

**ZAC DE LA BARQUE
COMMUNE DE FUVEAU**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC
Conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme**

Situation

La ZAC de la Barque est située au carrefour de la D6 et de la RD96n sur la commune de Fuveau entre Gardanne et Rousset. Positionnée en front de voie, la zone d'activité bénéficie d'un excellent effet vitrine, et est directement accessible par le giratoire sur la RD96n.

Historique de l'opération

La Zone d'Aménagement Concerté de la Barque a été créée par décision du conseil municipal de Fuveau le 3 mai 1991 afin d'aménager et d'équiper des terrains en vue de l'accueil d'activités économiques. Idéalement située en vitrine de la D6, cette opération avait pour objectif l'aménagement de terrains pour l'accueil d'activités économiques. Son assiette occupait la totalité de l'ancienne zone NAE1 du Plan d'Occupation des Sols soit 110340 m².

Dans le cadre du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), le périmètre de la ZAC approuvé a par la suite été classé en majeure partie en UE (zone urbanisée à vocation économique).

Concomitamment à l'approbation du dossier de réalisation en 1991, une convention publique d'aménagement a été conclue entre la commune et la Société GEODIS - SPE, société d'économie mixte des Bouches du Rhône, pour la réalisation et la commercialisation de cette opération en mars 1991.

La SPE ayant été liquidée en 2002, la commune de Fuveau a repris l'opération de ZAC en régie et créé un budget annexe pour suivre les dépenses et les recettes de l'opération. Les terrains propriété de la SPE ont été transférés à la commune.

Ainsi, la commune a finalisé les travaux du programme des équipements publics en 2004 et a commercialisé les terrains. Cette commercialisation est aujourd'hui terminée. La ZAC est donc totalement achevée. Par ailleurs, le budget annexe de la ZAC a été clôturé au 31 décembre 2017.

Les dossiers de ZAC

Le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC de la Barque ont été approuvés respectivement le 3 mai 1991 et le 7 juin 1991.

Le projet d'aménagement de la ZAC prévoyait la réalisation d'une voie centrale desservant la zone d'est en ouest sur une longueur d'environ 360 mètres. Les réseaux secs et humides devaient être réalisés sous l'emprise de la voirie. Un secteur d'équipement public pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique était également prévu.

Le dossier de réalisation est composé des éléments suivants :

- Le programme des équipements publics ;
- Les plans de voirie et réseaux, bassin de rétention ;
- L'échéancier de réalisation ;
- Le bilan financier prévisionnel, comprenant le montant des travaux, les acquisitions foncières etc...
- Les modalités de gestion des équipements.

Il était prévu la réalisation d'un giratoire sur la RD96N permettant en partie de desservir l'opération. La ZAC a amené une emprise foncière de 5000 m² pour permettre la réalisation du giratoire.

Par ailleurs, la délibération du 3 mai 1991 créant la ZAC exonère les constructions à édifier dans la zone du régime de la Taxe Locale d'Equipement.

Règlement droit des sols

Un règlement du PAZ (plan d'aménagement de zone) a été approuvé le 1^{er} juin 1991. Il réglementait deux secteurs :

