Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

SAS ZAC CROIX DES VALLEES
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 8, rue Lavoisier – 45 140 INGRE
RCS Orléans 877 491 522

COPIE

Monsieur le Maire,
Commune de Saint-Cyr-en-Val
140 rue du 11 novembre 1918
45590 SAINT-CYR-EN-VAL

Ingré, le 28 avril 2026

LRAR 1A 196 437 0997 3

Objet : Transmission du dossier de clôture de la ZAC Croix des Vallées
PJ : Dossier de clôture de la ZAC Croix des Vallées

Monsieur le Maire,

Faisant suite à votre courrier du 8 janvier 2026, par lequel vous nous informiez de la volonté de la commune de Saint-Cyr-en-Val de procéder à la clôture des comptes de l'opération de la ZAC Croix des Vallées, je vous prie de trouver ci-joint le dossier complet correspondant.

Nous restons à votre disposition pour vous présenter ces éléments de clôture de vive voix.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations les plus sincères.

Marie-Anne LINGARD
Présidente

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

CLOTURE DES COMPTES SOLLICITEE PAR LA MAIRIE

ARRETE AU 31 MARS 2026

SAINT-CYR-EN-VAL

CONCESSION
ZAC DE LA CROIX DES VALLEES

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

I. ÉLEMENTS ADMINISTRATIFS ET OPERATIONNELS

II. ÉLEMENTS FINANCIERS

III. ÉLEMENTS FONCIERS

IV. ÉTAT DES CONTENTIEUX

V. ÉTAT DES CONTRATS

VI. CLOTURE DE LA ZAC

VII. CONCLUSION

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

I. ELÉMENTS ADMINISTRATIFS ET OPÉRATIONNELS

I.1. ÉLEMENTS ADMINISTRATIFS

FICHE ADMINISTRATIVE

CONCEDANT	SAINT-CYR-EN-VAL
CONCESSION D'AMENAGEMENT	
- DATE DE SIGNATURE	26 OCTOBRE 2016
- DUREE	17 ANS

DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE RELATIVES A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

- DELIBERATION N°60-2016 DU 26 SEPTEMBRE 2016 APPROUVANT LE TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT SIGNE LE 26 OCTOBRE 2016 ;
- DELIBERATION N°04-18 DU 29 JANVIER 2018 APPROUVANT L'AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC CROIX DES VALLEES ;
- DELIBERATION N°102-19 DU 19 DECEMBRE 2019 APPROUVANT L'AVENANT N°2 AU TRAITE DE CONCESSION SIGNE LE 6 JANVIER 2020 ;
- DELIBERATION N°01-25 DU 27 JANVIER 2025 APPROUVANT L'ORGANISATION D'UN CYCLE DE REUNIONS D'ECHANGES DU PUBLIC SUR LE PROJET DE LA ZAC CROIX DES VALLEES ;
- DELIBERATION N°20-25 DU 10 MARS 2025 APPROUVANT LE COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE LOCALE POUR L'EXERCICE 2024 PRESENTE PAR L'AMENAGEUR ;
- DELIBERATION N°26-2025 DU 14 AVRIL 2025 CONCERNANT L'ORGANISATION D'UNE CONSULTATION DES ELECTEURS SUR LE PROJET DE LA ZAC CROIX DES VALLEES
- DELIBERATION N°27-2025 DU 14 AVRIL 2025 RETIRANT LA DELIBERATION 20-25 DU 10 MARS 2025 ;
- DELIBERATION N°57-25 DU 1ER JUILLET 2025 CONCERNANT L'ARRET DU PROJET DE LA ZAC CROIX DES VALLEES – DECISION FAISANT SUITE A LA CONSULTATION DES ELECTEURS EN DATE DU 22 JUIN 2025 ;
- DELIBERATION N°58-25 DU 1ER JUILLET 2025 CONCERNANT LE COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) 2024 ;
- DELIBERATION N°71-2025 DU 13 OCTOBRE 2025 CONCERNANT LE BUDGET 2025 ;
- DELIBERATION N°72-2025 DU 13 OCTOBRE 2025 CONCERNANT L'ADOPTION D'UNE PROVISION – ZAC CROIX DES VALLEES ;

DEMANDE DE CLOTURE DE LA ZAC PAR COURRIER DU 8 JANVIER 2026

PROCEDURES D'URBANISME :

