

ZAC DU MAZET I

COMMUNE DE FOS-SUR-MER

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC

Conformément à l'article R.311-12 du code de l'urbanisme

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mazet I sur la commune de Fos-sur-Mer.

1 Annexe : Tableau de recensement des logements prévus et réalisés

Sommaire

I.	Contexte	3
A.	Localisation et périmètre	3
B.	Historique.....	4
C.	Dates clés	4
II.	La réalisation de la ZAC	6
A.	Le programme de logements.....	6
B.	Le programme des équipements publics (PEP).....	11
III.	Conséquences de la suppression	13
IV.	Annexe.....	13

I. Contexte

A. Localisation et périmètre

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mazet I, d'une superficie de 115 hectares environ, est située à Fos-sur-Mer, en limite de l'étang de Lavalduc, de la RN569 et de l'étang de l'Estomac. Elle est organisée en deux grandes parties, Nord et Sud.

L'aménagement de la ZAC a été orienté par les particularités physiques suivantes :

- Sa partie Nord, partiellement couverte de zones boisées et de garrigues, classée en zones US, NL et NPS-o, comporte des équipements d'intérêt général tels qu'un centre de loisirs, un plateau d'activités sportives, une déchetterie, etc. ;
- Sa partie Sud, en zones UB, UC et NPS-o, constitue un pôle urbain et accueille des équipements à caractère administratif, éducatif ou culturel (Hôtel de Ville, école, crèche...), à proximité immédiate de l'étang de l'Estomac.

Figure 1 Périmètre de la ZAC du Mazet I



B. Historique

La ZAC du Mazet a été créée par arrêté préfectoral du 27 octobre 1975, pour répondre à une forte croissance démographique de la ville et aux besoins en équipements publics qui l'accompagnaient.

En effet, la création en 1968 de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Fos-sur-Mer a entraîné une croissance démographique exceptionnelle sur le territoire de la commune, avec une augmentation de 134% de la population, celle-ci passant de 2 873 à 6 709 habitants entre 1968 et 1975.

Les perspectives de croissance annuelle de la population de 5%, doublées d'une consommation croissante des logements de la commune, conduisent la Ville de Fos-sur-Mer à répondre à cette problématique par la création d'une ZAC. En effet, la commune prévoyait d'accueillir en 1985 environ 15 000 habitants.

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.

Les terrains d'assiette de l'opération de la ZAC du Mazet représentaient une superficie d'environ 154 ha. La ZAC avait pour objectif la construction de 1 650 logements ainsi que la création d'équipements administratifs, culturels, éducatifs et sportifs.

En 1988, il apparaît que la première tranche de la ZAC du Mazet, conduite par la commune de Fos-sur-Mer, est financièrement équilibrée et très avancée. La ZAC du Mazet occupe une place importante sur le plan quantitatif et qualitatif.

Consciente de la situation stratégique qu'occupe la ZAC du Mazet, la commune de Fos-sur-Mer désire poursuivre sa politique d'aménagement et de développement urbain au-delà de la première tranche de la ZAC. Elle a donc favorablement accueilli la proposition de l'Établissement Public d'Aménagement des Rives de l'Étang de Berre (EPAREB) de réaliser la suite de l'opération sur compte propre de l'Établissement Public.

C'est pourquoi elle prévoit à la fois de réduire le périmètre de la ZAC dont l'aménagement relève de sa compétence, ce périmètre devenant la ZAC du Mazet I, et de céder les terrains constructibles non encore aménagés à l'EPAREB, en lui confiant l'aménagement d'une nouvelle ZAC dite du Mazet II.

La réalisation du programme s'est donc organisée en deux tranches opérationnelles. Le périmètre initial a été réduit par arrêté préfectoral le 25 juillet 1988, donnant naissance à deux opérations :

- la ZAC du Mazet I (115 ha), dont l'aménagement a été assuré par la ville de Fos-sur-Mer ;
- la ZAC du Mazet II (39 ha), dont l'aménagement a été confié à l'EPAREB puis à l'Établissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence (EPAD Ouest Provence), puis enfin à la SPL Sens Urbain.

