



COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ-EST

NOVIM Aménageur

ZAC DES MURONS II A VEAUCHE (42)

« CRACL » au 31/12/2022

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

A LA COLLECTIVITE LOCALE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
A > SITUATION ADMINISTRATIVE ET	4
OPERATIONNELLE AU 31/12/2022	4
B > AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2022	10
C > POURSUITE DE L'OPERATION	12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

PREAMBULE

OBJET DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale concédante (CRACL) répond à des obligations juridiques définies par les dispositions combinées de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme ainsi que des articles L.1523 - 2 et 1523 - 3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est présenté annuellement par l'Aménageur concessionnaire.

Son objet est de faire le point sur l'avancement opérationnel, administratif et financier de l'opération d'aménagement au 31 décembre de chaque année écoulée, et d'exposer les conditions de poursuite de l'opération en prenant en compte une hypothèse d'échéancier de recettes et de dépenses en fonction des prévisions les plus raisonnables tenant compte des évolutions de la conjoncture tant économique que sociale et des prix.

Le présent CRACL est présenté par application de l'article 37 de la convention de concession signée par la Communauté de Communes Forez-Est avec NOVIM le 28 septembre 2021.

Compte tenu de la signature du traité en septembre 2021, la durée de 7 ans prévue à la concession démarre en septembre 2021 pour se terminer en septembre 2028.

Le présent CRACL fait état de l'avancement opérationnel, administratif et financier de l'opération, ainsi que les conditions de poursuite de l'opération de la ZAC des Murons II à la date du 31/12/2021.

RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROGRAMME

Le projet de la ZAC s'étend sur un périmètre d'environ 30 ha et a fait l'objet de plusieurs études d'aménagement dès 2010 avec des périmètres et des programmes différents.

Suite aux évolutions législatives concernant le Code de l'urbanisme et de l'environnement, une nouvelle mission d'étude a été lancée en 2013 afin d'actualiser le projet. Dans le cadre de l'étude d'impact de 2015, une première phase d'actualisation des diagnostics et d'intégration de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) a été réalisée permettant la proposition de nouvelles orientations en termes de programme et de maillage du secteur.

Le dossier de création de la ZAC des Murons II a, ensuite, été délibéré le 21 décembre 2016 par l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier (CCPSG). Le projet prévoit la réalisation d'un parc d'activités industrielles et artisanales (17 ha), d'environ 80 logements (3ha), d'un cœur vert (3ha) et d'un équipement public (0.5 ha). L'aménagement de la ZAC est prévu sur deux phases.

Le projet d'aménagement a été ensuite temporairement arrêté, entre 2017 et 2019, suite à la fusion des intercommunalités. La commune de Veauche est désormais rattachée à la Communauté de Communes Forez-Est (CCFE).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

A > SITUATION ADMINISTRATIVE ET OPERATIONNELLE AU 31/12/2022

L'année 2022 a permis de recruter l'ensemble des prestataires nécessaires à la réalisation de la ZAC de Murons. Ils ont été répertoriés dans le tableau ci-dessous :

SOBERCO ENVIRONNEMENT	Bureau d'études environnement
CETIAC	Bureau d'études agricole
LIEUX FAUVES	Maîtrise d'œuvre urbaine
ARTELIA	Bureau d'étude pollution des sols
MESURES ET PATRIMOINE	Géomètre expert

Les études environnementales se sont poursuivies avec l'avancement de l'étude 4 saison et l'identification des zones de sensibilités écologiques à l'échelle de la ZAC. En parallèle, un travail de recherche des mesures de compensation ex-situ s'est déroulé à l'échelle du territoire CCFE, en partenariat avec SOBERCO et la Chambre d'Agriculture. Au regard de la conjoncture, le d'étude CETIAC est également intervenu pour proposer des mesures agricoles complémentaires à celles environnementales.

Dès sa notification, l'équipe de maîtrise d'œuvre mandatée a travaillé sur l'actualisation du plan guide permettant de proposer, sur la base des sensibilités écologiques, plusieurs scénarios d'aménagement. La validation du scénario a ensuite permis, d'une part de rencontrer les services de la DREAL et de la DDT, d'autre part de lancer les études d'avant-projet.

Des études complémentaires ont également été réalisées telles que les études de pollution des sols, des prestations de géomètre relatives aux relevés topographiques de la ZAC.

1. CONCESSION D'AMENAGEMENT

La Communauté de Communes Forez-Est a confié l'aménagement de la ZAC des Murons II à NOVIM dans le cadre d'une concession d'aménagement en date du 28 septembre 2021, et ce, en vertu de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Forez-est en date du 30 juin 2021.

2. PROCEDURES ZAC

Le dossier de création de la ZAC des Murons II a été approuvé par délibération de l'ancien Conseil de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier en date du 21 décembre 2016.

