

ZAC DE CHESNES LA NOIREE

COMMUNES DE SAINT-QUENTIN-FALLAVIER ET LA VERPILLIERE

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 Concertée (ZAC) de Chesnes la Noirée sur les communes de Saint-Quentin-Fallavier et la Verpillière.

Table des matières

I.	Le Contexte.....	2
A.	Localisation et périmètre.....	2
B.	Historique	2
C.	Dates Clés	3
D.	Objectif de l'opération	3
E.	Programme et réalisation des équipements publics.....	4
F.	Bilan des commercialisations.....	6
G.	Rappel du bilan financier de clôture de la ZAC.....	9
II.	Motifs de la suppression	10
III.	Conséquences de la suppression	10

ANNEXE 1 : Programme des équipements

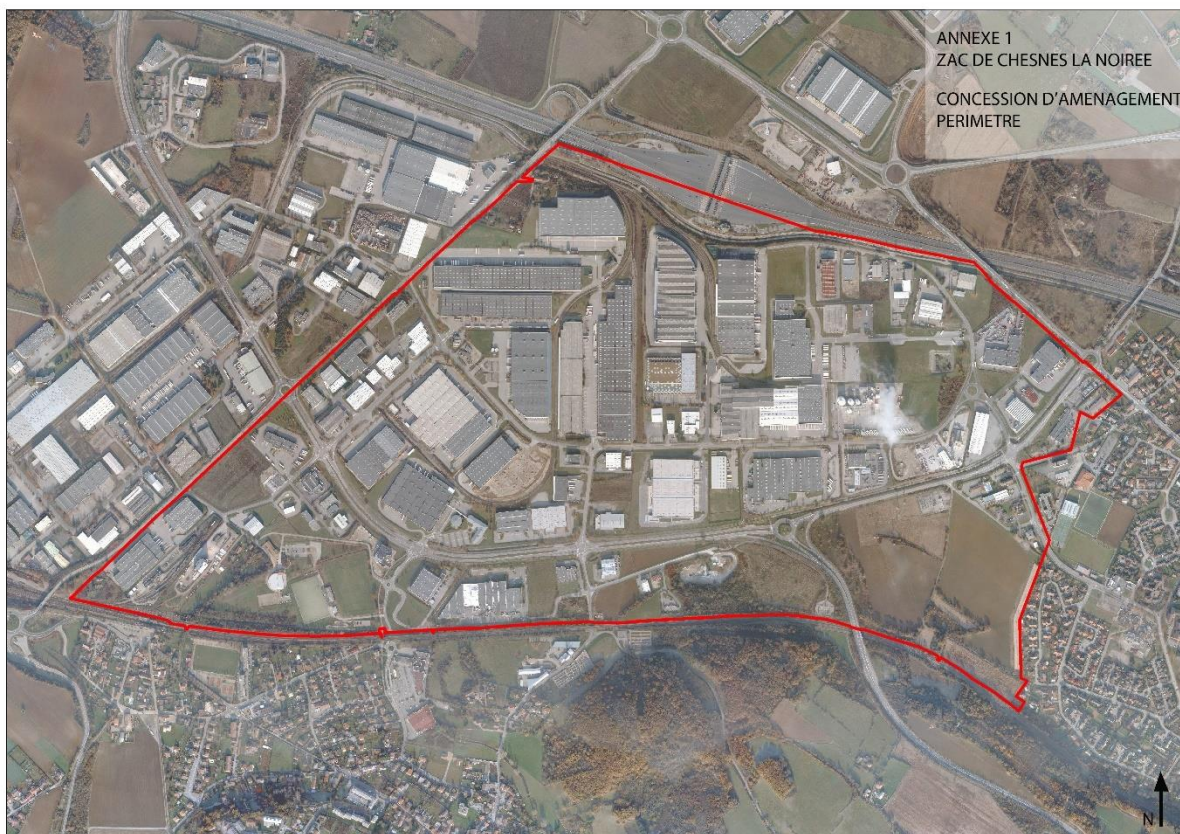
ANNEXE 2 : Fonciers SARA cédés à la commune de Saint-Quentin-Fallavier

ANNEXE 3 : Liste des documents remis par SARA Aménagement à la CAPI

I. Le Contexte

A. Localisation et périmètre

Située sur les communes de Saint-Quentin-Fallavier et de La Verpillière, cette ZAC est à vocation dominante d'activités économiques. Son périmètre s'étend sur 243 hectares.



