ZAC DES COGNETS SUD

COMMUNE D'ISTRES

RAPPORT DE PRESENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC

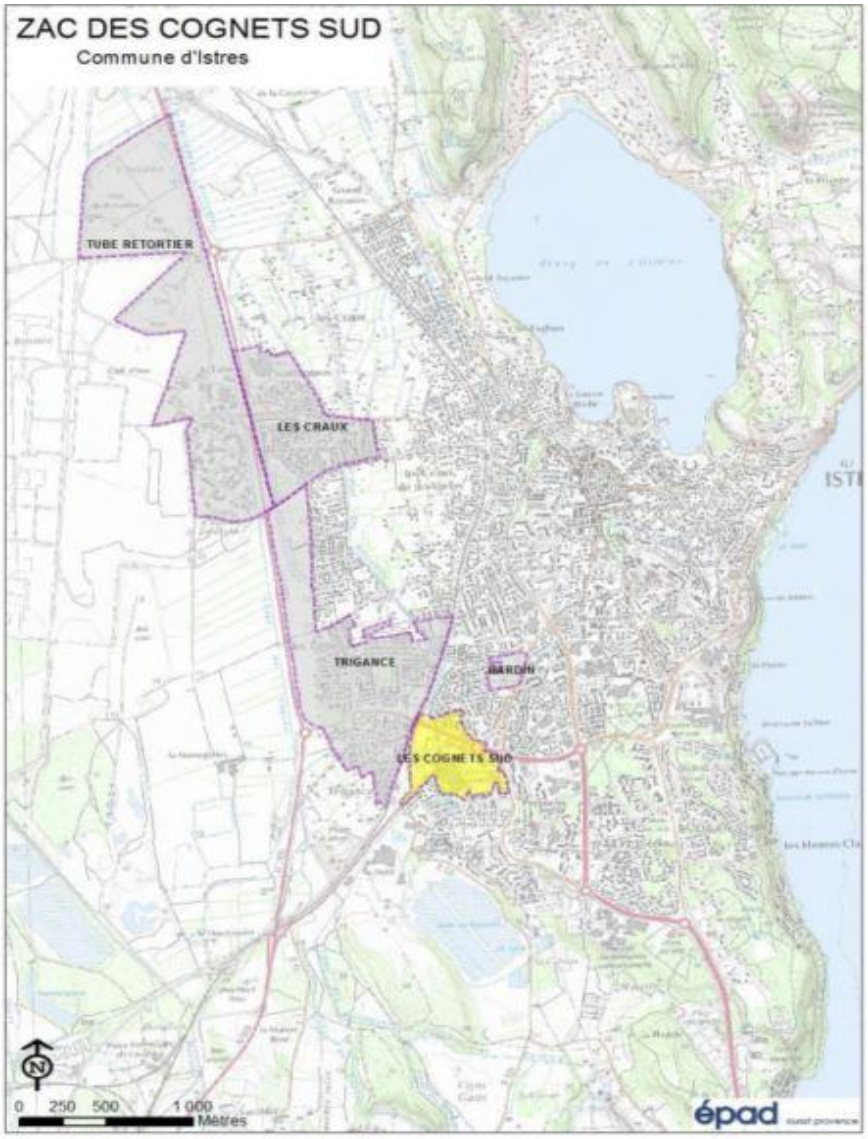
Conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Situation

Créée il y a presque 40 ans, dans le contexte de développement intense de la zone industrialo portuaire de Fos-sur-Mer, la ZAC des Cognets-Sud située de part et d'autre de l'avenue Radolfzell, à l'Est de la voie ferrée est essentiellement vouée aux activités économiques et commerciales avec la réalisation du pôle commercial des Cognets ainsi qu'à la création de logements.

La surface de plancher totale de la ZAC est de 67 200 m² dont 17 700 m² de SDP pour l'habitat et 49 320 m² pour l'activité.



Historique de l'opération

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Cognets Sud a été créée le 8 octobre 1986 par arrêté préfectoral à l'initiative de l'épareb dans le cadre de sa mission d'aménageur de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud a été approuvé le 1er octobre 1987 par arrêté préfectoral.

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Par arrêtés préfectoraux des 29 janvier 1991 et 10 février 1997 ont été approuvées les modifications n°1 et n°2 du dossier de réalisation.
Suivant décret n°2001-1383 du 31 décembre 2001, l'épareb a été dissout et suivant arrêté préfectoral du 12 mars 2002, le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre a été supprimé conférant ainsi l'initiative et la compétence de la ZAC des Cognets Sud au Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) Ouest Provence.

Un arrêté préfectoral du 24 décembre 2001 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement.

