

## 2022\_CT2\_254

### **OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Grande Campagne à Cabriès**

---

Le 22 juin 2022, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'école supérieure d'art Félix Ciccolini à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée Monsieur le Président du Territoire, le 15 juin 2022, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents** : BRAMOULLÉ Gérard - AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BUCHAUT Romain – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales** : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – DAGORNE Robert donne pouvoir à BOULAN Michel – MERCIER Arnaud donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BURLE Christian – CRISTIANI Georges – GOURNES Jean-Pascal – RAMOND Bernard – TERME Françoise – VINCENT Jean-Louis

**Secrétaire de séance** : BIANCO Kayané

**Monsieur Roger PELLENC** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Développement économique et emploi  
Zones d'activités**

■ Séance du 22 juin 2022

**05\_1\_07**

■ **Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Grande Campagne à Cabriès**

Monsieur le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

23884

URBA-027-30/06/2022-CM

#### ■ Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Grande Campagne à Cabriès

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) de Grande Campagne, située sur la Commune de Cabriès et faisant partie de la zone commerciale de Plan de Campagne, a été créée à l'initiative de la Commune de Cabriès, par arrêté préfectoral du 13 avril 1987. Son dossier de réalisation a ensuite été approuvé par arrêté Préfectoral du 12 décembre 1988. L'objectif de la ZAC était de créer des espaces commerciaux pour une surface totale de 115 000m<sup>2</sup> comprenant les 17 000m<sup>2</sup> déjà existants soit une surface de 98 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Aujourd'hui il est nécessaire de procéder à la suppression de la ZAC dans un objectif d'uniformisation des participations d'urbanisme et de retour au droit commun pour l'ensemble des futures constructions. La suppression d'une ZAC nécessite de retracer l'historique des réalisations à la fois des ouvrages publics et des constructions et d'établir le bilan financier de l'opération. Or, l'historique de la ZAC, qui s'étend sur plus de 30 ans, ne peut être retracé en totalité compte tenu de l'absence de comptes rendus annuels d'opération et de son ancienneté. La difficulté de retrouver la totalité des documents et l'évolution du type de travaux réalisés sur le secteur ont nécessité un travail de reconstitution et de mise en correspondance entre travaux prévus et réalisés et des dépenses afférentes. Concernant les recettes, à partir de 1997, leur perception a été retracée dans un registre.

Deux grandes phases de réalisation sont identifiées pour la ZAC Grande Campagne. La première, de 1987 à 1997, est celle où la mise en œuvre de l'opération est confiée à un aménageur privé, la société Bréguet. Aucun compte rendu, ni aucun document n'ont pu être retrouvés de cette période. A la faillite de cette société, la ZAC a été reprise en régie par la Commune et, en l'absence des documents, par délibération du 28 mai 1997, le Programme des Equipements Publics (ci-après PEP) a été considéré comme réalisé, et le bilan financier équilibré.

La seconde phase de réalisation a donc démarré en 1997. Un nouveau PEP a alors été approuvé ainsi qu'un nouveau bilan financier. La réalisation des travaux prévus au PEP de 1997 s'est échelonnée jusqu'en 2021. Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire, les travaux prévus en 1997 n'ont pas toujours pu prendre la forme initialement prévue. En effet, les aspects hydrauliques, comme le dossier sur l'eau notamment, imposent une réflexion à l'échelle de l'ensemble de la zone de Plan de Campagne. Une correspondance et une proratisation des travaux réalisés au regard des m<sup>2</sup> de la ZAC ont dû être opérées pour retracer les travaux initialement prévus.

Le bilan de la ZAC a ainsi été reconstitué dans le rapport ci-joint. Le montant total des travaux affectés s'élève à 3.2 millions d'euros HT, les recettes de participation s'élèvent à 2,8 M€HT. Le bilan de l'opération de la ZAC de Grande Campagne s'élève donc à environ -360 000€.

Aujourd'hui, la quasi-totalité de la surface constructible initialement autorisée est réalisée et les équipements publics prévus et nécessaires au fonctionnement de la zone sont achevés. Ainsi, la ZAC de Grande Campagne peut être supprimée, en vertu de l'article R311-12 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *la suppression d'une ZAC 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* ». En effet, la Commune de Cabriès a donné un avis favorable à cette suppression, ainsi que la Préfecture.