3. DOCUMENTS D'URBANISME

Au regard du PLU en vigueur sur la Commune de Veauche, approuvé en 2007, la ZAC est divisée en deux zonages distincts :

- Au nord : « AU : A urbaniser » – et donc non constructible
- Au sud : « Aufb : Zone à urbaniser - activités économiques non nuisantes »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

12-20065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

→ Une modification du PLU est prévue dans le cadre de la procédure de révision actuellement en cours par la Commune de Veauche depuis janvier 2021. Le PADD a été finalisé début 2022, l'approbation finale du PLU est prévue pour janvier 2024.

→ La procédure de modification du PLU par la Commune s'est poursuivie sur la phase réglementaire avec élaboration du zonage, du règlement ainsi que la définition des OAP. Dans ce cadre, des échanges ont été réalisés entre NOVIM, la Commune de Veauche et EPURES concernant l'OAP de la ZAC des Murons II.

4. ETUDES ENVIRONNEMENTALES

Rappel

Suite aux évolutions législatives du Code de l'environnement et de l'urbanisme en 2013, le bureau d'études SOBERCO ENVIRONNEMENT avait été mandaté pour la réalisation de l'étude d'impact afin d'établir un diagnostic écologique de la ZAC, mettant en évidence la présence de 63 espèces protégées.

Sur la base de cette étude, de nouvelles orientations d'aménagement en termes de programme et de maillage du secteur ont été définies afin d'intégrer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des habitats d'espèces impactés par le projet.

Finalisée en 2015, l'étude d'impact a ensuite été soumise à l'autorité environnementale compétente qui a remis son avis le 25 octobre 2016.

En parallèle, des réflexions autour du plan masse et de la mise en œuvre des mesures de compensation ex-situ (environ 40ha) ont été menées avec la DREAL et la Chambre d'Agriculture en 2016.

→ Mise à jour des inventaires faune et flore et reprise du plan masse

Suite aux évolutions du Code de l'environnement en 2016 et 2021, NOVIM a mandaté le bureau d'étude SOBERCO ENVIRONNEMENT afin d'actualiser l'étude d'impact précédemment réalisée ainsi que d'accompagner NOVIM dans l'instruction du dossier auprès de l'autorité environnementale.

L'étude 4 saisons est en cours de réalisation depuis octobre 2021 permettant de mettre à jour les données susceptibles d'avoir évoluées au cours des dernières années. Aussi, le projet pour se réaliser devra proposer des ajustements du plan masse au regard des compléments apportés par SOBERCO ENVIRONNEMENT dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact et de la nouvelle réglementation en vigueur.

→ **Etude 4 saisons** : Les inventaires faune et flore se sont achevés à l'automne 2022, les données sont en cours de traitement par le bureau d'étude. Néanmoins, les premiers résultats permettent de mettre en évidence des habitats et cortèges similaires à l'année 2016 mais avec une pression plus importante du fait des conditions météorologiques (sécheresse) et d'une dégradation de certains secteurs tels que le bassin de rétention.

→ **Reprise du plan masse** : Sur la base des zones de sensibilités écologiques identifiées par SOBERCO, un travail en partenariat avec l'équipe de maîtrise d'œuvre a permis la proposition de plusieurs scénarios d'aménagement et de calibrer les impacts environnementaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

→ **Rencontre DREAL** : Suite à la validation du scénario d'aménagement, une rencontre avec les services de la DREAL s'est déroulée le 26/07/2022 en présence de l'équipe de maîtrise d'œuvre et de SOBERCO. Cette rencontre a permis de réaliser une visite de site puis d'échanger sur les premiers résultats des inventaires, le travail de recherche des mesures compensatoires ainsi que sur la reprise du plan et la démarche de conception associée.

→ La DREAL était plus satisfaite de l'évolution du projet et des efforts sur l'optimisation de la séquence éviter – réduire. Néanmoins, elle préconisait un effort supplémentaire concernant la réduction de l'emprise du projet.

→ **Recherche des mesures de compensation ex-situ (MCE)**

L'année 2022 a également été dédiée à la recherche des mesures compensatoires ex-situ à l'échelle du territoire CCFE. Sur la base du scénario d'aménagement validé, la superficie des mesures compensatoires est estimée à 25 à 29 ha. Plusieurs pistes de recherche ont été approfondies :

Mesures agro-environnementales : En accord avec les précédentes prospections réalisées en 2016, en lien avec la Chambre d'Agriculture, cette dernière a de nouveau été mandatée afin de reprendre l'étude d'accompagnement à la mise en place des mesures compensatoires. Dans ce cadre, SOBERCO a d'ajusté le cahier des charges des MCE afin de privilégier les parcelles sous pressions (culture, prairies surpâturées ou prairies artificielles travaillées) pour une plus-value nette. Un travail collaboratif a ensuite été mené entre SOBERCO et la Chambre d'Agriculture afin de définir les mesures de compensation et les indemnités associées.

