COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ-EST

NOVIM Aménageur

ZAC DES MURONS II A VEAUCHE (42)

« CRACL » au 31/12/2025

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES

A LA COLLECTIVITE LOCALE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**

A > SITUATION ADMINISTRATIVE ET **4**

OPERATIONNELLE AU 31/12/2025 ..... **4**

B > AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2025 ..... **13**

C > POURSUITE DE L'OPERATION **15**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

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 31/12/2025.

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
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

A > SITUATION ADMINISTRATIVE ET OPERATIONNELLE AU 31/12/2025

L'année 2025 a été marquée par la poursuite des recherches de mesures compensatoires suite à l'avis défavorable de la Commission CNPN du 16/12/24. La Communauté de Communes étant propriétaire des plusieurs terrains à proximité de l'aérodrome de Chambéon, un accord avec les agriculteurs exploitant a été trouvé afin de planter des arbres et des haies ainsi que la réalisation de bandes enherbées sur site. Ces mesures complémentaires ont permis de déposer un nouveau dossier auprès de la DREAL en décembre 2025.

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.

→ **Dossier de réalisation** : La rédaction du dossier de réalisation a été initiée fin 2024. Le contenu du dossier sera poursuivi dès obtention de l'arrêté CNPN.

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 ».

→ 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 diagnostic socio-économique a été réalisé en 2021, le PADD a été finalisé début 2022.

→ 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.

→ Il a été convenu que les espaces naturels au sein de la ZAC, n'étant pas impacté par le projet, seraient classés en zone « N » afin de garantir le maintien des mesures compensatoires in situ. Le reste sera classé en zone « AUf ».

→ Le PLU est exécutoire à compter du 1er novembre 2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

4. ETUDES ENVIRONNEMENTALES

Rappel du contexte

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 a été initié en 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 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 pour chacun d'entre eux.

→ **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 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.

→ Etudes d'avant-projet et définition des impacts du projet sur l'environnement

Sur la base de ce scénario d'aménagement, les études d'avant-projet ont été lancées permettant de préciser le plan masse et de caractériser les impacts du projet sur l'environnement. De ce fait, une

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

rencontre avec le service de la DREAL a été organisée le 24/05/2023 afin de présenter la méthodologie et les résultats des inventaires, les impacts résiduels restant après application de la séquence éviter-réduire-compenser ainsi que les pistes de mesures compensatoires envisagées. La DREAL nous a informé qu'il était nécessaire de déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées et de consolider les compensations associées.

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

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 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.

La Chambre d'Agriculture a élargi son périmètre de recherche à un rayon de 20 km autour de la zone de projet toutes intercommunalités confondues. Elle a repris contact avec les agriculteurs déjà ciblés en 2016, afin de leur présenter à nouveau les mesures proposées. Cependant, ces démarches n'ont pas abouti.

→ En début d'année 2024, NOVIM a rencontré les agriculteurs identifiés en 2016, toujours intéressés par les mesures envisagées, afin de leur soumettre une nouvelle proposition de prix. À l'issue de ces échanges, deux agriculteurs ont donné leur accord pour la mise en œuvre des mesures sur leurs parcelles. Parallèlement, une rencontre a été organisée avec Mme PASQUIER pour lui présenter une version actualisée de la proposition de prix, qu'elle a également acceptée.

→ Un propriétaire privé, ayant hérité d'une exploitation agricole, a manifesté son intérêt pour la mise en œuvre de mesures sur ses terrains permettant de compléter les mesures recherchées.

→ Ces accords ont permis d'enrichir le dossier CNPN et de finaliser les projets de convention ORE en vue du dépôt officiel du dossier CNPN.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

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.

Les propriétaires présents à la réunion du 27/04/2022 ont été contactés en janvier 2023 par NOVIM qui n'ont pas souhaiter donner suite à notre demande.

Entreprises privées : La Communauté de Communes a pris contact auprès de l'entreprise SAGRA, spécialisée dans la production de béton, propriétaire de terrains à proximité du site d'étude. Dans le cadre de leur activité, l'entreprise est elle-même soumise à la réalisation de mesures compensatoires sur une partie de ses terrains. La partie restante, environ 10 ha, pourrait faire l'objet de mesures compensatoires liées au projet de la ZAC des Murons II.

Une visite de site a été réalisée par NOVIM en avril 2023. Cependant, le site ne présente pas d'équivalence écologique au site des Murons. De ce fait, il n'a pas été jugé pertinent par le BE environnement et a été classé sans suite.

De la même manière, l'entreprise CEMEX possède une friche industrielle sur environ 2ha sur la Commune d'Unias. Cette friche a été jugée intéressante par le BE environnement car pouvant faire l'objet d'une mesure forte à travers une action de dépollution / renaturation de cet espace. Après contact avec CEMEX, cette parcelle va être restituée au Département de la Loire.
→ Cette piste a été déclarée sans suite.