Par délibération n°326/02 du 30 juillet 2002, le SAN Ouest Provence a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311.6 du Code de l'urbanisme de confier à l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence, la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Cognets Sud sur la commune d'Istres, à usage principal d'activités, commerces et services.

La concession d'aménagement a été signée le 23 octobre 2002, et notifiée le 4 novembre 2002, pour une durée de 10 ans.

Par délibération du 19 décembre 2003 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence a été approuvée la modification n°3 du dossier de réalisation (modification n°11 du POS d'Istres).

Par délibération n°587/06 du 13 octobre 2006 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence a été approuvée la modification n°4 du dossier de réalisation portant sur la création d'un secteur UC (3 sous-secteurs UC1, UC2, UC3), augmentant la SHON autorisée (de 61 470 m² à 63 520 m²), et proposant un mode de calcul des participations.

Par délibération n°884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence a été approuvé un avenant n°1 à la Concession d'Aménagement modifiant les conditions de rémunération de l'aménageur, afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel.

Par délibération n°284/11 du 28 septembre 2011 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence a été approuvée la modification n°5 portant sur l'augmentation de la SHON (de 63 520 m² à 67 020 m²), et l'adaptation du règlement.

Par décision n°324/12 du 27 avril 2012 du Président du SAN Ouest Provence, un avenant n°2 à la Concession d'Aménagement a été approuvé, prorogeant sa durée de 6 ans, soit jusqu'au 4 novembre 2018.

Par délibération n°URB 023-2193/17/BM du 3 octobre 2017 du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été approuvé un avenant n°3 à la Concession d'Aménagement, modifiant la limite de l'encours global des emprunts contractés par l'aménageur à 500 000 €.

Par délibération n°105/18 du 17 octobre 2018 du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été approuvé un avenant n°4 à la Concession d'Aménagement, prorogeant sa durée de 12 mois, soit jusqu'au 4 novembre 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Par délibération n°URB 009-6114/19/BM du 20 juin 2019 du Bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence a été approuvé un avenant n°5 à la Concession d'Aménagement, prorogeant sa durée de 24 mois, soit jusqu'au 04 novembre 2021.

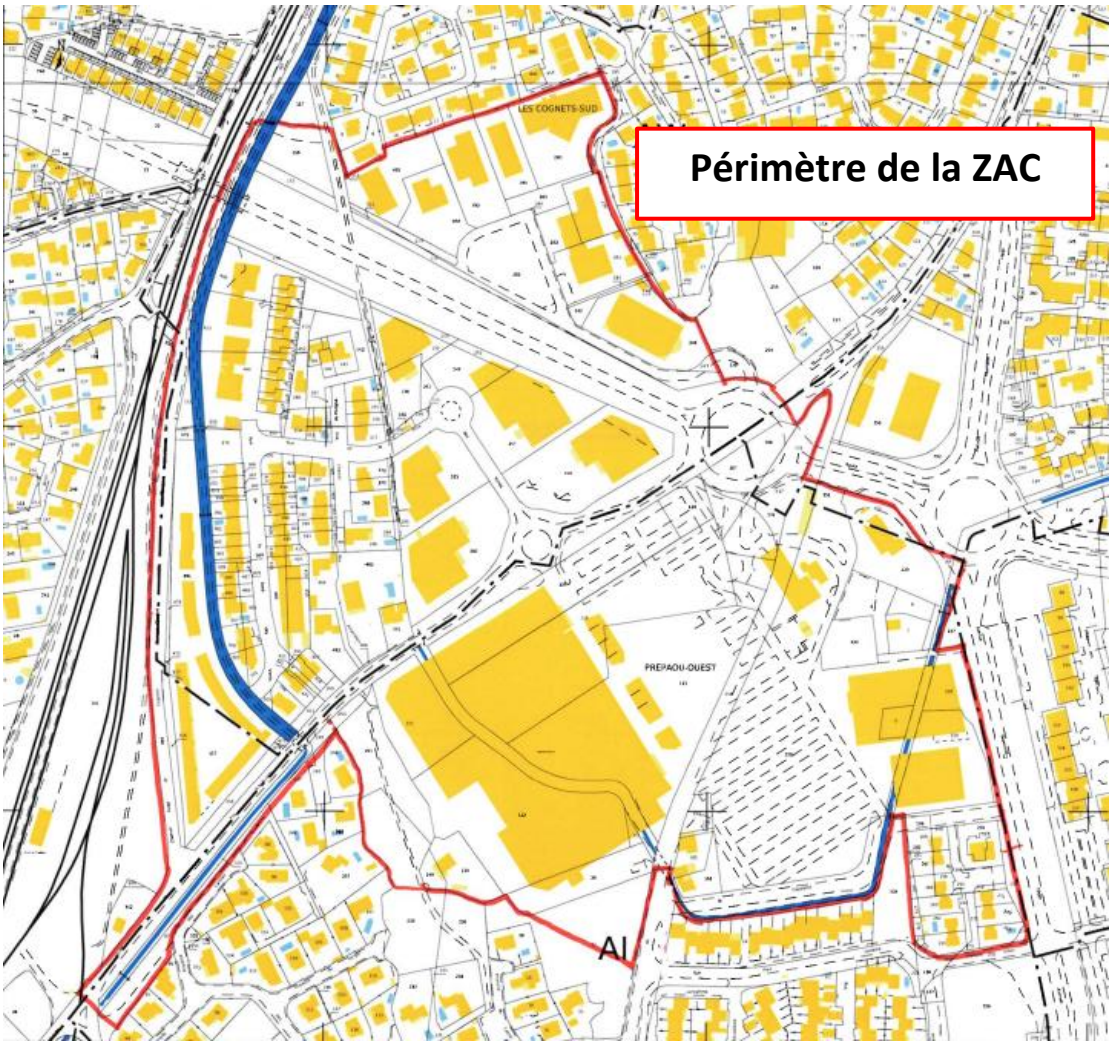
Par délibération n°URBA 028-1044/21/CM du 28 octobre 2020 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a été approuvé un avenant n°6 à la Concession d'Aménagement, prorogeant sa durée d'un an, soit jusqu'au 04 novembre 2022.

