



Z.A.C de l'épine – Commune de Savigné-l'Évêque

Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la Délibération du 19 Décembre 2024 – approuvant la suppression de la Z.A.C de l'épine de Savigné-l'Évêque.

André PIGNE, Président de la Communauté de commune du Gesnois Bilurien

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
I. Présentation de la Z.A.C	3
1. Préambule	3
2. Localisation.....	3
3. Objectif et programme de l'opération	4
4. Liste des actes administratifs	5
5. Plan local d'urbanisme	8
6. Bilan Financier.....	8
II. Suppression de la Z.A.C de l'épine	10
1. Motifs de la suppression	10
2. Effets de la suppression.....	10

I. Présentation de la Z.A.C

1. Préambule

Entre 1997 et 2015, la Communauté de communes des Brières et du Gesnois s'est engagée dans la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ci-après dénommée Z.A.C) de l'épine sur le territoire de la commune de Savigné-l'Évêque. Cette opération a eu pour objectif de réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que l'établissement a acquis en vue de les céder à des utilisateurs publics ou privés.

En 2017, La communauté de communes des Brières et du Gesnois et celle du Bilurien ont fusionné pour former la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien.

Le présent rapport de présentation de suppression de la ZAC de l'épine est proposé au Conseil communautaire conformément à l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme.

2. Localisation

La zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) de l'épine se situe en entrée de Ville de Savigné-l'Évêque le long de la Route Départementale 301. Elle est accessible depuis un Rond Point réalisé spécialement pour faciliter l'accès à la zone en 2004.



Figure 1 : Vue Aérienne "large" de la zone, source géoportail

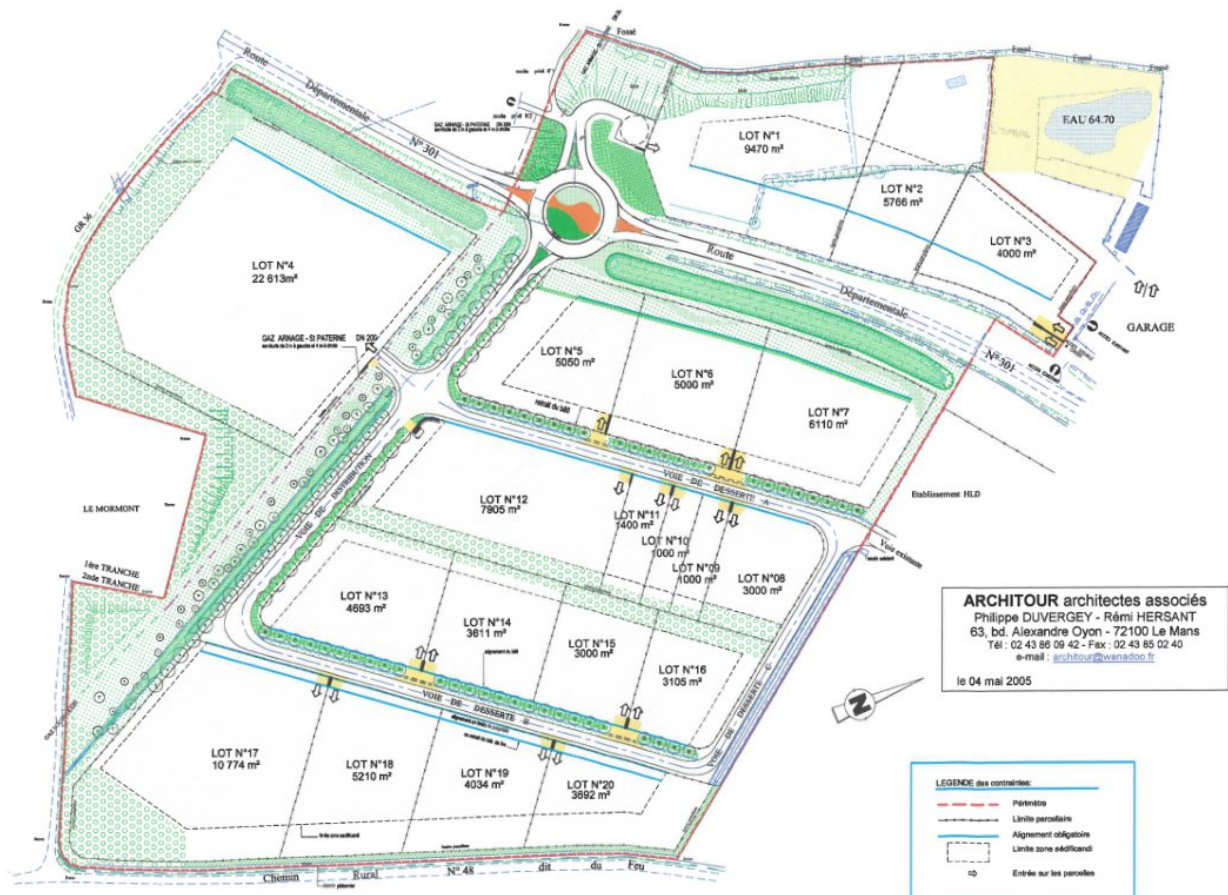


Figure 2 : Plan de la zone, annexé à l'arrêté de réalisation, source archives CCGB

