

DELIBERATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

22_12_15_0440	SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ - FOUR VILLAGE	C.C DU 15/12/2022
----------------------	---	------------------------------

Le **jeudi 15 décembre 2022**, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué le **jeudi 8 décembre 2022**, s'est tenu au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean PAPADOPULO, Président.

70 membres du conseil en exercice.

Ont participé aux votes :

47 Conseillers communautaires présents : ACCETTOLA Hélène – ALIAGA Alexandre – BADIN Pascale – BERGER Alain – BERGER Dominique - BERTOLA-BOUDINAUD Graziella – BETON Christian – BLOND Priscilla – BOCHARD Jean-Jacques – BORGHI Roland – CHAUMONT-PUILLET Anne – CHRIQUI Vincent – DENIS Christophe – DI SANTO Laurent – DURAND Fabien – DURET Isabelle – DUSSERT Marie-Thérèse – FAYET Michel – GAGET Christine – GAGET Mathieu – GAUDE Daniel – GIRARD Jean-Pierre – GIRAUD Denis – GUSTO Nadiège - KOPFERSCHMITT Carine – LEGAY-BELLOD Gaël - LEPRETRE Aurélien – LIGONNET Andrée - LORIOT-CARNIS Maryse – MAILLET Dorian – MARGIER Patrick – MARION Cyril – MARTI Patrick – MARY Alain – NICOLE-WILLIAMS Patrick – PAPADOPULO Jean – PARDAL Jean-Claude – PENOT Danielle – PERRARD Damien – RABUEL Guy – ROY Nadine – SADIN Christine – SAGIROGLU Aïcha - SALMON Jean-Noël – SUCHET Noël – TISSERAND Olivier – VIAL Guillaume

11 Conseillers communautaires absents ayant donné pouvoirs : BACCAM Marguerite donne pouvoir à LEPRETRE Aurélien – DEBES Céline donne pouvoir à BLOND Priscilla – GUETAT Christian donne pouvoir à Di SANTO – JACQUEMOND donne pouvoir à GIRARD Jean-Pierre - LASSAUSAIE Carole donne pouvoir à MARTI Patrick – LAVILLE Christophe donne pouvoir à CHAUMONT-PUILLET Anne – MICHALLET Damien donne pouvoir à SADIN Christine – POUDEVIGNE Magaly donne pouvoir à BERGER Dominique – RENARD Isabelle donne pouvoir à PERRARD Damien – SIMON Catherine donne pouvoir à PAPADOPULO Jean - VERLAQUE Florence donne pouvoir à DURAND Fabien

12 Conseillers communautaires absents : AYDIN Michaël – BACCONNIER Michel – BELIME Gaëlle – BOUCHET Lucas – BOUISSET Sandrine - CICALA David – DESFORGES Marie-Laure - DIAS Olivier – JURADO Alain – NASSISI Ludovic - ROULOT Océane - WAJDA Daniel

Secrétaire de séance : GAGET Christine

Acte certifié exécutoire par

- Dépôt en Sous-préfecture le
- Publié le

Nomenclature

- 3. Domaine et patrimoine

- 5. Autres actes de gestion du domaine public

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, les articles L. 311-1 et suivants et notamment son article L.311-12,

Vu l'arrêté n° 94-4841 du Préfet de l'Isère du 2 septembre 1994, approuvant le dossier de création de ZAC de Four Village,

Vu l'arrêté n° 95-3074 du Préfet de l'Isère du 31 mai 1995, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Four Village

Vu l'arrêté n° 2000-7766 du Préfet de l'Isère du 31 octobre 2000, portant modification du dossier de création et l'arrêté n° 2002-07041 du Préfet de l'Isère du 26 juin 2002 portant modification du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu le décret de l'Etat n° 2009-6 du 5 janvier 2009 programmant la cessation d'activité de l'EPANI au 31 décembre 2011,

Vu l'arrêté n° 2012026-0027 du Préfet de l'Isère du 26 janvier 2012 approuvant le transfert de l'initiative de la ZAC de Four Village de l'EPANI au profit de la CAPI,

