

## COMMUNE DE LANÇON-PROVENCE

### ZAC de Sibourg et Trimont Suppression de la ZAC

## 🌀 Rapport de présentation 🌀

### 1 – Historique.

La Zone d'Aménagement Concerté de *Sibourg & Trimont* à Lançon-Provence, a été créée par Arrêté Préfectoral du 26 février 1973 après adoption par le conseil municipal de la Commune de Lançon-Provence, au travers de deux délibérations du 16 avril 1971 et du 31 août 1972, en vue de la construction d'un ensemble immobilier portant sur 250 logements et annexes.

La zone concernée se situe à l'Est du territoire de la Commune et représente une superficie de 113ha 91a 08ca, propriété de la SOFIP (SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE PROVENÇALE).



Par un Arrêté du 22 septembre 1975, M. le Préfet des Bouches-du-Rhône approuve le dossier « ZAC de Sibourg & Trimont » adopté en conseil municipal les 8 mars 1974 et 5 mai 1975. Ce dossier comprend le plan d'aménagement, le programme, l'échéancier, les modalités de financement des équipements publics ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération. Dans un même temps une convention de réalisation est signée avec l'aménageur « La Savoisiennne & C<sup>ie</sup> Sibourg-Trimont ».

Dans son Arrêté susmentionné, M. le Préfet confirme que les futures constructions seront exonérées de la TLE (Taxe Locale d'Équipement).

Par délibération n° 39 du 9 juillet 1982, puis par un acte authentique du 21 juillet 1982 rédigé par Maître BISCARRAT en présence de Maître GERAUX et de Maître CAMILLE, certains équipements sont réceptionnés et rétrocédés à la Commune. La réception a été réalisée le 26 janvier 1982 par M. l'Ingénieur des Travaux Publics de l'État de la subdivision de Salon de Provence. Il s'agit des voiries primaires, du réseau d'eau potable, du réseau des eaux usées, du

réseau pluvial, de l'éclairage public, de la station d'épuration, du bassin de rétention, du réservoir d'eau potable et de l'extension de la station de traitement des eaux.

Par délibération n° 53 en date du 9 octobre 1985, le conseil municipal autorise la modification des modalités de financement des équipements publics (cf § 3.1).

Par délibération n° 40 du 15 juillet 1987, le conseil municipal entérine, conformément aux conclusions favorables du commissaire-enquêteur, une modification du PAZ (Plan d'Aménagement de Zone), en vue de permettre la construction de locaux réservés à des activités liées à la vie du quartier, ainsi que la démolition d'un ancien corps de ferme menaçant ruine cédé par l'aménageur à la Commune.

## **2 – L'aménageur.**

La *Savoisienne et C<sup>ie</sup> Sibourg-Trimont*, était une Société en Nom Collectif au capital de 1 000 000 francs, associant la SOFIP SA et la Savoisienne SA, domiciliée Villa d'Este – 15, avenue Robert Schumann 13002 MARSEILLE. Cette société, qui a vu le jour le 2 juillet 1973 et qui a été constituée pour une durée de 30 ans, a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 311 022 453, le 12 septembre 1977 pour en être radiée le 10 juin 1983.

Le début d'exploitation de la société sur la ZAC de *Sibourg & Trimont* remonte au 22 août 1973.

## **3 – Le programme et le bilan prévisionnel.**

Sur une superficie globale de 113ha 91a 08ca réunissant les deux propriétés dénommées *Sibourg et Trimont* acquises le 2 juillet 1973 auprès de la SOFIP, et dans le cadre de la convention approuvée par l'Arrêté Préfectoral du 22 septembre 1975, l'aménageur devait réaliser les équipements suivants :

### **3.1 Au titre du dossier initial :**

#### **Infrastructures :**

La viabilisation du quartier (terrassements, fouilles, voirie, assainissement sanitaire (dont une station d'épuration) et pluvial (dont un bassin de rétention), adduction d'eau potable (dont la construction d'un réservoir de 500m<sup>3</sup> et l'agrandissement de la station de traitement des eaux), réseau de télécommunications, clôture de protection en bordure du Canal de Marseille.

#### **Superstructures :**

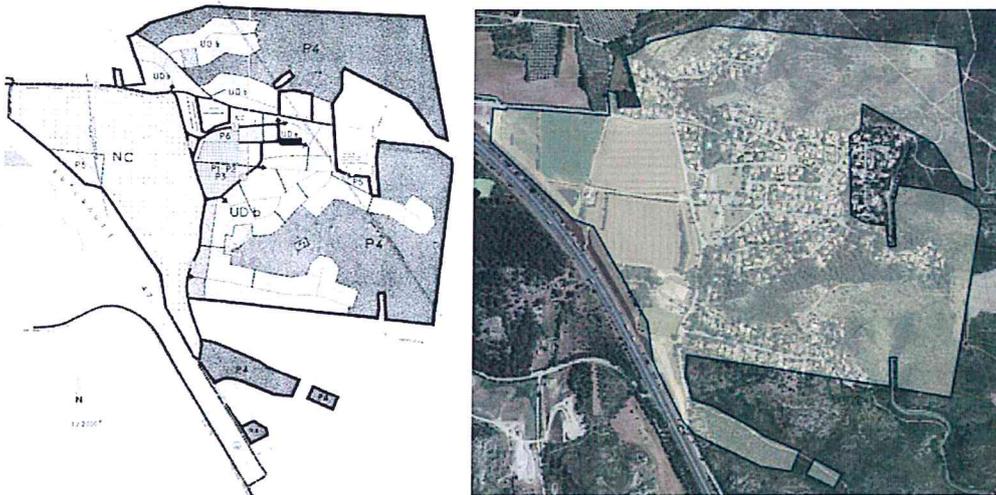
Un groupe scolaire (5 classes élémentaires + 2 classes maternelles et annexes règlementaires),

Les équipements sportifs (gymnase, court de tennis, piste de vitesse, lançoirs de poids, sautoirs, terrain de plein air),

Les équipements socio-éducatifs (local de 150m<sup>2</sup>),

L'enlèvement des ordures ménagères.

