

RAPPORT DE PRESENTATION

Suppression de la ZAC d'Entressen

La ZAC d'Entressen a été aménagée par la Société de Programmation Foncière PROMAFO aux termes d'une convention d'aménagement signée avec la Commune d'Istres autorisée par délibération du 11 décembre 1972.

Les équipements publics prévus au programme de la Z.A.C. ont été réalisés à l'exception d'une voie d'accès à la ZAC.

Leur assiette foncière a été transférée à une personne publique, tant la commune que le conseil de Territoire Istres Ouest Provence.

Les espaces verts publics (P4) prévus au P.A.Z. sont propriété de la Commune.

L'ensemble des terrains cessibles a été aménagé et commercialisé et le programme de l'opération a été mené à bien .

La ZAC peut donc être supprimée.

1) HISTORIQUE

A. Le contexte

Le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Marseillaise (SDAMM, 1969), repoussant la création ex-nihilo d'une ville nouvelle, prône le développement des urbanisations nouvelles au contact des villes existantes, en évitant toute satellisation.

Dans ce contexte général, la Commune d'Istres proche du complexe industrialo-portuaire de Fos sur-Mer et promise à une très forte croissance constituait un des points forts du développement urbain prévu au Schéma Directeur .

En effet, en 1972, la commune envisageait de devoir accueillir 11 000 habitants nouveaux, soit plus de 3 000 logements, dans les cinq années à venir.

Cette obligation ne pouvait être remplie que par la réalisation de vastes opérations d'urbanisme rendues possibles par la récente loi d'orientation foncière (LOF) qui instituait les procédures des plans d'occupation des sols (POS) et des Zones d'Aménagement Concerté.

La création d'une ZAC à usage d'habitation dans le secteur d'Entressen s'inscrivait bien dans le schéma en cours d'élaboration pour la commune d'Istres. Elle permettait de répondre à un double souci, d'une part offrir aux travailleurs de la construction habitant en caravane un cadre bien équipé, et de mettre à disposition des populations nouvelles dans la région des logements individuels répondant à leur aspiration.

B. Les dates

- SCHEMA DIRECTEUR DE L'AIRE METROPOLITAINE MARSEILLAISE (SDAMM) : Décret du 9 décembre 1969.
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ :
 - Approbation du dossier de création de la ZAC d'Entressen : Arrêté préfectoral du 1^{er} août 1972 ;
 - Signature de la convention d'aménagement entre la commune et la Société de Programmation Foncière PROMAFO autorisée par : délibération du 11 décembre 1972 ;
 - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC : Arrêté préfectoral du 29 mai 1973 ;
 - Approbation du dossier de réalisation modificatif n°1 : Arrêté préfectoral du 25 février 1980 après délibération du Comité du Syndicat Communautaire d'Aménagement n° 1103/79 du 19 juillet 1979 ;
 - Approbation d'une modification simplifiée n°1 : délibération du Comité Syndical du San Ouest Provence du 8 octobre 2012.

2) LE PROGRAMME REALISE

A. Les logements

Programme prévu			Programme réalisé
Dossier de création du 1 ^{er} août 1972	Dossier de réalisation du 29 mai 1973	Dossier de réalisation modificatif du 16 octobre 1979	
<p>600 logements individuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 200 individuels en HLM locatifs et accession, - et 400 individuels primés crédit foncier (dont 50 en PIC). 	<p>Aménagement en tranche triennale.</p> <p>Secteur UD : habitat à densité réduite.</p> <p>Secteur UC_E : habitat à petit collectif, activité commerciale et artisanales, équipement.</p>	<p>Aménagement en tranche triennale.</p> <p>Secteur UD : habitat à densité réduite.</p> <p>Secteur UC_E : habitat à petits collectifs, activités commerciale et artisanale, équipements administratifs, bureaux publics et privés.</p>	<p><u>A l'Est de la ZAC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - SA HLM travail et propriété pc pour 240 maisons individuelles ; - Ensemble immobilier « les Aubargues » : 50 logements individuels avec dépendance, usage habitation vendu à SA HLM le nouveau logis provençal ; - Hameau des Aubargues par SA HLM travail et propriété : 190 maisons individuelles. <p><u>A l'Ouest de la ZAC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lotissement « le Restouble » : 143 villas + locaux commerciaux ; - Lotissement « le Gros chêne » : 220 lots ; - Lotissement « les Pibou » les 64 lots autorisés, puis 2^{ème} tranche de 28 lots supplémentaires ; - Lotissement les Pérounes : 33 lots ; - Lotissement les ginestes : 19 lots ; - Lotissement l'étendard (opération de 35 lots une partie hors ZAC) dans la ZAC 19 lots.
			Total des logements réalisés : 766 logements

Le nombre de logements réalisé sur la ZAC d'Entressen est supérieur au programme prévu au programme initial de 1972.

