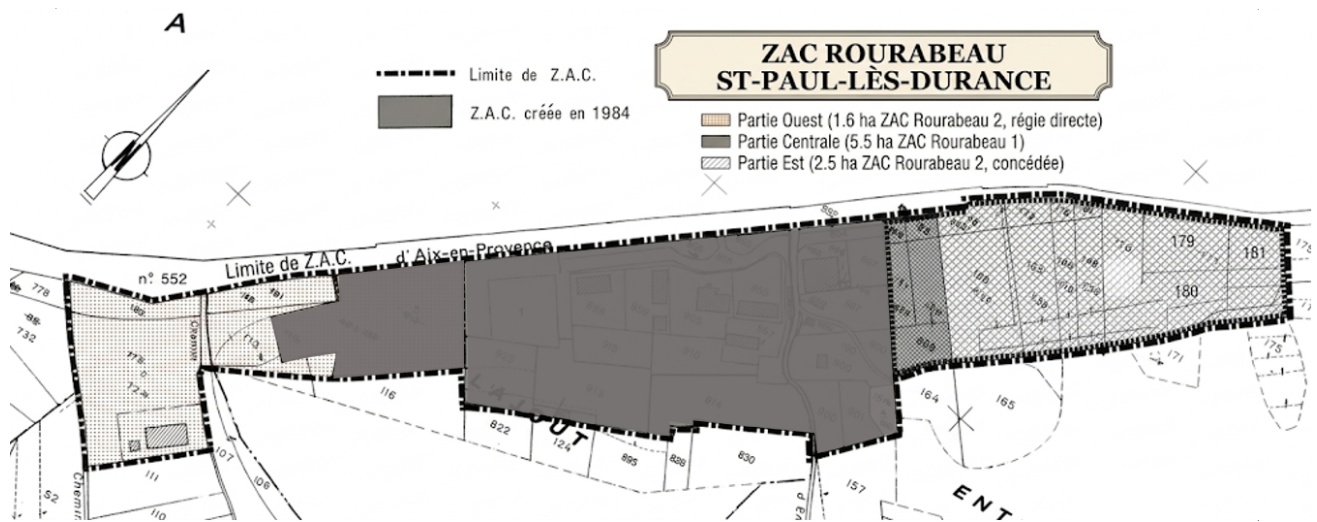


ZAC ROURABEAU
COMMUNE DE SAINT-PAUL-LES-DURANCE

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC

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



Situation

La ZAC de Rourabeau est située sur la commune de Saint-Paul-lès-Durance en bordure de la RD952, dans le prolongement du village, en direction du CEA de Cadarache et de l'échangeur autoroutier de l'A51.



Historique de l'opération

La ZAC Rourabeau, à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de services), a été créée par arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 29 juin 1984 approuvant le Plan d'aménagement de zone ainsi que l'utilité publique du projet. Le Conseil Municipal de Saint-Paul-lès-Durance du 20 août 1983 a quant à lui validé les dossiers de création et de réalisation. Préalablement à cette création, le Conseil municipal avait confié par délibération du 9 mai 1981 à la SPE par convention les études opérationnelles et pré-opérationnelles, ainsi que les acquisitions foncières relatives à l'aménagement de ce projet de ZAC. Ladite convention avait été approuvée par le Préfet des Bouches-du-Rhône le 4 septembre 1981.

Le Conseil municipal avait par ailleurs approuvé les 8 mai et 28 août 1982 une demande de Zone d'aménagement différé formulée auprès du Préfet portant sur 27 ha de zone NAE et regroupant les secteurs « Rourabeau-Lajout-Entre Vallon et Castellet ». L'arrêté de ZAD du Préfet est daté du 9 novembre 1982.

La ZAC, d'une superficie initiale de 5.5 ha, avait pour objet principal d'accompagner le développement du CEA de Cadarache en permettant l'implantation de certaines activités connexes et de sous-traitances. Elle a fait l'objet d'une extension en 1994 pour 4.1 ha.

Les dossiers de ZAC

Le dossier de création a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 1984. Il avait été préalablement soumis au vote du Conseil municipal du 20 août 1983 en même temps que le dossier de réalisation. Ce dernier comporte le programme des équipements publics et les modalités de financement de l'opération.

Une extension de la ZAC a été approuvée en date du 27 mars 1996 par délibération du Conseil municipal pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises compte-tenu du bon niveau de commercialisation de la 1ère opération.