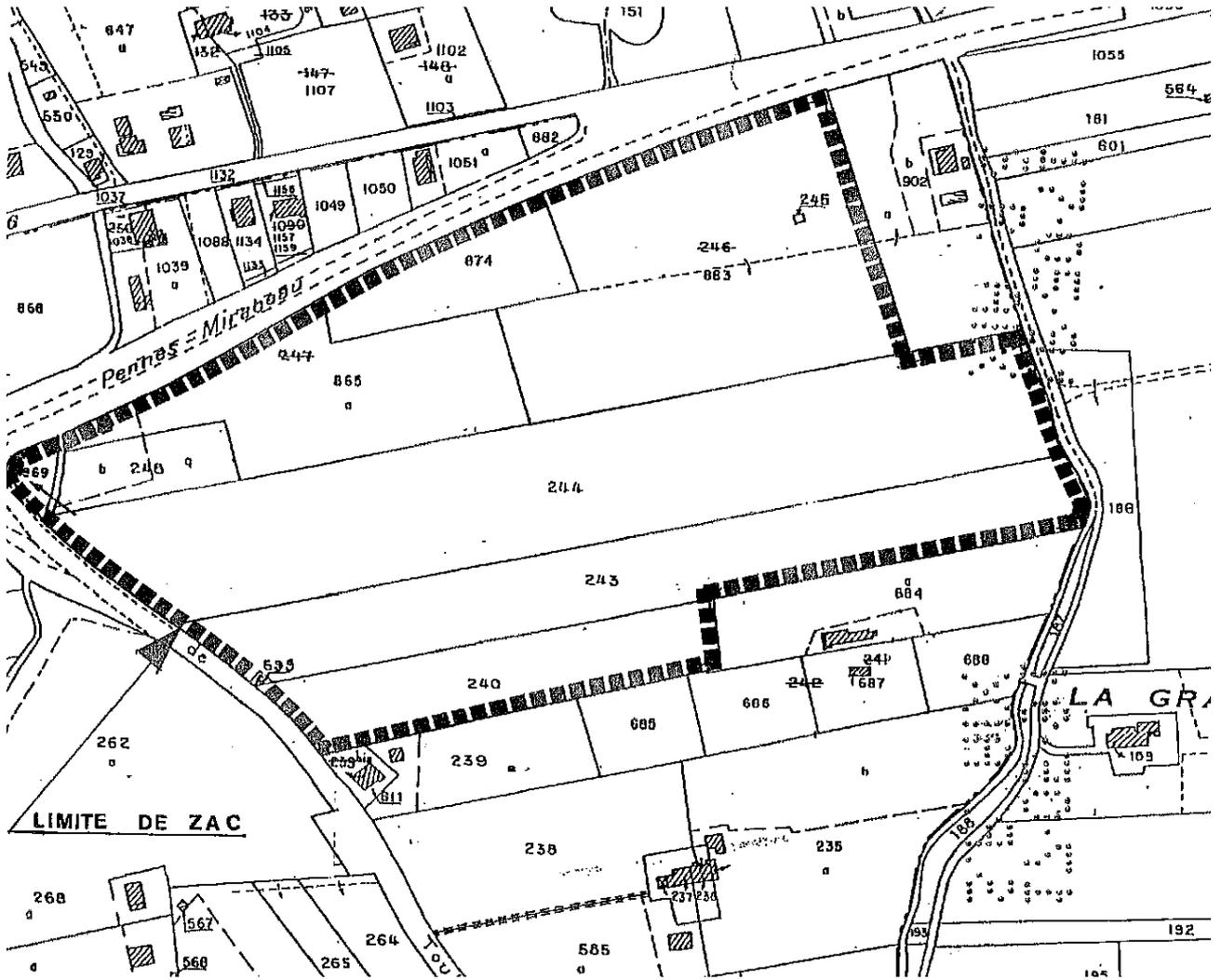
- UEA : réservé aux activités économiques
- P : réservé aux équipements publics, et notamment un bassin de rétention.