Les collectivités : Plusieurs collectivités ont été démarchées par la CFFE ou NOVIM dans le cadre des recherches. Quelques communes été intéressées telles que : la Commune de Veauche (parc de l'Escale et station de captage), Commune de Montrond-les-Bains (aménagement parc), d'Andrézieux-Bouthéon (Parc des Forges) et Saint-Etienne Métropole (Bassin de rétention).

La création d'aménagement au sein du parc situé Montrond-les-Bains n'a pas été jugée pertinente par le BE environnement, le gain écologique des mesures étant moindre.
La Commune d'Andrézieux-Bouthéon n'a pas donné un retour favorable à la mise en place de mesures sur le Parc des Forges.

→ Les propositions d'aménagement sur Veauche et Saint-Etienne Métropole sont en attente de validation.

→ Instruction du dossier CNPN

Le dossier de demande dérogation à la destruction des espèces protégées a été déposé en ligne via la plateforme Mélanissimo et par courrier aux services de la DREAL en date du 22/05/2024. La DREAL a formulé ses premières remarques le 13/09/2024, ce qui a donné lieu à une visioconférence avec SOBERCO en vue de compléter et enrichir le dossier de dérogation.

Une version actualisée du dossier a été redéposée sur la plateforme le 17 octobre 2024, en vue de son examen par la Commission régionale du patrimoine naturel (CRSPN). Toutefois, cet examen n'a pas pu aboutir en raison de la présence d'une espèce relevant de la compétence de la Commission nationale du patrimoine naturel (CNPN).

Dans ce cadre, la Commission CNPN a souhaité échanger sur le dossier, donnant lieu à une visioconférence le 16 décembre 2024, en présence de la CCFE, de SOBERCO et de NOVIM. À cette occasion, les membres de la Commission ont souligné plusieurs lacunes du dossier notamment le morcellement des mesures compensatoires ainsi que l'absence d'une mesure forte sous maîtrise foncière directe de la CCFE.
→ Un avis défavorable a été rendu à l'issu de cette commission.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

À la suite de l'avis défavorable, l'année 2025 a été consacrée à la recherche d'un nouveau site permettant la mise en œuvre des mesures compensatoires sur une emprise foncière d'un seul tenant. Dans ce cadre, la Communauté de Communes de Forez-Est (CCFE) dispose d'un foncier de 90 hectares situé au niveau de l'aérodrome de Chambéon, dont 72 hectares sont actuellement exploités par des agriculteurs. Par sa superficie et la maîtrise foncière dont bénéficie la collectivité, ce site répond aux exigences formulées par la DREAL.

Plusieurs réunions ont été organisées avec les exploitants agricoles concernés afin de leur présenter le projet de plantation de haies et d'arbres sur le site, tout en prenant en compte les contraintes réglementaires ainsi que les enjeux propres à chaque partie prenante. Sur la base du plan de plantation retenu, le projet, accompagné des compléments d'information demandés lors de la commission, a été présenté à la DREAL lors d'une réunion organisée en sous-préfecture le 22/07/2025.

Suite à la validation de principes par la DREAL, la dernière version du dossier a été transmis le 18/12/2025. La DREAL a ensuite mis le dossier à la consultation du public.

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 1er 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

Prestations de géomètre : Un relevé des façades et de l'intérieur de la ferme située au centre de la ZAC a été réalisé par Mesures et Patrimoine. Cette ferme fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre du projet.

Chiffrage complémentaire : Mesures de compensation sur le parc de Forges à Andrézieux-Bouthéon dans le cadre de la rencontre du 15/09/2023.

Etudes géotechniques : Des études géotechniques (G2 AVP) ont été réalisées par SICINFRA 42 visant à fournir une analyse détaillée du sol et des préconisations techniques pour les conceptions des ouvrages d'infrastructures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

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 bénéficiaire de l'autorisation précitée. Elle est maintenant exploitée par Saint-Etienne Métropole.

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 Police de l'eau** : 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.

→ Une réunion avec les services de la Police de l'Eau s'est tenue en avril 2025 pour présenter la première version du PAC. Afin que le dossier soit complet et qu'il puisse être déposé pour instruction, il est nécessaire d'inclure la convention de déversement prévue entre SEM et CCFE.

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.

Les études d'avant-projet ayant permis de préciser le plan masse de la ZAC, une demande anticipée de diagnostic a été réalisée le 26 janvier 2023 auprès de la DRAC. Par courrier en date du 15 février 2023, la DRAC nous transmettait la notification de prescription du diagnostic ainsi que l'arrêté préfectoral n°2023-187 du 10 février 2023.
Une rencontre avec l'INRAP a ensuite été programmée afin de réaliser un repérage du site et des entrées. L'intervention est programmée en janvier 2024 pour une durée d'environ 2 mois.

→ L'arrêté initial ne tenant pas compte des modifications du projet tels que précisé dans la demande du 26/01/2023, un arrêté modificatif n°2024-67 du 22 janvier 2024 s'en est suivi. L'INRAP a réalisé le diagnostic d'archéologie préventive du 31/01/2024 au 15/03/2024. Les comptes-rendus hebdomadaires des investigations mettent en évidence la présence de vestiges médiévaux à l'est de la ZAC.

