



Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multisite

« Champlé – Les Cinq Arpents »



Rapport de Présentation de la suppression de la ZAC

Éléments constitutifs de la création de la ZAC :

- Dossier de création approuvé le 5 avril 2024, portant sur le programme global des futurs aménagements et constructions.
- Dossier de réalisation approuvé le 28 mai 2009 et modifié le 19 février 2015 portant sur les différentes réglementations et obligations des futurs constructions.
- Dossier de traité de concession d'aménagement approuvé le 14 décembre 2009 et modifié par l'avenant n°1 du 16 décembre 2020 portant critère et conditions de réalisation d'aménagement de la ZAC

Introduction

Ce rapport a pour but d'expliquer les raisons de la suppression du règlement de la ZAC dite de « Champlé et des « Cinq Arpents ».

Initialement créée en 2007, la ZAC n'a pas vocation à perdurer dans le temps. Ainsi, sa suppression avait d'ores et déjà été prévue au cahier des charges correspondant « à compter de l'achèvement de la ZAC, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L311-6 issu de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Le règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone. » (Art. 27 du cahier des charges ZAC multisites « Champlé - Les Cinq Arpents »).

En 2020, un avenant au traité de concession initial a été approuvé par le Conseil municipal, faisant évoluer les règles d'aménagement de la ZAC.

Le projet global étant arrivé à son terme, avec notamment la rétrocession des différentes tranches de construction à la commune de Vennecy, il est aujourd'hui proposé d'en supprimer le règlement. Les modalités de suppression sont par ailleurs développées dans ce rapport, conformément au Code de l'urbanisme et notamment son article R.311-12.

1) Les objectifs et modalités de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

a) Ouverture à l'urbanisation dans le cadre du Plan local d'Urbanisme

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Vennecy a souhaité ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones du territoire communal pour répondre à ses besoins croissants en termes de logements.

Parmi les zones d'extensions possibles de l'urbanisation, les sites de Champlé et des Cinq Arpents sont apparus comme les plus cohérents vis-à-vis des orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU :

- Satisfaire les objectifs démographiques et leurs effets : l'enjeu est d'assurer l'augmentation démographique de la commune, tout en répondant aux besoins divers en termes de logements et d'équipements ;
- Renforcer la centralité du bourg : par une extension des zones d'habitat et des équipements (sur les sites de Champlé et des Cinq Arpents), l'urbanisation doit se faire principalement dans le cadre d'opérations d'ensemble, par le biais de l'ouverture à l'urbanisation de zones A Urbaniser (AU). Chaque opération devra favoriser la mixité de l'habitat ;
- Préserver l'environnement et mettre en valeur le paysage : privilégier les coupures vertes et les espaces boisés, favoriser les circulations douces, recueillir les eaux pluviales par la mise en place de noues paysagées et plantées.

La municipalité de Vennecy a choisi de mettre en œuvre l'aménagement des sites de Champlé et des Cinq Arpents, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

b) Les modalités de création de la ZAC

Par délibération en date du 14 septembre 2006, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation et les objectifs de la ZAC :

- ✓ Engager une démarche d'aménagement conjointe sur les deux zones d'extension de l'urbanisation « Champlé et les Cinq Arpents »,
- ✓ Maîtriser le rythme d'évolution démographique de la commune,
- ✓ Permettre une trajectoire résidentielle sur la commune par la création d'une offre de logements accessible à tous,
- ✓ Accueillir des activités économiques,
- ✓ Intégrer les problématiques de stationnement liées aux logements, aux équipements, ...
- ✓ Porter une attention particulière au traitement qualitatif et paysager du projet,
- ✓ Mettre en œuvre les principes du développement durable,
- ✓ Réserver une emprise pour un équipement public.

Le 5 avril 2007, l'ensemble du conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC multisite « Champlé – Les Cinq Arpents ».

2) Le bilan financier

La ZAC de « Champlé » et « Cinq Arpents » a été réalisée par l'aménageur Foncier Conseil SNC - Nexity. Les rétrocessions à la commune de Vennecy sont intervenues les 29/11/2013, 04/01/2017 et 12/07/2019 pour l'ensemble des cinq tranches de « Champlé » et le 28/12/2022 pour les deux phases des « Cinq Arpents ».

Selon le dernier compte-rendu annuel d'activité de la société Foncier Conseil SNC - Nexity, en date du 31/12/2022, la commune de Vennecy s'est vu reverser par ce dernier la somme de 63 200€ pour « Champlé » et 77 200€ au titre des « Cinq Arpents ».

a) Lotissement de « Champlé »

Le dernier terrain à bâtir a été acté le 31/12/2014. Le lotissement était composé de 71 lots, dont 3 viabilisés restant aux propriétaires. Le prix moyen des terrains était de 59 800€, avec une superficie moyenne de 707m² pour la phase 1 et de 72 600€, avec une superficie moyenne de 818m² pour la phase 2.

