

ZAC DU MAZET II

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 II sur la commune de Fos-sur-Mer.

Table des matières

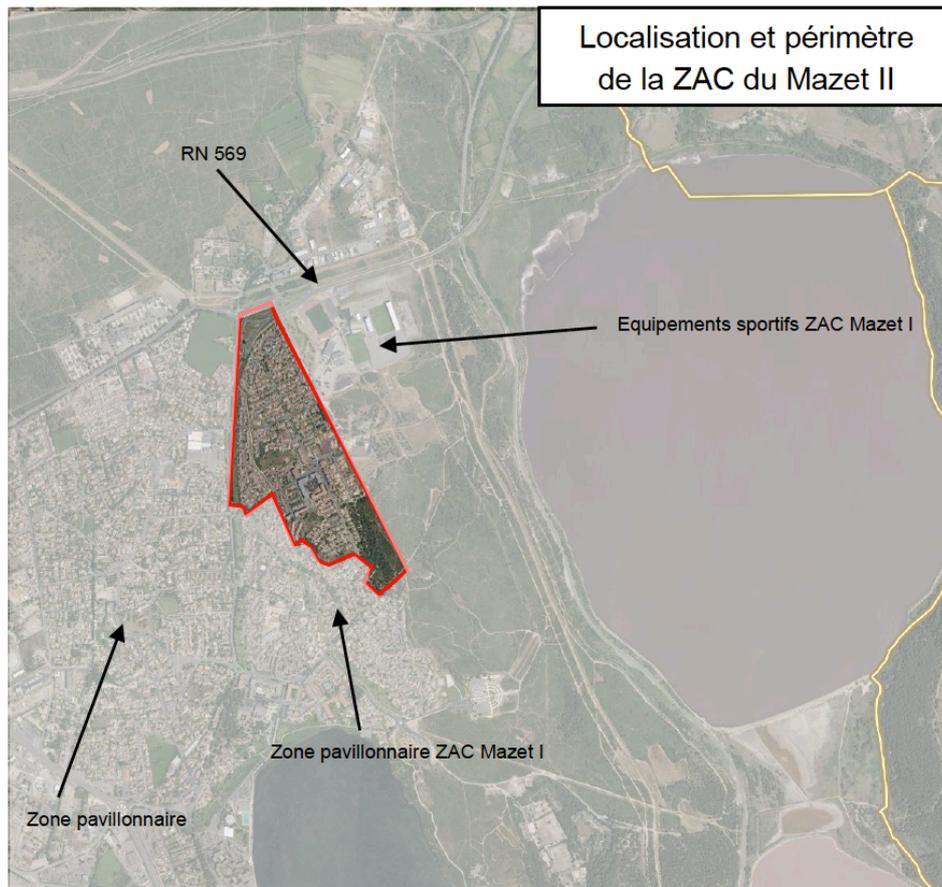
I. Contexte	3
A. Localisation et périmètre.....	3
B. Historique	3
C. Dates clés	4
II. Motifs de la suppression.....	7
III. Conséquences de la suppression	9

I. Contexte

A. Localisation et périmètre

La ZAC du Mazet II, d'une superficie de 39 ha est située au Nord-Est de la commune de Fos-sur-Mer. Elle est encadrée à l'Est par les équipements sportifs et de loisirs de la ZAC du Mazet I, au Sud par la zone pavillonnaire de la ZAC du Mazet I, à l'Ouest par la zone pavillonnaire constituée de lotissements, enfin au Nord par la RN569.

La ZAC est desservie par l'axe principal qui relie la commune du Nord au Sud.



B. Historique

L'Arrêté préfectoral du 27 octobre 1975 approuve la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Fos-sur-Mer du 10 décembre 1974 portant sur la création de la ZAC du Mazet et en confie l'aménagement et l'équipement à la commune de Fos-sur-Mer. La Ville en délègue la maîtrise d'ouvrage à l'Établissement Public d'Aménagement des Rives de l'Étang de Berre (EPAREB).

La ZAC du Mazet II, située sur la commune de Fos-sur-Mer est issue de la réduction du périmètre de la ZAC du Mazet (Arrêté préfectoral du 25 juillet 1988), d'une superficie initiale de 154 ha.

Créée en 1968, 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 Zone d'Aménagement Concerté (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'EPAREB de réaliser la suite de l'opération sur compte propre de l'Etablissement 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 devient la ZAC du Mazet I (soit une superficie de 115 ha), et de céder les terrains constructibles non encore aménagés (soit une superficie de 39 ha) à l'EPAREB, en lui confiant l'aménagement d'une nouvelle ZAC dite Mazet II.