Le ramassage scolaire.



Par ailleurs l'aménageur devait céder, à la Commune, l'assiette des terrains correspondants à :

- L'emprise des voies aménagées telles que figurant sur le PAZ approuvé,
- Le terrain d'assiette des voies de 8ml de plateforme non représentées sur le PAZ,
- Les parkings banalisés, les cheminements piétons, les places,
- Le bassin de rétention d'une surface de 5000m<sup>2</sup>,
- L'ensemble des terrains après réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures des secteurs P1, P2, P3 et P5,
- Toute la zone P6, d'une superficie de 5000 m<sup>2</sup>, destinée à la construction éventuelle de logements sociaux, en l'état naturel avec réseaux VRD amenés en limite de parcelle,
- Toute la zone P4 cédée au titre d'espaces naturels à sauvegarder en l'état naturel,
- Toute la zone NC en l'état au titre de réserve foncière.

La délibération du 9 octobre 1985, autorisant la signature d'un avenant à la convention de financement des équipements publics, a pris en compte :

Que la construction du gymnase prévue au titre des travaux de superstructures de la ZAC confié à la *Savoisienne & Cie Sibourg et Trimont* -aménageur- ne sera pas effectuée par celui-ci, mais par la Commune, à qui en contrepartie il versera une participation financière d'un montant d'1 800 000 francs.

Que le dossier de ZAC ayant été établie en 1973 et la totalité des travaux prévus sur la ZAC étant terminés, réceptionnés et pris en charge par la Commune, seules les modalités de financement des équipements publics et la convention ont été actualisées pour tenir compte de cette modification. Outre la participation évoquée ci-dessus, une revalorisation de la participation à l'enlèvement des ordures ménagères est actée pour un montant de 232 857.20 francs.

### 3.2 Au titre du dossier modifié :

La modification du PAZ, approuvé par délibération du 15 juillet 1987, n'a entraîné aucune modification du programme des équipements, par ailleurs terminés et pris en charge par la Commune (cf délibérations du 9 juillet 1982 et du 9 octobre 1985), ni du bilan financier prévisionnel.

## **4 – Réalisation des travaux – Paiement des participations.**

### 4.1 – Travaux d'infrastructures :

La délibération n° 39 du 9 juillet 1982 a constaté la réalisation d'une partie de la voirie primaire et de l'ensemble des réseaux divers, et a décidé la prise en charge, par la Commune, des voies, réseaux et ouvrages, ainsi que la réserve foncière de la zone d'activités agricoles.

### 4.2 – Travaux de superstructures :

Les équipements publics (groupe scolaire, salle polyvalente, gymnase, plateau avec tennis, piste de vitesse, lançoirs de poids, sautoirs, terrain de plein air) ont fait l'objet du permis de construire n° 13 051 81<sup>E</sup>2111 délivré le 16 mars 1982.

Par permis de construire modificatif en date du 12 avril 1985, la mairie annexe, le gymnase et la piste ont été supprimés du projet.

Le certificat de conformité des constructions a été délivré le 9 septembre 1985.

Conformément à l'article huitième, paragraphe III de la convention de financement, ces équipements ont été transférés dans le domaine communal à la date de leur achèvement constaté, soit le 9 octobre 1985.

#### 4.2.1 Construction du gymnase :

La construction du gymnase a fait l'objet du permis de construire n° 13 051 89<sup>E</sup>0018, délivré le 24 avril 1989 au bénéfice de la Commune. Le certificat de conformité a été délivré le 10 janvier 1991.

#### 4.2.2 Construction du bâtiment administratif :

Le bâtiment administratif abritant une annexe de la mairie, l'agence postale et une salle de réunion a fait l'objet du permis de construire n° 13 051 98<sup>E</sup>0012 délivré le 15 juillet 1998 au bénéfice de la Commune.

#### 4.2.3 Construction de la supérette :

Un bâtiment destiné à accueillir une activité commerciale de proximité a fait l'objet du permis de construire n° 13 051 94<sup>E</sup>1043 délivré le 8 décembre 1994 au bénéfice de la Commune. Le certificat de conformité a été délivré le 9 mars 1995.

## **5 – Zonage et règlement :**

Les dispositions concernant le zonage et le règlement, sur le secteur couvert par le périmètre de la ZAC, sont intégrées dans les dispositions générales de zonage et de règlement du PLU approuvé le 13 décembre 2017.

## **6 – Conclusion et motivations :**

A ce jour, le souhait de la collectivité est d'intégrer dans le régime général cet espace du territoire communal, tant au niveau de l'urbanisme pour assainir une situation et mettre fin à des réglementations qui se télescopent, qu'au niveau fiscal pour instaurer une Taxe d'Aménagement égalitaire vis-à-vis de l'ensemble des administrés.

Compte tenu de ce qui précède, et conformément à l'article R311-12 du code de l'Urbanisme, la Commune sollicite, de Monsieur le Préfet, la suppression de la ZAC de *Sibourg et Trimont*.