Dès les premières réunions, la Chambre d'Agriculture a alerté sur l'aspect contraignant des mesures identifiées et de l'effet « double peine » pour les agriculteurs. De ce fait, une réflexion sur des actions complémentaires en faveur de l'agriculture locale a été envisagée afin de faciliter l'acceptabilité des mesures environnementales et de pallier aux contraintes associées à leur mise en œuvre. Dans cette optique, NOVIM a fait appel au bureau d'étude CETIAC, qui possède déjà une connaissance du projet et de ses enjeux, afin de préciser les mesures agricoles pouvant s'articuler avec celles environnementales, ainsi qu'à la recherche d'actions volontaires permettant de compenser collectivement les impacts sur l'économie agricole locale.

Une réunion d'information auprès des agriculteurs s'est déroulée le 05/10/2022 à Bellegarde en Forez dans le but de présenter les mesures environnementales pouvant être mises en œuvre sur leurs parcelles. Cette réunion était à destination des agriculteurs ayant des exploitations sur les Communes de Veauche, Rivas, Cuzieu, Montrond-les-Bains et Bellegarde en Forez. Néanmoins, au regard de la conjoncture actuelle, les retours des agriculteurs ciblés sont en majorité négatif à l'exception de Mme PASQUIER qui souhaite mettre en place un linéaire de haies (500m) sur sa parcelle.

Propriétaires privés : Dans le cadre de la modification du PLU de la Commune de Veauche et afin de limiter l'étalement urbain, plusieurs parcelles identifiées font l'objet d'une modification de zonage en espace agricole (A). De ce fait, une réunion avec les propriétaires concernés s'est déroulée en Mairie de Veauche le 27/04/2022 afin de présenter les modifications du PLU et les mesures environnementales qui pourraient être mise en œuvre sur leur territoire. A défaut de retours, les propriétaires seront recontactés par NOVIM début 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

Etude préalable agricole

Suite à la promulgation de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) de 2014, les projets susceptibles d'avoir un impact important sur l'économie agricole locale doivent faire l'objet d'une étude préalable agricole.

Le décret d'application n°2016-1190, paru le 31/08/2016, stipule que « *les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés pour lesquels l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement a été transmise à l'autorité compétente à compter du 1^{er} décembre 2016* » sont soumis à cette étude.

→ Dans ce cadre, le BE CETIAC a été mandaté afin de réaliser un pré-diagnostic de l'économie agricole de la ZAC afin de déterminer si le projet est obligatoirement soumis à cette étude, l'approbation du dossier de création de la ZAC étant antérieure au décret d'application. Suite à ce diagnostic, un courrier a été envoyé à la DDT début 2022 afin de nous confirmer ou nous infirmer que le projet de la ZAC des Murons II n'est pas soumis à cette étude.

→ Le courrier de réponse de la DDT, en date du 10 juin 2022 précise que la ZAC des Murons II n'est pas soumise à l'étude préalable agricole.

5. ETUDES COMPLEMENTAIRES

→ **Etude de pollution des sols** : Le bureau d'études ARTELIA a été mandaté pour réaliser l'étude de pollution des sols de la ZAC.

La phase 1 correspondant à l'étude historique, mémorielle et de vulnérabilité est finalisée. Le rapport stipule que le site d'étude est peu impacté par des activités polluantes à l'exception : d'activité de stockage sur la parcelle Bercet TP et d'une ancienne activité de stockage dans les années 1980 sur la parcelle ZH 1080. Un site BASIES situé en limite ouest du périmètre (ancienne station-service).

Sur la base des résultats de la phase 1, des interventions de sondages ont réalisées début juin 2022. Le rapport de fin d'études met en évidence la présence d'hydrocarbures en surface qui sont potentiellement incompatibles avec un usage tertiaire, de restauration ou de services.

→ La compatibilité de l'usage projeté devra être justifier par la réalisation d'une analyse d'enjeux sanitaires ou l'évacuation/recouvrement des sols impactés

→ **Prestations de géomètre** : NOVIM a passé un accord-cadre à bon de commande avec MESURES ET PATRIMOINE pour la réalisation de prestations de géomètre. Des relevés topographiques complémentaires ont été réalisés.

6. DOSSIER LOI SUR L'EAU

Rappel

Le projet des Murons II s'inscrit dans la suite de la ZAC des Murons I (sud existante) situé sur la commune d'Andrézieux Bouthéon.

La ZAC des Murons I a été autorisée au titre de la loi sur l'eau par arrêté préfectoral n°454 du 2 juillet 2003. Elle a été réalisée par la Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier (C26554) bénéficiaire de l'autorisation précitée. Elle est maintenant exploitée par Saint-Etienne Métropole.

Réception par le préfet : 29/09/2023

Le projet de la Zac des Murons II est englobé dans l'opération initialement autorisée. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales qui est projetée s'appuie sur l'utilisation d'ouvrages de la ZAC des Murons I.

En conséquence, au regard de la Loi sur l'eau, la ZAC des Murons II est indissociable de la ZAC des Murons I existante. En 2015, la DDT a confirmé par courrier que le projet de ZAC des Murons II constitue une modification du projet autorisé au sens de l'article R.214-18 du Code de l'environnement. La DDT stipulait alors que le projet devait faire l'objet d'un porté à connaissance du projet comprenant tous les éléments d'appréciation.