Par délibération n°URBA 028-11764/22/CM du 23 juin 2022 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été approuvé un avenant n°7 à la Concession d'Aménagement, prorogeant sa durée d'un an, soit jusqu'au 04 novembre 2023.

Par délibération n°URBA 033-14839/23/CM du 20 octobre 2023 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été approuvé un avenant n°8 à la Concession d'Aménagement, prorogeant sa durée d'un an, soit jusqu'au 04 novembre 2024.

Bilan foncier

La superficie du périmètre de la ZAC des Cognets Sud est d'environ 22,4 ha.



Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Aux termes de la convention d'achèvement de l'OIN signée le 4 juin 2002 entre l'Etat, l'épareb, le SAN Ouest Provence et la commune d'Istres, il a été prévu que l'ensemble du patrimoine foncier détenu soit par l'Etat, soit par l'épareb à l'intérieur du périmètre de la ZAC serait transféré au SAN Ouest Provence ou à sa régie (épad Ouest Provence).

Le patrimoine foncier transféré à l'épad Ouest Provence entre 2003 et 2004 représente 1ha98a34ca.
L'épad Ouest Provence a acquis des terrains entre 2007 et 2011 pour une superficie d'environ 1ha80a06ca.
L'épad Ouest Provence a rétrocédé à la Commune d'Istres, 1ha00a71ca, le 24 février 2016 par acte authentique reçu par Maître Véronique PIOMBO, Notaire au sein de l'office notarial à Istres, moyennant un euro.
Cet acte concerne le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces publics, réseaux divers ou autres équipements.

Depuis le 31 décembre 2017, toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération sont achevées.

Le conseil d'administration de l'épad Ouest Provence, dans sa séance du 28 octobre 2024, a décidé de rétrocéder à titre gratuit à la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui l'a accepté par délibération du 10 octobre 2024, les parcelles cadastrées section AH n°356, 358 et section AW n° 471, 473, 474, 476, 477, 479 pour une superficie totale de 1.468 m² correspondant à des terrains d'assiette de voirie.

Bilan technique

a) <u>Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC des Cognets Sud</u>

Le programme des équipements publics de la ZAC des Cognets Sud, tel qu'approuvé le 29 janvier 1991 dans le cadre du dossier de réalisation modificatif n°2 et non modifié depuis, comprend l'aménagement d'espaces libres et d'installations nécessaires aux usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement.

La ZAC des Cognets Sud a une vocation essentiellement tournée vers les activités économiques. L'habitat y a un poids relativement faible.

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Les logements prévus utiliseront les équipements réalisés sur les ZAC voisines et en particulier sur la ZAC des Salles.
Il ne sera donc créé aucun équipement public de superstructure sur la ZAC des Cognets Sud.

La ZAC des Cognets Sud est desservie par plusieurs voiries primaires existantes.

L'ensemble des réseaux primaires d'adduction d'eau et d'assainissement a donc été mis en place de longue date avec des caractéristiques suffisantes pour supporter le poids d'une nouvelle urbanisation.