C. Dates clés

Création de l'Opération d'Intérêt National de l'Agglomération Nouvelle des Rives de l'Étang de Berre et de l'Établissement Public d'Aménagement des Rives de l'Étang de Berre (EPAREB) : Décret du 11 août 1972

Approbation du dossier de création de la ZAC du Mazet :
Délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 1974
Arrêté préfectoral du 27 octobre 1975

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet :
Arrêté préfectoral du 19 avril 1978

Approbation de la modification du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet :

Délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 1981

Arrêté préfectoral du 19 avril 1982

Approbation du dossier de réduction de périmètre de la ZAC du Mazet :

Délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 1987

Délibération du SAN du 09 février 1988

Arrêté préfectoral du 25 juillet 1988

Approbation de la modification N°1 du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet :

Délibération du Conseil Municipal n°55/88 du 29 septembre 1988

Délibération du SAN n°372/88 du 8 octobre 1988

Arrêté préfectoral du 20 mars 1989 approuvant la modification du PAZ et du PEP

Approbation de la modification N°2 du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet :

Délibération du SAN n°376/93 du 11 octobre 1993

Arrêté préfectoral du 24 février 1994 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification du PAZ de la ZAC

Arrêté préfectoral du 12 septembre 1994 approuvant la modification du plan, du PAZ et du PEP

Approbation de la modification N°3 du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet I :

Délibération n°150/99 du 29 septembre 1999 du Conseil Municipal adoptant, engageant et diligentant la procédure de troisième modification du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet I

Délibération n°714/99 du 28 octobre 1999 du SAN approuvant le dossier de projet de modification n°3 et demandant sa mise à l'enquête publique

Arrêté préfectoral du 08 mars 2000 soumettant à enquête publique le projet de modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet I

Arrêté préfectoral du 10 juillet 2000

Approbation de la modification N°4 de la ZAC du Mazet I :

Arrêté du Président du SAN n°05/06 du 12 janvier 2006 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification du N°4 de la ZAC du Mazet I

Délibération n°363/06 du 23 juin 2006 du SAN approuvant la modification N°4 portant sur le règlement de la ZAC du Mazet I

Approbation de la modification simplifiée N°5 de la ZAC du Mazet I :

Délibération n°228/11 du 18 juillet 2011 du SAN approuvant la modification N°5 portant sur le PAZ de la ZAC du Mazet I

Approbation de la modification N°6 de la ZAC du Mazet I :

Arrêtés du Président du SAN n°68/12 du 12 septembre 2012 et n°69/12 du 19 septembre 2012 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification N°4 de la ZAC du Mazet I

Délibération N°30/13 du 13 février 2013 du SAN approuvant la modification N°6 de la ZAC du Mazet I

Approbation de la déclaration de projet et de mise en compatibilité de la ZAC du Mazet I :

Arrêté du Président du SAN n°78/13 du 14 novembre 2013 d'ouverture de la concertation préalable

Arrêté du Président du SAN n°115/14 du 31 juillet 2014 de bilan de concertation

Arrêté du Président du SAN n°116/14 du 05 août 2014 prescrivant l'enquête publique sur la déclaration de projet et de mise en compatibilité de la ZAC du Mazet I

Délibération n°459/14 du 24 novembre 2014 du SAN approuvant la déclaration de projet et de mise en compatibilité de la ZAC du Mazet I

II. La réalisation de la ZAC

A. Le programme de logements

La programmation résidentielle a évolué depuis la création de la ZAC. En effet, les objectifs fixés en 1975 (1650 logements prévus) ont été abaissés au moment de la réduction du périmètre et de la scission de la ZAC du Mazet. Le recensement des opérations réalisées à ce jour indique que **1102 logements** ont été construits sur la ZAC du Mazet I.