B. Historique

Dans le cadre de sa mission pour le développement de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, l'Etablissement Public d'Aménagement Nord Isère (EPANI, ex EPIDA) avait pris l'initiative de plusieurs ZAC, dont celle de Chesnes La Noirée.

Conformément au décret n° 2009-6 du 5 janvier 2009 modifiant le décret n° 72-27 du 10 janvier 1972 portant création de l'établissement public chargé de l'aménagement de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau et le transformant en établissement public d'aménagement Nord-Isère, la mission de l'EPANI a pris fin le 31 décembre 2011.

Le contrat de développement 2009-2013 passé entre la CAPI, l'Etat et l'EPANI et le protocole d'accord signé le 7 août 2012 par l'Etat, la CAPI, l'EPANI et l'EPORA en présence de SARA, a encadré la procédure de transfert de la ZAC de Chesnes La Noirée de l'EPANI à la CAPI et à son aménageur substitué, SARA Aménagement.

Le traité de concession établi entre la CAPI et la SARA a été signé le 15 juin 2012 pour une durée de 12 ans.

C. Dates Clés

- 9 mai 1973 : Approbation du dossier de création de la ZAC par arrêté n° 73-3977 du Préfet de l'Isère ;
- 12 novembre 1973 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC par arrêté n° 73-8490 du Préfet de l'Isère ;
- 23 août 1993 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC modifié en vue de l'implantation d'un équipement communal de traitement des déchets, par arrêté n° 93-4635 du Préfet de l'Isère ;
- 31 décembre 2011 : Cessation d'activités de l'EPANI au terme du décret n° 2009-6 du 5 janvier 2009 ;
- 7 mai 2012 : Transfert de l'initiative de l'EPANI à la CAPI de la ZAC de Chesnes la Noirée par arrêté n° 2012128-0021 du Préfet de l'Isère ;
- 15 mai 2012 : Approbation de la concession d'aménagement, par délibération n°12-05-15-148 en Conseil Communautaire CAPI ;
- 14 juin 2012 : Désignation de SARA Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil communautaire ;
- 15 juin 2012 : Notification du traité de concession de la CAPI à SARA pour une durée de douze ans ;
- 7 octobre 2021 : Approbation de l'avenant n°1 de la ZAC de Chesnes La Noirée relatif à la modification du taux de partage du solde d'exploitation si positif entre CAPI et SARA Aménagement par la délibération en Conseil Communautaire CAPI n°21-10-07-396 & Approbation du bilan financier définitif de la concession publique d'aménagement par délibération du Conseil Communautaire CAPI n°21-10-07-437 ;
- 26 octobre 2021 : Signature de l'avenant n°1 de la ZAC de Chesnes La Noirée portant modification du taux de partage du solde d'exploitation entre CAPI et SARA Aménagement.

D. Objectif de l'opération

En poursuivant le développement de la ZAC de Chesnes La Noirée, initiée par l'EPANI, la CAPI et son aménageur substitué SARA Aménagement, avaient pour objectif initial de réaliser des constructions à usage d'activités sur des terrains représentant une superficie de l'ordre de 14 ha.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération faisait apparaître les éléments suivants :

• Prix de cession de la ZAC par l'EPANI :971 190 €

Dépenses et recettes prévisionnelles sur la durée de la ZAC :

• Dépenses :3 168 000 €

• Recettes :5 082 000 €

Soit un résultat d'exploitation positif :1 914 000 €

A répartir selon le contrat de concession pour 50 % au concédant et 50% au concessionnaire.