- DELIBERATION N°76-2012 DU 26 NOVEMBRE 2012 APPROUVANT LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE LA CROIX DES VALLEES ;
- ARRETE VALANT AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE DELIVREE PAR LA PREFECTURE DU LOIRET LE 28 MAI 2019 ;
- DELIBERATION N°55-19 DU 26 JUIN 2019 APPROUVANT LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC DE LA CROIX DES VALLEES ;
- DELIBERATION N°56-19 DU 26 JUIN 2019 APPROUVANT LE DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA CROIX DES VALLEES ;

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

FINANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 MARS 2026

- AVANCES DE TRESORERIE DE LA COLLECTIVITE 0€
- EMPRUNTS BANCAIRES 0€
    - DONT GARANTI PAR LA COLLECTIVITE 0€

ÉLEMENTS CONTENUS DANS LE PRESENT BILAN DE CLOTURE

I ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET OPERATIONNELS
II ÉLEMENTS FINANCIERS
III ELEMENTS FONCIERS
IV ETAT DES CONTENTIEUX
V ETAT DES CONTRATS
VI CLOTURE DE LA ZAC
VII CONCLUSION

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

I.2. ÉLEMENTS OPERATIONNELS

I.2-1) PRESENTATION DE L'OPERATION

A. RAPPEL DES OBJECTIFS ET PILIERS DU PROJET

Dans le cadre de son développement urbain, la commune de Saint-Cyr-en-Val a souhaité mettre en place une politique d'aménagement maîtrisée, visant à répondre aux enjeux du logement, de la mobilité et de la qualité de vie. L'objectif principal est de renforcer l'attractivité de la commune tout en préservant son identité de « ville à la campagne », en garantissant un équilibre entre urbanisation et environnement naturel.

Cette stratégie de développement repose sur plusieurs axes essentiels et notamment d'adapter l'offre de logements aux évolutions sociales et démographiques, afin de permettre aux jeunes ménages et aux familles primo-accédantes de s'installer durablement sur la commune.

C'est dans ce cadre que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Croix des Vallées a été créée en 2009. La commune a désigné EXIA comme aménageur à la suite d'un concours et a signé un Traité de Concession le 16 octobre 2016 afin de définir les missions, objectifs et engagements de chacune des parties :

- Les missions confiées à l'aménageur sont notamment la poursuite des études, la mise en place de la concertation, le suivi des travaux, la commercialisation des lots, la gestion de la société, la coordination de l'ensemble des acteurs ;

- Les missions confiées à la commune sont notamment de mener les procédures administratives, accompagner l'aménageur dans ses missions et céder le foncier.

Ce choix du site est stratégique, en transition entre le bourg et les zones d'emplois avec pour objectif de proposer une grande qualité de vie pour les futurs habitants à proximité des services. Il s'agit pour Saint-Cyr-en-Val d'un projet signal, en entrée de ville pensé pour habiter le bois de manière durable et respectueuses du vivant.

Des nouveaux espaces publics seront aménagés afin de valoriser le cadre de vie local (Cheminements doux, placettes mutualisées, coulée verte en cœur d'opération).

Favoriser un accueil maitrisé de la population et répondre aux obligations de mixité sociale

Le projet a pour objectif l'accueil de nouvelles familles visant à maintenir et développer le tissu local de Saint-Cyr-en-Cal.

C'est dans cet objectif que le projet prévoit la construction de 259 logements, incluant 119 terrains à bâtir libres de constructeurs, 76 maisons individuelles groupées destinées aux primo-accédants afin d'accueillir de nouvelles familles et leur permettre d'évoluer dans leur parcours résidentiel et 64 logements locatifs aidés dont une part sera réservée à la réalisation d'un îlot dit

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

« *intergénérationnel* » proposant des logements adaptés aux ménages seniors et aux familles monoparentales.

Les terrains à bâtir permettent aux futurs propriétaires de concevoir leur habitation selon leurs besoins et leurs préférences, tout en bénéficiant d'un cadre de vie attractif et apaisant. Les maisons individuelles groupées sont conçues pour offrir des solutions adaptées aux primo-accédants, avec des prix maîtrisés et des dispositifs d'aide à l'accession, tels que les aides de l'État. Les logements locatifs aidés garantissent quant à eux une accessibilité aux ménages à revenus modestes, favorisant ainsi un équilibre social et intergénérationnel au sein du quartier.

