

ZAC DE FOUR VILLAGE

COMMUNE DE FOUR

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 Four Village sur la commune de Four.

Table des matières

I.	Le Contexte.....	2
A.	Localisation et périmètre.....	2
B.	Historique	2
C.	Dates Clés.....	3
D.	Objectif de l'opération.....	4
E.	Programme et réalisation des équipements publics.....	5
F.	Bilan des commercialisations.....	7
G.	Rappel du bilan financier de clôture de la ZAC.....	10
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 Four

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

I. Le Contexte

A. Localisation et périmètre

Située sur la commune de Four, cette ZAC est à vocation dominante d'habitat. Son périmètre s'étend sur 12,5 hectares.



B. Historique

Dans le cadre de sa mission pour le développement de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, l'Établissement 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'EPORA 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.

C. Dates Clés

- 2 septembre 1994 : Approbation du dossier de création de la ZAC par arrêté n° 94-4841 du Préfet de l'Isère ;
- 31 mai 1995 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC par arrêté n° 95-3074 du Préfet de l'Isère ;
- 31 octobre 2000 : Modification du dossier de création par arrêté préfectoral n° 2000-7766 ;
- 26 juin 2002 : Modification du dossier de réalisation par arrêté préfectoral n° 2002-07041 afin de recomposer la ZAC autour du bourg (changement de destination du secteur artisanal au nord au profit d'un secteur d'habitat plus étendu à l'ouest) ;
- 13 décembre 2011 : Désignation de SARA 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 de la CAPI n°11_12-13-343 ;
- 31 décembre 2011 : Cessation d'activités de l'EPANI au terme du décret n° 2009-6 du 5 janvier 2009 ;
- 26 janvier 2012 : Transfert de l'initiative de l'EPANI à la CAPI de la ZAC de Four Village par arrêté n°2012026-0027 du Préfet de l'Isère ;
- 3 février 2012 : Notification du traité de concession par la CAPI à SARA ;
- 26 juin 2013 : Approbation de 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, par la délibération du conseil communautaire de la CAPI n° 13_06-26-332 ;
- 25 juin 2019 : Approbation de 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 ;
- 25 février 2021 : Approbation du bilan financier définitif de la concession publique d'aménagement par délibération du Conseil Communautaire CAPI n° 21_02-25-068.

D. Objectif de l'opération

En poursuivant le développement de la ZAC de Four Village, initiée par l'EPANI, 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.

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

Dépenses et recettes prévisionnelles initiales sur la durée de la ZAC :

- Dépenses : 2 906 366 €
- Recettes : 2 907 100 €

Soit un résultat d'exploitation positif : 734 €

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

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 par la suppression de la requalification de l'impasse du Clos et de celle de la rue de la Luminière, 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.

Le bilan financier prévisionnel modifié faisait apparaître les éléments suivants :

Dépenses et recettes prévisionnelles modifiées sur la durée de la ZAC :

- Dépenses : 2 373 396 €
- Recettes : 2 374 015 €

Soit un résultat d'exploitation positif : 619 €

E. . Programme et réalisation des équipements publics

Le programme des équipements publics d'infrastructure, tel que prévu au traité de concession modifié par l'avenant n°1, était le suivant :

ZAC de FOUR VILLAGE			
RECAPITULATIF FINANCIER			
n°	Nature des travaux	Montant K€ HT	Montant K€ TTC
1	Voirie Tranche 2 et Jardin Central	660	792
2	Paysagement	27	32
3	Viabilisation des lots individuels	36	43
4	Travaux de finition	26	31
	TOTAL	749	899

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.

En complément, le programme des équipements publics réalisés par la SARA a concerné majoritairement les viabilités de la partie nord de la ZAC et en particulier la place Olympé de Gouges ainsi que les voiries et les réseaux périphériques qui permettent la desserte des programmes conduits par les sociétés GANOVA et NEOXIA.

Les dépenses qui ont été effectivement réalisées comprennent :

- **n°1 – l'aménagement de la voirie tranche 2 et du Jardin Central** pour 489 815,79 € HT ;
- **n°2 – le paysagement** pour 7 025,00 € HT ;
- **n°3 – la viabilisation des lots individuels** pour 31 802,13€ HT ;
- **n°4 – les travaux de finition** pour 43 305,13€ HT ;
- **n°5 – l'aménagement des abords de l'école** pour 135 000 € HT.