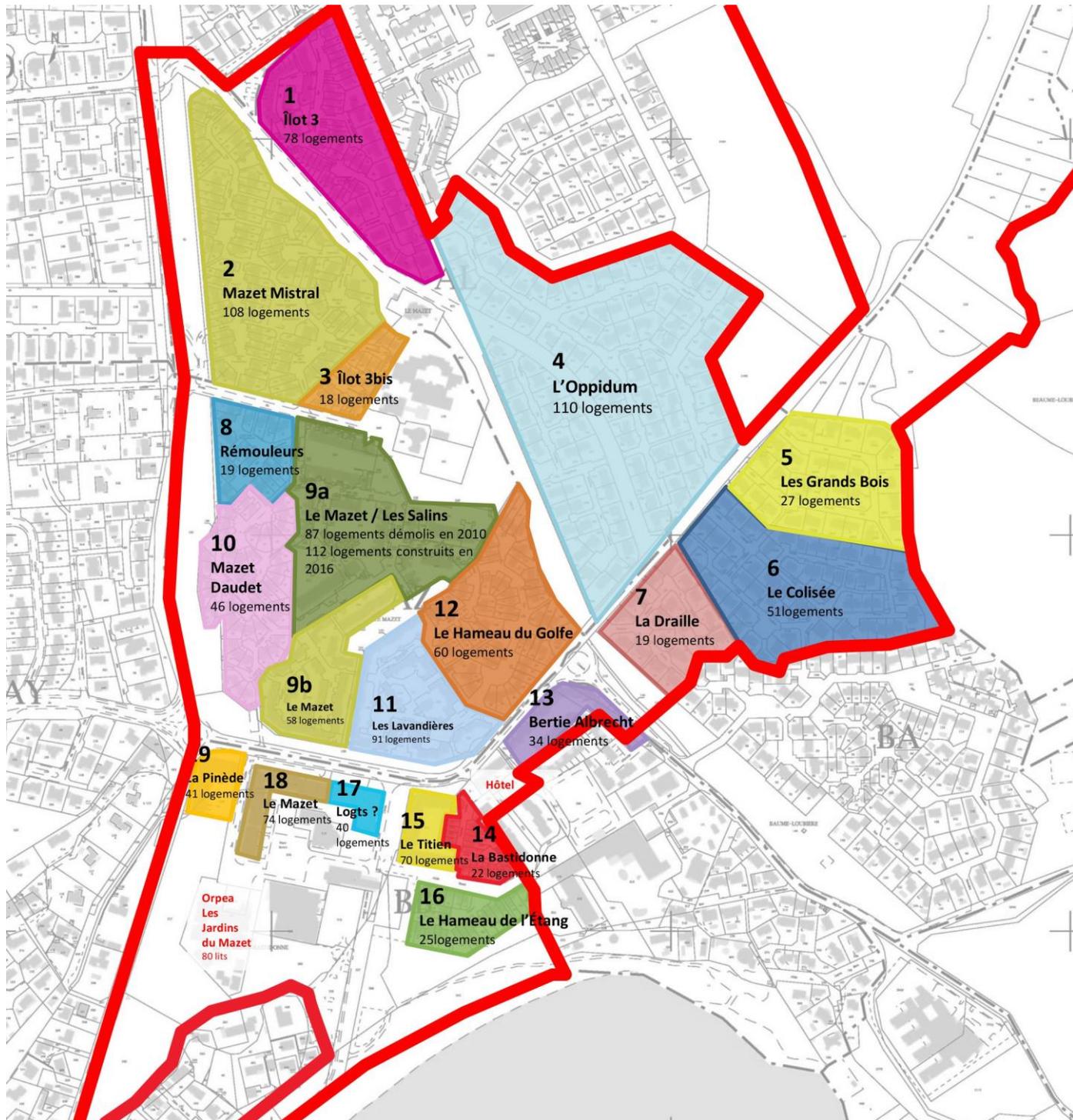
De plus, les cahiers des charges de cession de terrain et les actes notariés font apparaître que tous les terrains ont été cédés, à l'exception de quelques parcelles qui ont vocation à rester dans les domaines communal ou intercommunal (voiries, espaces verts, équipements publics).

Figure 2 Comparaison quantité de logements prévus et réalisés

Nota Bene : Se référer au tableau en annexe pour le recensement précis des logements réalisés sur la ZAC