La création de l'extension de la ZAC a été faite par délibération du Conseil municipal en date du 17 février 1994 portant sur 9.6 ha englobant les 5.5 ha de la ZAC initiale de 1984, soit 4.1 ha supplémentaires. Le PAZ et le dossier de réalisation, comprenant le programme des équipements publics, ont fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil municipal du 8 février 1995.

Règlement du droit des sols

Le POS de la commune a été approuvé le 16 août 1983 délimitant sur un secteur de développement élargi une zone Nae de 20 ha.

L'arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 29 juin 1984 a approuvé sur le périmètre de la ZAC Rourabeau 1 un Plan d'aménagement de zone qui prévoyait un secteur Ue unique, avec une réservation pour l'aménagement du carrefour sur la RD952, des emprises identifiées pour des espaces à planter en bordure de la RD permettant ainsi de favoriser l'insertion paysagère de la ZAC ainsi qu'une emprise identifiée pour la liaison permettant de désenclaver les terrains extérieurs à la ZAC au sud.

Le PAZ de la ZAC Rourabeau 2 approuvé par le Conseil municipal par délibération du 8 février 1995 a quant à lui défini trois secteurs :

- Un secteur UE1 (au centre sur 5.5 ha) qui a fait l'objet d'une urbanisation lors de la 1ère phase de la ZAC en 1984 avec des lots supérieurs à 1000 m²,
- Un secteur UE2 (à l'est sur 2.5 ha) qui constitue une partie de l'extension de 1994 destinée à des lots compris entre 500 m² (UEa) et 800 m² (UEb),
- Un secteur UE3 (à l'ouest depuis le chemin de Rourabeau sur 1.6 ha) qui ne porte que sur un seul lot (pépinière et garages municipaux).

Le PLU communal a été approuvé le 28 juin 2018. A cette date, le PAZ est donc devenu caduc. Le PLUi du Pays d'Aix est aujourd'hui pleinement applicable sur le territoire de la commune de Saint-Paul-lès-Durance.

Mode de réalisation de la ZAC

La mise en œuvre de la ZAC Rourabeau 1 a été faite en régie directe avec un mandat confié à la Société Provençale d'Équipement (SPE) pour la réalisation et la commercialisation de cette opération.

Le rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC Rourabeau 2 précise le mode de réalisation choisi qui prévoit que l'extension Nord-Est de 2.5 ha sera concédée à une SEM et que la partie Ouest de 1.6 ha fera l'objet d'une réalisation en régie directe par la commune de Saint-Paul-lès-Durance. Concomitamment à l'approbation de l'extension de la ZAC en mars 1996, un traité de concession a été conclu entre la commune et la Société SPE, société d'économie mixte des Bouches du Rhône, pour la réalisation et la commercialisation de cette opération.

La SPE ayant été liquidée en 2002, la commune de Saint-Paul-lès-Durance a repris l'opération de ZAC en régie et créé un budget annexe. Les terrains propriété de la SPE ont été transférés à la commune.

Réalisation des équipements publics

Le dossier de réalisation de la ZAC Rourabeau 1 prévoit l'aménagement du carrefour sur la RD952, 400 m de voirie (580 000 francs), des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable et incendie (200 000 francs), d'alimentation en électricité (300 000 francs) et de téléphone.

Le dossier de réalisation de la ZAC Rourabeau 2 dans son programme des équipements publics prévoit des travaux de voirie dont l'adaptation du carrefour existant sur la RD952 (400 000 francs), de réseaux d'eaux usées dont la réalisation et l'extension d'un collecteur principal vers la STEP communal pour recevoir les effluents de la zone UE1 et UE3 (449 000 francs) d'une part et UE2 (319 000 francs) d'autre part, d'assainissement pluvial, dont le traitement d'une emprise publique à végétaliser comprenant un bassin de rétention conduisant à un ouvrage de traversée de la RD952 vers le canal EDF (110 000 francs), adduction d'eau potable, électricité, téléphone (86 000 francs), éclairage public, espaces verts (100 000 francs). Enfin le Programme des équipements publics prévoit la réalisation d'une pépinière d'entreprise qui a pris la forme d'un bâtiment à vocation communale de 500 m² de surface à usage locatif destiné à recevoir des entreprises dont l'extension est possible (3 000 000 francs). Le dossier de réalisation précise que la commune délègue la maîtrise

d'ouvrage de l'ensemble des équipements publics d'infrastructures et de superstructures, financés avec les produits de l'opération à la SPE dont elle assurera la gestion par la suite.