Soit un montant total de réalisation de 706 947,92 € 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.

De plus, les équipements publics de superstructure prioritaires, concernant la création du stade de la Luminière et l'extension du groupe scolaire « la clé des champs », indiqués au dossier de réalisation de la ZAC ont été construits.

Par ailleurs, compte tenu de la révision du programme d'investissements intervenu dans l'avenant n° 1 du traité de concession, les projets potentiellement envisagés d'aménagement d'un parking pour le stade et de l'extension de l'école concernant la création d'un équipement social n'ont pas été réalisés.

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 commune de Four – acte authentique de vente du 25 septembre 2013 (FOU9)			
<i>Références cadastrales</i>	<i>Adresse</i>	<i>Surface</i>	<i>Prix de vente</i>
Parcelle AB 445	Lieudit Le Village – Four	1 527 m ²	45 000 € HT
Vente à la CAPI – acte authentique de vente du 14 novembre 2013 (FOU11-12-14)			
<i>Références cadastrales</i>	<i>Adresse</i>	<i>Surface</i>	<i>Prix de vente</i>
Parcelle AB 29	Lieudit Le Village – Four	3 949 m ²	36 000 € HT
Parcelle AB 441	Lieudit Le Village – Four	3 152 m ²	54 000 € HT
Parcelle A 473	Lieudit La Palud – Four	2 530 m ²	60 000 € HT
Parcelle A 474	Lieudit La Palud – Four	2 960 m ²	
Vente à M. & Mme STEYER – acte authentique de vente du 10 décembre 2013 (FOU10b)			
<i>Références cadastrales</i>	<i>Adresse</i>	<i>Surface</i>	<i>Prix de vente</i>
Parcelle AB 470	Lieudit Le Village – Four	249 m ²	16 655,22 € HT

- Sur l'année 2014, SARA n'a procédé à aucune cession de fonciers sur cette ZAC.

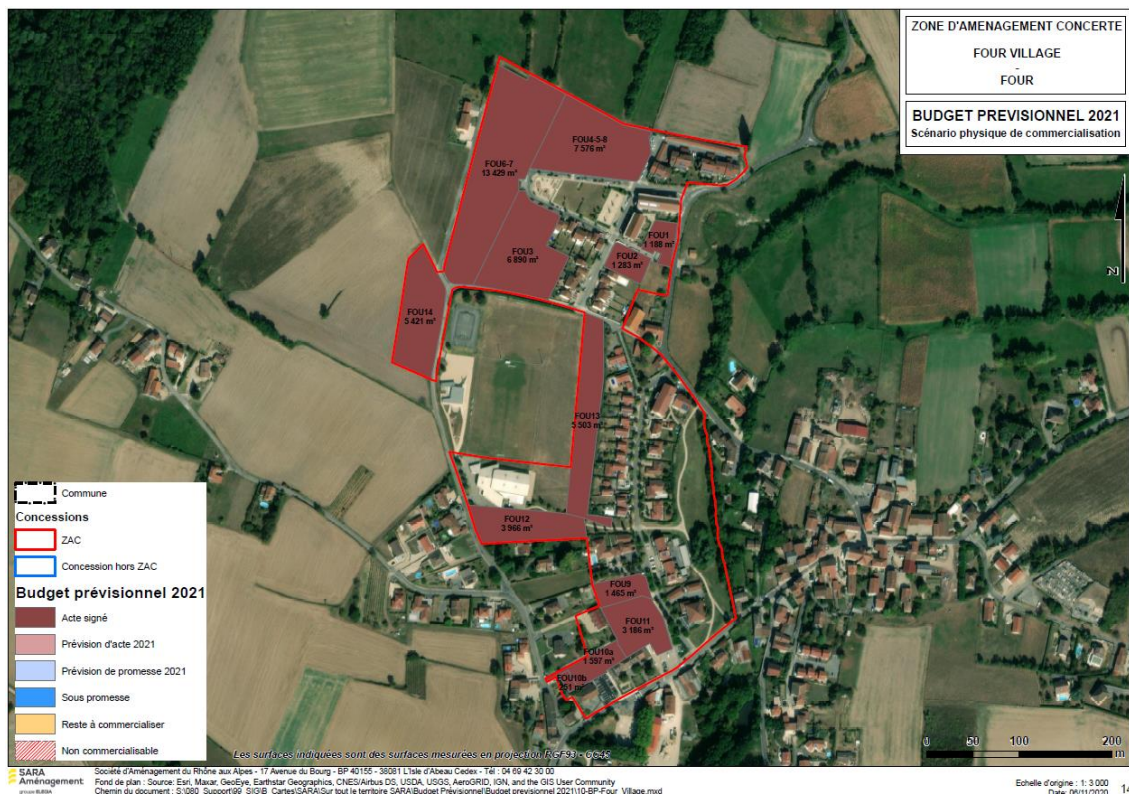
- Sur l'année 2015, SARA a procédé aux cessions du foncier suivant :