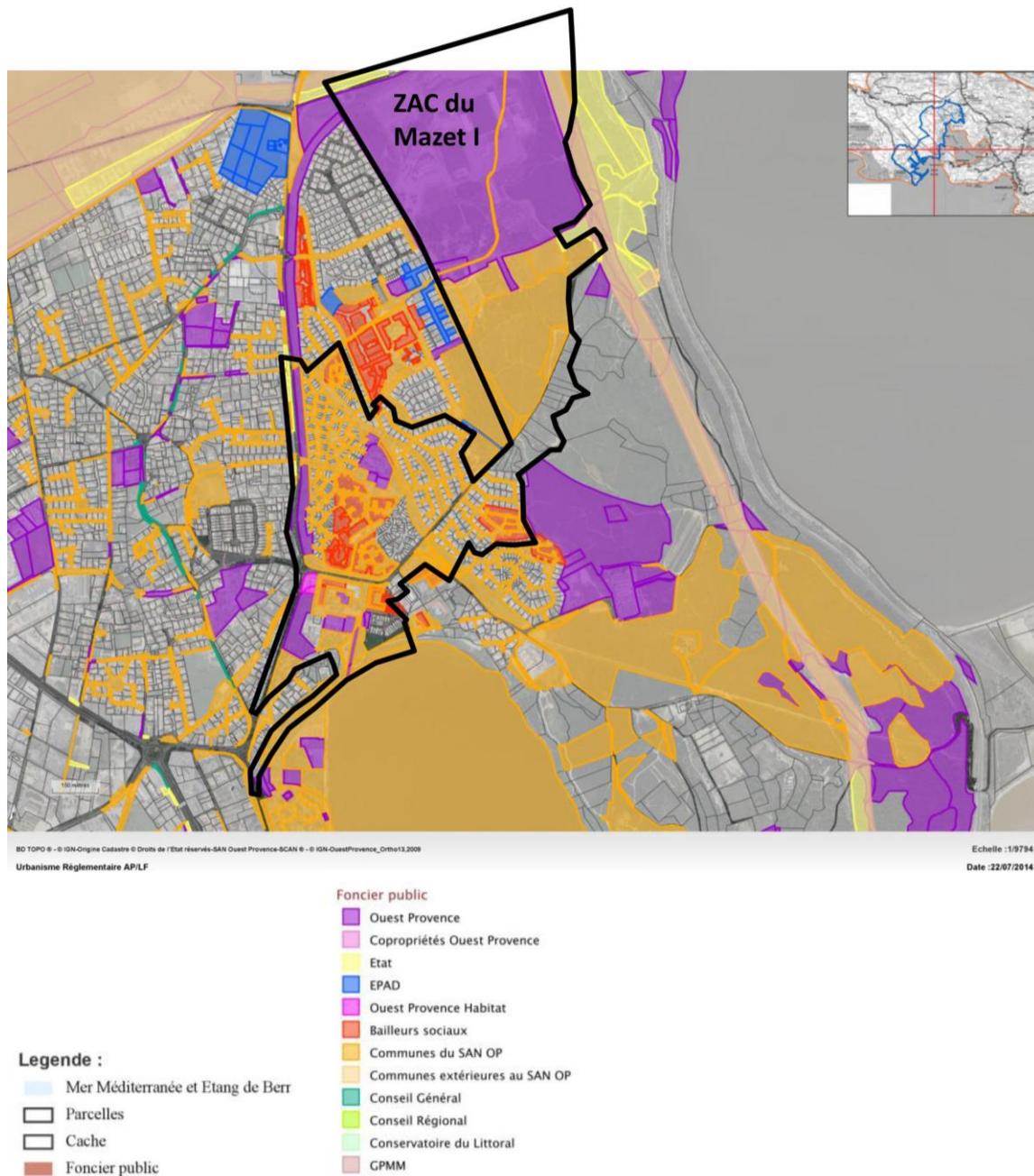
Programme prévu en 1975 Dossier de création			Programme prévu en 1982 Dossier de réalisation				Programme réalisé en 1988 Dossier de réduction de périmètre Rapport de présentation Opérations commercialisées ou en cours de commercialisation				Programme réalisé en 2019 <i>Sources</i> : recensement à partir des dossiers de permis de construire, des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT), des sites internet des bailleurs et vérification du comptage sur photo aérienne			
Collectifs	Semi-collectifs	Individuels	Collectifs 1 ^{ère} tranche	Intermé- diaires 1 ^{ère} tranche	Individuels 1 ^{ère} tranche	2 ^e tranche	Lots libres	Individuels PLA	Collectifs PLA	Individuels PAP	Lots libres	Individuels PLA	Collectifs PLA	Individuels PAP
550	550	550	176	120	445	559	144	262	165	318	171	259	360	312
1650			1300				889				1102			

Figure 3 Plan de situation des opérations de logements



— Limite de la ZAC

Figure 5 État du foncier sur la ZAC du Mazet I en 2013



L'orthophotographie page suivante illustre que la ZAC a été entièrement urbanisée et qu'elle ne dispose plus de foncier disponible, à l'exception des terrains naturels (espaces naturels protégés ou espaces verts publics) qui n'ont pas vocation à être construits.