3. Objectif et programme de l'opération

La Z.A.C de l'épine est une Zone d'Aménagement Concertée à vocation économique. L'ensemble des opérations de création, réalisation et commercialisation a été réalisé en régie par la Communauté de communes des Brières et du Gesnois. L'opération est composée de terrains contenus dans le périmètre approuvé et annexé à l'arrêté de réalisation en date du 16 Juin 2005.

L'objectif poursuivi par l'élaboration de cette Z.A.C était le développement économique et commercial de la communauté de communes : bureaux, commerces, services, artisanal, industrie etc.

L'ensemble du programme des équipements publics prévu dans la zone a également été réalisé :

Voirie et stationnement

- Réalisation du giratoire de la RD301

Espaces verts communs :

- Le long de la RD301
- De part et d'autre de la canalisation de gaz
- En accompagnement de la voirie
- Le long des fossés, noues et ruisseaux
- Plantation, alignements et créations de haies

Mise en place des réseaux

- Noues et fossés pluviaux
- Assainissement collectif
- Eau potable
- Gaz
- Éclairage public
- Défense incendie

Cette opération couvre un périmètre d'environ 16 ha.

La surface des vingt (20) lots vendus correspond à une somme d'environ 11 ha.

Les équipements routiers et les espaces verts représentent ainsi environ 5 ha au sein de l'opération.

Les objectifs sont aujourd'hui atteints puisque la communauté de communes a délibéré pour clôturer le budget de la Z.A.C le 17 Décembre 2015 suite à la vente de la totalité des 20 lots de l'opération.

4. Liste des actes administratifs

La procédure de Z.A.C a fait l'objet de 170 délibérations entre 1997 et 2015.

Les délibérations principales ont été identifiées et permettent aujourd'hui d'établir l'historique de la procédure :

Dates	Nom des délibérations et Arrêtés	Objectifs poursuivis
15/09/1997	ZAC de Savigné l'Évêque	Lancement des études préalables et recherche d'une parcelle et d'une délimitation pour la réalisation d'une future Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) sur Savigné-l'Évêque
02/12/1997	ZAC de Savigné l'Évêque	Opportunité de création d'une Z.A.C sur le lieu dit de l'épine – Mise à l'étude d'un premier périmètre d'un premier périmètre.
17/11/2000	ZAC de Savigné l'Évêque	Validation d'un premier périmètre de la Z.A.C et affirmation du suivi de la procédure en régie.
05/01/2001	ZAC Savigné l'Évêque	Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) – le POS de la commune de Savigné-l'Évêque tiendra lieu de PAZ
19/07/2001	ZAC Savigné l'Évêque - Projet des coopératives	Abandon de la procédure d'élaboration de la ZAC sur le périmètre acté le 17 Novembre 2000.

09/09/2001	ZAC Savigné l'Évêque	Reprise de la procédure d'élaboration de la Zone d'Aménagement Concerté
04/12/2001	ZAC Savigné l'Évêque - Procédure ZAC	Mise en place des modalités de Concertation du public concernant un périmètre de Z.A.C de 16ha.
05/12/2001	ZAC Savigné l'Évêque -Primètre	Modification du périmètre de la Z.A.C en excluant les parcelles boisées et les zones humides identifiées sur site.
15/03/2002	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque	La délibération vient établir le Bilan de la Concertation du public.
06/05/2002	ZAC Savigné l'Évêque - Procédure de création	1ère délibération qui acte la procédure de création de la Z.A.C
07/05/2002	ZAC Savigné l'Évêque - Procédure de réalisation	1ère délibération qui acte la procédure de réalisation de la Z.A.C
06/05/2002	ZAC Savigné l'Évêque – Enquête publique conjointe	Décision d'enquête publique conjointe POS de Savigné l'évêque et autorisation loi sur l'eau pour la Z.A.C
12/04/2002	ZAC de l'Épine – Avancement de la procédure	Constitution d'un dossier d'enquête publique pour mettre en place les procédures d'expropriations
17/10/2002	Arrêté Préfectoral n°02-7404 du 17/10/2002	DUP - Expropriation pour cause d'enquête publique