Ce programme a toutefois été réétudié courant 2013 afin de prendre en compte d'importantes contraintes d'accès et de viabilisation sur plusieurs terrains, notamment sur le secteur de chapeau rouge. Dans ce cadre, les terrains CLN6 et CLN7 ont été supprimés de la liste des terrains commercialisables lors du CRACL 2013.

Cette révision à la baisse des surfaces cessibles à 8,1 ha a été assortie d'une modification du schéma d'aménagement afin de compenser la réduction des recettes de cessions de terrains attendue.

E. Programme et réalisation des équipements publics

Le programme des équipements publics d'infrastructure, tel que prévu au traité de concession, était le suivant :

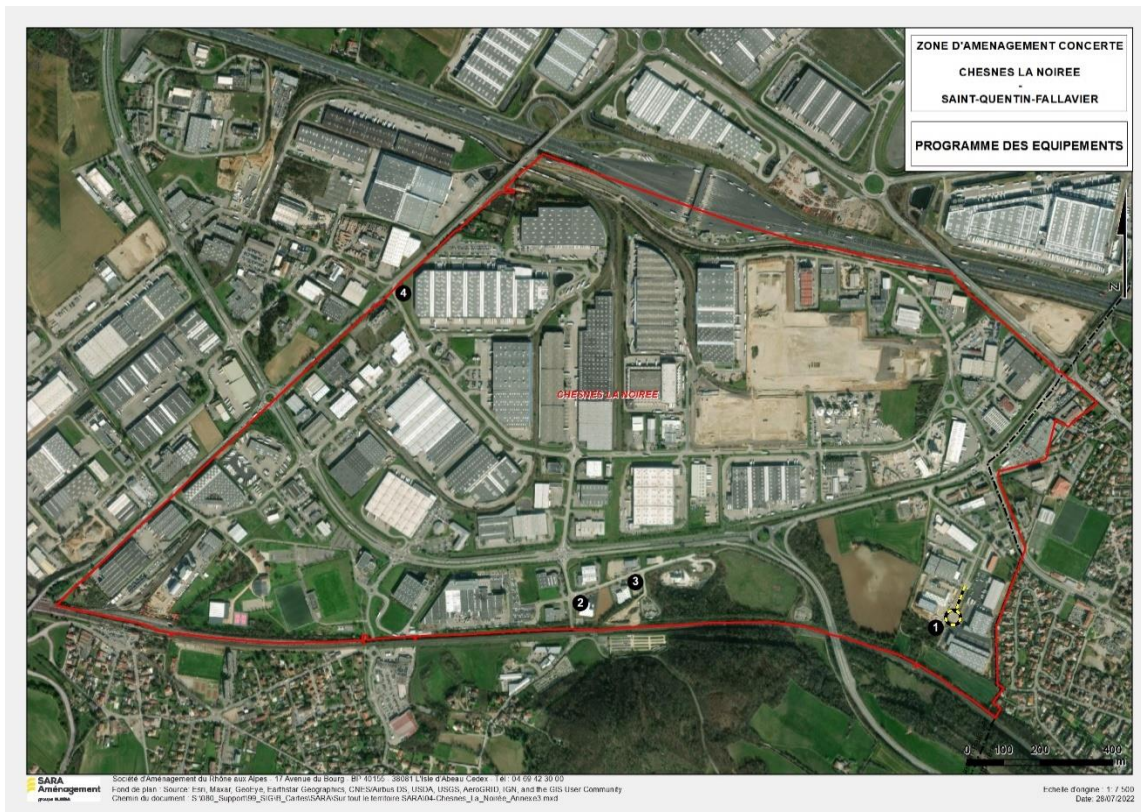
ZAC de CHESNES LA NOIREE			
RECAPITULATIF FINANCIER			
n°	Nature des travaux	Montant K€ HT	Montant K€ TTC
1	Suite desserte Chapeau rouge	1 350,00	1 614,60
2	Finitions	420,00	502,32
3	EDF GDF (raccordement + participation transformateur)	90,00	107,64
4	Complément de plantations voirie (dont RD 75)	171,00	204,52
TOTAL		2 031,00	2 429,08

