/2023



RAPPORT DE PRESENTATION DES MOTIFS DE SUPPRESSION DE LA ZAC DES ALBEYRES

Juin 2023

1. PREAMBULE - HISTORIQUE

Dans la fin des années 1990, la commune de LA SALLE LES ALPES et le Club Méditerranée ont décidé d'étudier en commun la création et l'exploitation d'un village de vacances, géré par le Club Méditerranée, sur la commune de LA SALLE LES ALPES. Le projet hôtelier prévoyait la création d'un complexe touristique avec une activité été/hiver destiné à accueillir une clientèle essentiellement familiale.

Par délibération n°98.07.14 du 25 septembre 1998, et conformément aux dispositions Loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 et du Code de l'Urbanisme (L. 311-1 à L. 311-7, et R.311-1 à R.311-38), le conseil municipal de LA SALLE LES ALPES a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) au lieu-dit « les Albeyres » et de définir les objectifs et les modalités de concertation pour l'implantation d'un village de vacances sur la commune.

Une concertation s'est tenue en Mairie jusqu'au 18 décembre 1998 afin de connaître les observations des habitants, des associations et des personnes concernées par le projet de création de ZAC.

Par délibération n°98.09.39 du 18 décembre 1998, le conseil municipal de LA SALLE LES ALPES a approuvé le bilan de cette concertation, confirmé le dossier de création de la ZAC et accepté le dossier de réalisation sur le périmètre arrêté (projet de PAZ). Il a également accepté les équipements publics suivants :

- 450 000 Francs hors taxes de travaux de raccordement et réfection de chaussée
- Participation annuelle à hauteur de 100 000 Francs hors taxes aux activités locale dans le cadre d'un programme à définir avec la commune, la création d'un restaurant d'altitude avec terrasse et rétrocession des locaux à la commune.

Par délibération n°99.03.01 du 1^{er} avril 1999, le conseil municipal de LA SALLE LES ALPES a approuvé le rapport du commissaire-enquêteur, le PAZ, le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC.

Une convention a été signée le 28 juin 1999 entre la Commune de LA SALLE LES ALPES et le Club Méditerranée pour la réalisation de cette opération.

Un avenant à cette convention a été signé le 11 février 2000 afin de retirer 4730 m² de surfaces à l'emprise totale du projet, ramenant ainsi la surface totale à 87 769m² au lieu de 92 499m².

Par délibération n°02.03.25 du 12 juin 2002, le conseil municipal de LA SALLE LES ALPES a approuvé la modification de la ZAC des Albeyres (matérialisation des places de stationnement dans le périmètre de la ZAC, construction d'un paravalanche, réalisation d'une voie de sécurité, matérialisation du chemin communal et des servitudes).

2. RAPPEL DU PROGRAMME

Dans le cadre de la convention, le Club Med s'est engagé à équiper le village vacances de :

- Piscines avec plages
- Equipements sportifs (terrains de volley, football, tennis, basket)
- Jeux d'enfants
- Espaces de jeux de neige et initiation au ski avec installation d'un fil neige

Plus précisément, le programme prévoyait la réalisation de :