L'ensemble des VRD secondaires et tertiaires nécessaires à la desserte des opérations, et destinés à rentrer dans le domaine public, ont été réalisés directement par l'aménageur de la ZAC.

b) Réalisation des études

La modification n°4 du PAZ est effective depuis le 13 octobre 2006.
Bien que ne modifiant pas la surface de plancher totale constructible sur la ZAC elle a permis de réaliser 110 logements (dont 50 % d'individuels) en première tranche et d'envisager 50 à 70 logements supplémentaires sur la deuxième tranche en fonction du solde de SHON constructible.

Les études de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement de l'opération « La Rose des Vents » ont débuté en 2005 et se sont poursuivies jusqu'à l'achèvement des travaux d'aménagement.

Les études de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement du Chemin des Cognets ont débuté le 09 novembre 2015 et se sont poursuivies jusqu'à l'achèvement des travaux d'aménagement.

c) Réalisation des travaux d'aménagement

Desserte de l'opération « La Rose des Vents »
Les travaux d'aménagement concernant l'opération dit « La Rose des Vents » ont été réalisés entre 2006 et juillet 2007. Des modifications ponctuelles portant notamment sur le mobilier urbain ont été effectuées courant 2008, suite aux demandes formulées par la Ville.

Desserte des îlots 11 et 35A
La desserte viaire et la viabilisation des îlots 11 et 35A depuis le parking Nord de la zone commerciale ont été réalisés en 2015. Ces travaux ont également permis le traitement d'une partie du talus de l'avenue Radolfzell dont la Ville assure la gestion.
La desserte des îlots 11 et 35A a permis la construction d'un centre médical sur le lot 11 en 2022.

Chemin des Cognets – entrée de ville
Le principal enjeu résidait dans l'aménagement de la zone à l'extrémité Ouest de la ZAC constituant une des entrées de la commune d'Istres, à proximité de la halte ferroviaire de Rassuen identifiée comme un site d'accueil d'un pôle d'échange multimodal.

Pour des questions de sécurité et de desserte du secteur, les aménagements suivants ont été réalisés :
- requalification du chemin des Cognets au droit de l'opération sur environ 300 ml,
- sécurisation du débouché du chemin des Cognets sur l'ancienne route de Fos,
- franchissement piétonnier du canal de Martigues le long de l'ancienne route de Fos,
- aménagement de places de stationnement sur le chemin des Cognets.

Les travaux d'aménagement ont été liés et rythmés par les travaux de construction du programme immobilier « ISTRIA » porté par le promoteur AMETIS, et situé en bordure du chemin des Cognets.

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Une première phase de travaux concernant la voirie du chemin des Cognets a été livrée fin 2020.
L'aménagement de la partie nord du chemin des Cognets a été livré mi 2021.
L'aménagement de la partie-sud et de la partie le long de la route de Fos-sur-Mer a été livré en mai 2022.
Conformément aux termes de l'article 12 de la convention de concession d'aménagement, les ouvrages ont été remis aux collectivités compétentes suite à leur réalisation.

Bilan financier de l'opération

Le bilan financier opérationnel établi prend en compte la totalité des dépenses et des recettes depuis le démarrage de la concession d'aménagement porté par l'épad Ouest Provence. Il s'équilibre à 4 617 852,28 euros.

Motifs de la suppression

Les équipements publics prévus et 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 sur le périmètre.

La ZAC des Cognets Sud peut être supprimée.

La Commune d'Istres a sollicité la suppression de la ZAC par courrier en date du 22 avril 2024.
L'article R.311-12 du Code de l'urbanisme dispose 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 »

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône dont le SAN Ouest Provence, dont elle exerce les compétences qui lui étaient antérieurement dévolues, notamment en matière de ZAC.

Elle est désormais **seule habilitée à prononcer la suppression** de la ZAC.

Par surcroît, en vertu de l'arrêté précité du 12 mars 2002 du Préfet des Bouches-du-Rhône conférant **l'initiative de la ZAC** des Cognets Sud au SAN Ouest Provence, dans les droits et obligations duquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence, elle doit également être **regardée comme étant « la personne publique qui a pris l'initiative de sa création »**.

Effets de la suppression

L'entrée en vigueur de l'acte de suppression de la ZAC a pour effet de faire entrer son périmètre dans le régime de droit commun de la fiscalité de l'urbanisme.

PLU :

Le secteur demeurera soumis aux règles du PLU en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Taxe d’aménagement :

La suppression de la ZAC a pour conséquence la suppression de l’exonération de la taxe d’aménagement.
Les éventuelles futures constructions sur le secteur seront soumises à l’application de la taxe d’aménagement.

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024