→ Le rapport final rédigé par l'INRAP a été transmis à aux services de la DRAC en date du 26/09/2024. La DRAC a ensuite adressé un courrier à NOVIM précisant la conformité du rapport et demandant de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

confirmer notre projet notamment sur la zone à l'est en vue de la prise d'un arrêté de fouille archéologique sur la zone ciblée.

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 selon l'avancement du projet.

→ Suite au retour du juge des tutelles en avril 2023, l'acquisition de la parcelle appartenant à l'indivision HELTZEN-BONNAMOUR (ZH 57) s'est réalisée le 03/07/2023.

Acquisition parcelles SEON-SAVATIER : 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 27/06/2022, il a été convenu de suspendre temporairement les négociations, le nouveau plan masse permettant de contourner les parcelles non acquises à ce jour.

Lors du COPIL du 25/04/2023, il a été convenu de reprendre contact avec la famille SEON-SAVATIER. En effet, l'acquisition de la parcelle ZH 55 permettrait d'augmenter la surface cessible des lots industriels et d'inscrire celles cadastrées ZH 53-613 dans le cadre des mesures compensatoires.

Après échanges téléphoniques avec la famille SEON-SAVATIER, celle-ci n'a pas souhaité nous rencontrer.

Acquisitions partielles identifiées AVP : Afin de faciliter la réalisation des infrastructures nécessaires au projet et la préservation d'un chêne remarquable, des acquisitions partielles ont été identifiées lors de la phase AVP.

Une première rencontre avec les différents propriétaires s'est déroulée en janvier 2023 afin de leur exposer le projet et la superficie de terrain concernée. Dans ce cadre, l'un des propriétaires a également proposé l'acquisition d'environ 1.600m² de terrain supplémentaire sur sa parcelle (ZH 54). Cette acquisition permettrait d'augmenter la surface cessible des lots artisanaux au nord de la ZAC.

→ Une nouvelle rencontre avec les propriétaires concernés en vue d'une proposition d'achat sera organisée ultérieurement.

→ 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
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

9. MAITRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX

Maîtrise d'œuvre

NOVIM a lancé la consultation de maitrise 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).

→ Etudes de diagnostic et reprise du plan masse :

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 cessible 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 (AVP) et interfaces du projet avec les différents services :

La validation du plan guide a permis à l'équipe de maîtrise d'œuvre de travailler sur les études d'avant-projet permettant de préciser le plan de composition de la ZAC.

1/ Modification dans le cadre de la révision générale du PLU de Veauche : Le plan masse a ensuite été réajusté suite à la rencontre avec les services de la DDT le 12/04/2023, dans le cadre de la révision générale du PLU de la Commune de Veauche, afin de répondre aux différentes remarques sur les aspects programmatiques de la ZAC des Murons II concernant :

- L'implantation d'activités artisanales → Précision des besoins du territoire et définition de critères d'éligibilité aux entreprises autorisées à s'implanter.
- La création de logements → Ne peut être dédiée en intégralité au logement social. La DDT propose également de différer les logements en 2030.

→ Le plan AVP du projet a été repris en conséquence.

2/ Interfaces avec Saint-Etienne Métropole : Le projet de la ZAC des Murons II constitue le prolongement de celui des Murons I, initialement porté par l'ancienne intercommunalité, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier. Étant donné que l'aménagement des deux ZAC a été initié par la même entité, il était prévu de raccorder la ZAC des Murons II aux réseaux et voiries en attente présents sur les Murons I. La reprise du projet des Murons II s'est appuyée sur ces mêmes principes de base, bien que la ZAC des Murons I soit désormais rattachée à Saint-Étienne Métropole.

En effet, concernant la **gestion hydraulique de la ZAC**, la desserte de Murons II en eaux potables et usées ne pouvant être supportée par le réseau existant en raison leur vétusté. Le raccordement reste donc nécessaire via les infrastructures existantes de la ZAC des Murons I. Par ailleurs, les eaux pluviales issues de certains lots industriels seront, en partie, dirigées vers le bassin de rétention appartenant à SEM.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

→ Une rencontre avec la Commune d'Andrézieux-Bouthéon s'est déroulée le 14/09/2023 en présence de la CCFE et du techniciens du secteur Plaine à SEM afin de présenter les interfaces du projet avec Murons I et le principe de gestion hydraulique.

→ Une rencontre avec les services de Saint-Etienne Métropole s'est déroulée le 11/01/2024 en vue de présenter le projet d'aménagement de la ZAC des Murons II et les interfaces du projet sur lesquelles un accord de SEM est nécessaire (franchissement et raccordement EU/AEP). Une solution alternative concernant la gestion des eaux usées a été demandée.

→ Une réunion s'est tenue le 12 avril 2024 afin d'étudier la possibilité de raccorder le réseau d'eaux usées de la ZAC au réseau existant. Toutefois, les travaux nécessaires à la reprise des réseaux de la Commune de Veauche représentant un investissement particulièrement conséquent, il a été décidé de maintenir le raccordement sur le réseau existant des Murons I.
→ En juin 2024, la Communauté de Communes Forez-Est a adressé par courrier ses demandes de raccordement à Saint-Étienne Métropole. SEM a donné son accord, par courrier en date du 8 août 2024 pour le raccordement strict de cinq lots industriels tant au niveau EU que les eaux pluviales dans le bassin de rétention.