→ Un porter à connaissance sera réalisé par le BE VRD mandaté dans le cadre de la MOE et effectuera les démarches nécessaires auprès de la DDT-Police de l'eau.

→ **Rencontre avec les services de la DDT** : Au regard de la reprise du plan masse du projet et des modifications associées en termes de gestion hydraulique, une rencontre avec la Police de l'eau a été organisée en juillet 2022 qui a permis de confirmer la procédure et clarifier la démarche.

7. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Une demande anticipée de diagnostic archéologique a été réalisée auprès de la DRAC le 30/11/2021 afin de connaître la sensibilité archéologique du secteur.

8. MAITRISE ET LIBERATION DES SOLS

Dans le cadre de la réalisation de l'opération des Murons II, l'ex-CCPSG a acquis, à l'amiable, une partie des terrains soit environ 13.3 ha en 2016. Suite à la fusion des intercommunalités en 2017, CCFE a poursuivi à l'amiable les acquisitions restantes soit environ 12.8 ha. Les terrains d'ores et déjà propriétés de CCFE seront apportés en nature au bilan de l'opération au fur et à mesure de l'avancement du projet.

→ NOVIM a mandaté l'AMO C-Foncier pour reprendre les négociations amiables avec les propriétaires des parcelles identifiées. Un courrier leurs a été adressé ainsi qu'à leur avocat, ce dernier est resté sans réponse.

→ Dans le cadre du COPIL en date du 27/06/2023, il a été convenu de suspendre temporairement les négociations, le nouveau plan masse permettant de contourner les parcelles non acquises à ce jour.

→ *Dès les premières visites terrain du mois de septembre 2021, il est constaté que l'entreprise BERCET TP s'est récemment implantée sur les parcelles ZH 1202 et 1203 (construction récentes de bureaux, hangars, station-service). Les deux parcelles représentent une superficie d'environ 2 ha. Or, ces deux parcelles font partie intégrante du périmètre de ZAC et ont été valorisées à hauteur d'1M € dans le bilan financier de la concession.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

9. MAITRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX

Maîtrise d'œuvre

NOVIM a lancé la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine le 02/12/2022. La remise des plis s'est effectuée le 14/01/2022. NOVIM a désigné en février 2022 l'équipe de maîtrise d'œuvre LIEUX-FAUVES (architecte urbaniste mandataire). Le groupement est composé de GRAPHYTE (paysagiste), de SEPT (AMO) et d'ELCIMAI (VRD).

La phase d'études préalables a été lancée correspondant à la réalisation du diagnostic ainsi que l'élaboration du plan guide. Suite à la réalisation d'un atelier d'urbanisme avec les services de CCFE, les services de la Commune de Veauche et EPURES, la phase de diagnostic a été finalisée en avril 2022. Sur la base du diagnostic urbain et environnemental, des scénarios d'aménagement ont été proposés par la MOE mandatée.

→ Lors du comité de pilotage du 27/06/2023, il a été convenu de retenir le deuxième scénario d'aménagement permettant de réduire de 25% la surface cessibles au regard des enjeux environnementaux.

→ L'équipe de maîtrise d'œuvre a ensuite affiner le scénario d'aménagement et présenter un chiffrage associé. Le scénario a ensuite été présenté au comité technique du 05/09/2022 et validé en COPIL le 12/10/2022.

→ Les études d'avant-projet ont par la suite été lancée fin 2022.

Travaux

Sans objet en 2022. A l'exception d'interventions relatives à la gestion et l'entretien des terrains de la ZAC.

10. DIVERS : CONTRAT PASSES AVEC DES PRESTATAIRES

Le prestataire C-FONCIER a été mandaté dans la reprise des négociations amiables avec les propriétaires concernés.

Le prestataire ARTELIA a été mandaté dans le cadre de la réalisation des études de pollutions des sols.

Le bureau d'étude CETIAC a été recruté afin d'accompagner NOVIM/ SOBERCO dans la définition des mesures agricoles qui interviendraient en complément de celles environnementales.

Les prestataires TERIDEAL et SARL DEROULET ont été mandaté dans le cadre de travaux de débroussaillage relatif à l'entretien de la ZAC et le dégagement d'un arbre déraciné suite aux intempéries.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

B > AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2022

1. RECETTES

Au cours de l'année 2022, aucune recette n'a été perçue dans le cadre de l'opération.

Cessions de terrains :

Au cours de l'année 2022, aucune recette de cession de terrain n'a été enregistrée.

Participation du concédant

En 2022, aucune participation n'a été perçue.