AR Prefecture

005-210501615-20230628-23031501-DE
Reçu le 13/07/2023

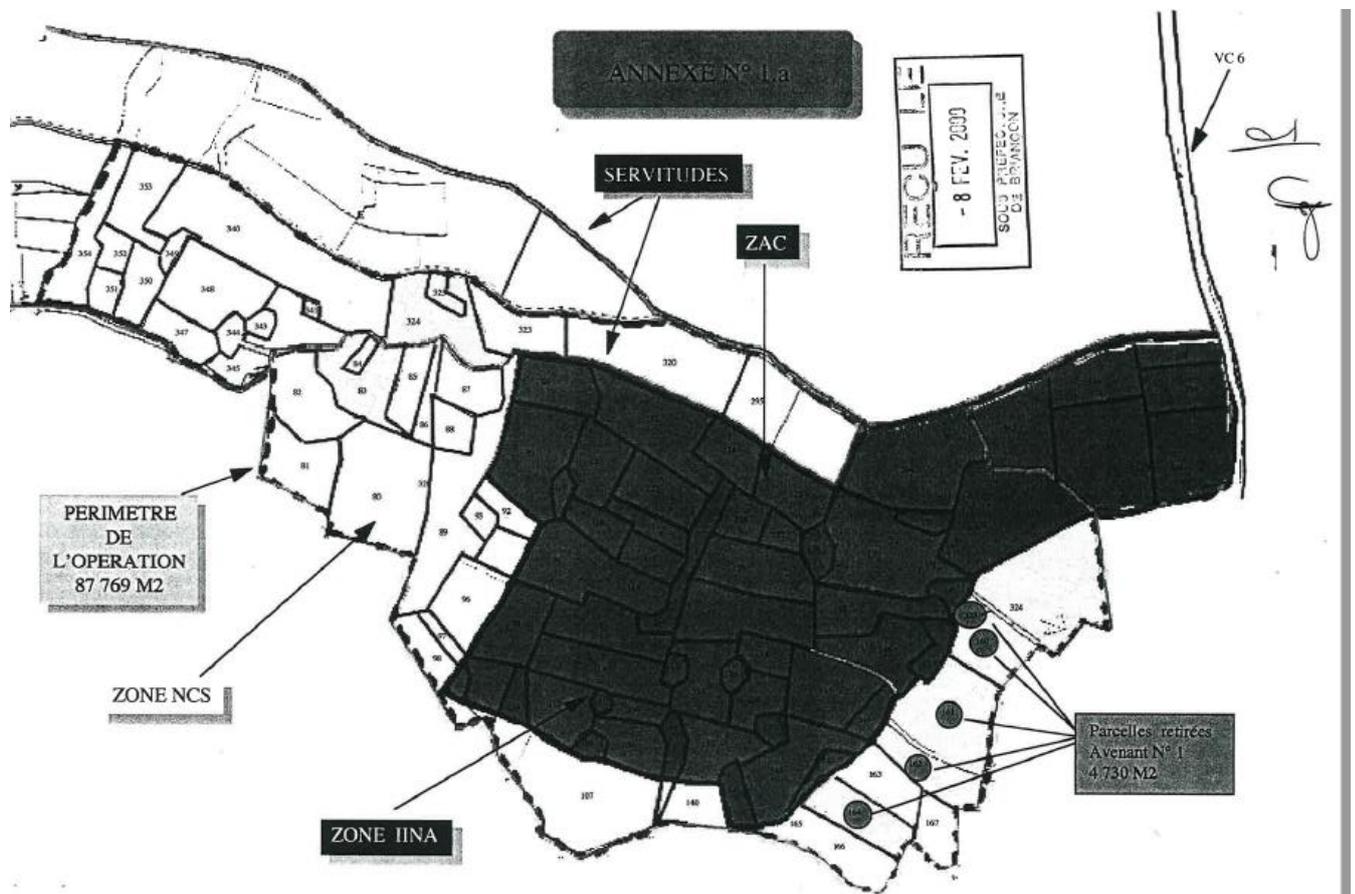
- 350 chambres clients (1260 personnes)
- 100 chambres personnel (180 personnes)

Le projet devait être réalisé sur une assiette foncière de 87 769m² dont la liste des parcelles est précisée ci-dessous et que la commune a dû acquérir pour partie :

- ZAC en zone IINA (zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future) ;
- Hors ZAC en zone NCs.

La surface de l'assiette foncière a été modifiée par un avenant n°1 à la convention du 28 juin 1999 pour aboutir à une surface de 87 769m².

L'Aménageur souhaitait ouvrir le Village Club Med au plus tard en 2001. Dans la convention, il s'était engagé à ouvrir 16 semaines l'hiver et 12 semaines l'été, minimum.



ANNEXE 1 B
CLUB MED
ETAT RECAPITULATIF DES PARCELLES DE TERRAINS
CONVENTION INITIALE DE ZAC AVENANT N° 1

NUMERO	SURFACE		A VENDRE	COMMUNALE	PRIX DES PARCELLES A VENDRE				
	TOTALE	COMMUNALE			80,00	REACT.	TOTAL	91,80	TOTAL
AO 80	2472		2472		197 760,00		197 760,00		197 760,00
AO 81	1155		1155		92 400,00		92 400,00		92 400,00
AO 82	1292		1292		103 360,00		103 360,00		103 360,00
AO 83	1194	1194		95 520,00					
AO 84	123		123		9 840,00		9 840,00		9 840,00
AO 85	605		605		48 400,00		48 400,00		48 400,00
AO 86	288		288		23 040,00		23 040,00		23 040,00
AO 87	728		728					66 830,40	66 830,40
AO 88	420		420		33 600,00		33 600,00		33 600,00
AO 89	2285	2285		182 800,00					
AO 90	938		938					86 108,40	86 108,40
AO 91	1692		1692		135 360,00		135 360,00		135 360,00
AO 92	406		406		32 480,00		32 480,00		32 480,00
AO 93	217		217					19 920,60	19 920,60
AO 94	1590		1590					145 962,00	145 962,00
AO 95	1077		1077		86 160,00		86 160,00		86 160,00
AO 96	1022		1022		81 760,00	12 059,60	93 819,60		93 819,60
AO 97	340		340		27 200,00		27 200,00		27 200,00
AO 98	736		736		58 880,00		58 880,00		58 880,00
AO 106	915		915		73 200,00	10 797,00	83 997,00		83 997,00
AO 107	2602		2602					238 863,60	238 863,60
AO 108	156	156		12 480,00					
AO 109	808		808					74 174,40	74 174,40
AO 110	334		334					30 661,20	30 661,20
AO 111	65	65		5 200,00					
AO 112	918		918					84 272,40	84 272,40
AO 113	245	245		19 600,00					
AO 114	1348		1348		107 840,00	15 906,40	123 746,40		123 746,40
AO 115	1191		1191		95 280,00	14 053,80	109 333,80		109 333,80
AO 116	633	633		50 640,00					
AO 117	510		510		40 800,00		40 800,00		40 800,00
AO 118	524		524		41 920,00	6 183,20	48 103,20		48 103,20
AO 119	172	172		13 760,00					
AO 120	928		928		74 240,00	10 950,40	85 190,40		85 190,40
AO 121	487		487		38 960,00		38 960,00		38 960,00
AO 122	964		964		77 120,00		77 120,00		77 120,00
AO 123	1890		1890		151 200,00		151 200,00		151 200,00
AO 124	701		701					64 351,80	64 351,80
AO 125	854		854		68 320,00	10 077,20	78 397,20		78 397,20