Vu la délibération n°11/12-13/343 du Conseil communautaire de la CAPI en date du 13 décembre 2011 approuvant le traité de concession d'aménagement donné à SARA Aménagement afin de poursuivre l'aménagement de la ZAC de Four Village,

Vu la délibération n°13_06-26-332 du Conseil communautaire de la CAPI en date du 26 juin 2013 approuvant l'avenant n°1 du traité de concession relatif à la formalisation des ajustements budgétaires en recettes et en dépenses définis dans le CRACL au 31/12/2012 de la ZAC de Four Village,

Vu la délibération n°19_06-25-256 du Conseil communautaire de la CAPI en date du 25 juin 2019 approuvant l'avenant n°2 du traité de concession relatif à l'affectation du surplus d'économies réalisées sur l'opération sur les abords de l'école de la ZAC,

Vu la délibération n°21_02_25_068 du Conseil communautaire de la CAPI en date du 25 février 2021 approuvant le bilan financier définitif de la concession publique d'aménagement de la ZAC de Four Village,

Vu le projet de rapport de présentation joint en annexe,

Le rapporteur rappelle le contexte :

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 Four Village.

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'EPOA en présence de SARA, a encadré la procédure de transfert de la ZAC de Four Village 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 27 janvier 2012 pour une durée de 12 ans.

Située sur la commune de Four, cette ZAC est à vocation principale d'habitat.

En poursuivant le développement de la ZAC de Four Village, la CAPI, et son aménageur substitué SARA Aménagement, avaient pour objectif initial de réaliser des constructions à usage d'habitation, principalement en habitat intermédiaire et individuel privé pour 50 logements et environ 5 000 m² de SDP sur des terrains représentant une superficie de l'ordre de 12,5 ha.

Ce programme a toutefois été réétudié courant 2012 entre la SARA, la CAPI et la commune de Four et a conduit à une réduction de la valorisation des ilots restant à céder pour 533 000 €. En compensation,

une limitation des investissements a été effectuée, notamment la requalification de l'impasse du Clos et de celle de la rue de la Luminière, l'aménagement d'un parking pour le stade et la création d'un équipement social en extension de l'école existante n'ont pas été réalisés afin de préserver l'équilibre économique global de l'opération d'aménagement.

L'ensemble des modifications du bilan prévisionnel, établi dans le CRACL du 31/12/2012, a été formalisé dans l'avenant n° 1 du traité de concession du 26 juin 2013.

L'avenant n°2 au traité de concession, établi le 25 juin 2019 en lien avec la modification portée au CRACL du 31/12/2018, a formalisé l'affectation du surplus d'économie réalisée sur les dépenses prévisionnelles de l'opération de la ZAC sur la ligne de travaux d'aménagement des abords de l'école de la ZAC.

A ce jour, les programmes des équipements publics de superstructure et d'infrastructure révisés ont été réalisés et l'ensemble des terrains commercialisables cédés.

Par ailleurs, cinq terrains non valorisables ont été cédés par SARA Aménagement à la commune de Four.

L'arrêté du bilan financier définitif de la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPI le 25 février 2021 par délibération n°21-02-25-068.

Un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression de la ZAC de Four Village et reprend le contenu de la présente délibération est joint en annexe, conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

Au terme de ce rapport, il convient donc de constater que cette ZAC a bien été réalisée et d'en proposer 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 1er 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 Four Village sera affichée pendant un mois au siège de la CAPI ainsi que dans la mairie de Four 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.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

OUI l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré et voté (Approuvé à l'unanimité)

DECIDE

- **D'APPROUVER** la suppression de la ZAC de Four Village et le rapport de présentation exposant les motifs de la suppression annexé à la présente délibération ;
- **D'AUTORISER** le Président de la CAPI et le Maire de Four, ou leurs représentants, à signer tout acte et prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette suppression ;

- **DE PRENDRE ACTE** des effets induits de la suppression ci-dessus exposés ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou, en cas d'empêchement, un Vice-Président, à signer, au nom et pour le compte de la CAPI, toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Le Président

Jean PAPADOPULO