→ L'implantation de l'entreprise de BERCET TP ayant pour conséquence une diminution des recettes d'un montant équivalent à environ 1M€ HT dans le bilan de la concession, une participation d'équilibre est envisagée afin de pallier au déficit de l'opération. Il est convenu entre les partis que cette augmentation de la participation d'équilibre sera intégrée lors de l'avenant de cristallisation à l'issue de l'élaboration du dossier de réalisation (cf article 36.9.1 du Traité de concession).

Autres produits

En 2022, aucun produit n'a été perçu.

2. DEPENSES

Au cours de l'année 2022, les dépenses relatives de l'opération (avant paiement de la TVA) s'élèvent à 136 083€ HT.

1/ Etudes

Les dépenses relatives aux études s'élèvent à **47 874€** correspondant aux études environnementales, de pollution des sols, aux interventions de CETIAC.

2/ Maîtrise et libération des sols

Sans objet pour 2022.

3/ Travaux

Les dépenses relatives aux travaux s'élèvent à **3 496€** pour l'année 2022. Elles font références aux prestations de gestion de d'entretien de la ZAC (débroussaillage).

4/ Honoraires

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires techniques (CSPS, CT, clause insertion) ainsi que les honoraires juridiques, administratifs et financiers.

Le montant s'élève à hauteur de **43 394€** pour l'année 2022.

5/ Frais financiers

En cours de l'année 2022, aucun frais financier n'a été enregistré.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

6/ Rémunération opérateur

Elle correspond à la rémunération de l'aménageur fixé à l'article 38 du traité de concession.

En 2022, elle s'élève à **40 891€ HT** répartie entre :

→ Suivi administratif et financier :

- Suivi animation, concertation et coordination : 8 236€ / an
- Suivi administratif et financier de la concession : 12 354€ / an

→ Suivi opérationnel

- Suivi des études : 8 236 € / an
- Assistance à la définition des mesures CNPN hors ZAC : 10 285 € / an
- Gestion des mesures CNPN : 1 266.25 €
→ (Erreur – à régulariser dès obtention arrêté préfectoral)

→ Suivi des travaux

- Suivi des travaux : 3.5% du montant HT des travaux et MOE : 1 641.15€

7/ Frais divers

Ils comprennent les charges de gestion (frais de reprographie, avis de publication ...) et les dépenses diverses (impôts fonciers, assurances, frais divers)

Ces dépenses s'élèvent à **427.64€ HT** pour l'année 2022.

3. MOYENS DE FINANCEMENT

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération s'élève à 686 563€.

1/ Avance de la collectivité

Conformément à la convention d'avance de trésorerie délibéré le 03/11/2021 et signé le 30/11/2021, 740 000 € ont été versés à l'opération en 2022.

2/ Emprunt

Sans objet en 2022.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

C > POURSUITE DE L'OPERATION

1. AVANCEMENT OPERATIONNEL 2023

Procédures environnementales et recherche de mesures compensatoires

→ Mise à jour de l'étude d'impact

La mise à jour de l'étude d'impact s'est poursuivie en 2023 par le traitement des données issues des inventaires 4 saisons, la réalisation des études acoustiques et qualité de l'air et la rédaction des Raisons Impératives d'Intérêt Publics Majeurs (RIIPM).

En parallèle, l'avancement de la phase AVP par l'équipe de MOE, a permis de caractériser des impacts du projet sur l'environnement de rencontrer la DREAL sur cette base.

→ Recherche des mesures compensatoires

Suite aux retours négatifs des agriculteurs, le premier semestre de l'année 2023 a été consacrée à la poursuite des recherches des mesures compensatoires. Plusieurs pistes de recherche ont été approfondies sur la Commune de Veauche (propriétaires privés, parc de l'Escale, station de captage) et sur les Communes de Rivas, Cuzieu et Montrond-les-Bains (parc de Montrond – parcelles SAGRA – terrain en friche de CEMEX).

→ A ce jour, l'ensemble des mesures ciblées représente environ 20 à 22 ha dont presque 10 ha sont presque certains d'aboutir. Deux incertitudes restent à lever concernant la friche polluée appartenant à l'entreprise CEMEX et des négociations avec des agriculteurs doivent encore se poursuivre.

→ Rencontre avec la DREAL

Suite au COPIL du 25/04/2023, une rencontre avec les services de la DREAL s'est déroulée le 24/05/2023 afin de présenter, au nouvel interlocuteur, les résultats de l'étude 4 saisons ainsi que la caractérisation des impacts du projet de l'environnement.

→ Un pré-dossier sera envoyé à la DREAL en juillet 2022 qui déterminera la nécessité de faire une demande de dérogation au titre des espèces protégées (CNP).

Maîtrise d'œuvre urbaine

L'équipe de maîtrise d'œuvre mandatée a poursuivi l'avancement des études d'avant-projet, qui a été présenté au comité de pilotage du 25/04/2023. Des rencontres avec Andrézieux-Bouthéon puis SEM seront à prévoir afin d'échanger sur le raccordement de la ZAC en réseaux humides via Murons I, les réseaux sur la Commune de Veauche n'étant pas en capacité de répondre aux besoins identifiés.