→ Sur cette base, les études d'avant-projet ont été validées ainsi que le phasage de l'opération. Les études de projet ont ainsi été engagées à l'automne 2024 pour la phase 1, correspondant à la partie sud de la ZAC située au sud de la rue Robert Schumann.

→ **Etude de projet (PRO)**

À la suite de la validation des études d'avant-projet, l'équipe de maîtrise d'œuvre a poursuivi les études de projet. Une première version a été transmise à NOVIM au cours de l'année 2025. Toutefois, les remarques formulées par la Commission nationale de la protection de la nature (CNPN) étant susceptibles d'entraîner des adaptations du projet, il a été convenu d'attendre la position définitive de la DREAL avant de finaliser ces études, afin d'éviter des modifications successives.

Travaux
Sans objet en 2025é.

10. DIVERS : CONTRAT PASSES AVEC DES PRESTATAIRES

→ L'entreprise MOULIN TP est intervenue pour l'entretien des parcelles DUBUY.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

B > AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2025

1. RECETTES

Au cours de l'année 2025, les recettes s'élèvent à 46 149,44€ HT.

Cessions de terrains :
Au cours de l'année 2025, aucune recette de cession de terrain n'a été enregistrée.

Participation du concédant
En 2025, 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 2025, **46 149,44€ HT** ont été perçus.

2. DEPENSES

Au cours de l'année 2025, les dépenses relatives de l'opération (avant paiement de la TVA) s'élèvent à 110 515,69€ HT.

1/ Etudes
Les dépenses relatives aux études s'élèvent à **30 523,47€** correspondant aux prestations suivantes :

- Les études environnementales ainsi que la procédure associée réalisées par SOBERCO : **24 773,47€ HT ;**
- Complément étude de circulation pour la mise à jour de l'étude d'impact : **5 750 € HT ;**

2/ Maîtrise et libération des sols
Sans objet pour 2025.

3/ Travaux
Les dépenses relatives aux travaux s'élèvent à **870€** correspondant aux travaux divers réalisés par l'entreprise MOULIN TP pour l'entretien de l'ancienne ferme DUBUY.

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 **48 679.57€** pour l'année 2025.

5/ Frais financiers
En cours de l'année 2025, aucun frais financier n'a été enregistré.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

6/ Rémunération opérateur

Elle correspond à la rémunération de l'aménageur fixé à l'article 38 du traité de concession.
En 2025, elle s'élève à **29 456.23€ HT** répartie entre :

→ Suivi administratif et financier :

- Suivi animation, concertation et coordination : 9 256€
- Suivi administratif et financier de la concession : 13 884€

→ Suivi opérationnel

- Suivi des études : 4 582 €

→ Suivi des travaux

- Suivi des travaux : 3.5% du montant HT des travaux et MOE : 1 734.23€

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 **986,42€ HT** pour l'année 2025.

3. MOYENS DE FINANCEMENT

Au 31/12/2025, la trésorerie de l'opération s'élève à 697 743.65€.

1/ Avance de la collectivité

Conformément à la convention d'avance de trésorerie délibéré le 03/11/2021 et signé le 30/11/2021, et l'avenant 1 en date du 03/10/2024, 740 000 € ont été versés à l'opération en 2025 le 07/05/2025.

2/ Emprunt

Sans objet en 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

C > POURSUITE DE L'OPERATION

1. AVANCEMENT OPERATIONNEL 2026

Procédures environnementales

→ Mise à jour de l'étude d'impact

La rédaction de la mise à jour de l'étude d'impact se finalisera en 2026. Celle-ci sera joint en annexe du dossier de réalisation. Un avis de l'autorité environnementale sera rendu sur cette base.

→ Arrêté CNPN

À la suite du dépôt de la dernière version du dossier en décembre 2025, une phase contradictoire relative au projet d'arrêté s'est déroulée de mars à mai 2026, permettant à chacune des parties de formuler ses observations sur son contenu. L'arrêté portant dérogation au titre des espèces protégées a été obtenu le 2 juin 2026.

Mise en œuvre de l'arrêté

À la suite de l'obtention de l'arrêté portant dérogation au titre des espèces protégées, il a été convenu lors du COPIL du 24 juin 2026 que NOVIM assurerait la réalisation ainsi que l'entretien des mesures compensatoires ex-situ. En conséquence, un avenant au traité de concession devra être établi afin d'intégrer ces missions complémentaires ainsi que les incidences financières associées.

→ Signature des ORE et des baux ruraux avec les agriculteurs : Il conviendra également de procéder à la signature de l'ensemble des obligations réelles environnementales (ORE) et des baux ruraux avec les agriculteurs concernés afin de permettre la mise en œuvre des mesures compensatoires ex-situ avant le démarrage des travaux de la ZAC.

