

ZAC SAINT-CHARLES

COMMUNE DE FUVEAU

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC

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

Situation

La ZAC Saint-Charles est située sur la commune de Fuveau en bordure de la RD6, dans le prolongement de la zone industrielle de Rousset.

Historique de l'opération

La Zone d'Aménagement Concerté Saint-Charles à Fuveau a été créée par décision du Conseil municipal de Fuveau le 28 février 1990 afin d'aménager et d'équiper des terrains en vue de l'accueil d'activités économiques. Cette opération avait pour objectif l'aménagement de terrains pour l'accueil d'activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles et de services d'une superficie de 23 hectares.

Les dossiers de ZAC

Le Dossier de réalisation de la ZAC Saint-Charles a été approuvé le 6 mai 1996 comportant uniquement le programme des équipements publics et les modalités de financement de l'opération. Cependant le dossier de réalisation initial ne concernait que la 1^{ère} et la 2^e tranche de l'opération, sans aborder la viabilisation de la 3^e tranche. La zone d'activités comprend alors 23 établissements pour environ 235 emplois.

Une modification du dossier de création de la ZAC a été approuvée en date du 1er avril 2010 par délibération du Conseil municipal pour permettre d'une part l'extension du périmètre de la ZAC au sud en vue de l'accueil d'une nouvelle entreprise pour laquelle les superficies

disponibles n'étaient pas suffisantes et d'autre part pour définir les modalités d'aménagement et de constructibilité de la 3^{ème} tranche.

Par la suite le dossier de réalisation a été modifié pour prendre en compte ces évolutions par délibération du Conseil municipal en date du 16 janvier 2012, comprenant le programme des équipements publics, le programme global des constructions, les modalités de financement échelonnées dans le temps.

Le programme global de construction de la 3^e tranche de la ZAC prévoyait une constructibilité de 57 360 m², contre 63 600 m² pour les 2 premières tranches, soit un total de 120 960 m²¹.

Règlement du droit des sols

La commune de Fuveau a approuvé un PAZ en juin 1998. Il a d'ailleurs fait l'objet d'une modification en date du 7 avril 2005. Ce dernier a en effet pu bénéficier des mesures transitoires de la loi SRU, il est donc resté en vigueur jusqu'à l'approbation par la commune du Plan local d'urbanisme en date du 27 février 2008.

Mode de réalisation de la ZAC

Concomitamment à l'approbation de la ZAC en février 1990, une convention publique d'aménagement a été conclue entre la commune et la Société GEODIS - SPE, société d'économie mixte des Bouches du Rhône, pour la réalisation et la commercialisation de cette opération en novembre 1990.

La SPE ayant été liquidée en 2002, la commune de Fuveau a repris l'opération de ZAC en régie et créé un budget annexe pour suivre les dépenses et les recettes de l'opération. Les terrains propriété de la SPE ont été transférés à la commune.

Constructions

Le projet d'aménagement de la ZAC prévoyait initialement la réalisation d'un accès depuis la RD6 via la RD56c, qui a été réalisé. Des voies internes de desserte ont été réalisées, il s'agit de l'avenue des Monts Aurélien qui constitue l'axe principal de la zone. Perpendiculairement à cette voie d'orientation Est-ouest, deux voies secondaires desservent la partie nord du site, il s'agit de l'avenue Sainte-Victoire et de l'avenue de l'Etoile. Lors de la modification du dossier de ZAC, un accès direct de puis la RD6 a été aménagé (« tourne à droite) avec une contre-allée et un terre-plein central séparant l'ensemble du flux de la RD6.

Le programme des équipements publics prévoyait un dispositif de traitement des eaux usées indépendant compte-tenu de l'impossibilité de raccordement sur la station de Rousset pour des raisons capacitaires. La station d'épuration aménagée sur le site présentant plusieurs dysfonctionnement a été stoppée, le réseau d'eaux usées est désormais raccordé à la STEP

¹ Rapport de présentation du dossier de réalisation modificatif daté de juin 2011 (p.6)

de Rousset, y compris la 3^e tranche, avec la mise en place d'une station de refoulement avec deux pompes permettant un fonctionnement alternatif ainsi qu'un groupe électrogène.