L'ensemble des équipements publics de la ZAC Rourabeau et de son extension a depuis été réalisé.

Bilan de la ZAC

Bilan financier de la ZAC Rourabeau 1

La SPE, mandatée pour mener à bien la ZAC de Rourabeau 1 par délibération du Conseil municipal du 27 mars 1996, ayant achevé l'ensemble des missions qui lui avaient été confiées, un bilan financier de clôture a été établi et soumis au Conseil Municipal.

Les dépenses totales d'investissement se sont élevées à 8 577 905 francs, ventilées comme suit :

- Acquisitions foncières : 834 497 francs
 - Terrains : 695 890 francs
 - Frais annexes : 138 607 francs
- Études : 822 543 francs
 - Études générales : 425 990 francs
 - Études opérationnelles : 396 553 francs
- Honoraires techniques : 372 638 francs
- Travaux : 5 413 182 francs,
- Pré-financement : 47 869 francs
- Rémunération de la maîtrise d'ouvrage : 307 390 francs
- Dépenses sur cessions : 588 133 francs
- Charges non individualisables : 191 652 francs
 - Gestion de trésorerie : 111 145 francs
 - TVA et autres charges de gestion : 80 507 francs

Les recettes, d'un montant total de 9 846 276 francs, ont permis de couvrir l'intégralité des dépenses et de dégager un disponible. Elles se composent principalement de :

- Acomptes sur travaux : 5 557 484 francs,
- Cessions de terrains : 3 036 224 francs,
- Produits de gestion et financiers : 566 869 francs, incluant les locations, produits financiers, et autres produits divers.
- TVA remboursée : 566 205 francs,

Ce bilan fait apparaître un solde disponible de 1 262 829 francs, sur un montant total d'opération s'élevant à 9 846 276 francs TTC pour 35 476 m² de surfaces cessibles.

Lors de sa délibération du 27 mars 1996, le Conseil Municipal de Saint-Paul-lès-Durance a acté à l'unanimité :

- L'approbation du bilan de clôture du mandat « Rourabeau 1 », établi par la SPE.
- Le quitus accordé à la SPE pour la réalisation des équipements et la gestion financière de l'opération, conformément aux dispositions des conventions en vigueur.
- L'autorisation de transfert du disponible de 1 262 829 francs vers l'opération d'extension de la ZAC « Rourabeau », portant sur les secteurs UE2 du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), afin d'en faciliter le bon déroulement.

Bilan financier de la ZAC Rourabeau 2

L'esquisse financière de l'extension de la ZAC Rourabeau 2 de juillet 1994 indique que les études opérationnelles de l'extension ont été financées dans le cadre de la 1^{ère} opération. Les acquisitions de terrains ont été réalisées par la commune, ils ont ensuite été transférés au franc symbolique à la SPE. Les travaux externes étaient estimés à 820 000 francs, les travaux internes à 1 900 000 francs, les études d'exécutions à 110 000 francs, les dépenses sur cession à 370 000 francs, les frais divers à 365 000 francs, soit des dépenses totales de 3 665 000 francs. Les cessions de terrains ont représenté 2 495 000 francs sur un total de recettes de 3 747 382 francs.

Le document précise que la pépinière d'entreprises représentait un coût de 3 266 219 francs financés à partir de juin 1993 avec la participation communale spécifique de 2 000 000 francs. L'écart a été financé par la « trésorerie positive des actions d'aménagement » de la ZAC Rourabeau 1. La pépinière d'entreprise est identifiée comme une action d'accompagnement à hauteur de 2.5 M de francs de même que de nouvelles réserves foncières à hauteur de 300 000 francs.

L'ancienneté de l'opération ne permet cependant pas de retracer l'ensemble des opérations comptables détaillées du concessionnaire.

La SPE a été liquidée en 2002. Il subsistait alors sur l'opération ZAC de Rourabeau une trésorerie de 6 052.95 €, après paiement des factures restantes ainsi que 5183 m² de terrains non vendus. La commune a par la suite repris l'opération en régie et créé un budget annexe aménagement. Ce dernier a été clôturé par délibération du Conseil municipal en date du 10 février 2021.

Foncier

La ZAC Rourabeau et son extension ont un périmètre de 9.6 ha. Les surfaces commercialisées sur la ZAC Rourabeau 1 représentent 35 476 m².

S'agissant de l'extension Rourabeau 2, le bilan des surfaces brutes est le suivant :

- 15 713 m² pour l'extension ouest,
- 700 m² pour l'extension du lot 5,
- 24 109 m² pour l'extension est.