→ Signature des conventions avec les collectivités :

- *Commune de Veauche* : signature des conventions relatives aux mesures environnementales concernant le parc de l'Escale et la station de captage.
- *Saint-Étienne Métropole : dans* le cadre de l'aménagement de revalorisation du bassin de rétention, une convention d'obligation réelle environnementale (ORE) devra être conclue avec l'intercommunalité afin d'autoriser les aménagements projetés et de définir les modalités de gestion et d'entretien de chaque partie. Conformément à l'arrêté, ces aménagements devront être réalisés dans un délai maximal de 12 mois à compter du démarrage des travaux de la ZAC.

→ Réalisation des mesures de compensatoires ex-situ : il conviendra de prévoir les études de conception avec le paysagiste en vue de programmer les travaux de plantation.

Maîtrise d'œuvre urbaine

→ Conception : Les études de projet sont en cours de réalisation par l'équipe de maitrise d'œuvre. La partie relative au parc agro-environnemental sera reprise en supprimant les cheminements piétons et cycle au sein du boisement et du reste du parc dans l'objectif de pouvoir mettre en place de l'éco-pâturage sur ces espaces.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Procédures règlementaires

→ **Porter à connaissance** : Conformément à l'arrêté du 2 juillet 2003 relatif au dossier Loi sur l'eau concernant les ZAC des Murons I et II, une convention de déversement doit être formalisée. Celle-ci visera à définir les modalités de gestion du bassin de rétention ainsi que les responsabilités respectives des intercommunalités impliquées. Un projet de convention sera transmis aux services de la CCFE, afin qu'ils puissent y intégrer les clauses qu'ils jugent pertinentes, avant une transmission ultérieure à la SEM.

Attente d'un accord entre SEM et CCFE.

→ **Dossier de réalisation** : La rédaction du dossier de réalisation sera finalisée sur l'année 2026.

→ **Archéologie préventive** : Un courrier sera adressé à la DRAC afin de préciser que la partie de l'emprise du projet susceptible de faire l'objet de fouilles archéologiques se situe, en partie, en zone N. Il conviendra, dans ce cadre, de définir les suites à envisager en lien avec les contraintes d'urbanisme et les prescriptions éventuelles.

Communication/Concertation
Sans objet.

Commercialisation
Un processus de commercialisation et de gestion des prospects 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
→ **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. Une proposition de rachat du foncier et travaux de reprises nécessaire à la charge de NOVIM ont été transmise aux propriétaires. Celles-ci sont restées sans réponse.

Travaux
Sans objet en 2026.

2. RECETTES PREVISIONNELLES

1/ Cessions des terrains :
Sans objet en 2026.

→ 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

2/ Participation du concédant
La Communauté de Communes Forez-Est ayant acquis la totalité des terrains, l'apport en nature des parcelles s'élève à un montant de **2 721 802.00€** sur l'année 2026.

3/ Autres produits
Sans objet en 2026.

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 **26 781€ HT** est prévue pour l'année 2026. Elle permettra de couvrir les dépenses suivantes : études de sol complémentaires, études environnementales (étude d'impact actualisée, instruction CNPN, préconisations environnementales), prestations de géomètre.

2/ Acquisition foncière
Une provision de **2 816 138€ HT** est prévue comprenant :
- L'apport en nature des terrains acquis par la collectivité : **2 721 802€**
- L'acquisition des terrains identifiés en phase AVP : **38 000€**
- Frais notariés : **56 336€**

3/ Archéologie préventive
Estimée à **181 380€** sur la base du diagnostic archéologique réalisé.

4/ Travaux
Il est provisionné **63 000€ HT** de travaux sur les emprises vouées à être rachetées aux propriétaires privés.

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 de projet et le dossier de consultation des entreprises, le porter à connaissance et le dossier de réalisation. Les honoraires prévus sont de : **30 000€ HT** pour l'année 2026.

6/ Frais financiers
Sans objet en 2026.

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€
- Suivi administratif et financier de la concession : 12 000€
- Dossier de réalisation 10 000€
- Assistance gestion des mesures CNPN : 8 000€

→ Suivi opérationnel
- Suivi des études : 4 000€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

→ Suivi des travaux

- Suivi des travaux : 3.5% du montant HT des travaux et MOE. 3 255€

→ Suivi des acquisitions

- Acquisition des terrains (apport en nature). 7 500€

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2026 : **57 855 € HT** révision inclue**.**

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 2026 : **108 230€ HT**

9/ Frais de commercialisation

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2026 : **30 000€ HT**

4. FINANCEMENT

L'opération liée à la réalisation de la ZAC des Murons II est financée par :

4.1 Les avances

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 définissant l'échéancier des versements.

Dans le cadre du démarrage des travaux relatif à la phase 1, prévu à partir de l'année 2026, un besoin temporaire de trésorerie est nécessaire. Afin de pallier à ce déficit, il est proposé une modification de l'échéancier de versements des avances et des remboursements de celles-ci selon les modalités suivantes tel que préciser dans l'avenant n°1 à la convention d'avance signée en date du 03/10/2024.