30/01/2003	Arrêté Préfectoral n°03-0516 du 30/01/2003	Demande express de réalisation de travaux sur la zone
2003-06-05-1	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque - Acquisition immobilière indivision FROGER	Lancement d'une procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP).
2003-06-05-3	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque - Enquête publique loi BOUCHARDEAU	Lancement d'une procédure d'enquête publique Loi BOUCHARDEAU conjointe avec une enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP).
02/04/2004	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque - Point sur l'enquête DUP - Point sur la procédure de choix du maitre d'oeuvre	Réalisation d'une enquête publique du 1er Mars 2004 au 1er avril 2004.
05/05/2004	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque - Enquêtes d'utilité publique et parcellaire - Conclusions du commissaire-enquêteur	Mise en perspective des conclusions du rapport du Commissaire enquêteur sur les enquêtes publiques préalables.
02/09/2004	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque - Maitrise d'oeuvre - Présentation du projet d'aménagement de la zone	Mise en place et corrections apportées au futur cahier des charges de la zone.
2004-12-06-1	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque - Arrêté de réalisation	Décide de surseoir le dossier de réalisation dans l'attente de l'enquête publique sur la modification du PLU de Savigné-l'évêque et de la compatibilité de celui-ci avec les documents de la Z.A.C.
02/05/2005	ZAC de l'Épine à Savigné l'Évêque - Arrêté de réalisation	Arrêté de réalisation de la Z.A.C sera pris le 16 Juin 2005, une fois le PLU de Savigné-l'évêque approuvé.
16/06/2005	Un Arrêté de réalisation de la Z.A.C	Approbation de la réalisation de la Z.A.C
Entre 2005 et 2015, la Z.A.C fait l'objet de très nombreuses délibérations sur les questions de commercialisations, de budget et de travaux.		
2015-12-17-2	ZAC de l'Épine à Savigné	Les comptes et opérations

	l'Évêque - Budget annexe - Clôture du budget	budgetaires se rapportant aux opérations d'aménagement de la zone ont été passés, les compte et bilan de résultats soldés. Le budget est clôturé.
--	--	--

5. Plan local d'urbanisme

La Z.A.C localisée sur la commune de Savigné-l'évêque a connu plusieurs document d'urbanisme. Elle a d'abord été soumise aux réglementations du Plan d'Occupation du Sol (POS) approuvé en 1999. En 2008, la commune de Savigné-l'évêque a lancé l'élaboration d'un premier PLU approuvé en 2012, annulé puis approuvé de nouveau en 2013. Le document a ensuite été modifié pour la dernière fois en 2016 par la Communauté de communes des Brières et du Gesnois.

6. Bilan Financier

DEPENSES	
Acquisition de terrains	204 728,90 €
Etudes et prestations de services	246 840,56 €
Equipements et travaux	1 452 046,70 €
frais d'actes et DUP	13 668,15 €
intérêts de la ligne de trésorerie	55 783,19 €
Total Dépenses	1 973 067,50 €

RECETTES	
Vente des terrains	1 044 279,84 €
Subvention reserve parlementaire	49 199,00 €
subvention CTU	306 348,52 €
subvention département	478 206,40 €
subvention département (sur études)	9 686,00 €
DDR	325 064,55 €
Autres produits	25 602,28 €
TOTAL Recettes	2 238 386,59 €

SOLDE	265 319,09 €
Reversement de l'excédent sur budget principal	285 444,36 €
DIFFERENCE	- 20 125,27 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20241219-2024_146-DE

en date du 24/12/2024 ; REFERENCE ACTE : 2024_146

2024-11 Rapport de Présentation – Suppression ZAC de l'épître de Savigné-l'évêque – CC leGesnois Bilurien

II. Suppression de la Z.A.C de l'épine

La suppression de la Z.A.C est régie par l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme qui stipule que :
« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris 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. »

1. Motifs de la suppression

Les travaux d'aménagements et la commercialisation des lots étant aujourd'hui achevés, la Communauté de commune Le Gesnois Bilurien considère que l'opération est terminée et souhaite à ce titre supprimer la Z.A.C de l'épine située sur la commune de Savigné-l'évêque.

2. Effets de la suppression

La suppression de cette Z.A.C a pour conséquence :

- De rendre caduc le cahier des charges de cession de terrains approuvé en 2005. En revanche, les dispositions du titre III de ce CCCT s'impose à tous les propriétaires, locataires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause, à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée.
- Le retour de la division des terrains dans le droit commun. L'urbanisation peut se faire sous forme de Lotissement et/ou de constructions autorisées sous forme de permis d'aménager et/ou de permis de construire, et ce, conformément au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien depuis 2022.
- L'établissement de la Taxe d'Aménagement communale (TA) à un taux de