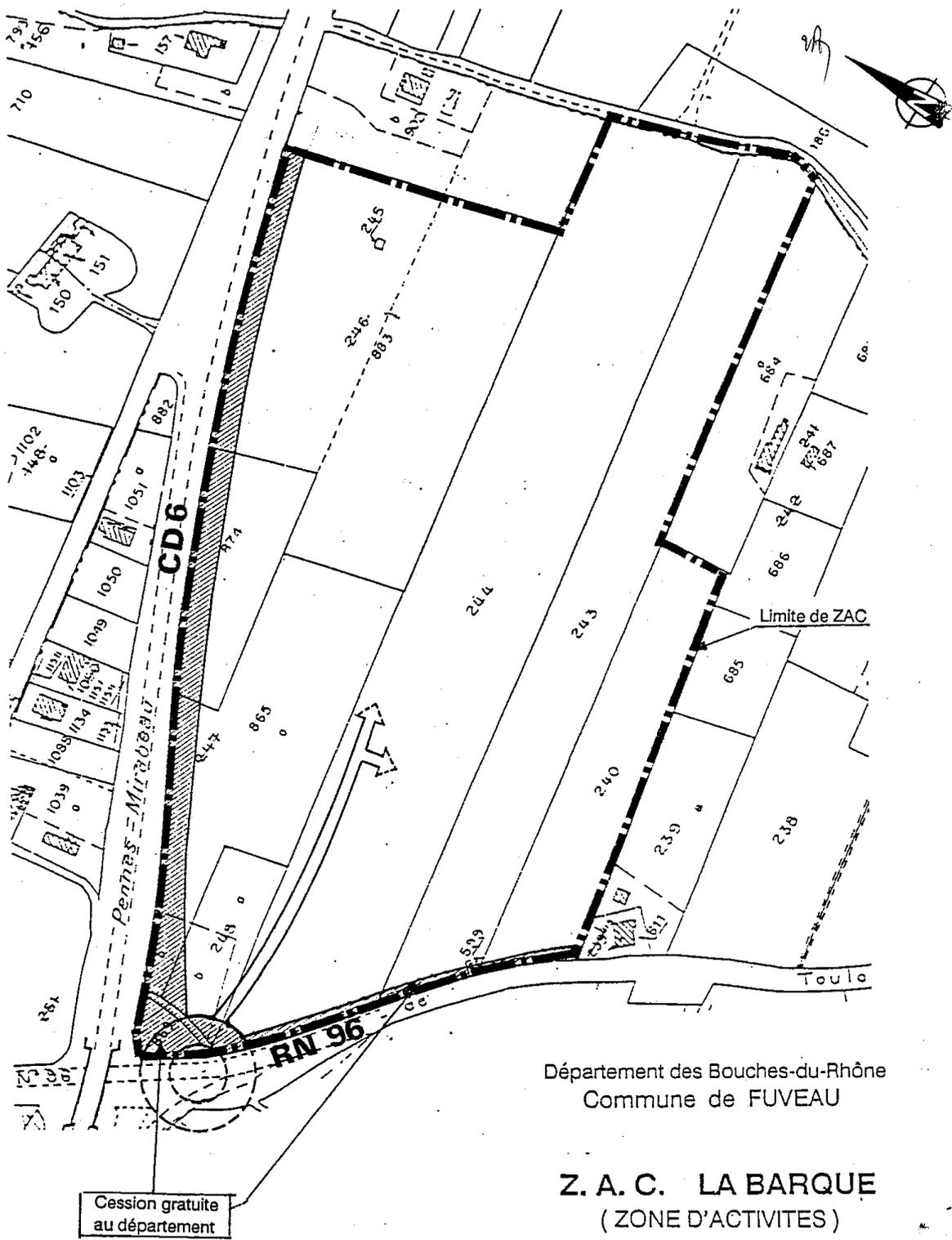
Mode de réalisation de la ZAC

Concomitamment à l'approbation du dossier de réalisation en juin 1991, une concession d'aménagement a été conclue entre la commune et la société GEODIS – SPE en date du 11 juin 1991, pour la réalisation et la commercialisation de cette opération. Le traité de concession a été signé pour une durée de 10 ans puis prolongé par avenant d'une année jusqu'à la liquidation de la SPE.

La SPE a été liquidée en 2002 et le contrat de concession résilié en novembre 2002. Suite à la résiliation du contrat, la commune de Fuveau a alors repris l'opération en régie afin de terminer la viabilisation de la zone et poursuivre sa commercialisation.

Périmètre de la ZAC





Département des Bouches-du-Rhône
Commune de FUYEAU

Z. A. C. LA BARQUE
(ZONE D'ACTIVITES)

PROGRAMME EQUIPEMENTS PUBLICS

VOIRIE

ECH: 1/ 2 500

Constructions

Les dossiers de ZAC prévoyaient environ 9 ha de surfaces cessibles. La ZAC de la Barque accueille des activités économiques qui se sont implantées depuis 2000.

La première cession a été réalisé par la GEODIS SPE et a concerné la vente à la Société COPAG en juillet 2000 pour la réalisation d'une résidence hôtelière sur environ 4 hectares pour près de 10 000m² de bâti (parcelles AE208 et 210).

Les autres cessions ont été réalisées par la commune :

- parcelles AE221 et 222, Tockeim France, société d'équipements pétroliers ;
- parcelles AE229 et 225, VTM, concessionnaire automobiles ;
- parcelles AE224 et 228, Parimpro, centre d'affaires le Griffon.

Bilan financier de la ZAC

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, d'un montant d'environ 14 millions de francs (soit environ 2,2 millions d'euros), était présenté à l'équilibre, grâce essentiellement aux recettes de cession. Aucune participation d'équilibre de la commune n'était prévue.

L'historique financier avant 2002 ne peut être retracé car aucune archive de l'opération n'a été transmise à la commune suite à la liquidation de la SPE. La commune de Fuveau a ensuite repris l'opération de ZAC en régie et créé un budget annexe pour suivre les dépenses et les recettes de l'opération. Ce budget annexe a été clôturé au 31 décembre 2017. Le résultat du compte de clôture affiche un déficit de 487 889,98€, qui a été affecté sur le budget général communal en 2018.

Bilan de la ZAC

Réalisation des équipements publics

Le programme des équipements publics a été totalement réalisé et finalisé par la commune. Le bassin de rétention, nécessaire à la compensation des équipements publics et prévu dans le PEP a, pour des raisons techniques, été réalisé le long de la voie centrale.

Foncier

Les terrains propriété de la SPE ont été transférés à la commune suite à la décision de liquidation de la société. Suite à la réalisation des équipements publics, la commune de Fuveau a commercialisé les terrains viabilisés à des entreprises. Il ne reste plus de foncier relevant de son patrimoine privé et restant à commercialiser.

Le foncier constituant l'emprise des équipements publics (voirie et bassin) est propriété de la commune.

Motifs de la suppression

L'ensemble des équipements publics 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, et il ne reste plus de foncier à céder et donc plus de recette de cession à percevoir.

La ZAC de la Barque peut être supprimée, en vertu de l'article R311-12 du Code de l'urbanisme qui stipule 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 ». La commune de Fuveau a donné un avis favorable à cette suppression par délibération du conseil municipal.

Effets de la suppression

L'entrée en vigueur de l'acte de suppression de la ZAC a pour effet de faire entrer la zone dans l'application du droit commun.

PLU :

Le secteur demeurera soumis aux règles du PLU en vigueur.

Taxe d'aménagement :

La suppression de la ZAC a pour conséquence la suppression de l'exonération de la taxe d'aménagement. Les nouvelles constructions seront soumises à l'application de la TA.