Vente à la société GANOVA – acte authentique de vente du 26 mai 2015 (FOU4, 5, 8)			
<i>Références cadastrales</i>	<i>Adresse</i>	<i>Surface</i>	<i>Prix de vente</i>
Parcelle A1631	Lieudit « Villeneuve » - Four Village	7 576 m ²	492 440 € HT

- Sur l'année 2016, SARA a procédé aux cessions du foncier suivant :

Vente à la société GANOVA Construction – acte authentique de vente du 10 février 2016 (FOU3)			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle A1642	Lieudit « Villeneuve » - Four Village	6 889 m ²	447 785 € HT
Vente à la société « Le Clos des Vignes » – acte authentique de vente du 20 juillet 2016 (FOU2,6,7)			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle A1643 et 16444	Lieudit « Villeneuve » - Four Village	14 712 m ²	872 400 € HT
Vente à la Commune de Four – acte authentique de vente du 20 juillet 2016 (FOU10a)			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle AB471	Lieudit « Le Village » - Four Village	1 602 m ²	32 000 € HT
Vente à la société LOTISSIM – acte authentique de vente du 14 octobre 2016 (FOU1)			
Références cadastrales	Adresse	Surface	Prix de vente
Parcelle A1645	Lieudit « Villeneuve » - Four Village	1 188 m ²	107 500 € HT

L'ensemble des terrains valorisables a été commercialisé à fin 2016 par SARA Aménagement et le montant total des cessions de terrains réalisées s'est élevé à 2 163 781 € HT.



Par ailleurs, cinq terrains non valorisables ont été cédés par SARA Aménagement à la commune de Four à titre gracieux par acte authentique reçu par Maître Ray le 4 juin 2019 pour l'acquéreur et le 7 juin 2019 pour le vendeur.

Cette cession a concerné les parcelles suivantes :

Parcelle	Contenance cadastrale (m ²)	Nature
A 1542	5 670	Espaces verts (Stade)
A 1640	19	Stationnement
A 1641	4	Voirie
A 1646	8 626	Voirie, Place Olympe de Gougès
A 1647	240	Noüe

Plan de localisation des terrains non valorisables cédés à la commune de Four (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 CAPI n°21_02-25-068 le 25 février 2021.

Ce bilan financier définitif a fait apparaître les éléments suivants :

- Dépenses :2 070 225 €
- Recettes :2 180 652 €

Soit un excédent d'exploitation de 110 427 € qui, conformément à l'article 24.5 « Sort du boni d'opération » du contrat de concession, revient pour 50% à la CAPI, en sa qualité d'autorité concédante, et pour 50% au concessionnaire.

De ce fait, la SPLA SARA Aménagement a bien versé la somme de 55 213,50 € à la CAPI au titre du solde du boni d'opération en date du 25 mai 2021.

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 et au cours de l'année 2019.

Enfin, la CAPI a approuvé la clôture de la concession publique d'aménagement de la ZAC de Four Village par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2021.

Tels sont les éléments qui justifient à ce jour la suppression de la ZAC de Four Village.