L'implantation des logements est pensée de manière à privilégier la proximité des équipements publics et des espaces de loisirs. Une attention particulière est portée à la qualité architecturale et environnementale des constructions, assurant ainsi une intégration harmonieuse au sein du paysage urbain.

Une urbanisation maîtrisée

Le choix de site de la Croix des Vallées est stratégique pour le développement de la commune ; située entre le bourg et les zones d'emplois de la commune, elle s'inscrit dans une dynamique de développement en continuité avec le tissu urbain existant. L'aménagement a été conçu de manière à structurer le développement de la commune par un phasage progressif des constructions, garantissant ainsi une intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles habitations. Le programme prévoit un développement progressif de 4 tranches opérationnelles sur une 15 d'années, ce qui permettra de préserver les grands équilibres communaux (notamment au niveau des équipements publics).

De plus, le projet prévoit la création de liaisons piétonnes et cyclables facilitant les déplacements et l'accès aux commerces et services publics. La conservation de l'esprit village est également un élément clé de cette opération, avec un respect des caractéristiques paysagères et architecturales locales. L'urbanisation est pensée de manière à préserver des espaces ouverts et à favoriser des constructions à taille humaine, contribuant ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants.

Un projet structurant pour le dynamisme économique local

Le projet de la ZAC contribue au dynamisme économique de Saint-Cyr-en-Val en renforçant son attractivité et en soutenant l'activité locale. L'accueil des nouvelles familles permettra de dynamiser les commerces de proximité du centre-bourg, de permettre le maintien des écoles et autres équipements publics et de favoriser la vie locale. Le projet de la ZAC contribue au dynamisme économique de Saint-Cyr-en-Val en renforçant son attractivité :

- Soutien au commerce local : Favoriser les commerces de proximité, les services et le dynamisme économique ;
- Favoriser la vie locale : Participe au maintien des écoles et des classes, au fonctionnement des associations (+ de 1000 adhérents actuellement) ;
- Pérenniser la patientèle des 27 professionnels de santé de Saint-Cyr-en-Val ;

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

Par ailleurs, ce projet permet également de générer des recettes pour la commune via la cession des terrains et les taxes permettant de maintenir un niveau d'investissement important sans toucher à la fiscalité.

L'aménageur participe également au développement de la commune par :

- Une participation de l'aménageur aux futurs équipements publics ;
- Les voiries, ouvrages et équipements de circulation ;
- Les espaces verts, replantation et autres actions pour le cadre de vie ;
- Les réseaux ;
- La réalisation du chemin des écoliers et de ses équipements ;
- Les nouveaux espaces de convivialité (jardins partagés, aires de jeux, ...) ;
- Les équipements pour la transition environnementale.

Un projet environnemental en avance sur son temps

L'aménagement de la ZAC repose sur une approche environnementale forte, intégrant des solutions innovantes en matière de gestion des ressources naturelles et de biodiversité. La proximité immédiate avec la nature est un élément essentiel du projet, avec de nombreux espaces boisés et de corridors écologiques préservés. Ces espaces garantissent un cadre verdoyant et apaisant pour les habitants et participent à la conservation des écosystèmes existants.

Des études préalables ont été menées afin d'identifier les zones les moins sensibles sur le plan environnemental et d'orienter l'implantation du projet en conséquence dans un objectif de limiter l'impact sur la biodiversité. En complément, des mesures relevant de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) ont été définis avec les services de l'État et seront mises en place afin de minimiser les effets résiduels du projet sur les milieux naturels.

L'intégration de continuités écologiques permet de maintenir le déplacement de la faune et d'assurer la préservation des habitats naturels. Un soin particulier est apporté à l'aménagement paysager, avec la plantation d'essences locales mellifères et l'installation de ruches, favorisant ainsi le développement de la biodiversité. Par ailleurs, la gestion innovante des eaux pluviales repose sur l'utilisation de noues paysagères, qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux et réduisent le risque de saturation des réseaux d'assainissement.

Dans une logique de réduction de l'empreinte carbone, le projet encourage l'usage de matériaux de construction écologiques et la mise en place de solutions favorisant la performance énergétique des bâtiments. Le développement des mobilités durables est également un axe fort de cette opération avec la réalisation d'un réseau de pistes cyclables sécurisé. Enfin, un éclairage public intelligent et économe en énergie est déployé, permettant de limiter la consommation énergétique tout en garantissant la sécurité des usagers.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

Une Démarche Participative et Citoyenne

Depuis son lancement, le projet de la ZAC de la Croix des Vallées a été conçu en concertation avec les habitants et les acteurs locaux.