Un rapport de présentation exposant les motifs de la suppression, détaillant l'historique de l'opération et reconstituant le bilan financier est annexé à la présente délibération.

La suppression de la ZAC aura pour effet de faire entrer le périmètre concerné dans le droit commun, et notamment de rétablir sur ce périmètre l'application de la taxe d'aménagement, dont le taux actuel en vigueur est de 5%.

La présente délibération et le rapport de présentation annexé feront l'objet de mesures de publicité et d'informations au siège de la Métropole et en Mairie de Cabriès, conformément à l'article R311-5 du Code de l'urbanisme.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

##### **Vu**

- Le Code général des collectivités territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles R. 311-5 et R. 311-12 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération du Conseil municipal de Cabriès du 8 juin 2022 ;
- L'avis de la Préfecture ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022.

**Oui le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

##### **Considérant**

- Que la ZAC de Grande Campagne est totalement achevée.
- Que la Commune de Cabriès et la Préfecture des Bouches-du-Rhône ont exprimé leur accord pour la suppression de la ZAC.

##### **Délibère**

##### **Article 1 :**

Est approuvée la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Grande Campagne à Cabriès, conformément aux conclusions du rapport de présentation, annexé à la présente délibération.

**Article 2 :**

Est rétabli sur ce périmètre le régime de droit commun de la fiscalité de l'urbanisme et notamment la Taxe d'aménagement.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Transition énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

## ZAC DE GRANDE CAMPAGNE

### COMMUNE DE CABRIES

## RAPPORT DE PRÉSENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC

Conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme

## Situation

La zone commerciale de Plan de Campagne, à cheval sur les communes de Cabriès et des Pennes Mirabeau, regroupe plusieurs équipements commerciaux entre les autoroutes A51 et A7. Elle représente aujourd'hui une surface commerciale totale d'environ 330 000m<sup>2</sup>, une des plus grandes d'Europe.

La ZAC de Grande Campagne, située au Sud de la Commune de Cabriès, fait partie intégrante de la zone commerciale de Plan de Campagne.



## Historique de l'opération

Dans cet ensemble, la ZAC dite « Grande Campagne » a été créée, à la demande de la Commune de Cabriès, par arrêté préfectoral du 13 avril 1987, et son dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 12 décembre 1988. D'une superficie de 27,5 hectares, elle accueille de multiples espaces commerciaux, et notamment le centre commercial « Avant Cap ». L'arrêté préfectoral approuvant le dossier de création permet dans le même temps d'exclure les constructions effectuées dans le périmètre de la ZAC du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement.

La réalisation du Programme des Équipements Publics a été initialement confiée à une personne privée, la société SNC BREGUET URBANISME COMMERCIAL, via une convention d'aménagement. Par la suite, à compter de 1997, la Commune de Cabriès a repris la main sur l'aménagement de la zone, en régie directe, après avoir résilié la convention d'aménagement suite à la procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la société BREGUET.

En 2005, faisant suite à la création de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, huit zones d'activités économiques des communes membres sont déclarées d'intérêt communautaire, dont la ZAC de Grande Campagne, sans toutefois que les conditions juridiques, patrimoniales et financières nécessaires à l'exercice des compétences transférées n'aient été adoptées.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20220622-2022\_CT2\_254-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Puis, suite à la création de la Métropole Aix Marseille Provence, la ZAC de Grande Campagne a été transférée à la Métropole. Depuis, la gestion, l'entretien et l'aménagement du secteur de Plan de Campagne, y compris la ZAC, sont confiés à la Commune dans le cadre d'une convention de gestion.