Suite à la révision du schéma d'aménagement de la ZAC en 2013 en lien avec la révision des recettes, le programme des équipements publics d'infrastructure qui a été effectivement réalisé comprend :

- **n°1 - le prolongement de la rue de Chapeau Rouge et ses viabilités** pour 249 603,50 € HT ;
- **n°2&3 - la viabilisation des terrains rue de Pierre Millière** pour 144 808,58 € HT;
- **n°4 - la requalification paysagère de la RD75** pour 98 647,55 € HT;

Soit un montant total de réalisation de 493 059,63 € HT.

Plan de localisation des équipements publics d'infrastructure (cf. annexe 1) :



En dehors de ces équipements, il ne reste plus d'autre équipement public d'infrastructure à réaliser sur la ZAC.

Par ailleurs, aucun équipement public de superstructure n'était prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC.

F. Bilan des commercialisations

Les équipements publics, détaillés au paragraphe précédent, ont permis de viabiliser les terrains cédés suivants :

- Sur l'année 2013, SARA a procédé aux cessions des fonciers suivants :

Vente à la Société Artésienne de Participations Holding – acte authentique de vente du 11 octobre 2013 – CLN2			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CE 202	Lieudit La Pontière	3 493 m ²	174 650 € HT

Vente à la SCI LISA – acte authentique de vente du 6 mai 2013 – CLN8			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 223	Lieudit Chapeau Rouge	11 320 m ²	599 960 € HT

- Sur l'année 2014, SARA a procédé aux cessions des fonciers suivants :

Vente à la SARL MBH Investissement – acte authentique de vente du 23 juin 2014 – CLN1			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 181	Lieudit La Pontière	8 004 m ²	376 188 € HT

- Sur l'année 2015, SARA a procédé à la cession du foncier suivant :

Vente à la SCI Chesnes la Noirée CIBETANCHE – acte authentique de vente du 17 juin 2015 – CLN9			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelles CD 229 et 231	Lieudit Chapeau Rouge	14 606 m ²	686 482 € HT

- Sur l'année 2016, SARA n'a procédé à aucune cession de foncier.

- Sur l'année 2017, SARA a procédé aux cessions des fonciers suivants :

Vente à la SARL IMMOBILIERE DIME – acte authentique de vente du 7 février 2017 – CLN4			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 188	Lieudit Faron	5 795 m ²	50 000 € HT

Vente à la SCI FAST – acte authentique de vente du 4 avril 2017 – CLN5b			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 249	Lieudit Faron	2 809 m ²	103 933 € HT

- Sur l'année 2018, SARA a procédé à la cession du foncier suivant :

Vente à la Commune de Saint-Quentin-Fallavier – acte authentique de vente du 4 juillet 2018 – CLN12			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CE 223	Rue du Limousin	5281 m ²	90 000 € HT

- Sur l'année 2019, SARA a procédé à la cession du foncier suivant :

Vente à la SCI MACONNERIE CONSTRUCTION VENTE – acte authentique de vente du 25 mai 2019 – CLN5a			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 248	Ververrière	5 677 m ²	198 695 € HT

- Sur l'année 2020, SARA a procédé aux cessions des fonciers suivants :

Vente à la société PF IMMO – acte authentique de vente du 16 janvier 2020 – CLN3			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 183	Faron	3 855 m ²	173 475 € HT

Vente à la société FINAMUR – BPCE Lease Immo – acte authentique de vente du 13 janvier 2020 – CLN10ab			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 212	Chapeau Rouge	10 221 m ²	559 900 € HT

Vente à la SAS FLAM 2000 – acte authentique de vente du 9 janvier 2020 – CLN11ab			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle CD 252	Chapeau Rouge	23 621 m ²	1 150 000 € HT

L'ensemble des terrains valorisables a été commercialisé à fin 2020 par SARA Aménagement et le montant total des cessions de terrains réalisées s'est élevé à 4 163 283 € HT.