Il est à noter que le secteur Nord de la ZAC a été dédié aux équipements sportifs et qu'il demeure aujourd'hui en partie non urbanisé. Cela s'explique d'une part par le fait qu'un grand nombre de servitudes grevait le secteur, restreignant considérablement les possibilités de construction. D'autre part, le caractère naturel de la zone incite à sa protection : seule la partie déjà urbanisée a été classée en zone US (dédiées aux équipements sportifs, culturels et de loisir) du PLU. Les parties non urbanisées sont classées en zones NPS-o et NL.

Figure 6 **Délimitation de la ZAC du Mazet** (source photo : Géoportail 2019)



B. Le programme des équipements publics (PEP)

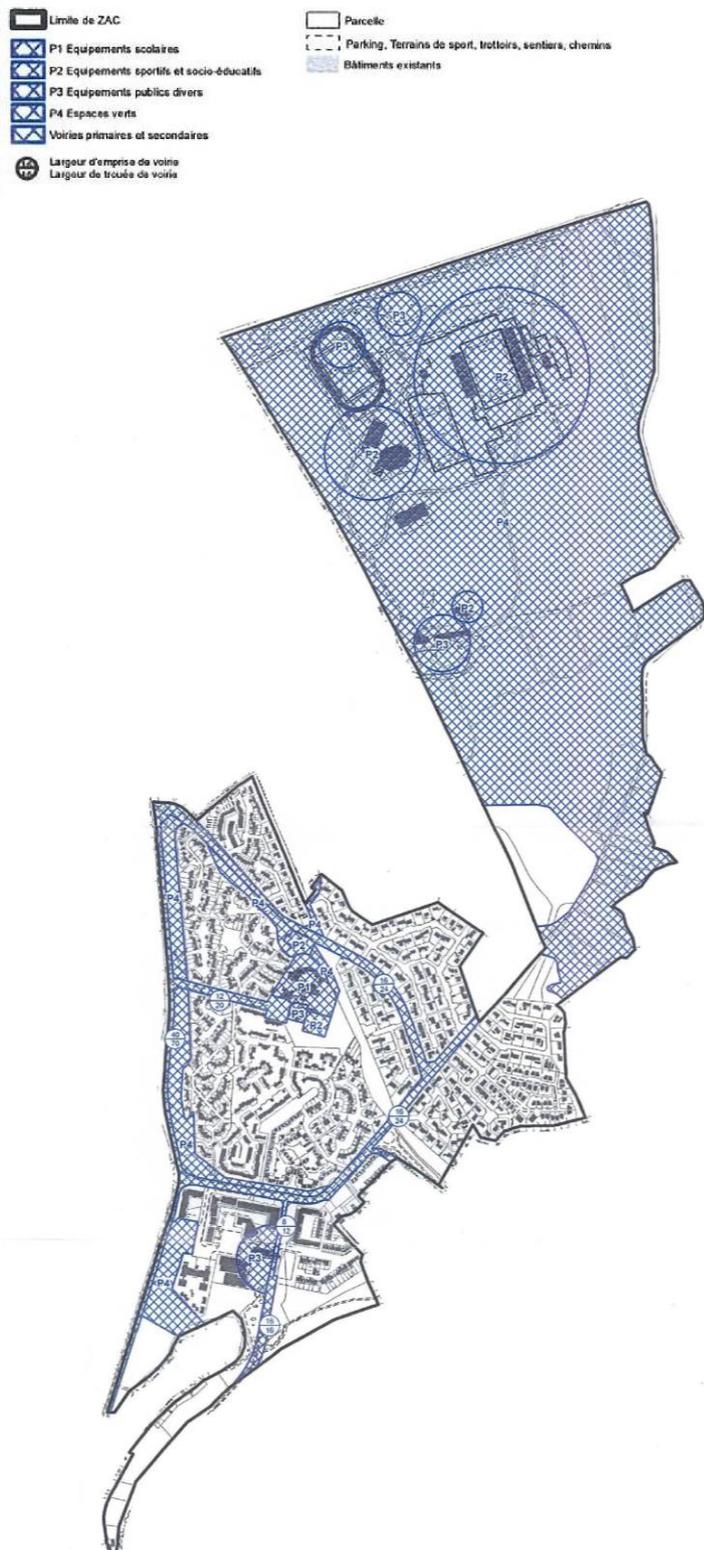
Le programme des équipements publics a été mené à bien. Le dossier de réalisation prévoyait des équipements répondant aux besoins de la population, notamment un centre à vocation administrative et culturelle et un complexe sportif. Ainsi, ont été réalisés :