En parallèle, des comités techniques seront initiés pour l'élaboration du CPAUPE et la programmation de l'équipement public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

Procédures règlementaires

→ **Révision du PLU** : La phase réglementaire est en cours de réalisation par la commune de Veauce. Un travail collaboratif avec NOVIM est prévu lors de la définition des OAP.

→ **Rencontre avec la DDT** : Une rencontre entre NOVIM/CCFE/VEAUCHE et la DDT a été organisée en avril 2023 suite aux retours de la DDT. Il a été convenu que CCFE précisera les types d'activités artisanales autorisées à s'implanter au sein de la ZAC et de différer la création des logements à 2030.

→ **Archéologie préventive** : Suite à la demande anticipée de diagnostic archéologique, la DRAC informe que le projet donnera lieu à une prescription archéologique de diagnostic archéologique. La DRAC a remis l'arrêté relatif à la prescription d'un diagnostic archéologique. NOVIM prendra contact avec l'INRAP pour programmer le démarrage de l'intervention.

Travail de concertation avec la collectivité

En parallèle, plusieurs ateliers de travail ont été menés :

- Recherche des mesures compensatoires ex-situ avec SOBERCO ENVIRONNEMENT, la Chambre d'Agriculture et CCFE
- Lancement du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagère et Environnementales (CPAUPE).

Communication/Concertation

Des rencontres avec les riverains seront programmées selon l'avancée du projet avec les riverains de la ZAC.

Commercialisation

Un processus de commercialisation et de gestion des prospectus a été mis en place selon 3 étapes :

- Le recueil des pré-candidatures par NOVIM,
- L'envoi du dossier de commercialisation (une fois finalisée) aux candidats,
- Dossier de candidature finale.

Les candidatures seront ensuite analysées avec la collectivité sur la base des critères de sélection définis au préalable.

Maitrise et libération des sols

→ **Acquisition par CCFE** : CCFE finalise les acquisitions à l'amiable avec les propriétaires fonciers. Le blocage administratif a été levé permettant l'acquisition de la parcelle ZH 67 en juin 2023.

→ **SEON SAVATIER** : La négociation avec l'indivision SEON SAVATIER sera reprise afin de leur présenter le nouveau plan masse et des mesures environnementales.

→ **AVP** : Dans le cadre des études d'avant-projet, pour des raisons de géométrie du carrefour et de protection de certains arbres remarquables, des acquisitions complémentaires ont été identifiées. NOVIM a rencontré les propriétaires concernés début 2023 afin de leur présenter le plan d'aménagement.

Travaux

Sans objet en 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

2. RECETTES PREVISIONNELLES

1/ Cessions des terrains :

Sans objet en 2023.

→ Suite à la rencontre avec la DDT en date du 12/04/2023 concernant l'articulation de la révision générale du PLU de la Commune de Veauche et de la ZAC des Murons II, il a été convenu que la réalisation des logements serait différé en 2030. Les recettes associées aux cessions habitat ont donc été retirées du bilan prévisionnel, celles-ci dépassant la durée de la concession.

2/ Participation du concédant

Sans objet en 2023. La Communauté de Communes Forez-Est ayant acquis quasiment la totalité des terrains (90%), l'apport en nature des parcelles s'élève à un montant de **2 721 802.00€** sur l'année 2024.

3/ Autres produits

Sans objet en 2023.

3. DEPENSES PREVISIONNELLES

1/ Etude

Ce poste comprend les études géotechniques, de pollution, les études environnementales (étude d'impact, étude préalable agricole), les études urbaines et paysagères.

Une provision de **52 126€ HT** est prévue pour l'année 2022. Elle permettra de couvrir les dépenses suivantes :

- Actualisation de l'étude d'impact, l'accompagnement dans la recherche des mesures compensatoires hors ZAC, rédaction du volet environnement du CPAUPE
- Les relevés de géomètre et étude structure pour établir la faisabilité de la ferme.
- Etudes géotechniques

2/ Acquisition foncière

Sans objet 2023, les négociations étant en cours.

3/ Archéologie préventive

Sans objet en 2023.

4/ Travaux

Sans objet en 2023.

5/ Honoraires

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires techniques (CSPS, CT, clause insertion) ainsi que les honoraires juridiques, administratifs et financiers.

L'équipe de maîtrise d'œuvre mandatée réalisera les études d'avant-projet et le CPAUPE. Les honoraires prévus sont de : **50 000€ HT** pour l'année 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

6/ Frais financiers

Sans objet en 2023.

7/ Rémunération de l'opérateur

La rémunération de l'opérateur se répartit de la façon suivante :

→ Suivi administratif et financier :

- Suivi animation, concertation et coordination : 8 000€ / an
- Suivi administratif et financier de la concession : 12 000€ / an

→ Suivi opérationnel

- Suivi des études : 8 000€ / an
- Assistance à la définition des mesures CNPN hors ZAC : 10 000 € / an

→ Suivi des travaux

- Suivi des travaux : 3.5% du montant HT des travaux et MOE. 19 457€ / an

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 : **59 556 €**

Nota : Les montants indiqués au bilan et la somme prévisionnelle de 59 556€ intègrent l'indexation prévisionnelle conformément au traité de concession.