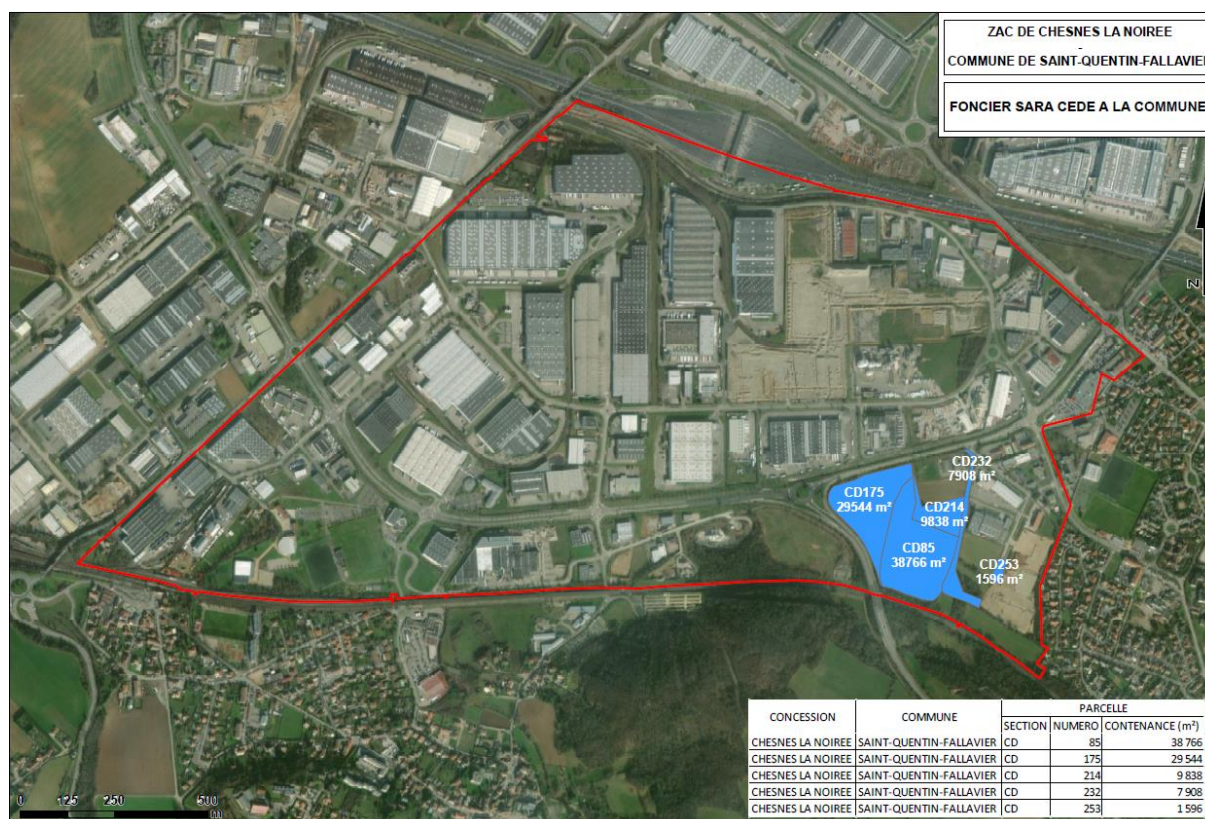


Par ailleurs, cinq terrains non valorisables ont été cédés par SARA Aménagement à la commune de Saint-Quentin-Fallavier à titre gracieux par acte authentique reçu par Maître Ray le 1er mars 2022 pour l'acquéreur et le 29 mars 2022 pour le vendeur. Il intègre une servitude d'accès aux réseaux situés sous le chemin d'exploitation (parcelle CD232) au bénéfice de la CAPI.