Ainsi, la ZAC du Mazet II a une vocation exclusivement résidentielle en prévoyant la réalisation de 720 logements. Les seuls équipements publics programmés répondent aux besoins de la population locale (2 équipements d'enseignement avec les équipements sportifs qui leur sont associés).

Après la suppression de l'EPAREB, l'initiative et la compétence de la ZAC reviennent au SAN Ouest Provence le 24 décembre 2001. Puis, suite à la création de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence (EPAD), une Convention Publique d'Aménagement est signée le 25 avril 2003 entre le SAN Ouest Provence et l'EPAD Ouest Provence, lui conférant la poursuite de la réalisation de la ZAC du Mazet II. Cette convention, d'une durée de 10 ans a été prorogée par avenant le 27 avril 2012 pour une durée de 5 ans. D'autre part, la Convention Publique d'Aménagement (CPA) et ses avenants ont été transférés à la SPL Sens Urbain le 1^{er} janvier 2016 en vue de poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC du Mazet II. La clôture de la CPA a été approuvée par délibération du Conseil Métropolitain N° URB 031-4649/18/CM en date du 18 octobre 2018.

C. Dates clés

Création de l'Opération d'Intérêt National de l'Agglomération Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre et de l'Etablissement Public d'Aménagement des Rives de l'Etang 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 7 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 Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord-Ouest de l'Étang de Berre du 09 février 1988

Arrêté préfectoral du 25 juillet 1988

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

Délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement Public d'Aménagement des Rives de l'Étang de Berre (EPAREB) du 27 mai 1988

Délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 1988

Délibération du Comité Syndical d'Agglomération Nouvelle du Nord-Ouest de l'Étang de Berre du 8 octobre 1988

Arrêté préfectoral du 20 mars 1989

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

Délibération du Comité Syndical Agglomération Nouvelle du Nord-Ouest de l'Étang de Berre du 10 mars 1993

Arrêté préfectoral du 18 octobre 1994

Approbation de la modification de l'arrêté de création de la ZAC (transfert d'initiative de la ZAC de l'EPAREB au SAN) :

Arrêté préfectoral du 24 décembre 2001

Dissolution de l'Établissement Public d'Aménagement des Rives de l'Étang de Berre (EPAREB) :

Décret n°2001-1383 du 31 décembre 2001

Arrêté préfectoral du 12 mars 2002 supprimant le périmètre d'Opération d'Intérêt National d'Agglomération Nouvelle des Rives de l'Étang de Berre

Approbation de la création de l'EPAD Ouest Provence :

Délibération du Comité Syndical n° 27/02 du 31 janvier 2002

Approbation de la Convention Publique d'Aménagement entre le SAN et l'EPAD :

Délibération du Comité Syndical n° 264/03 du 25 avril 2003

Avenant N° 1 à la Convention Publique d'Aménagement entre le SAN et l'EPAD :

Délibération du Comité Syndical N°884/08 du 17 décembre 2008 précisant les montants forfaitaires de rémunération de l'EPAD

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

Délibération du Comité Syndical N° 678/10 du 16 décembre 2010

Avenant N° 2 à la Convention Publique d'Aménagement entre le SAN et l'EPAD :

Délibération du Comité Syndical N° 325/12 du 27 avril 2012 prorogeant de 5 ans la durée de cette convention au regard des aménagements à effectuer et de leurs financements, la portant à 15 années, soit une fin au 13 août 2018

Avenant N° 3 à la Convention Publique d'Aménagement entre le SAN, l'EPAD et la Société Publique Locale Sens Urbain (SPL ADOP devenue aujourd'hui SPL Sens Urbain) :

Délibération du Comité Syndical N°448/15 du 22 octobre 2015 approuvant le principe de la création d'une société publique locale dénommée « Aménagement Développement Ouest Provence » (SPL ADOP aujourd'hui SPL Sens Urbain)

Délibération du Comité Syndical N°584/15 du 17 décembre 2015 portant transfert de la Convention Publique d'Aménagement et ses avenants à la SPL Sens Urbain en vue de poursuivre l'opération d'aménagement et prenant effet au 1^{er} janvier 2016

Approbation de la modification simplifiée n°3 du dossier de réalisation de la ZAC du Mazet II :

Délibération de la Métropole Aix-Marseille-Provence N° URB 034-2792/17/CM du 19 octobre 2017

La programmation des équipements publics datant de plus de 20 ans, il convenait de modifier le PEP et par là-même le PAZ afin qu'ils répondent aux besoins de la population.