Les versements

- **2021 :** **Réalisé - 100 000€**
- **2022 :** **Réalisé - 740 000€**
- **2023 :** **Réalisé - 740 000€**
- **2024 :** **Réalisé - 740 000€**
- **2025** : **Réalisé - 740 000€**
- 2028 : 740 000€

Soit un montant total sur la durée de l'opération de : **3 800 000.00€**

2/ Les remboursements :

- 2027 : 1 900 000€
- 2028 : 1 900 000€

Soit un montant total lissé sur la durée de l'opération de : **3 800 000.00€**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

4.2 Les emprunts

Il est prévu un emprunt à hauteur de **1 000 000€** à partir de 2027 pour la réalisation des travaux.

4.3 Participation de la collectivité

Remise d'ouvrage : La remise d'ouvrage est à hauteur de **2 300 000€** en 2028.

Apport en nature : La Communauté de Communes Forez-Est apporte à l'opération les terrains sous forme d'apport en nature d'un montant de **2 721 802.00€** prévu en 2026.

Participation d'équilibre : Sans objet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

ANNEXES

« CRACL » au 31/12/2025

- **Annexe 1**

Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2025

- **Annexe 2**

Liste des marchés signés en 2025

- **Annexe 3**

Bilan de convention d'avance de trésorerie en 2025

- **Annexe 4**

Acquisitions et cessions immobilières en 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Société : NOVIM
Opération : 01883 ZAC DES MURONS II - VEAUCHE

BILAN FINANCIER-PREVISIONNEL AU 31/12/2025

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (en € HT)