Dans sa phase de conception, des réunions publiques et des ateliers de concertation ont été organisés afin de recueillir les avis et ajuster les aménagements en fonction des attentes des citoyens. Plus généralement, le projet de la ZAC de la Croix des Vallées a été conçu en associant les habitants et les acteurs locaux de manière à mieux répondre à leurs attentes, que ce soit via

- De nombreuses informations dans le bulletin municipal ;
- La distribution de livrets dédiés au projet ;
- D'une procédure d'enquêtes publique ;
- La création d'un comité consultatif ;
- Des réunions publiques ;
- Des articles de presse ;
- Un travail avec les écoles ayant permis de définir le tracé du chemin des écoliers.

L'ensemble des réunions et des contributions ont été recensées dans le rapport d'enquête publique.

Suite à cette phase de co-construction du projet de la Croix des Vallées, la procédure d'enquête publique s'est tenue du 19 novembre au 18 décembre 2018.

B. LE DOSSIER DE REALISATION ET LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- *S'agissant du programme de construction*

Sur les 28 ha du périmètre de ZAC, le dossier de réalisation prévoit que seuls 20,36 hectares seront aménagés, permettant de réaliser le programme suivant :

259 logements dont :

- Un maximum de 25 % à destination de l'habitat locatif social (habitats intermédiaires et/ou maisons individuelles groupées) soit environ 64 unités
  - Dont une part sera réservée à la réalisation d'un ilot dit « intergénérationnel » proposant des logements adaptés aux ménages seniors et aux familles monoparentales.
  - Ce programme pourra comprendre quelques logements adaptés aux personnes atteintes d'un handicap.
- Entre 25 et 30% de logements pour « primo-accédants », soit environ 76 unités.

Le reste du programme correspond à des Terrains à Bâtir « libres de constructeurs » en accession à la propriété soit 119 unités. Les surfaces de ces parcelles seront variées, entre 300 et 1 000 m2.

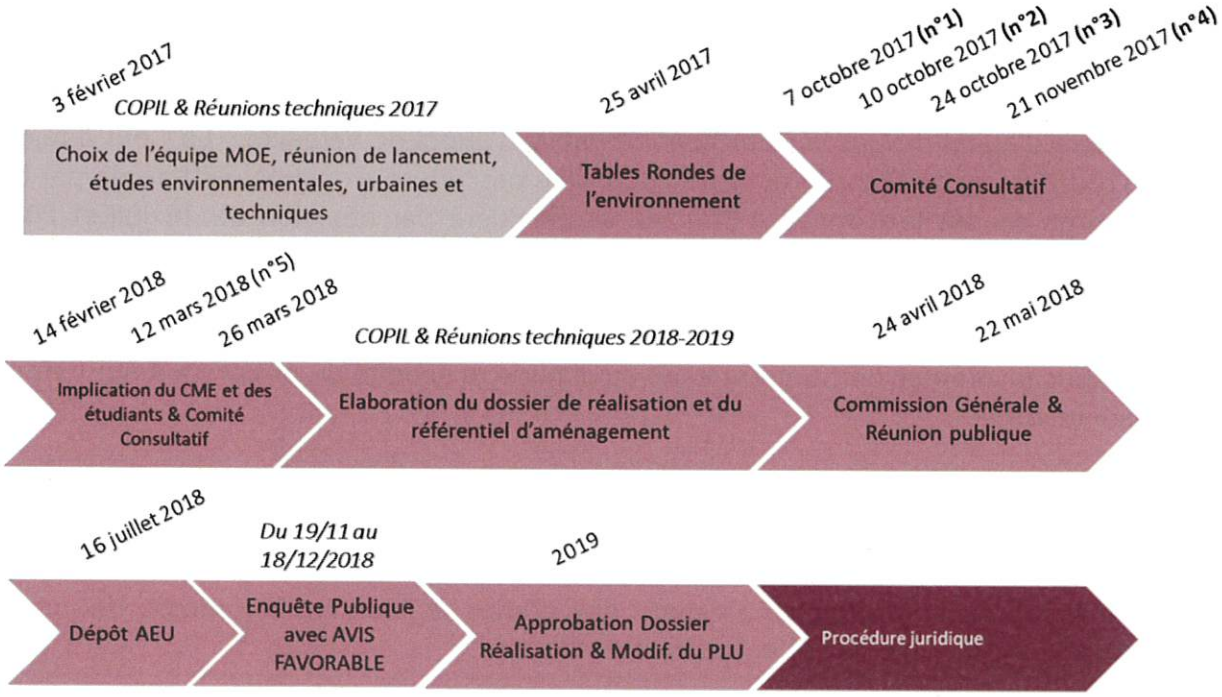
- *S'agissant du programme des équipements publics*

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

En l'absence de cession de charge foncière, aucune participation aux équipements publics n'a été réalisée.