B. Les commerces, services et activités

Le dossier de réalisation, initial et modificatif, prévoyait de l'activité commerciale et artisanale, des équipements administratifs, des bureaux publics et privés.

Ceux-ci ont été réalisés dans le secteur UC_E du PAZ de la ZAC comme initialement prévu.

C. La surface hors œuvre autorisée

Dossier de réalisation du 29 mai 1973	Dossier de réalisation modificatif du 16 octobre 1979
<ul style="list-style-type: none"> - COS secteur UD de 0,30 majoré à 0,5 sur une parcelle si baisse proportionnelle sur une ou plusieurs autres parcelles en échange ; - Surface UD de 303 000 m². <p>⇒ Soit 90 900 m² surface constructible autorisée en UD.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - COS secteur UD de 0,30. - Surface UD de 288 577 m². <p>⇒ Soit 86 573 m² de surface constructible autorisée en UD.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - COS secteur UC_E de 0,50 ; - Surface UC_E de 50 000 m². <p>⇒ Soit 25 000 m² de surface constructible autorisée en UC_E.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - COS secteur UC_E de 0,45 ; - Surface UC_E de 63 634 m². <p>⇒ Soit 28 635 m² de surface constructible autorisée en UC_E.</p>
Surface totale constructible 115 900 m².	Surface totale constructible 115 208 m².

D. Les participations financières

Suivant les prescriptions de la convention d'aménagement de la ZAC, l'aménageur devait initialement participer au financement de la ZAC pour un total de 3 213 000,00 francs, soit 1 830 000,00 francs pour la partie infrastructure et 1 383 000,00 francs pour la partie superstructures.

Les participations ci-dessus étaient exigibles de la façon suivante : 30 % de la participation globale trois mois après l'arrêt du premier programme de travaux, puis jusqu'à ce que la participation globale soit atteinte un forfait de 25 frs/m² de surface hors œuvre de locaux d'habitation, de bureaux, de commerces et de locaux annexes trois mois après la délivrance de chaque permis de construire ou déclaration préalable.

L'ensemble des participations a été réglé.

3) LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'ensemble des équipements publics prévus au programme de la ZAC ont été réalisés et ont fait l'objet d'une remise aux maîtres d'ouvrages.

A. Équipements de superstructure

- 2 groupes scolaires, une primaire et une maternelle ;
- 1 plateau sportif avec gymnase et tennis ;
- 1 plaine de jeux dans l'espace vert de la ZAC ;
- 1 halte-garderie ;
- 1 centre socio-culturel ;
- 1 médiathèque ;
- 1 ludothèque ;
- 1 piscine ;
- 1 boulodrome.

Pour la partie eau et assainissement :

- 1 nouvelle station d'épuration ;
- 1 second réservoir d'eau potable ;
- 1 nouveau captage dans la nappe phréatique aux canaux jumeaux.

Ces équipements ont été réalisés dans les secteurs prévus à cet effet dans la ZAC (P1, P2, P3 et P4a).

La piscine et le boulodrome sont des équipements qui n'étaient pas prévus dans le dossier de réalisation, ils ont été construits en UC_E et renforcent la qualité et la diversité des équipements mis à disposition pour les habitants de la ZAC

B. Équipements publics d'infrastructure

- Voiries

Presque la totalité des voies prévues au programme des équipements publics ont été réalisées.

Concernant l'élargissement du chemin du Mas de Chauvet on peut légitimement considérer qu'il n'a plus la même pertinence depuis la création d'une déviation (suivant un axe Arles-Istres) contournant la commune à l'est. Néanmoins des aménagements récents ont été réalisés sur ce chemin.

De même, la mise au gabarit des deux passages inférieurs sous la voie SNCF aux limites sud-ouest et sud-est, coûteuse et difficile, est loin d'être indispensable pour la commune et même inutile en limite sud-ouest (point de jonction entre le chemin du Mas de Chauvet et le Boulevard des Ginestes) ; du fait de la présence de la déviation qui permet d'accéder plus rapidement au nord de la commune.

Seule la deuxième bretelle d'accès à la ZAC, inscrite en emplacement réservée au POS puis au PLU n'a pas encore été réalisée. Ce projet de raccordement, du rond-point nord d'Entressen jusqu'à une voie secondaire à l'intérieure de la ZAC au niveau de l'école primaire, se situe aujourd'hui en zone Agricole, et en zones Natura 2000 ZICO et ZPS.

- Assainissement

L'ensemble des réseaux ont été réalisés : l'assainissement EU-EP-AEP (Eaux Usées-Eau Potable - Assainissement Eaux Pluviales).

4) LE FONCIER

Pour la partie Ouest de la ZAC, l'assiette foncière des voiries primaires et secondaires définies au dossier de réalisation a été transférée dans le domaine privé de la commune (en jaune sur la carte ci-dessous) et dans le domaine public non cadastré (en gris sur la 2^{ème} carte).