	BILAN INITIAL	BILAN ACTUALISE	Réalisé en 2021	umul au 31/12/202	Réalisé en 2022	Cumul au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Cumul au 31/12/2023	Réalisé en 2024	Cumul au 31/12/2024	Réalisé en 2025	Cumul au 31/12/2025	2026	2027	2028	Bilan au 31/12/2025
PRODUITS Comptabilisés HT																
Participations contre remise d'ouvrages	3 800 000 €	4 000 000 €													2 300 000 €	**2 300 000 €**
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 (70€/m²)	7 200 000 €	8 352 190 €												1 670 438 €	6 681 752 €	**8 352 190 €**
Cessions artisanales (70€/m²)	1 281 870 €	1 309 980 €													1 309 980 €	**1 309 980 €**
Cessions habitat	1 150 000 €															**0 €**
Autres produits						0 €	34 934 €	34 934 €	57 405 €	92 341 €	46 149,44 €	138 490,15				**138 490 €**
Total PRODUITS Comptabilisés HT	**16 466 172 €**	**16 696 472 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**34 934 €**	**34 934 €**	**57 405 €**	**92 341 €**	**46 149,44 €**	**138 490,15**	**2 721 802 €**	**1 670 438 €**	**10 604 232 €**	**15 134 962 €**
CHARGES Comptabilisées HT																
Etudes	**155 000 €**	**155 000 €**			**47 874 €**	**47 874 €**	**4 350 €**	**52 224 €**	**18 693 €**	**70 918 €**	**30 523,47 €**	**101 441,33**	26 781 €	26 781 €		**155 003 €**
Acquisitions et frais	**3 061 448 €**	**2 892 872 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**					**0,00 €**	**0,00**	**2 816 138 €**		**0 €**	**2 816 138 €**
Acquisitions / apport en nature	2 721 802 €												2 721 802 €			2 721 802 €
Acquisitions	176 239 €												38 000 €			38 000 €
Indemnité de réemploi et autres indemnités	17 624 €															0 €
Frais d'acquisition (5%)	145 783 €												56 336 €			56 336 €
Archéologie préventive (0,68 €/m²)	123 530 €	123 530 €			0 €	0 €							121 380 €	60 000 €		**181 380 €**
TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES	**11 118 232 €**	**9 215 360 €**	**0 €**	**0 €**	**46 890 €**	**46 890 €**							**93 000 €**	**4 054 040 €**	**5 541 628 €**	**9 895 631 €**
Travaux et honoraires Phase 1	**6 711 681 €**	**5 295 360 €**	**0 €**	**0 €**	**46 890 €**	**46 890 €**	**98 597 €**	**145 487 €**	**11 926 €**	**157 414 €**	**49 549,57 €**	**206 963,19**	**93 000 €**	**4 054 040 €**	**1 013 510 €**	**5 367 513 €**
Travaux d'aménagement (valeur 2023)	5 992 572 €	4 728 000 €			3 496 €	3 496 €		3 496 €	1 870 €	5 366 €	870,00 €	6 235,77	*63 000 €*	*3 955 200 €*	*988 800 €*	5 013 236 €
Honoraires sur travaux Phase 1 (MOE, SPS) 12%	719 109 €	567 360 €			43 394 €	43 394 €	98 597 €	141 992 €	10 056 €	152 048 €	48 679,57 €	200 727,42	*30 000 €*	*98 840 €*	*24 710 €*	354 277 €
Travaux et honoraires Phase 2	**4 406 551 €**	**3 920 000 €**	**0 €**	**0 €**					**0 €**	**0 €**					**4 528 118 €**	**4 528 118 €**
Travaux d'aménagement Phase 2 (Valeur 2023)	3 934 421 €	3 500 000 €													*4 315 000 €*	4 315 000 €
Honoraires sur travaux Phase 2 (MOE, SPS) 12%	472 130 €	420 000 €													*213 118 €*	213 118 €
Mesures compensatoires en dehors de la ZAC																**0 €**
Rémunération aménageur	**1 048 260 €**	**951 700 €**	**24 024,00 €**	**24 024,00 €**	**42 018,40 €**	**66 042,40 €**	**44 175,49 €**	**110 217,89 €**	**33 714,59 €**	**143 932,48 €**	**29 456,23 €**	**173 388,71**	**57 855,00 €**	**260 543,76 €**	**543 976,33 €**	**1 035 764 €**
Création de la concession	*10 000 €*		*10 010 €*	*10 010 €*		*10 010 €*		*10 010 €*		*10 010 €*		*10 010,00*	- €	- €	- €	10 010 €
Animation, concertation, coordination	*56 000 €*		*4 004 €*	*4 004 €*	*8 236 €*	*12 240 €*	*8 830 €*	*21 070 €*	*9 120 €*	*30 190 €*	*9 256,00 €*	*39 446,00*	*8 000 €*	*8 000 €*	*4 000 €*	59 446 €
Suivi administratif et financier	*84 000 €*		*6 006 €*	*6 006 €*	*12 354 €*	*18 360 €*	*13 245 €*	*31 605 €*	*13 680 €*	*45 285 €*	*13 884,00 €*	*59 169,00*	*12 000 €*	*12 000 €*	*6 000 €*	89 169 €
Dossier de réalisation	*10 000 €*							*0 €*		*0 €*			*10 000 €*	- €	- €	10 000 €
Assistance à la définition des mesures CNPN hors ZAC	*20 000 €*				*10 285 €*	*10 285 €*	*11 038 €*	*21 323 €*		*21 323 €*		*21 322,50*	- €	- €	- €	21 323 €
Assistance à la gestion des mesures CNPN hors ZAC	*25 000 €*				*1 266 €*	*1 266 €*		*1 266 €*		*1 266 €*		*1 266,25*	*8 000 €*	*8 000 €*	*8 000 €*	25 266 €
Suivi des études	*32 000 €*		*4 004 €*	*4 004 €*	*8 236 €*	*12 240 €*	*8 830 €*	*21 070 €*	*9 120 €*	*30 190 €*	*4 582,00 €*	*34 772,00*	- €	- €	- €	34 772 €
Suivi des travaux	*389 138 €*				*1 641 €*	*1 641 €*	*2 233 €*	*3 874 €*	*1 795 €*	*5 669 €*	*1 734,23 €*	*7 402,96*	*3 255 €*	*141 891 €*	*158 484 €*	311 033 €
Suivi des acquisitions	*13 316 €*												*7 500 €*	- €	- €	7 500 €
Suivi des ventes habitat	*57 750 €*															0 €
Suivi des ventes économie	*296 865 €*												- €	*58 465 €*	*287 211 €*	345 676 €
Mise en place financement externe	*10 000 €*													*10 000 €*	- €	10 000 €
Remise d'ouvrages	*15 000 €*												- €		*15 000 €*	15 000 €
Liquidation	*15 000 €*												- €	- €	*15 000 €*	15 000 €
Révision des rémunérations forfaitaires (1,5%/an)	*14 190 €*					*0 €*							*9 100 €*	*22 187 €*	*50 282 €*	81 569 €
Marge pour risque	496 492 €	496 492 €													496 492 €	**496 492 €**
Taxes, assurances et frais divers	320 210 €	320 210 €	1 612,50 €	1 612,50 €	427,64 €	2 040,14 €	122,16 €	2 162,30 €	372,59 €	2 534,89 €	**986,42 €**	**3 521,31**	108 230 €	108 230 €	105 535 €	**325 516 €**
Frais de commercialisation	85 000 €	85 000 €											30 000 €	30 000 €	25 000 €	**85 000 €**
Frais financiers	58 000 €	58 000 €			37 €	37 €		37 €		37 €		**36,82**	42 000 €	22 000 €	80 000 €	**144 037 €**
Total CHARGES Comptabilisées HT	**16 466 172 €**	**14 298 165 €**	**25 637 €**	**25 637 €**	**137 247 €**	**162 884 €**	**147 245 €**	**310 129 €**	**64 707 €**	**374 836 €**	**110 515,69 €**	**485 351,36**	**3 295 384 €**	**4 561 595 €**	**6 792 632 €**	**15 134 962 €**
Produits - Charges		**2 398 307 €**	**-25 637 €**	**-25 637 €**	**-137 247 €**	**-162 884 €**	**-112 311 €**	**-275 194 €**	**-7 301 €**	**-282 495 €**	**-64 366,25 €**	**-346 861,21**	**-573 582 €**	**-2 891 157 €**	**3 811 600 €**	**0 €**
TVA																
TVA sur recettes					-10 726,59 €	-10 726,59 €	10 146,00 €	-580,59 €	580,59 €	0,00 €						
TVA recupérable sur les dépenses			-180,00 €	-180,00 €	-18 963,05 €	-19 143,05 €	-20 589,00 €	-39 732,05 €	-6 124,39 €	-45 856,44 €	-16 014,62	-61 871,06				
Cumul déclarations TVA					17 517,91 €	17 517,91 €	14 965,10 €	32 483,01 €	13 373,43 €	45 856,44 €	13 580,02	59 436,46				
Différentiel TVA										0,00 €						
TOTAL TVA			**-180,00 €**	**-180,00 €**	**-12 171,73 €**	**-12 351,73 €**	**4 522,10 €**	**-7 829,63 €**	**7 829,63 €**	**0,00 €**	**-2 434,60**	**-2 434,60**	**2 435 €**			
FINANCEMENT																
Avances collectivité		3 800 000	100 000,00 €	100 000,00 €	740 000,00 €	840 000,00 €	740 000,00 €	1 580 000,00 €	740 000,00 €	2 320 000,00 €	740 000,00 €	3 060 000,00			740 000 €	**3 800 000 €**
Remboursement avance collectivité		-3 800 000													-3 800 000 €	**-3 800 000 €**
emprunts		1 200 000												1 000 000 €		**1 000 000 €**
Remboursement emprunts		-1 200 000													-1 000 000 €	**-1 000 000 €**
CRD																**0 €**
Total HT			**100 000,00**	**100 000,00**	**740 000,00**	**840 000,00**	**740 000,00**	**1 580 000,00**	**740 000,00**	**2 320 000,00**	**740 000,00 €**	**3 060 000,00**	0 €	1 000 000 €	-4 060 000 €	**0 €**
TIERS																
Client/autres débiteurs			**-100 000,00**	**-100 000,00**	**100 000,00**	**0,00**										
Avances des clients						**0,00**										
Fournissuers			**25 816,50**	**25 816,50**	**-5 182,52**	**20 633,98**	**320,73**	**20 954,71**	**-70 174,43**	**-49 219,72**	24 544,50 €	-24 675,22	24 675 €			
Fournisseurs/ retenue de garantie						**0,00**										
Avances fournisseur , not, consignes						**0,00**										
Total TIERS			**-74 183,50**	**-74 183,50**	**94 817,48**	**20 633,98**	**320,73**	**20 954,71**	**-70 174,43**	**-49 219,72**	**24 544,50 €**	**-24 675,22**	24 675 €			
Trésorerie Opération			**0 €**	**0 €**	**685 398 €**	**685 398 €**	**632 532 €**	**1 317 931 €**	**670 354 €**	**1 988 285 €**	**697 743,65 €**	**2 686 028,97**	**-546 472 €**	**-1 891 157 €**	**-248 400 €**	
Trésorerie Cumulée			**0,00**	**0,00**	**685 398,44**	**685 398,44**	**632 532,16**	**1 317 930,60**	**1 988 284,32**	**1 988 285 €**		**2 686 028,97**	**2 139 557 €**	**248 400 €**	**0 €**	