De même, le traitement des eaux pluviales des voiries nouvelles devait être réalisé sur site, les parcelles privées devant assurer elle-même le traitement de leurs eaux sur leurs lots. Concernant la 3^e tranche, un élargissement de l'ouvrage hydraulique existant sur le vallon a été réalisé avec la mise en place au sud d'un cadre plus large que les buses existantes.

S'agissant de l'adduction d'eau potable, il avait décidé de réaliser une station de potabilisation des eaux de la SCP considérant l'impossibilité de raccordement au réseau public communal. Cette station de potabilisation n'a pas été réalisée lors de la mise en œuvre de la 1^{ère} et de la 2^e tranche. Ces deux tranches sont raccordées au réseau public d'eau potable de la commune de Peynier. La station de potabilisation a été réalisée pour alimenter la 3^e tranche à partir du réseau d'eau brute de la SCP à partir d'un ouvrage de sectionnement mis en place sur la section principale pour raccordement d'un réseau secondaire desservant la ZAE.

La 3^e tranche d'aménagement a fait l'objet de 2.6 M€ de travaux comprenant notamment un carrefour et une contre-allée sur la RD6 pour 1.6 M€ et la réalisation d'un réseau d'eau brute pour 476 407 €

Bilan de la ZAC

Bilan financier de la ZAC

La SPE a été liquidée en 2002 et la commune de Fuveau a repris l'opération de ZAC en régie et créé un budget annexe pour suivre les dépenses et les recettes de l'opération. L'approbation de l'arrêté des comptes de clôture de la ZAC Saint-Charles a été faite par délibération du Conseil municipal en date du 23 septembre 2003, présentant un résultat fictif de 273 901.31 €. Les terrains propriété de la SPE ont été transférés à la commune par acte notarié en date du 1^{er} décembre 2003 établi par Maître Jaume notaire à Trets. Le résultat de l'opération a alors été déduit de la valeur des biens de reprise estimée à 861 495 €, de même que les avances de trésorerie pour 483 382.27 €, ainsi que le solde des emprunts en cours pour 29 757.66 €, laissant à la charge de la commune une valeur de 74 453.76 €/HT. L'historique financier avant 2002 et la liquidation de la SPE ne peuvent être retracés car aucune archive de l'opération n'a été transmise à la commune à la liquidation de la société.

Par ailleurs, le budget annexe de la ZAC a été clôturé par délibération n° 130 du Conseil municipal en date du 16 décembre 2021. Le bilan financier de l'opération représente un déficit de 201 925.44 € pris en charge par le budget général de la commune.

Réalisation des équipements publics

La commune a finalisé les travaux du programme des équipements publics et a commercialisé les terrains. Cette commercialisation est aujourd'hui terminée. La ZAC est donc totalement achevée.

Foncier

Les terrains propriété de la SPE ont été transférés à la commune suite à la décision de liquidation de la société. Suite à la réalisation des équipements publics, la commune de Fuveau a commercialisé les terrains viabilisés à des entreprises. Il ne reste plus de foncier relevant de son patrimoine privé et restant à commercialiser.

Motifs de la suppression

Ainsi, la ZAC Saint-Charles peut être supprimée, en vertu de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme qui précise 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 Fuveau a donné un avis favorable à cette suppression par délibération du conseil municipal.

Effet de la suppression

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce sur son territoire, la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». Cependant afin de garantir la continuité du service, une convention de gestion a été signée entre la Métropole et la commune de Fuveau pour l'entretien et la gestion de la ZAC Saint-Charles dès fin 2017.

A l'issue de la suppression de la ZAC, il subsistera un périmètre de zone d'activités économiques de compétence métropolitaine, identifié comme tel dans la délibération du Conseil de Métropole du 30 juin 2025.