- L'Hôtel de Ville de Fos-sur-Mer ;
- Un centre culturel et son extension ;
- Un foyer de personnes âgées (Les Jardins du Mazet, résidence ORPEA) ;
- Un groupe scolaire (École du Mazet) ;
- Un plateau d'éducation physique et sportive ;
- Un stade (le stade Parsemain) ;
- Un centre aéré ;
- La réhabilitation de la bergerie du Mazet ;
- Une halle sportive ;
- Un Stand de Tir Intercommunal ;
- Une déchetterie intercommunale ;
- Un centre multi-accueil ;
- Une Maison de Quartier (rue du Mange-Boue).

Quant aux équipements d'infrastructure primaire, secondaire et tertiaire, ils ont tous été réalisés, à savoir :

- La voirie primaire dite « Ville Nouvelle » réalisée par l'État ;
- La voirie primaire de ZAC réalisée par le SAN (en son temps) ;
- Le réseau d'eau potable ;
- Le réseau d'eaux usées,
- L'aménagement de la pinède aux abords de la salle des fêtes ;
- Les espaces verts de l'avenue Georges Pompidou ;
- La voirie d'accès aux équipements sportifs et à la déchetterie ;
- La place de l'Hôtel de Ville.

Figure 2 **Programme des Équipements Publics de la ZAC du Mazet I**



Ainsi, il convient de supprimer la ZAC du Mazet I étant donné qu'elle a été entièrement urbanisée.

III. Conséquences de la suppression

- Retour au régime général de la fiscalité de l'urbanisme : rétablissement de la Taxe d'Aménagement ;
- Application des dispositions réglementaires du PLU de Fos-sur-Mer approuvé par la délibération n° URB 019-7911/19/CM du 19 décembre 2019 ;
- Suppression du PAZ ;
- Les cahiers des charges de cession de terrain cessent de s'appliquer.

IV. Annexe

Tableau de recensement des logements prévus et réalisés (voir page suivante).

ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA ZAC DU MAZET I

Tableau de recensement des logements prévus et réalisés

Repérage PLAN	NOM et ADRESSE du LOT	Adresse	Date	Maître d'ouvrage	Social / Privé	Nombre de logements prévus PC ou CCCT		Nombre de logements réalisés	
						Individuels	Collectifs	Individuels	Collectifs
1	Îlot 3 composé de : -36 maisons individuelles accession (dont lotissement La Tuilière) -15 lots libres -25 maisons individuelles en location (Résidence du Mazet, impasse du thym)	IMPASSE DES MASSUGUES / IMPASSE DES ROMARINS / LOTISSEMENT LA TUILIERE / IMPASSE DU THYM	construction 1987	SOMAMUR Gestionnaire actuel de la Résidence Le Mazet (impasse du Thym) : 13 Habitat	Social et privé	76	0	78	0
2	Lotissement Mazet Mistral	PLACETTE DES CHAUVES-SOURIS / PLACETTE DES COCCINELLES / CHEMIN DES MOISSONNEURS / PLACETTE DES MOISSONNEURS / CHEMIN DES ABEILLES / PLACETTE DES VAUTOURS / CHEMIN DES VAUTOURS / CHEMIN DES MICOCOULIERS / PLACETTE DES MICOCOULIERS / PLACETTE DES SARRIETTES / CHEMIN DES SARRIETTES / PLACE DE LA NATION GARDIANE	PC 1976	Société d'économie mixte fosséenne de réalisations immobilières EMFORI MOE : ACOS SC	Privé	108	0	108	0
3	Îlot 3 bis 18 logements	CHEMIN DES MARGUERITES	PC 1983	SOMAMUR MOE : Gilbert Faure	Privé	18	0	18	0
4	L'Oppidum	TRAVERSE DU CAPITOLE / RUE DES MIRMILLONS / IMPASSE DE L'OPPIDUM / ROUTE DU MISTRAL / IMPASSE DES COMICES	CCCT 1986	Aménagé par la Commune de Fos-sur-Mer Lots libres	Privé	110	0	110	0
5	Lotissement Les Grands Bois	ALLÉE DES GRANDS BOIS	CCCT Règlement 1998 / modif 1999	Aménagé par la Commune de Fos-sur-Mer	Privé	27	0	27	0
6	Lotissement Le Colisée	ALLÉE DU FORUM / ALLÉE DU COLISÉE	PC 1990	Phocéenne d'Habitation SA HLM MOE : Fournier / Guiramand / Laveze	Social (PLA)	41	10	41	10
7	Lotissement La Draille	IMPASSE DE LA DRAILLE	1982	SNC La Voie Romaine La Construction Française MOE : ATRIUM	Privé	19	0	19	0
8	Les Rémoleurs <i>Pas de nom de lotissement trouvé</i>	PLACE DES RÉMOULEURS / RUE DES RÉMOULEURS	Pas d'information	Pas d'information	Privé	19	0	19	0
9	Le Mazet composé de : -58 villas construites en 1985 -112 logements collectifs construits en 2016 en remplacement de 87 villas en ossature bois détruites en 2010 (amiante)	IMPASSE DU CERS / RUE LAGARDE / RUE DE LA TRAMONTANE / RUE DU VENT DES DAMES	PC 1985 démolition 2010 construction les Salins 2016	Construction par Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré Travail et Propriété puis devenu propriété de Société HLM Le Nouveau Logis Provençal MOE : ATRIUM	Social	145	0	120	50
10	Mazet Daudet 46 villas	CHEMIN DES LABOUREURS / CHEMIN DES ÉCUREUILS / DRAIO DE LA TRAMONTANE	PC 1976	Société d'économie mixte fosséenne de réalisations immobilières EMFORI MOE : Marius Boyer	Privé	46	0	46	0
11	Les Lavandières	RUE DES LAVANDIERES / RUE DES VANNIERS	PC 1986	DOMICIL Devenu CIL Méditerranée ou UNICIL	Social (PLA)	34	57	34	56
12	Le Hameau du Golfe	RUE DES FILEUSES / RUE DES MEUNIERS / RUE DES VANNIERS	PC 1984	PROMOGIM SA MOE : J.M. FERRY	Privé	60	0	60	0
13	Résidence Bertie Albrecht 34 logements sociaux	ALLÉE BERTIE ALBRECHT	2000/2002	Famille & Provence	Social	15	19	15	19
14	La Bastidonne 22 villas	ALLÉE HENRI BARBUSSE / ALLÉE VINCENT SCOTTO / ALLÉE PAUL CÉZANNE	PC 1990	SFHE Arcade MOE : Alain Amédéo Jacek Padlewshi et associés	Social (PLA)	22	0	22	0
15	Le Titien	ALLÉE HENRI BARBUSSE / ALLÉE VINCENT SCOTTO	PC 1989	SFHE Arcade MOE : Alain Amédéo Jacek Padlewshi et associés	Social	0	70	0	70
16	Hameau de l'Étang	ALLÉE MARCEL PAGNOL / ALLÉE HENRI BARBUSSE	PC 1988	SEERI MOE : Emile Pamart	Privé	25	0	25	0
17	40 logements et commerces (Hôtel de Ville)	PLACE RAIMU / AVENUE RENÉ CASSIN	PC 1982	SOMAPHAS MOE : Sud-Ateliers Alain Amédéo et associés	Privé	0	40	0	40
18	Résidence Le Mazet	PLACE RAIMU	env. 1984	DOMICIL Devenu CIL Méditerranée	Social	0	80	0	74
19	Résidence La Pinède	18 RUE DE LA PINEDE	construction 2009	SACEMI Gestionnaire / Ouest Provence Habitat	Social	0	41	0	41

TOTAL	765	317	742	360
	Individuels	Collectifs	Individuels	Collectifs

1082	1102
prévus	réalisés