Seul le lotissement récent de l'Étendard est encore propriétaire des voies.

Les voiries pour la partie Est de la ZAC sont restées la propriété des lotissements des Aubargues.

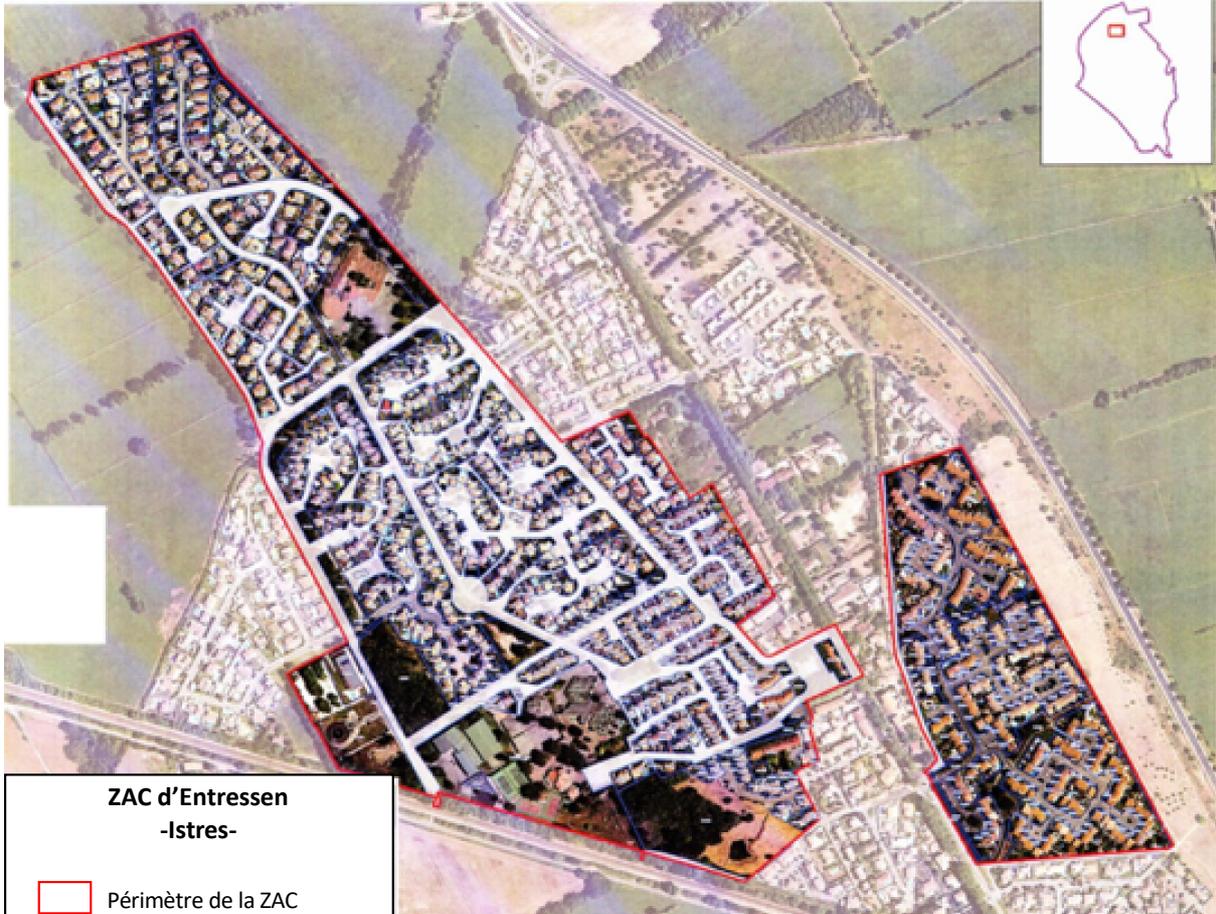
L'ensemble des espaces verts P4 sont des propriétés communales, sauf les P4b et P4c qui étaient déjà des espaces verts privés au PAZ de la ZAC.

Les terrains d'assiette des groupes scolaires de « la clé des champs » et « la buissonnière » (P1), ainsi que ceux du gymnase, des terrains de tennis, du centre social, de la crèche et de la médiathèque (P2) ont été cédés à la commune.

Le terrain d'assiette de la station d'épuration (P3) est la propriété du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence.



- Propriété du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence
- Propriété de la Commune
- Périmètre de la ZAC



**ZAC d'Entressen
-Istres-**

 Périmètre de la ZAC

 Parcelles

Non cadastré

Réalisation : Observatoire – SIG (EBS) –
Septembre 2016 – document non contractuel

Source : Origine Cadastre – Droits de l'Etat
réservé- Validité 2015, Orthophoto 2014 – IGN
et mandataire

La convention d'obligations de service public du
10/08/2015