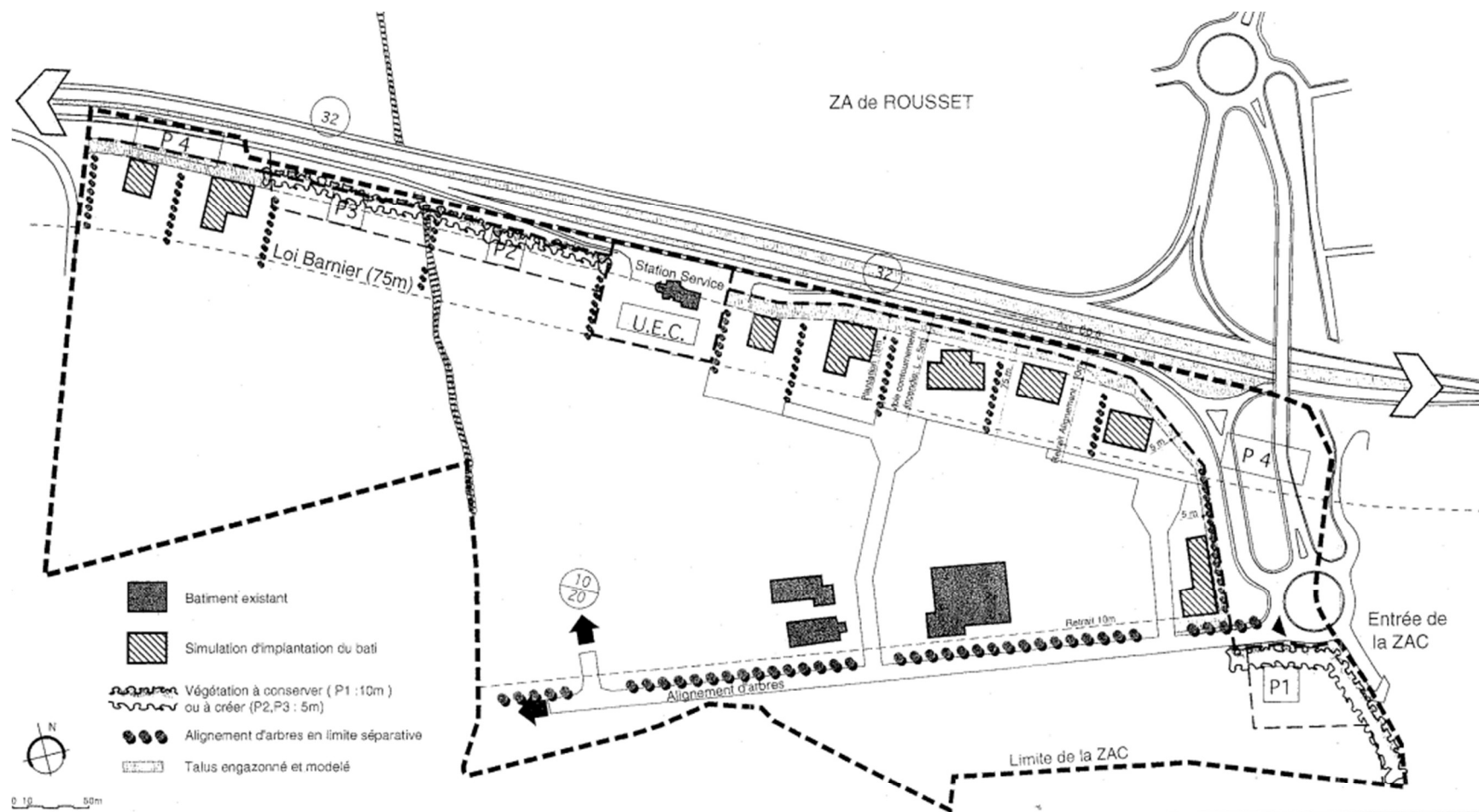
Document d'urbanisme

Le secteur demeurera soumis aux règles du PLUi en vigueur.

Taxe d'aménagement

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 et notamment l'application de la taxe d'aménagement, au taux en vigueur de 5 %.

Périmètre de la ZAC



PLAN DE REFERENCE

ZONE D'ACTIVITES DE St CHARLES

Commune Fuveau

SIMULATION D'AMENAGEMENT LE LONG DE LA RD6 SELON LES PRESCRIPTIONS DE LA CHARTE DE QUALITE

Plan d'aménagement post-modification des dossiers de création et de réalisation