REÇU
- 8 FEV. 2000

AR Prefecture

005-210501615-20230628-23031501-DE
Reçu le 13/07/2023

SURFACE				PRIX DES PARCELLES A VENDRE						
NUMERO	TOTALE	COMMUNALE	A VENDRE	COMMUNALE	80,00	REACT.	TOTAL	91,80	TOTAL	
AO 126	285	285		22 800,00						
AO 127	309		309		24 720,00		24 720,00		24 720,00	
AO 128	497		497		39 760,00		39 760,00		39 760,00	
AO 129	1315		1315					120 717,00	120 717,00	
AO 130	658	658		52 640,00						
AO 131	1523		1523					139 811,40	139 811,40	
AO 132	150		150		12 000,00		12 000,00		12 000,00	
AO 133	988		988		79 040,00		79 040,00		79 040,00	
AO 134	144		144		11 520,00		11 520,00		11 520,00	
AO 135	438		438					40 208,40	40 208,40	
AO 136	547		547					50 214,60	50 214,60	
AO 137	156	156		12 480,00						
AO 138	958		958		76 640,00	11 304,40	87 944,40		87 944,40	
AO 139	475	475		38 000,00						
AO 140	550		550		44 000,00		44 000,00		44 000,00	
AO 141	345	345		27 600,00						
AO 142	1480		1480					135 864,00	135 864,00	
AO 143	222		222					20 379,60	20 379,60	
AO 144	306		306					28 090,80	28 090,80	
AO 145	1304		1304					119 707,20	119 707,20	
AO 146	1095		1095		87 600,00	12 921,00	100 521,00		100 521,00	
AO 147	372	372		29 760,00						
AO 148	1070		1070		85 600,00		85 600,00		85 600,00	
AO 149	220	220		17 600,00						
AO 150	2252		2252		180 160,00		180 160,00		180 160,00	
AO 151	170		170		13 600,00		13 600,00		13 600,00	
AO 152	4078	4078		326 240,00						
AO 163	792		792		63 360,00	9 345,60	72 705,60		72 705,60	
AO 165	322	322		25 760,00						
AO 166	852		852					78 213,60	78 213,60	
AO 167	568		568		45 440,00		45 440,00		45 440,00	
AO 324	716	716		57 280,00						
AO 341	50		50					4 590,00	4 590,00	
AP 258	488		488		39 040,00	5 758,40	44 798,40		44 798,40	
AP 259	934		934					85 741,20	85 741,20	
AP 260	1018		1018		81 440,00	12 012,40	93 452,40		93 452,40	
AP 261	2264		2264		181 120,00		181 120,00		181 120,00	
AP 294	3558		3558		284 640,00		284 640,00		284 640,00	
AP 295	980		980		78 400,00		78 400,00		78 400,00	
AP 320	2310		2310		184 800,00		184 800,00		184 800,00	
AP 323	880		880					80 784,00	80 784,00	
AP 324	1268	1268		101 440,00						
AP 325	208	208		16 640,00						
AP 340	3648		3648		291 840,00		291 840,00		291 840,00	
AP 342	685		685		54 800,00		54 800,00		54 800,00	