Cette cession a concerné les parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Contenance cadastrale (m ²)	Nature	Rétrocession
CD85	38 766	Terrain agricole	Commune SQF
CD175	29 544	Terrain agricole	Commune SQF
CD214	9 838	Terrain agricole	Commune SQF
CD232	7 908	Chemin d'exploitation	Commune SQF
CD253	1 596	Voirie	Commune SQF

Plan de localisation des terrains non valorisables cédés à la commune de Saint-Quentin-Fallavier (cf. annexe 2) :



G. Rappel du bilan financier de clôture de la ZAC

L'arrêté du bilan financier définitif de la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPI le 7 octobre 2021 par délibération n°21-10-07-437.

Ce bilan financier définitif a fait apparaître les éléments suivants :

- Dépenses : 2 818 093,23 €
- Recettes : 4 199 279,18 €

Soit un excédent d'exploitation de 1 381 185,95 € qui, conformément à l'article 24.5 « Sort du boni d'opération » du contrat de concession, modifié par Avenant 1, revient pour 85% à la CAPI, en sa qualité d'autorité concédante, et pour 15% au concessionnaire.

De ce fait, la SPLA SARA Aménagement a bien versé la somme de 1 174 008,06 € à la CAPI au titre du solde du boni d'opération en date du 25 janvier 2022.

II. Motifs de la suppression

Les cahiers des charges de cession de terrain et les actes notariés font apparaître que tous les terrains inscrits au bilan de la ZAC ont été cédés.

Par ailleurs, le programme des équipements publics a été mené à bien conformément à la révision du programme qui a été faite au cours de l'année 2013.

Enfin, la CAPI a approuvé la clôture de la concession publique d'aménagement de la ZAC de Chesnes la Noirée par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 octobre 2021.

Tels sont les éléments qui justifient à ce jour la suppression de la ZAC de Chesnes la Noirée.

III. Conséquences de la suppression

Les conséquences de cette suppression à compter de l'entrée en vigueur de la délibération du Conseil Communautaire de la CAPI sont les suivantes sur l'ancien périmètre de la ZAC :