C. SYNTHESE DE LA PROCEDURE



Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

1.2-2) AVANCEMENT OPERATIONNEL PAR TRANCHE

Plusieurs procédures contentieuses ont retardé la réalisation de la ZAC.

Précisément, l'association *Vivre Harmonieusement entre Val et Sologne* (VHVS), M. Joseph LALISSE, et M. Pierre BADIN, ont formé un recours en annulation contre l'autorisation environnementale délivrée par la préfecture du Loiret le 28 mai 2019. Ce recours, rejeté le 27 janvier 2022 par le tribunal administratif d'Orléans, a fait l'objet d'une procédure d'appel devant la Cour administrative d'appel de Versailles. La Cour a rejeté cette requête par arrêt du 27 octobre 2023. Une procédure a ensuite été formée par les requérants devant le Conseil d'État qui a considéré par décision du 18 juillet 2024 qu'aucun des moyens soulevés à l'encontre de l'arrêt n'étaient de nature à permettre l'admission du pourvoi.

Ces issues favorables démontrent sans équivoque la solidité du projet, tant sur le fond que sur la forme.

Les différentes décisions de justice ont attesté de la parfaite conformité du projet avec l'ensemble des réglementations en vigueur.

Elles ont confirmé également la rigueur des études préalables, la justesse des choix opérés et la pertinence des orientations retenues.

Elles confirment que le projet a été conçu et réalisé dans les règles de l'art et est conforme à toutes les réglementations en vigueur sur tous ses aspects :

- Au niveau de la cohérence du projet par rapport aux besoins des habitants
- Sur la concertation réalisée tout au long de projet
- Sur le choix d'implantation et les conditions de réalisation de la ZAC

Malgré cela, et malgré les efforts de l'aménageur, la collectivité a souhaité mettre un terme à l'opération dont elle demande aujourd'hui la clôture.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

1.2-3) UNE REMISE EN CAUSE DU PROJET EN 2025

L'année 2025 a marqué un tournant majeur pour le projet de ZAC de la Croix des Vallées, avec une remise en cause formelle de sa poursuite, à l'initiative de la collectivité concédante.

À la suite de la clôture définitive des procédures contentieuses engagées contre le projet — confirmant sa parfaite régularité technique, administrative et juridique — la commune de Saint-Cyr-en-Val a été saisie, en décembre 2024, d'une demande citoyenne formalisée par le dépôt de 801 signatures validées, sollicitant une nouvelle association de la population au devenir du projet. En réponse, le Conseil municipal a, par délibération du 27 janvier 2025, décidé d'organiser un cycle de réunions publiques d'information et d'échanges.

Conformément à cette décision, la SAS Croix des Vallées s'est engagée auprès de la collectivité à la mise en place de 2 réunions publiques qui se sont tenues au cours du premier semestre 2025. Elles avaient pour objectif de présenter de manière pédagogique le projet, d'en rappeler les enjeux, les bénéfices attendus et les évolutions possibles, et de recueillir les interrogations et expressions des habitants. À l'issue de ce cycle d'échanges, et dans un souci de clarification démocratique, la commune a toutefois décidé d'organiser une consultation des électeurs sur le projet de ZAC.

Cette consultation citoyenne s'est tenue le 22 juin 2025. À son issue, une majorité significative des suffrages exprimés s'est prononcée défavorablement à la poursuite du projet sous la forme d'une zone d'aménagement concerté. Bien que juridiquement consultatif et non contraignant, ce résultat a été interprété par la collectivité comme une expression forte de la volonté des électeurs.

Par délibération du 1er juillet 2025, le Conseil municipal a ainsi validé le résultat de la consultation et décidé d'engager l'arrêt définitif du projet de ZAC de la Croix des Vallées.