#### Dates clés :

- 13/10/1986 : délibération du Conseil Municipal de Cabriès ouvrant la phase de concertation avec la population
- 06/02/1987 : délibération du Conseil Municipal de Cabriès tirant le bilan de la concertation et approuvant le Dossier de Création
- 13/04/1987 : arrêté préfectoral d'approbation du Dossier de Création de la ZAC de Grande Campagne
- 29/03/1988 : délibération du Conseil Municipal de Cabriès approuvant le Dossier de Réalisation et le Programme des Equipements Publics
- 24/11/1988 : signature de la convention d'aménagement avec SNC BREGUET URBANISME COMMERCIAL
- 12/12/1988 : arrêté préfectoral approuvant le règlement du PAZ et approuvant le Dossier de Réalisation et le Programme des Equipements Publics
- 14/12/1995 : délibération du Conseil Municipal de Cabriès sur la résiliation de la convention passée avec BREGUET
- 28/03/1997 : délibération du Conseil Municipal de Cabriès pour que la Commune réalise en régie directe la poursuite de l'aménagement de la ZAC
- 28/05/1997 : délibération du Conseil Municipal de Cabriès de modification du Programme des Equipements Publics
- 01/01/2001 : la Commune de Cabriès rejoint la Communauté du Pays d'Aix
- 26/02/2005 : délibération du Conseil Municipal de Cabriès d'approbation de l'intérêt communautaire de la zone
- 25/03/2005 : délibération du Conseil Communautaire de la CPA déclarant l'intérêt communautaire de la zone
- 01/01/2016 : création de la Métropole Aix Marseille Provence
- 14/12/2017 : délibération du Conseil de Métropole approuvant les conventions de gestion relatives aux compétences de la commune de Cabriès transférées au 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la Métropole Aix Marseille Provence

L'objectif du présent rapport est de retracer l'historique de la ZAC de 1987 à 2022 pour dresser l'état des lieux de la réalisation des travaux prévus dans la ZAC ainsi que des autorisations de construire délivrées avec les perceptions des recettes de participation afférentes.

#### **Première phase : concession BREGUET (1987 – 1997)**

Le Règlement de la ZAC (RAZ) adopté en 1988 prévoyait comme vocation principale de la zone d'accueillir des activités commerciales complémentaires à celles existantes sur l'ensemble du secteur de Plan de Campagne. Les activités annexes de cette vocation commerciale, telles que les bureaux, entrepôts et ateliers pouvaient être éventuellement installées.

Le Règlement approuvé autorisait une surface hors d'œuvre nette (SHON) totale de 115 000m<sup>2</sup>. Toutefois, comme cela est spécifié dans le Règlement de la Zone

013-200054807-20220622-2022\_CT2\_254-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

approuvé et dans les documents relatifs à la création de la ZAC, cette surface totale intègre les bâtiments existants lors de la création, soit environ 17 000m<sup>2</sup>. Ainsi, le droit à construire sur la ZAC est d'environ 98 000m<sup>2</sup>.

Le suivi des conventions de participations signées durant cette période montre un total de surfaces développées de 55 166m<sup>2</sup>.

Le Programme des Equipements Publics (ci-après PEP) initial (1988) portait sur des aménagements de voiries et de réseaux divers (pluvial, eau potable et assainissement). Il consistait notamment en :

- L'aménagement de l'épine dorsale Nord, y compris giratoire
- L'aménagement du barreau de liaison Nord/Sud
- L'aménagement à 2x2 voies du CD543 y compris giratoire
- L'aménagement à 2x2 voies de la sortie d'autoroute depuis Marseille, y compris giratoire
- L'aménagement d'un carrefour sur CD543,
- Des aménagements pluviaux
- Des aménagements relatifs aux réseaux humides et réseaux secs

En l'absence d'un compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) établi par l'aménageur privé lors de la procédure de redressement judiciaire, il n'est pas possible de retracer les recettes effectivement perçues et les dépenses effectivement réalisées sur la durée de la concession avec la société BREGUET. Toutefois, la commune de Cabriès a considéré, dans la délibération du Conseil municipal du 28 mai 1997, que l'opération était équilibrée à date en dépenses et en recettes.

## **Deuxième phase : régie (1997 – 2022)**

Lors de la révision du PEP en 1997, faisant suite à la reprise en régie de l'opération, le bilan prévisionnel est basé sur un droit à construire restant de 25 000m<sup>2</sup>. Ce chiffre s'explique car, dans le rapport de présentation initial, il est noté que les possibilités d'accueil du site (déduction faite des 17 000m<sup>2</sup> existant) s'élèvent à 80 000m<sup>2</sup> SHON à terme, sur la base d'un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,4. En déduisant la surface des constructions réalisées durant la concession BREGUET, soit 55 166m<sup>2</sup>, on obtient donc 24 834m<sup>2</sup>.

Toutefois, cette donnée ne réapparaît pas par la suite et il est pris en considération dans le présent rapport que le potentiel de construction restant sur la ZAC en 1997 est de 42 834m<sup>2</sup>, en déduisant les droits à construire consommés durant la concession BREGUET au total du dossier de création de la ZAC de 98 000m<sup>2</sup>.