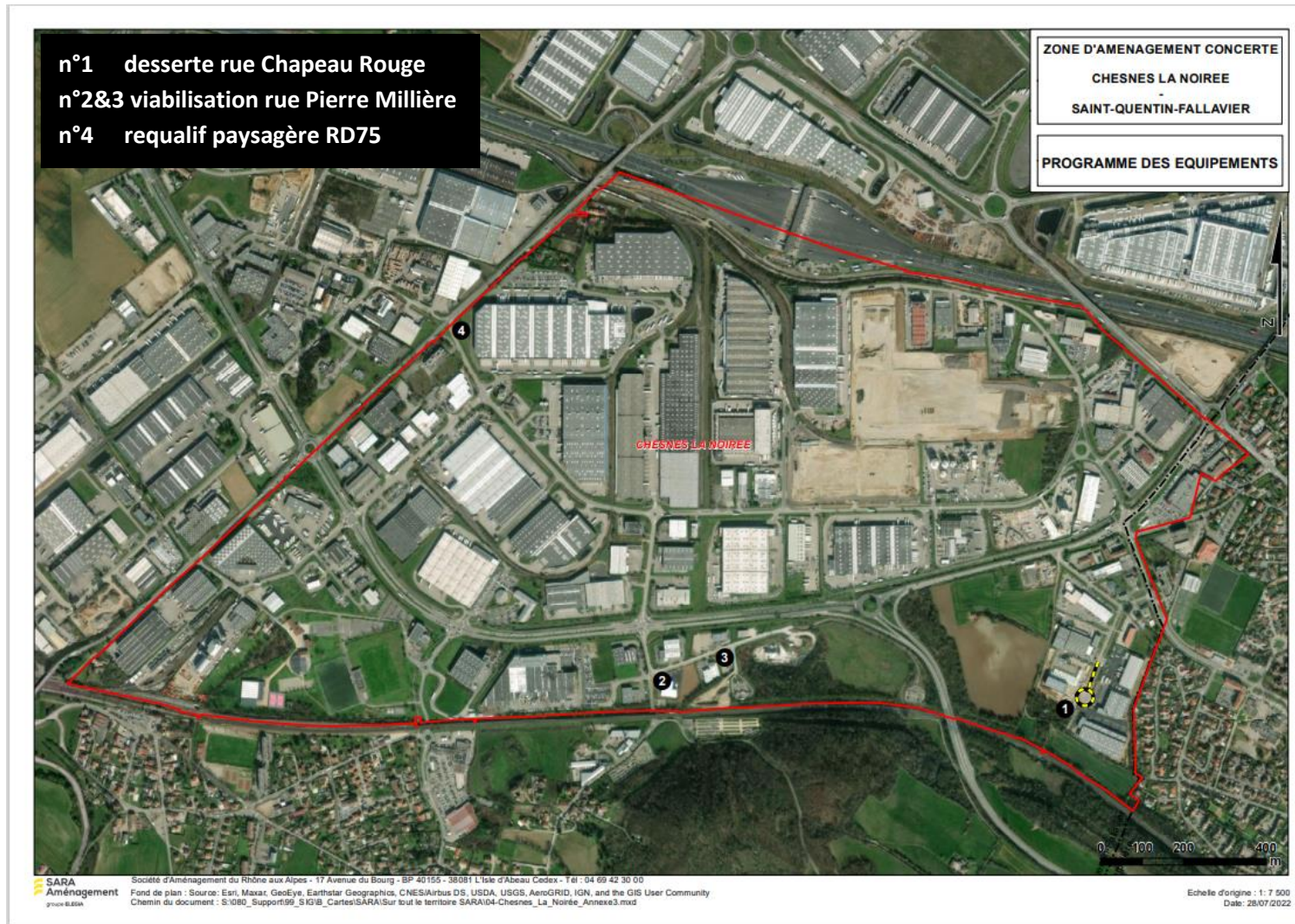
- retour au régime général de la fiscalité de l'urbanisme par le rétablissement des taxes et participations de droit commun et notamment de la taxe d'aménagement ;
- les cahiers des charges de cession de terrain signés après la date du 1^{er} avril 2001 cessent de s'appliquer sur les cessions immobilières ultérieures (article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- fin du droit de délaissement des propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la ZAC qui ne peuvent plus mettre en demeure la collectivité d'acquérir leurs terrains ;
- l'autorité compétente ne peut plus surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui lui sont transmises.

Par ailleurs, en application des articles R.311-12 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme la délibération portant suppression de la ZAC de Chesnes la Noirée sera affichée pendant un mois au siège de la CAPI ainsi qu'en mairies de Saint-Quentin-Fallavier et de La Verpillière, et mentionnée en caractères apparents dans un journal départemental. De plus, l'acte de suppression devra être publié au recueil des actes administratifs.