Accusé réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

01883 - ZAC DES MURONS II

Communauté de Communes Forez-Est

CRACL arrêté au 31/12/2025

Annexe 2 : Liste des marchés signés en 2025

Marchés	Marchés	Entreprises retenues	Montant en € HT TC+TF
Sans objet en 2025			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

01883- ZAC MES MURONS II

Communauté de Communes Forez-Est

CRACL arrêté au 31/12/2025

Annexe 3 : Bilan de la convention d'avances

La convention d'avance signée le 30/11/2021 a pour objet de préciser les conditions de versement et de remboursement d'une avance de trésorerie effectuée par la Communauté de Communes de Forez-Est, concédante à NOVIM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée dans le cadre de la concession d'aménagement

Au regard de l'avancement de l'opération, un avenant n°1, en date du 03 octobre 2024, a été signé visant à la modification l'échéancier de versement et de remboursement des avances à l'échelle de la concession et non par phase.

CONVENTION D'AVANCE du 30/11/2021 + avenant n°1 au 03/10/2024		
Montant de l'avance		**3 800 000,00 €**
Versements effectués	2021 - 17/03/2022	100 000,00 €
	2022 - 05/04/2022	740 000,00 €
	2023 - 01/06/2023	740 000,00 €
	2024 - 29/05/2024	740 000,00 €
	2025 - 07/05/2025	740 000,00 €
Total des versements au titre du traité de concession		**3 060 000,00 €**
Remboursements effectués		**- €**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

01883 - ZAC DES MURONS II

Communauté de Communes Forez-Est

CRAC arrêté au 31/12/2025

Annexe 4 : Acquisitions et cessions immobilières au 31/12/2025

Date acquisition	Modalité d'acquisition	Parcelles	Surfaces m²	Nature	Nom du vendeur	Montant acquisition
Sans objet en 2025						

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260312309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026