III. Conséquences de la suppression

Les conséquences de cette suppression à compter de la prise de délibération correspondante par le Conseil Communautaire de la CAPI sont les suivantes sur l'ancien périmètre de la ZAC :

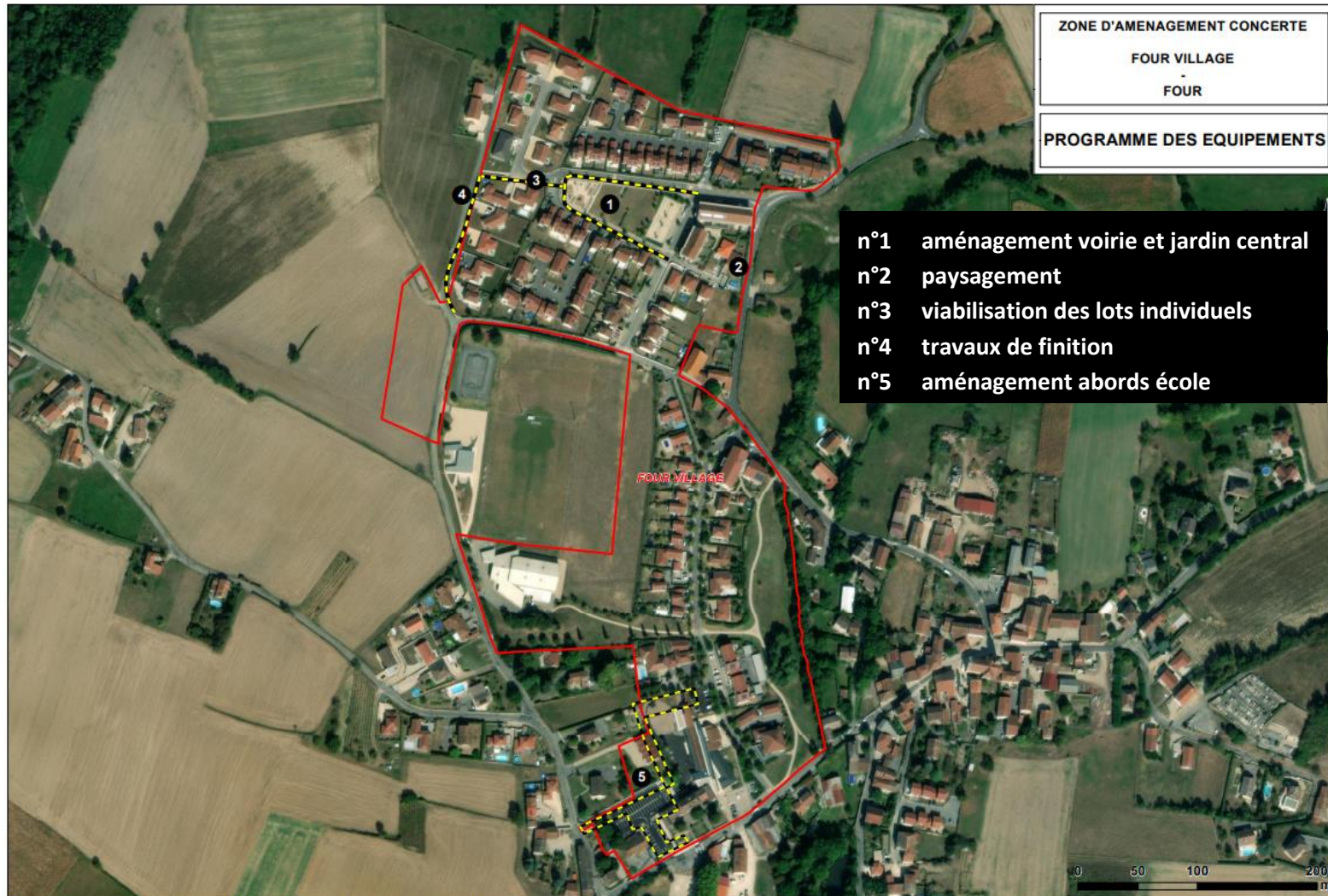
- retour au régime général de la fiscalité de l'urbanisme par le rétablissement des taxes et participations de droit commun et notamment de la taxe d'aménagement ;
- les cahiers des charges de cession de terrain signés après la date du 1^{er} avril 2001 cessent de s'appliquer sur les cessions immobilières 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'acquiescer 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 et de 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.

Enfin, la CAPI informera la commune de Four de la suppression de la ZAC afin que celle-ci puisse engager, le cas échéant, une procédure de mise à jour de son PLU.