Le chiffre d'affaires de l'aménagement de « Champlé » s'élève à 3 958 600€ HT.

b) Lotissement des « Cinq Arpents »

Au 31/12/2022, tous les lots ont été attribués. La phase 1 comportait 44 lots et 2 îlots, dont ces derniers étaient composés de 19 maisons groupées, dont 7 logements locatifs sociaux. La phase 2 étaient composée de 28 lots dont 3 viabilisés restant aux propriétaires.

Le chiffre d'affaires de l'aménagement des deux phases des « Cinq Arpents » s'élève à 4 154 400€ HT.

Dans sa globalité, la ZAC compte désormais 162 logements, dont 7 locatifs sociaux, soit 4,3% du parc.

3) Motifs et conséquences de sa suppression

a) Les motifs de la suppression de la ZAC

Suite à une révision du Plan Local d'Urbanisme intervenue et votée par l'ensemble du conseil municipal le 14 décembre 2020, le zonage de « Champlé » a évolué vers le zonage UB. Il en est de même pour la 1^{ère} tranche du site « Les cinq Arpents », modifiée en zone UBz.

De ce fait, les règlements des deux sites de la ZAC ne correspondent plus avec le règlement du PLU.

De plus, les programmes de la ZAC sont désormais entièrement aboutis et les aménagements prévus réalisés. La ZAC ne possède donc plus aucun foncier ou de charges foncières disponibles.

La commune de Vennecy a acquis les espaces et équipements collectifs suite aux rétrocessions de l'aménageur NEXITY :

	TRANCHE(S) CONCERNÉES	DATE DE RETROCESSION
CHAMPLE	1 et 2	29 novembre 2013
	3	4 janvier 2017
	4 et 5	12 juillet 2019
LES CINQ ARPENTS	1 et 2	28 décembre 2022

b) Les conséquences de la suppression de la ZAC

La suppression de la ZAC rendra caduc les éléments constitutifs du dossier de réalisation dont le Cahier des Charges de Cession des Terrains « Champlé » et le Cahier des Prescriptions Urbaines et Paysagères « Les Cinq Arpents ».

Par la suite, ces deux sites se conformeront aux réglementations du PLU en vigueur, en fonction de leurs zonages respectifs.

Cette suppression n'apporte aucune modification au PLU actuel (approuvé le 14 décembre 2020), car il n'y est fait aucune référence aux règlements de la ZAC.

L'intérêt principal de l'alignement des zonages est de donner une souplesse dans l'implantation des annexes et l'installation des clôtures.

Par ailleurs, en supprimant la ZAC, la fiscalité de l'urbanisme reviendra à son régime général, notamment en cas de construction nouvelle (rétablissement de la taxe d'aménagement).

4) Les modalités de suppression de la ZAC

La suppression de la ZAC « Champlé » et « Cinq Arpents » interviendra après la mise en place de mesures de publicité adéquates, conformément à l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme, qui fait état que « la suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui prit l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.

La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 », soit l'information du public en mairie, pour une durée d'un mois, ainsi que la publication dans un journal diffusé dans le département du Loiret.

Cette suppression sera ainsi prononcée, à terme et une fois toutes les obligations respectées, par le Conseil municipal de Vennecy, autorité compétente, puisqu'à l'initiative de la création de ladite ZAC.

Annexes 1 - Dates à retenir (délibérations) :

Date	Objet
31/03/2005	Procédure de ZAC : consultation d'aménageurs
12/05/2005	Choix d'un Aménageur pour la ZAC
09/03/2006	Evolution du schéma de cohérence entre les projets de ZAC et PLU
14/09/2006	Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
	ZAC Multisites de Vennecy – Approbation du cahier des charges
05/04/2007	ZAC – Bilan de concertation
	Création de la ZAC
	Choix d'un aménageur pour la ZAC : constitution de la commission d'appel d'offres
26/07/2007	ZAC : confirmation de l'attribution de la concession à un aménageur
26/07/2007	Plan local d'urbanisme – Demande de dérogation au Préfet
21/02/2008	Zonage d'assainissement modificatif
28/05/2009	ZAC – Approbation du dossier de réalisation
08/06/2009	ZAC – Approbation du programme des équipements Publics
14/12/2009	ZAC Multisite – Approbation du Traité de concession d'aménagement
01/12/2008	Approbation de la révision du PLU
19/02/2015	Approbation de la modification du dossier de réalisation de la ZAC des cinq arpents
14/12/2020	Approbation de la révision du PLU
	Approbation de l'avenant n°1 – Traité de concession de la ZAC Multisite