



TERRITOIRE
PAYS d'AIX
—

**ZAC DU VAL DE DURANCE
COMMUNE DE PEYROLLES-EN-PROVENCE**

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

Situation

La ZAC du Val de Durance est située au Nord de la Commune de Peyrolles-en-Provence. Elle est bordée au Nord par l'A51 à l'Est par le plan d'eau de Plantin et à l'Ouest par la gravière exploitée par Durance Granulats. La zone d'activités est accessible via la RD 62A.

Historique de l'opération

La Zone d' Aménagement Concerté du Val de Durance a été créée par décision du Conseil Municipal de Peyrolles-en-Provence le 13 décembre 1991. Cette opération, qui s'étend sur une surface d'environ 11 ha avait pour objectif de créer des terrains viabilisés et permettre l'implantation sur la commune de nouvelles activités économiques.

Les études préalables à la création de la ZAC ont été réalisées par la SPE (Société Provençale d'Équipement), dans le cadre d'une convention de mandat qui lui a été confiée par la Commune en janvier 1991.

Ainsi la Commune de Peyrolles-en-Provence a mené cette opération d'aménagement en régie, avec la SPE agissant en qualité de mandataire pour le suivi des études et des travaux d'aménagement.

Suite à la liquidation de la SPE en 2002, la Commune a poursuivi l'aménagement et la commercialisation de l'opération.

Les dossiers de ZAC

Le dossier de création a été approuvé par le conseil municipal le 13 décembre 1991 et le dossier de réalisation de la ZAC en octobre 1992.

Le projet d'aménagement de la ZAC consistait à la réalisation d'un carrefour d'entrée, de trois voies de desserte (Rue des 3 Francs, Rue des Galets, Rue du Cabestan) et des réseaux desservant les lots viabilisés destinés à l'implantation des entreprises ainsi que la construction d'un bassin de rétention permettant la gestion des eaux pluviales sur la ZAC.

Par ailleurs, la délibération du 9 mars 1993 du Conseil Municipal a exonéré les constructions à édifier dans la zone du régime de la Taxe Locale d'Équipement.

Règlement droit des sols

Un règlement du PAZ (plan d'aménagement de zone) a été approuvé en octobre 1992 le afin définir les règles générales d'aménagement à l'intérieur de la ZAC. Il réglementait deux secteurs :

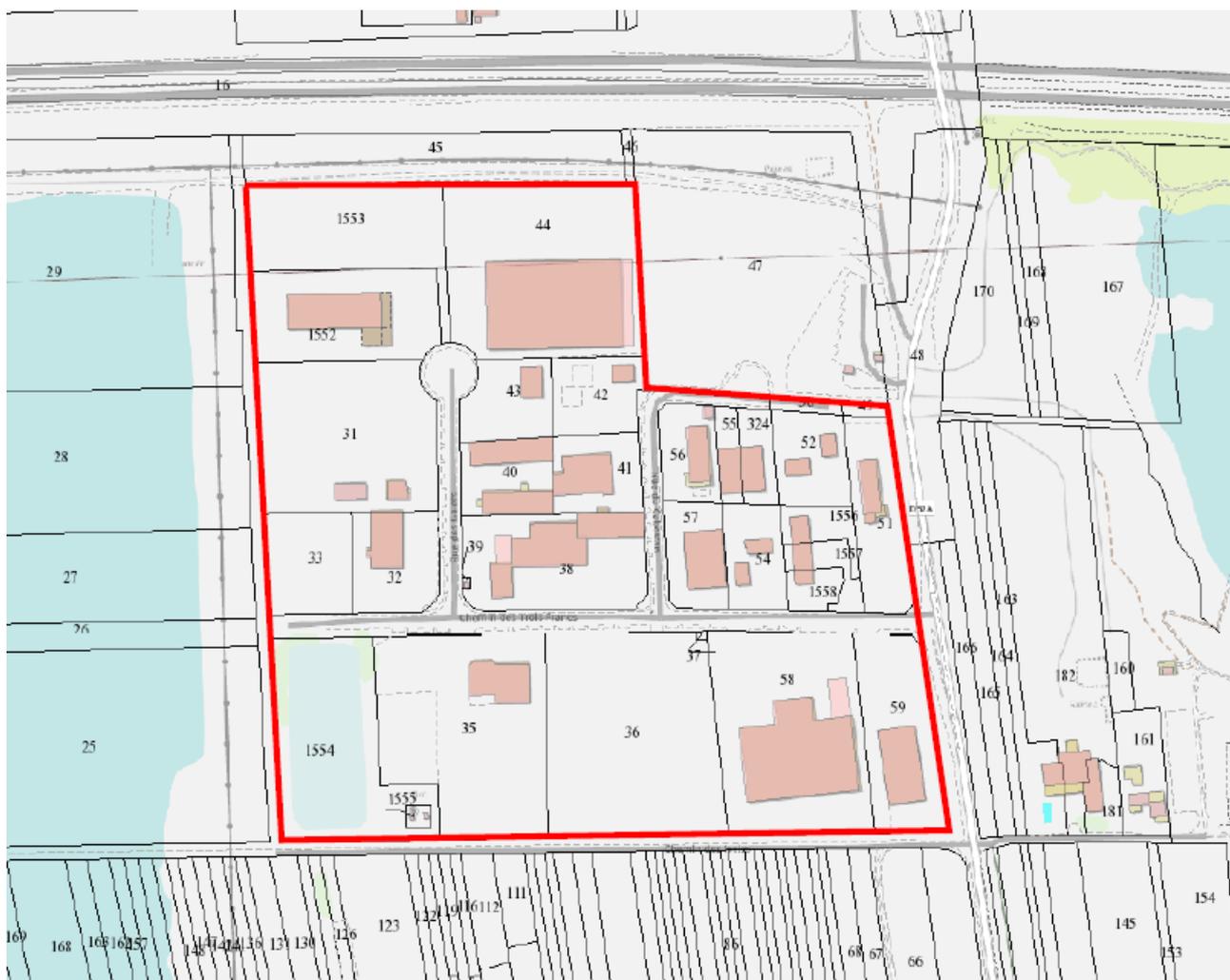
- UEA : réservé aux activités économiques
- P : réservé aux équipements publics, et notamment un bassin de rétention.