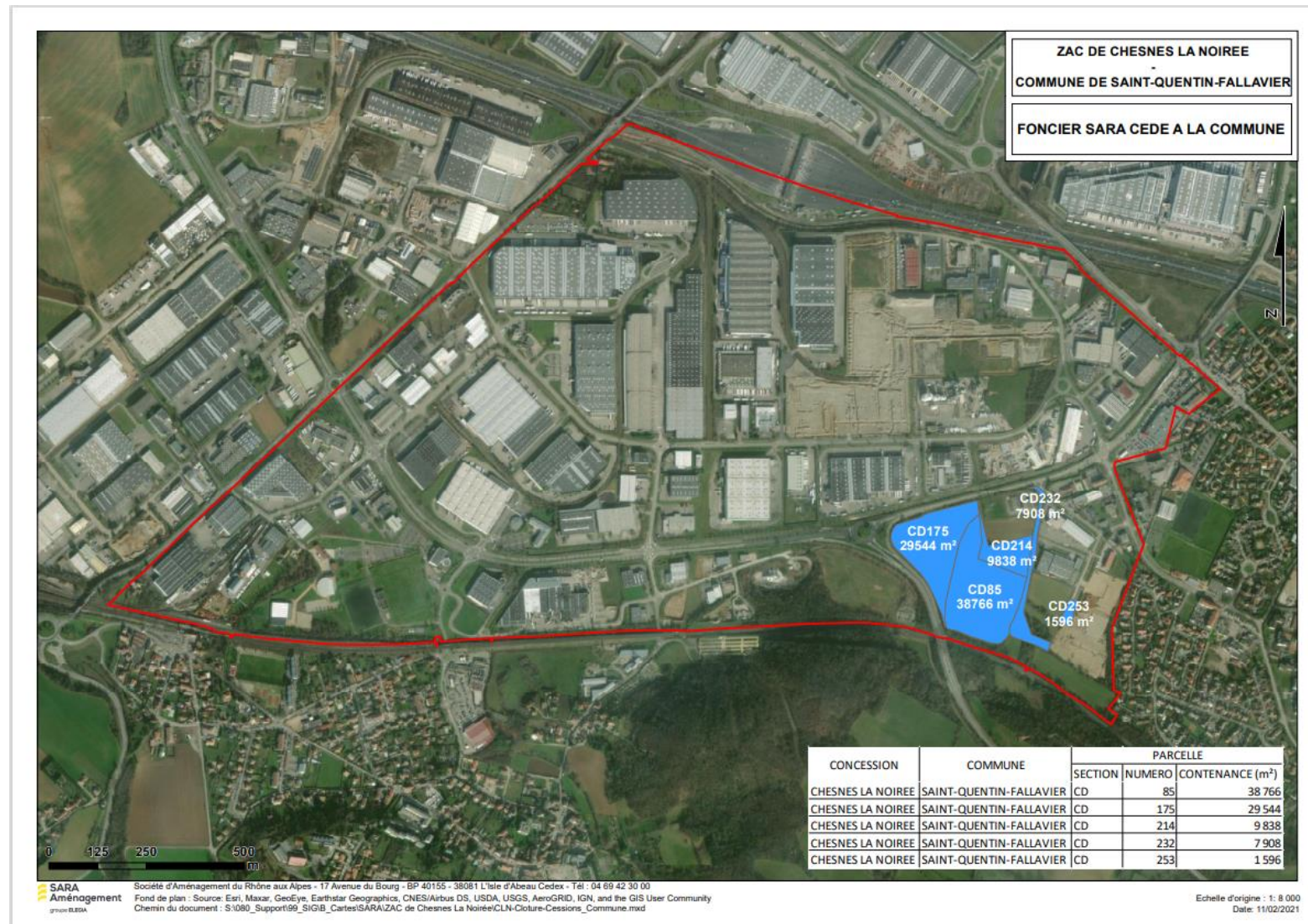
Chacune de ces formalités de publicité devant mentionner le ou les lieux où le dossier de suppression peut être consulté.

Enfin, la CAPI informera les communes de la suppression de la ZAC afin que celles-ci puissent engager, le cas échéant, une procédure de mise à jour de son PLU.

ANNEXE 1



ANNEXE 2



ANNEXE 3

Liste des documents remis par SARA Aménagement à la CAPI

- Actes de cession des terrains commercialisables et leurs annexes
- Acte de cession des terrains non commercialisables à la commune
de SQF
- Documents liés à la remise des ouvrages d'infrastructure prévus à
la ZAC