Concernant les travaux, lors de la reprise en régie directe de l'opération par la Commune de Cabriès (1997), il a été constaté que le PEP initial avait été en grande partie réalisé, seul restait l'aménagement lié à la sortie d'autoroute. Toutefois le PEP a été révisé pour y inclure de nouveaux aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la zone (aménagements routiers et pluviaux notamment) au regard de son développement et portait ainsi sur :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20220622-2022\_CT2\_254-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

- Reprise du PEP initial :
  - o Aménagement de la sortie d'autoroute depuis Marseille, y compris giratoire ;
- Aménagements nouveaux :
  - o Réalisation d'un giratoire et d'un carrefour
  - o Pluvial : aménagement et mise aux normes de Baume Baragne
  - o Travaux d'éclairage public
  - o Divers travaux de finition (signalisation, revêtement et aménagements paysagers)
  - o Réalisation d'un cheminement piétonnier et passerelle piétons

Le montant total du PEP révisé HT est alors estimé en 1997 à 12 750 000 Francs, soit environ 1 943 600€.

Tout comme les conventions de participations, signées au fil de l'eau, contiennent une révision des prix pour les montants des participations, il convient d'appliquer une révision des prix sur le montant du PEP. Ainsi, en constatant que les travaux ont été réalisés globalement entre 10 et 20 ans après approbation du PEP révisé, il est appliqué une révision des prix sur 15 ans sur le montant de 1997.

La révision du prix se base sur l'index TP01 (Index Travaux Publics - TP01 - Index général tous travaux), qui figure sur le PEP révisé (valeur janvier 1997 : 408,2) et en appliquant la formule suivante :

$$\text{Montant révisé} = \text{montant initial} * (0.85 + 0.15 * C)$$

C étant le coefficient de révision obtenu en divisant la valeur de l'index TP01 du mois de révision par la valeur initiale.

En considérant une révision en janvier 2012 (valeur TP01 : 693.4), soit 15 ans après approbation du PEP révisé, il est obtenu le montant révisé suivant : 2 146 630€.

Par ailleurs, en l'absence de comptes rendus annuels relatifs à la constatation des travaux réalisés, pour retracer la réalisation des travaux prévus au PEP en 1997, il convient de prendre en compte les travaux faits dans le cadre de la réhabilitation de la ZA de Plan de Campagne.

Un recensement des travaux réalisés sur le secteur de Plan de Campagne a donc été effectué, depuis le passage en régie. La correspondance entre les travaux réalisés et le PEP modifié en 1997 est la suivante :

- Pour l'aménagement de la sortie d'autoroute depuis Marseille y compris giratoire : les travaux ont été réalisés et sont identifiés.
- Pour les travaux de voiries portant sur le giratoire et le carrefour, les finitions diverses, les cheminements doux et l'éclairage public : ces travaux sont réalisés au fil de l'eau lors des interventions de réhabilitation/réaménagement des voiries et de création de giratoires. Sont rattachables à ce poste les travaux portant sur la Route de la Grande Campagne / VC15 et l'amélioration du fonctionnement du Chemin de Grande Campagne.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20220622-2022_CT2_254-DE Date de télétransmission : 27/06/2022 Date de réception préfecture : 27/06/2022
---

- En ce qui concerne les travaux portant sur les eaux pluviales, seuls ceux concernant l'aménagement et la mise aux normes du Baume Baragne ont été pris en compte, comme inscrit dans le PEP révisé en 1997. Ainsi, la mise en place d'un dégrilleur-déshuileur et l'agrandissement du bassin de Baume Baragne sont pris en compte.
- Le projet de passerelle piétonne enjambant la RD6 n'a pas été réalisé, toutefois les aménagements liés à la voie secours en 2014 ont été accompagnés de cheminements doux et de traversées sécurisées de la RD6, remplissant les mêmes objectifs.