Mode de réalisation de la ZAC

Cette opération a été réalisée en régie par la Commune en confiant à la Société Provençale d'Équipement le suivi des études et des travaux de viabilisation dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage délégué.

La SPE ayant été liquidée en 2002, la Commune de Peyrolles-en-Provence a alors achevé les travaux et a assuré la commercialisation de la zone.

Périmètre de la ZAC



Constructions

Les dossiers de ZAC prévoient environ 9 ha de surfaces cessibles soit 21 lots.

La Commune de Peyrolles-en-Provence a commercialisé l'ensemble de la ZAC de 1995 à 2009. La zone d'activités accueille aujourd'hui des activités dans les domaines suivants :

- artisanat : ferronnerie industrielle, automobile...
- agroalimentaire, avec la société TradiFrance qui a implanté un atelier de production et un de ses 5 sites de distribution en France sur la zone en 2002 ;
- industrie de pointe avec notamment CSTI industrie, spécialiste de la chaudronnerie inox dans le domaine du nucléaire.

Bilan de la ZAC

Réalisation des équipements publics

Les travaux de viabilisation ont été totalement réalisés par la Commune au fur et à mesure de la commercialisation des lots.

Le programme des équipements publics de la ZAC est aujourd'hui totalement réalisé.

Foncier

L'opération ayant été menée en régie, la Commune de Peyrolles-en-Provence a procédé aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération. Elle a ensuite cédé les lots aux acquéreurs.

A l'issue de la commercialisation de la zone, le dernier lot ayant été vendu en 2009, la commune ne possède plus de foncier relevant de son domaine privé et restant à céder.

La voirie de la ZAC a été inscrite dans le domaine public de la commune. Le foncier constituant l'emprise des autres équipements publics, raquette de retournement et bassin de rétention, est propriété de la commune.

Bilan financier de la ZAC

Le suivi financier de l'opération d'aménagement de la ZAC du Val de Durance a été exécuté sur le budget général de la Commune.

Sans historique budgétaire dédié à l'opération, il est difficile de reconstituer les flux financiers et surtout les postes de dépenses, et d'en déduire un bilan d'opération.

Il est donc convenu, en accord avec la Commune de Peyrolles-en-Provence d'approuver le transfert de la zone sans transfert de résultat.

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. Il ne reste plus de foncier à céder et donc plus de recette de cession à percevoir.

La ZAC du Val de Durance 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 Peyrolles-en-Provence ayant donné un avis favorable à cette suppression.

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.