Cette même délibération a autorisé le Maire à entreprendre les démarches nécessaires à la dénonciation du traité de concession d'aménagement, dans le respect des stipulations contractuelles et en veillant à la préservation des intérêts financiers de la commune.

Sur le plan financier et comptable, cette décision a conduit la collectivité à anticiper les conséquences de l'arrêt du projet. Conformément au principe de prudence budgétaire, le Conseil municipal a approuvé, par une délibération du 13 octobre 2025, la constitution d'une provision correspondant au montant des études et procédures engagées dans le cadre de la ZAC, cette provision ne valant ni reconnaissance de dette ni paiement, mais traduisant l'existence d'un risque financier potentiel lié à la dénonciation de la concession.

Cette décision vient à l'encontre des dépenses réelles de la SAS Croix des Vallées telles que présentées dans le CRACL 2024 et reprises dans le CRACL 2025.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

Le 10 mars 2025, la Mairie de Saint-Cyr-en-Val a délibéré pour approuver le CRAC au titre de l'année 2024, présentant notamment les éléments financiers de la ZAC Croix des Vallées.

Néanmoins, le 14 avril 2025, la mairie a envoyé un courrier à la SAS Croix des Vallées pour lui demander l'ensemble des éléments financiers du CRAC et le même jour délibéré pour retirer la délibération d'approbation du CRAC 2024.

Le 30 avril 2025, l'aménageur a transmis l'ensemble des factures relatives à la ZAC, en amont de l'organisation d'une commission pour les présenter à la Mairie.

Néanmoins, cette commission n'a finalement pas été organisée par la Mairie.

Le 3 juin 2025, la Mairie a adressé un courrier à l'aménageur demandant plus d'informations sur les factures n°2024 12 02 et 44/2025 et notamment le détail des prestations et la convention de gestion ainsi que des éléments de preuve de paiement de ces factures.

Le 1er juillet 2025, l'aménageur a transmis les éléments complémentaires à la Mairie répondant à leurs différentes questions :

- Sur les informations complémentaires, le détail des prestations et la convention de gestion : La convention de gestion a été transmise à la Mairie, les prestations y sont détaillées.
- Sur les éléments de preuves de paiement : l'attestation de régularité émise par un commissaire aux comptes a été livrée à la Mairie comprenant notamment les factures et les détails de comptes avec les virements.

Ce même jour, la Mairie a délibéré pour ne pas acter le CRAC au titre de l'année 2024 par manque d'éléments.

Malgré la transmission de tous les éléments sollicités par la Commune, celle-ci a fait le choix de ne pas prendre de nouvelle délibération concernant le CRAC au titre de l'année 2024.

Ainsi, l'année 2025 se caractérise par un changement profond de trajectoire du projet de ZAC de la Croix des Vallées, marqué par une ré interrogation de son opportunité, une mobilisation citoyenne structurée, et, in fine, une décision assumée par la collectivité de mettre un terme à l'opération, indépendamment de sa faisabilité juridique et technique.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

1.2-4) UNE CLOTURE DE LA ZAC A LA DEMANDE DE LA COLLECTIVITE

La clôture de la ZAC de la Croix des Vallées trouve son origine dans une décision explicite de la collectivité, intervenue à la suite de la consultation citoyenne organisée par la Mairie le 22 juin 2025.

À l'issue de cette consultation, le Conseil municipal du 1er juillet 2025 a décidé de tirer les conséquences du vote exprimé, en interprétant le résultat comme une désapprobation du projet d'aménagement et en actant le principe de l'arrêt de l'opération.

Dans ce cadre, la commune a engagé une démarche visant à mettre un terme au traité de concession d'aménagement, allant jusqu'à solliciter l'arrêt de la mission de l'aménageur. Cette orientation s'inscrit clairement dans une initiative unilatérale de la collectivité, motivée par un choix politique consécutif à la consultation du public.

Par courrier en date du 8 janvier 2026, la collectivité confirme cette position en indiquant avoir délibéré pour dénoncer le traité de concession et en exprimant sa volonté de procéder à la clôture des comptes de l'opération, tout en poursuivant une réflexion interne sur les suites à donner.

D'un point de vue opérationnel, cette situation caractérise une clôture anticipée de la ZAC à l'initiative du concédant, indépendamment du niveau d'achèvement de l'opération. Elle implique la mise en œuvre des procédures de résiliation du traité de concession, la liquidation des engagements contractuels, ainsi que l'établissement d'un bilan de clôture intégrant l'ensemble des dépenses engagées et des conséquences financières induites par l'arrêt de l'opération.