7/ Marge pour risque

Conformément au traité de concession, la marge de l'opérateur destinée à rémunérer les risques qui lui sont affectés est estimée à **496 492€ HT** en fin d'opération.

8/ Frais divers

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 : **48 000€ HT**

9/ Frais de commercialisation

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 : **10 000€ HT**

4. FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par les avances de la collectivité.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie délibérée le 30/11/2021, les versements et remboursements respectent le calendrier suivant :

1/ Les versements

- **2021 :** 100 000€
- **2022 :** 740 000€
- **2023 :** 740 000€
- 2024 : 740 000 €
- 2026 : 740 000€
- 2027 : 740 000€

Soit un montant total sur la durée de l'opération de :

3 800 000.00€

2/ Les remboursements :

- 2026 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

1 900 000€

- 2028 :

1 900 000€

Soit un montant total lissé sur la durée de l'opération de :

3 800 000.00€

Les emprunts

Sans objet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023



ANNEXES

« CRACL » au 31/12/2022

➤ **Annexe 1**

Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2022

➤ **Annexe 2**

Liste des marchés signés en 2022

➤ **Annexe 3**

Bilan de convention d'avance de trésorerie en 2022

➤ **Annexe 4**

Acquisitions et cessions immobilières

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

BILAN FINANCIER-PREVISIONNEL AU 31/12/2022

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (en € HT)