Approbation de la clôture de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC du Mazet II :

Délibération de la Métropole Aix-Marseille-Provence N° URB 031-4649/18/CM en date du 18 octobre 2018

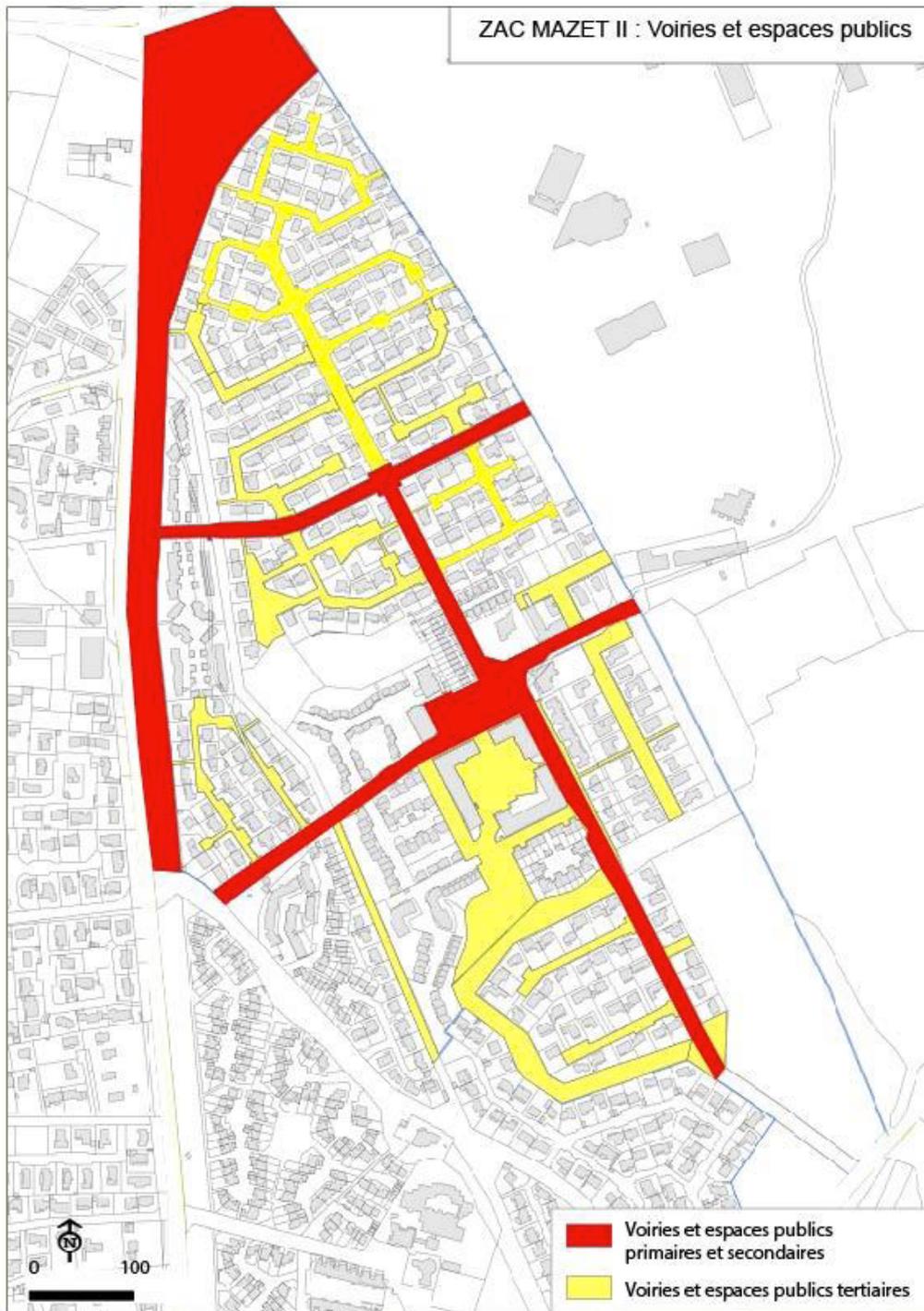
II. Motifs de la suppression

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).

La carte ci-dessous illustre que la ZAC a été entièrement urbanisée et qu'elle ne dispose plus de foncier disponible, exceptés des espaces définis comme des zones tampon naturelles entre la ZAC du Mazet I et la ZAC du Mazet II ainsi que des espaces verts et publics.



Enfin, le programme des équipements publics a été mené à bien. Le dossier de réalisation prévoit des équipements répondant aux besoins de la population. Ainsi, une maison de quartier a été réalisée. Quant aux équipements d'infrastructure primaire, secondaire et tertiaire, ils ont tous été réalisés, comme en témoigne la carte ci-dessous.



Tels sont les éléments qui nécessitent de supprimer la ZAC du Mazet II qui 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 ;
- Les éléments règlementaires issus du Plan d'Aménagement de Zone sont intégrés dans le PLU de Fos-sur-Mer approuvé par la délibération n° URB 019-791119/CM du 19 décembre 2019 ;
- Les cahiers de charges de cession de terrain cessent de s'appliquer.