SURFACE				PRIX DES PARCELLES A VENDRE						
NUMERO	TOTALE	COMMUNALE	A VENDRE	COMMUNALE	80,00	REACT.	TOTAL	91,80	TOTAL	
AP 343	155		155		12 400,00		12 400,00		12 400,00	
AP 344	262	262		20 960,00						
AP 345	328		328		26 240,00	3 870,40	30 110,40		30 110,40	
AP 346	42	42		3 360,00						
AP 347	583		583		46 640,00		46 640,00		46 640,00	
AP 348	1620		1620		129 600,00	19 116,00	148 716,00		148 716,00	
AP 349	155		155		12 400,00	1 829,00	14 229,00		14 229,00	
AP 350	600		600					55 080,00	55 080,00	
AP 351	310		310					28 458,00	28 458,00	
AP 352	311		311					28 549,80	28 549,80	
AP 353	1005		1005					92 259,00	92 259,00	
AP 354	1170	1170		93 600,00						
AO 415	1350	1350		108 000,00						
AO 416	1605		1605		128 400,00	18 939,00	147 339,00		147 339,00	
	87 769,00	16 677,00	71 092,00	1 334 160,00	4 014 320,00	175 123,80	4 189 443,80	1 919 813,40	6 109 257,20	

Il était également prévu la construction d'un restaurant d'altitude d'une surface de plancher de 1600m² (terrasse comprise). Dans la convention, la Commune s'était engagée à mettre à disposition un terrain pour la réalisation de l'établissement ou à faciliter la reprise d'une entité existante.

Le but était d'employer 240 personnes pour l'ensemble de ces équipements.

3. ENGAGEMENTS FINANCIERS

A la charge de l'Aménageur :

- 230 millions de Francs pour la construction du village vacances ;
- 10 millions de Francs pour la construction d'un restaurant d'altitude ;
- 450 000 Francs de participation au financement des réseaux humides et à la réfection de la voirie communale, exigible à la délivrance du PC ;
- Financement direct du paravalanche ;
- Taxe professionnelle dont le taux communal était de 10.77% ;
- Taxe Foncière Bâtie dont le taux communal était de 18.47% ;
- Taxe Foncière Non Bâtie dont le taux communal était de 123.54% ;
- Taxe de séjour annuel forfaitaire de 180 Francs (en 1998) par lit client.

A la charge de la Commune :

- Réalisation des réseaux humides et réfection de la voirie communale.
- Achat des terrains figurant à l'intérieur du périmètre de 92499 m² (pour une revente au Club Med de la totalité des terrains pour la somme de 6 476 347,40 Francs).

ENGAGEMENT FINANCIER de ZAC				
	Commune		Autres Collectivités	Aménageur
	Dépenses	Recettes	Recettes	Dépenses
ANNÉE 1999				
Terrains	6 476 347,40			6 476 347,40
Construction club.....				230 000 000,00
Refection de la voie et reseaux humidesPEP.....	595 000,00			450 000,00
venteTerrains à l'Aménageur.....		6 476 347,40		
Participation Refection de la voie et reseaux humides PEP.....		450 000,00		
ANNÉE 2000				
Construction Tourne Avalanche.. PEP.				750 000,00
Taxe de séjour.....			260 000,00	260 000,00
Taxes d'urbanisme.....			300 000,00	300 000,00
Restaurant D'altitude				10 000 000,00
ANNÉE 2001				
Taxes locales (Taxe Professionnelle)..		550 000,00	800 000,00	1 350 000,00
Taxes locales (Foncier).....		300 000,00		300 000,00
Taxe de séjour.....			260 000,00	260 000,00
ANNÉE 2002				
Taxes locales (Taxe Professionnelle)..		930 000,00	1 340 000,00	2 270 000,00
Taxes locales (Foncier).....		300 000,00		300 000,00
Taxe de séjour.....			260 000,00	260 000,00
Taxes d'urbanisme.....			300 000,00	300 000,00
TOTAUX	7 071 347,00	9 006 347,40	3 520 000,00	253 276 347,74

AR Prefecture

005-210501615-20230628-23031501-DE
Reçu le 13/07/2023

4. RECEPTION DES OUVRAGES

Les travaux pour la construction du village de vacances Club Med, encadrés par le permis de construire n° 05 161 99 BO 009, délivré le 14 juillet 1999 et modifié le 20 novembre 2001 par le PCM n° 05 161 99 BO 009.2.

La déclaration d'achèvement des travaux indique un achèvement le 10 décembre 2001.

Par arrêté du Maire n° 01.12.05 en date du 14 décembre 2001, le village de vacances Club Med a été autorisé à recevoir du public à compter de cette date.

5. BILAN FONCIER

SHON prévue dans le PC initial : 26 519.74 m²

SHON à la déclaration d'achèvement : 26 520 m²

6. BILAN DE CLÔTURE ET PROPOSITION DE SUPPRESSION DE LA ZAC DES ALBEYRES

Les équipements prévus au programme (hors restaurant d'altitude) ont été réalisés. Les engagements des signataires de la convention ont été tenus.

Les parties s'accordent à dire que la ZAC n'a plus d'intérêt et qu'elle peut être supprimée. Cette suppression fera l'objet d'une délibération du conseil municipal.