Ainsi, il convient de différencier :

- Les travaux correspondants précisément au PEP initial ;
- Les travaux réalisés dans le cadre du programme de réhabilitation qui correspondent du PEP à l'échelle de la ZAC de Grande Campagne mais qui sont imputables uniquement aux surfaces restant à construire en 1997, les surfaces construites durant la première phase ayant déjà participé au financement du PEP initial ;
- Les travaux réalisés à l'échelle de Plan de Campagne et qui bénéficient en partie à la ZAC et répondent à des besoins identifiés au PEP ;

Il est proposé d'imputer les montants des travaux au PEP à hauteur des m<sup>2</sup> de SHON restant à construire en 1997 (soit 42 834m<sup>2</sup>) par rapport à la surface totale de la ZAC (98 000m<sup>2</sup>) ou de la zone de Plan de Campagne (330 000m<sup>2</sup>) selon leur destination. Il est donc proposé la répartition suivante :

- 100% du montant pour les travaux portant sur la sortie d'autoroute, le montant inscrit au PEP étant la participation de la ZAC à cet aménagement
- 44% (soit 42 834/98 000) du montant pour les travaux à l'échelle de la ZAC de Grande Campagne mais qui sont imputables uniquement aux surfaces restant à construire en 1997 ;
- 13% (soit 42 834/330 000) du montant pour les travaux réalisés à l'échelle de Plan de Campagne et qui bénéficient en partie à la ZAC ;

<b>TRAVAUX REALISES SUR LE SECTEUR PLAN DE CAMPAGNE</b>	<b>COUT (€HT)</b>	<b>% imputable PEP</b>	<b>Montant retenu pour PEP</b>
Aménagement de la sortie d'autoroute depuis Marseille y compris giratoire	106 714,30 €	100%	106 714,30 €
Route de la Grande Campagne VC15	1 800 000,00 €	44%	792 000,00 €
Amélioration du fonctionnement du Chemin de Grande Campagne	600 000,00 €	44%	264 000,00 €
Mise en place d'un dégrilleur-déshuileur	1 150 000,00 €	13%	149 500,00 €
Agrandissement du bassin de Baume-Baragne	2 955 000,00 €	13%	384 150,00 €
Création d'une voie secours le long de la RD6	3 250 000,00 €	13%	422 500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>7 355 000,00 €</b>		<b>2 118 864,30 €</b>

Le montant ainsi obtenu est cohérent avec le montant du PEP avec révision du prix cité ci-dessus.

Il est constaté que la réalisation du giratoire et du carrefour indiqués dans le PEP révisé en 1997 est effective, sans toutefois en retrouver trace dans les montants dépensés.

De plus, bien que non prévus dans le PEP en 1997, et même s'ils n'ont pas fait l'objet d'un PEP révisé, d'autres travaux obligatoires ont été réalisés à l'échelle de Plan de Campagne qui bénéficient à la ZAC. Ces travaux ont été rendus obligatoires, notamment par le fait des procédures réglementaires (Dossier Loi sur l'Eau notamment, mais aussi pour des questions liées à la sécurité générale de la zone de Plan de Campagne et notamment l'accès des services de secours. Dans le cadre d'une approche globale de la résolution des problématiques hydrauliques et circulatoires de la ZA de PDC, ces travaux sont indissociables de ceux du PEP de la ZAC et il convient de prendre en compte lesdits travaux dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Grande Campagne.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20220622-2022\_CT2\_254-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

<b>TRAVAUX REALISES SUR LE SECTEUR PLAN DE CAMPAGNE</b>	<b>COUT (€HT)</b>	<b>% imputable PEP</b>	<b>Montant retenu pour PEP</b>
Curage bassin Baume Baragne (dépollution)	1 850 000,00 €	13%	240 500,00 €
Schémas directeurs d'assainissement pluvial (SDAP) et d'aménagement (SDA)	165 000,00 €	13%	21 450,00 €
Travaux d'urgence contre-allées RD6	460 000,00 €	13%	59 800,00 €
Etude circulatoire globale	53 000,00 €	13%	6 890,00 €
Giratoire RD543	1 053 000,00 €	13%	136 890,00 €
Giratoire Chemin des Bouscauds/Route de la Grande Campagne	520 000,00 €	13%	67 600,00 €
Collecteur pluvial VC15 (phase 3b DLE)	1 250 000,00 €	44%	550 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 351 000,00 €</b>		<b>1 083 130,00 €</b>

Ainsi, durant la période en régie (1997 – 2022), le montant total des travaux imputables au PEP de la ZAC Grande Campagne s'élève à 3 201 994,30€.

Durant cette période, les conventions signées et dont les projets ont abouti portent sur un total de 33 567m<sup>2</sup>.

Le total des conventions de participations signées durant cette période s'élève à 2 841 304,94€.

Le bilan de l'opération de la ZAC de Grande Campagne s'élève donc à - 360 700€ pour la période en régie (1997 – 2022).