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 Saint-Paul-lès-Durance 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 Rourabeau 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 ». L'Etat et la commune de Saint-Paul-lès-Durance ont été saisis pour avis s'agissant de cette suppression.

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 pour l'entretien et la gestion de la ZAC dès 2018.

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.

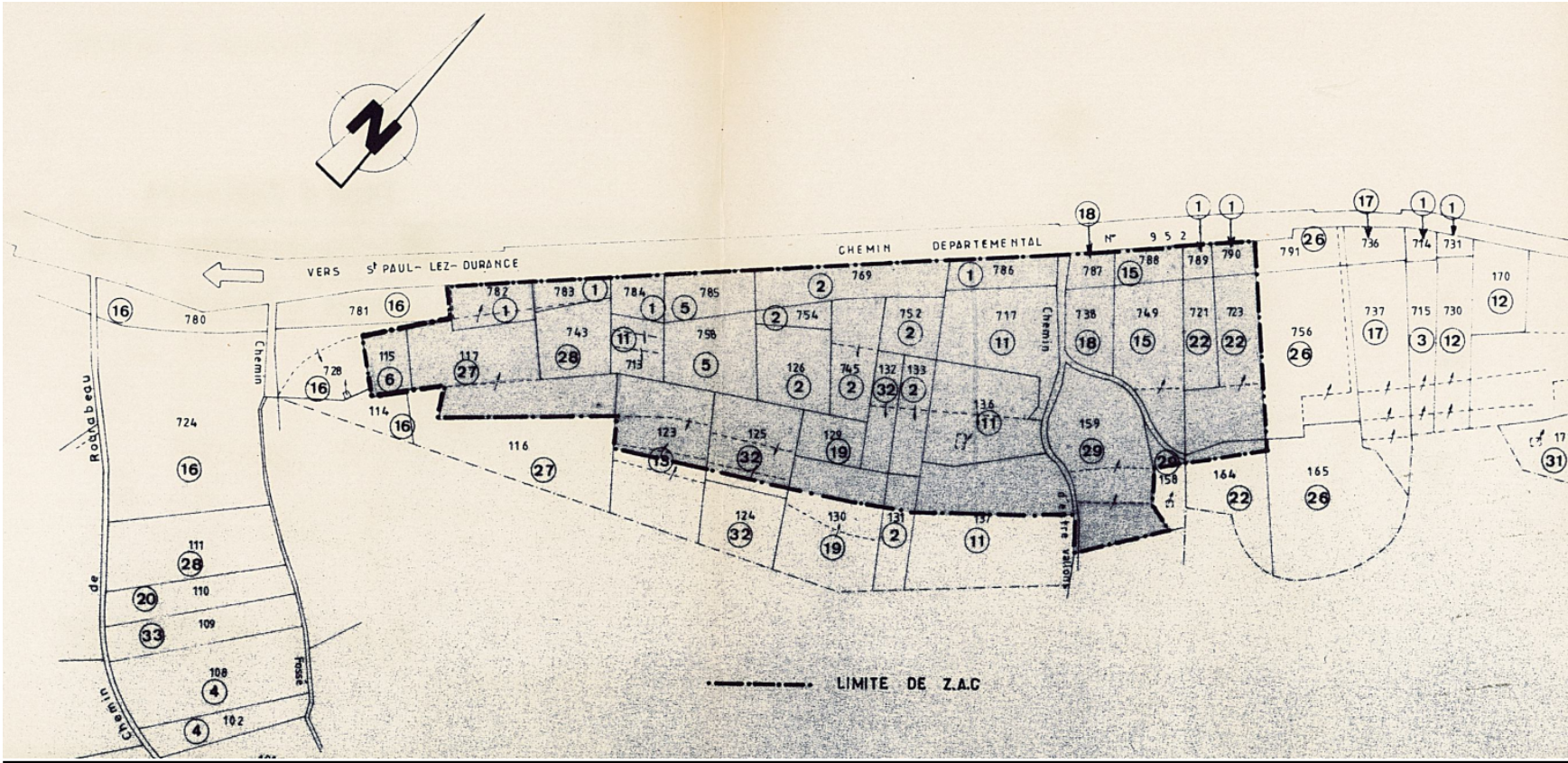
Document d'urbanisme

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 %.

Annexe 1 : périmètre de la ZAC Rourabeau 1



Annexe 2 : périmètre de l'extension - ZAC Rourabeau 2