ANNEXE 1



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
FOUR VILLAGE
 -
FOUR

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS

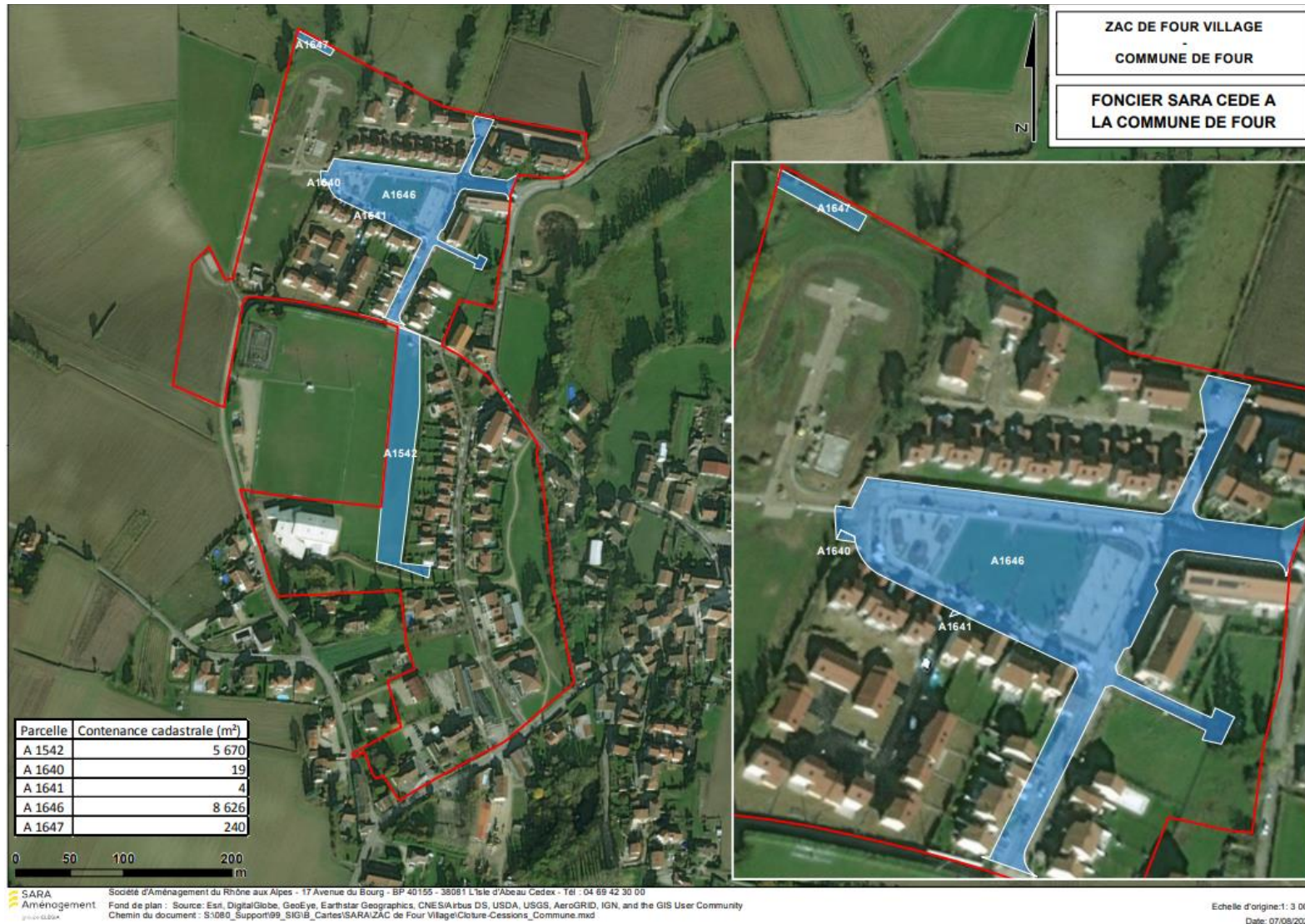
- n°1 aménagement voirie et jardin central
- n°2 paysagement
- n°3 viabilisation des lots individuels
- n°4 travaux de finition
- n°5 aménagement abords école

SARA
 Aménagement
 groupe ELISA

Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes - 17 Avenue du Bourg - BP 40155 - 38081 L'Isle d'Abeau Cedex - Tel : 04 69 42 30 00
 Fond de plan : Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community
 Chemin du document : S:\080_Support\99_SIG\B_Cartes\SARA\ZAC de Four Village\Closure-Programme_equipements_v2.mxd

Echelle d'origine : 1: 2 750
 Date: 22/08/2022

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 FOUR
- Documents liés à la remise des ouvrages d'infrastructure prévus à
la ZAC