Au total, environ 88 733m<sup>2</sup> de droits à construire ont été délivrés sur l'opération depuis la signature de la concession. Il reste donc un droit à construire d'environ 9 267m<sup>2</sup> mais il n'y a plus de terrains nus, donc il ne subsiste plus de possibilité de construction hors extension limitée de l'existant.

## **Motifs de la suppression**

Les équipements publics prévus et nécessaires au fonctionnement de la zone ont été réalisés, l'opération est achevée et aucune dépense d'équipement n'est nécessaire pour la zone. Aucun contrat pour des aménagements n'est en cours sur le périmètre.

La ZAC de Grande Campagne peut être supprimée, en vertu de l'article R311-12 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *la suppression d'une ZAC 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* ». En effet, la Commune de Cabriès a donné un avis favorable à cette suppression, ainsi que la Préfecture.

## **Effets de la suppression**

L'entrée en vigueur de l'acte de suppression de la ZAC a pour effet de faire entrer le périmètre dans le régime de droit commun de la fiscalité de l'urbanisme.

### PLU :

Le secteur demeurera soumis aux règles du PLU en vigueur (zonage : UZz).

### Taxe d'aménagement :

La suppression de la ZAC a pour conséquence la suppression de l'exonération de la taxe d'aménagement. Les éventuelles futures constructions sur le secteur seront soumises à l'application de la taxe d'aménagement.

# MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

### **Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Grande Campagne à Cabriès**

Située dans la zone de Plan de Campagne, sur la Commune de Cabriès, la Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) de Grande Campagne, a été créée à l'initiative de la Commune de Cabriès, par arrêté préfectoral du 13 avril 1987, et prévoyait le développement d'environ 98 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Aujourd'hui il est nécessaire de procéder à la suppression de la ZAC dans un objectif d'uniformisation des participations d'urbanisme et de retour au droit commun pour l'ensemble des futures constructions. La suppression d'une ZAC nécessite de retracer l'historique des réalisations à la fois des ouvrages publics et des constructions et d'établir le bilan financier de l'opération. Or, l'historique de la ZAC, qui s'étend sur plus de 30 ans, ne peut être retracé en totalité compte tenu de l'absence de comptes rendus annuels d'opération et de son ancienneté.

Deux grandes phases de réalisation sont identifiées pour la ZAC Grande Campagne. La première, de 1987 à 1997, est celle où la mise en œuvre de l'opération a été confiée à un aménageur privé, la société Bréguet. Aucun compte rendu, ni aucun document n'ont pu être retrouvés de cette période. A la faillite de cette société, la ZAC a été reprise en régie par la Commune et, en l'absence des documents, par délibération du 28 mai 1997, le Programme des Equipements Publics (ci-après PEP) a été considéré comme réalisé, et le bilan financier équilibré.

La seconde phase de réalisation a donc démarré en 1997. Un nouveau PEP a alors été approuvé ainsi qu'un nouveau bilan financier. La réalisation des travaux prévus au PEP de 1997 s'est échelonnée jusqu'en 2021. Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire, les travaux prévus en 1997 n'ont pas toujours pu prendre la forme initialement prévue. En effet, les aspects hydrauliques, comme le dossier sur l'eau notamment, imposent une réflexion à l'échelle de l'ensemble de la zone de Plan de Campagne. Une correspondance et une proratisation des travaux réalisés au regard des m<sup>2</sup> de la ZAC ont dû être opérées pour retracer les travaux initialement prévus.

Le bilan de la ZAC a ainsi été reconstitué dans le rapport ci-joint. Le montant total des travaux affectés s'élève à 3.2 millions d'euros HT, les recettes de participation s'élèvent à 2,8 M€HT. Le bilan de l'opération de la ZAC de Grande Campagne s'élève donc à environ -360 000€. Aujourd'hui, la quasi-totalité de la surface constructible initialement autorisée est réalisée et les équipements publics prévus et nécessaires au fonctionnement de la zone sont achevés. Ainsi, la ZAC de Grande Campagne peut être supprimée, en vertu de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme, suite aux avis favorables de la Commune de Cabriès et de la Préfecture.

La suppression de la ZAC aura pour effet de faire entrer le périmètre concerné dans le droit commun, et notamment de rétablir l'application de la taxe d'aménagement.

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Grande Campagne à Cabriès**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Gérard BRAMOULLÉ**



Signé, le **23 JUIN 2022**