Ainsi, la clôture de la ZAC de la Croix des Vallées ne procède pas d'un achèvement naturel de l'opération, mais d'une décision de la collectivité de mettre fin au projet d'aménagement pour un motif d'intérêt général, entraînant de facto l'ouverture des opérations de clôture administrative, technique et financière de la concession.

Par cette décision, la commune décide, pour un motif d'intérêt général de mettre fin à la procédure de la ZAC de la Croix des Vallées et ainsi de priver l'aménageur de la finalisation du projet et donc de la perception des recettes associées.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

II. ÉLEMENTS FINANCIERS

II.1. BILAN PREVISIONNEL FINAL A TERMINAISON

II.1.1. Recettes

RECETTES	Bilan dossier de réalisation du 26 juin 2019	Cumul HT réalisé au 31 mars 2026	% avancement	Réactualisé 31 mars 2026
LOCATIF SOCIAL		-		
Maisons de ville	1 344 000	-	0%	€ -
Total locatif social :	**1 344 000**	-	**0%**	**€** -
PRIMO ACCESSION (PSLA/ PTZ)		-		
MIG VILLADIM - 280 à 610	3 456 000	-	0%	€ -
O fil des Voisins	420 000	-	0%	€ -
Total accession :	**3 876 000**	-	**0%**	**€** -
ACCESSION LIBRE		-		
TAB 330 -449	834 167	-	0%	€ -
TAB 450 -549	2 040 833	-	0%	€ -
TAB 550-650	2 550 000	-	0%	€ -
TAB 650 -800	1 763 333	-	0%	€ -
TAB 800 et +	1 328 000	-	0%	€ -
Total maîtrisé & libre :	**8 516 333**	-	**0%**	**€** -

En dénonçant le traité de concession et en exprimant sa volonté de procéder à la clôture des comptes, de l'opération, la mairie prive la SAS Croix des Vallées des recettes initialement prévues au dossier de réalisation et au traité de concession.

Les recettes actualisées par la vente des lots sont donc nulles.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

II.1.2. Dépenses

DEPENSES	Bilan dossier de réalisation du 26 juin 2019	Cumul HT réalisé au 31 mars 2026	% avancement	Réactualisé 31 mars 2026
TOTAL ACQUISITION ZAC FONCIER	**4 325 000**	-	**0%**	-
Frais	**259 500**	-	**0%**	-
Sous-total foncier	**4 584 501 €**	- €	**0%**	- €
TRAVAUX d'EQUIPEMENTS PROPRES		-		
VRD	3 582 235	-	0%	-
Défrichement+ compensation	140 000	-	0%	-
Aménagements des espaces verts	342 077	-	0%	-
Aménagement du TAG rue de la Gare	203 812	-	0%	-
Aménagement chemin de bourges et RD226	131 000	-	0%	-
Sous-total travaux	**4 399 124**	-	**0%**	-
participation aux équipements publics	**300 000**	-	**0%**	-
Aménagement du chemin des écoliers et de sentiers pedestre	*60 000*	-	*0%*	-
jardin partagé avec arrivées d'eau, d'électricité et cabane	*20 000*	-	*0%*	-
aire de jeux	*80 000*	-	*0%*	-
Financement d'actions pour la transition énergétique	*140 000*	-	*0%*	-
FOUILLES archéologiques - provision	300 000	-	0%	-
Total travaux	**4 999 124 €**	- €	**0%**	- €
MAITRISE D'ŒUVRE		-		
Etudes de ZAC et procédures environnementales	200 373	208 075	104%	208 075
Reprise des études et de la démarche participative	20 000	24 131	121%	24 131
Maîtrise d'Œuvre d'exécution	338 190	-	0%	-
Sous-total	**558 563 €**	**232 206 €**	**42%**	**232 206 €**
HONORAIRES REALISATION		-		
Gestion / rémunération opérateur / rec.	961 543	686 817	71%	686 817
Publicité et Commercialisation des TAB / rec.	297 416	3 302	1%	3 302
Frais financiers, juridique, commissaire aux comptes / dép.	451 327	107 121	24%	107 121
Location, frais administratif et divers imprévus / dép.	405 688	23 391	6%	23 391
Sous-total	**2 115 974 €**	**820 631 €**	**39%**	**820 631 €**
TOTAL DEPENSES	**12 258 162**	**1 052 836,42**	**9%**	**1 052 836**