	BILAN INITIAL	Réalisé en 2021	Cumul au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Cumul au 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Bilan au 31/12/2022	bilan 2021
PRODUITS Comptabilisés HT													
Participations contre remise d'ouvrages	3 800 000 €								2 000 000 €		2 000 000 €	4 000 000 €	3 800 000 €
Participation en nature (apport du foncier)	2 721 802 €						2 721 802 €					2 721 802 €	2 721 802 €
Participations d'équilibre	0 €											0 €	0 €
Equipement	312 500 €								312 500 €			312 500 €	312 500 €
Cessions industrielles (55€/m²)	7 200 000 €						641 322 €	2 565 288 €	1 923 966 €	1 282 644 €		6 413 220 €	7 200 000 €
Cessions artisanales (55€/m²)	1 281 870 €						100 507 €	301 521 €	301 521 €	201 014 €	100 507 €	1 005 070 €	1 281 870 €
Cessions habitat	1 150 000 €											0 €	1 150 000 €
Total PRODUITS Comptabilisés HT	16 466 172 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 463 631 €	2 866 809 €	4 537 987 €	1 483 658 €	2 100 507 €	14 452 592 €	16 466 172 €
CHARGES Comptabilisées HT													
Etudes	155 000 €			47 874 €	47 874 €	52 126 €	12 500 €	12 500 €	20 000 €	10 000 €		155 000 €	155 000 €
Acquisitions et frais	3 061 448 €	0 €	0 €	0 €	0 €		2 950 272 €					2 950 272 €	3 061 448 €
<i>Acquisitions / apport en nature</i>	2 721 802 €											0 €	2 721 802 €
<i>Acquisitions</i>	176 239 €											0 €	176 239 €
<i>Indemnité de réemploi et autres indemnités</i>	17 624 €											0 €	17 624 €
<i>Frais d'acquisition (5%)</i>	145 783 €						4 620 €					4 620 €	145 783 €
Archéologie préventive (0,64 €/m²)	123 530 €			0 €	0 €		134 240 €					134 240 €	123 530 €
Travaux et honoraires Phase 1	6 711 681 €	0 €	0 €	46 890 €	46 890 €	50 000 €	2 099 232 €	2 099 232 €	1 000 006 €			5 295 360 €	6 711 681 €
<i>Travaux d'aménagement (valeur 2023)</i>	5 992 572 €			3 496 €	3 496 €		1 891 200 €	1 891 200 €	942 104 €			4 728 000 €	5 191 960 €
<i>Honoraires sur travaux Phase 1 (MOE, SPS) 12%</i>	719 109 €			43 394 €	43 394 €	50 000 €	208 032 €	208 032 €	57 902 €			567 360 €	719 109 €
Travaux et honoraires Phase 2	4 406 551 €	0 €	0 €						1 218 000 €	1 568 000 €	1 214 000 €	4 000 000 €	4 406 551 €
<i>Travaux d'aménagement Phase 2 (Valeur 2023)</i>	3 934 421 €								1 050 000 €	1 400 000 €	1 130 000 €	3 580 000 €	3 267 983 €
<i>Honoraires sur travaux Phase 2 (MOE, SPS) 12%</i>	472 130 €								168 000 €	168 000 €	84 000 €	420 000 €	472 130 €
Mesures compensatoires en dehors de la ZAC (hors bilans)												0 €	0 €
Rémunération aménageur	1 048 260 €	24 024,00 €	24 024,00 €	40 891,15 €	64 915,15 €	59 556,90 €	304 303,56 €	205 123,81 €	59 853,24 €	171 784,12 €	98 948,37 €	964 485 €	1 048 435 €
Marge pour risque	496 492 €										496 492 €	496 492 €	496 492 €
Taxes, assurances et frais divers	320 210 €	1 612,50 €	1 612,50 €	427,64 €	2 040 €	48 000 €	48 720 €	49 451 €	51 923 €	52 702 €	53 493 €	306 329 €	320 035 €
Frais de commercialisation	85 000 €					10 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	20 000 €	26 913 €	91 913 €	85 000 €
Frais financiers	58 000 €						40 500 €	18 000 €	0 €	0 €	0 €	58 500 €	58 000 €
Total CHARGES Comptabilisées HT	16 466 172 €	25 637 €	25 637 €	136 083 €	161 720 €	219 683 €	5 599 768 €	2 394 307 €	2 364 783 €	1 822 486 €	1 889 847 €	14 452 592 €	16 466 172 €
Produits - Charges		-25 637 €	-25 637 €	-136 083 €	-161 720 €	-219 683 €	-2 136 137 €	472 502 €	2 173 204 €	-338 828 €	210 660 €	0 €	
TVA													
TVA sur recettes				-10 726,59 €	-10 726,59 €								
TVA récupérable sur les dépenses		-180,00 €	-180,00 €	-18 963,05 €	-19 143,05 €								
Cumul déclarations TVA				17 517,91 €	17 517,91 €								
Différentiel TVA						12 351,73 €							
TOTAL TVA		-180,00 €	-180,00 €	-12 171,73 €	-12 351,73 €	12 351,73 €							
FINANCEMENT													
Avances collectivité		100 000,00 €	100 000,00 €	740 000 €	840 000 €	740 000 €	740 000 €	740 000 €		740 000 €		3 800 000 €	
Remboursement avance collectivité									-1 900 000 €		-1 900 000 €	-3 800 000 €	
Ligne de trésorerie							900 000 €					900 000 €	
Remboursement trésoreries								-500 000 €	-400 000 €		0 €	-900 000 €	
CRD							900 000 €	400 000 €	0 €	0 €		1 300 000 €	
Total HT		100 000,00	100 000,00	740 000 €	840 000 €	740 000 €	1 640 000 €	240 000 €	-2 300 000 €	740 000 €	-1 900 000 €	0 €	
TIERS													
Client/autres débiteurs		-100 000,00	-100 000,00	100 000 €	0 €								
Avances des clients					0 €								
Fournisseurs		25 816,50	25 816,50	-5 183 €	20 634 €								
Fournisseurs/ retenue de garantie					0 €								
Avances fournisseur , not, consignes					0 €								
Total TIERS		-74 183,50	-74 183,50	94 817 €	20 634 €	-20 634 €	0 €	0 €					
Trésorerie Opération		0 €	0 €	686 563 €	686 563 €	512 035 €	-496 137 €	712 502 €	-126 796 €	401 172 €	-1 689 340 €	09-DE	
Trésorerie Cumulée		0,00	0,00	686 563 €		1 198 597 €	702 461 €	1 414 953 €	1 288 156 €	1 689 339 €	0 €		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 29/09/2023

01883 - ZAC DES MURONS II

Communauté de Communes Forez-Est

CRACL arrêté au 31/12/2022

Annexe 2 : Liste des marchés signés en 2022

Marchés	Marchés	Entreprises retenues	Montant en € HT TC+TF
M.2022.015	Maîtrise d'œuvre urbaine	Lieux-Fauves	609 737,80 €
M.2022.016	Géomètre expert	Mesures et Patrimoines	10 785,00 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

01883- ZAC MES MURONS II

Communauté de Communes Forez-Est

CRACL arrêté au 31/12/2022

Annexe 3 : Bilan de la convention d'avances

CONVENTION D'AVANCE du 30/11/2021		
PHASE 1		
Montant de l'avance		3 800 000,00 €
Versements effectués	2021 - 17/03/2022	100 000,00 €
	2022 - 05/04/2022	740 000,00 €
Total des versements au titre du traité de concession		840 000,00 €
Remboursements effectués		- €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023

01883 - ZAC DES MURONS II

Communauté de Communes Forez-Est

CRAC arrêté au 31/12/2022

Annexe 4 : Acquisitions et cessions immobilières au 31/12/2022

Aucune acquisition n'a été réalisée par NOVIM en 2022

Pour mémoire, acquisitions réalisées par CCFE au cours de l'année 2023

Date acquisition	Modalité d'acquisition	Parcelles	Surfaces m ²	Nature	Nom du vendeur	Montant acquisition
En cours	Amiable	ZH 57	3 340	Non bâti	INDIVISION HELTZEN BONNAMOUR	26 720,00 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230927-20230162709-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2023