Le présent dossier de clôture permet d'actualiser et figer les dépenses de l'opération au 31 mars 2026.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

II.2. REALISE EN 2026

II.2.1. Recettes

A) Cessions de charges foncières
   - Aucune recette sur ce poste

B) Cessions de terrains pour équipements
   - Aucune recette sur ce poste

C) Subventions et produits divers
   - Aucune recette sur ce poste

D) Participations de la collectivité concédante
   - Aucune recette sur ce poste

E) Participations constructeurs
   - Aucune recette sur ce poste

II.2.2. Dépenses

A) Achat des fonciers
   - Aucune dépense sur ce poste

B) Travaux
   - Aucune dépense sur ce poste

C) Honoraires de maitrise d'œuvre, de reprise des études et de la démarche participative
   - Aucune dépense sur ce poste

D) Honoraires de réalisation
   - Une facture de 1 000€ HT a été payé au cabinet d'avocat SEBAN
   - 202.64€ ont été réglé correspondant à des frais bancaires

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

II.3. PREVISIONS POUR 2026 ET AU-DELA

DEPENSES	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL au 31 mars 2026	Provision sur contrat et factures existants à date du 31 mars 2026	Dépenses annuelles jusqu'à la dissolution de la Société	TOTAL jusqu'à la clôture de la Société (si intervenant fin 2026)
TOTAL ACQUISITION ZAC FONCIER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Frais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Sous-total foncier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
TRAVAUX d'EQUIPEMENTS PROPRES															
VRD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Défrichement+ compensation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Aménagements des espaces verts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Aménagement du TAG rue de la Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Aménagement chemin de bourgès et RD226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Sous-total travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
participation aux équipements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Aménagement du chemin des écoliers et de sentiers pedestre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
jardin partagé avec arrivées d'eau, d'électricité et cabane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
aire de jeux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Financement d'actions pour la transition énergétique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
FOUILLES archéologiques - provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Total travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
MAITRISE D'ŒUVRE															
Etudes de ZAC et procédures environnementales	18 980,00	68 301,08	62 094,16	37 074,00	8 505,67	1 120,00	-	-	12 000,00	-	-	208 075	-	-	208 075
Reprise des études et de la démarche participative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24 130,75	-	24 131	-	-	24 131
Maîtrise d'Œuvre d'exécution	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	**18 980,00**	**68 301,08**	**62 094,16**	**37 074,00**	**8 505,67**	**1 120,00**	-	-	**12 000,00**	**24 130,75**	-	**232 206**			**232 206**
HONORAIRES REALISATION												-	-	-	-
Gestion / rémunération opérateur / rec.	-	-	-	-	-	-	-	-	686 817,00	-	-	686 817	-	-	686 817
Publicité et Commercialisation des TAB / rec.	-	844,00	2 457,76	-	-	-	-	-	-	-	-	3 302	-	-	3 302
Frais financiers, juridique, commissaire aux comptes / dép.	23,22	748,33	1 891,31	2 367,69	3 036,51	5 915,45	10 724,11	17 576,26	15 874,86	47 760,86	1 202,64	107 121	7 500	45 250	159 871
Location, frais administratif et divers imprévus / dép.	-	-	-	-	597,71	1 902,20	2 395,20	2 057,89	7 267,76	9 170,00	-	23 391	-	2 700	26 091
Sous-total	**23,22**	**1 592,33**	**4 349,07**	**2 367,69**	**3 634,22**	**7 817,65**	**13 119,31**	**19 634,15**	**709 959,62**	**56 930,86**	**1 202,64**	**820 631**	**7 500**	**47 950**	**876 081**
TOTAL DEPENSES	**19 003,22**	**69 893,41**	**66 443,23**	**39 441,69**	**12 139,89**	**8 937,65**	**13 119,31**	**19 634,15**	**721 959,62**	**81 061,61**	**1 202,64**	**1 052 836,42**		**47 950,00**	**1 108 286,42**

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

Dépenses engagées et situation des contrats au 31 mars 2026 :

Au 31 mars 2026, la situation des prestations engagées pour la réalisation des études se présente comme suit :

- **Factures restant à régulariser :** Seule une facture du cabinet d'avocats **SEBAN**, d'un montant de **7 500 €**, reste à régulariser et doit être intégrée au passif de l'opération.
- **Clôture des contrats d'études :** L'ensemble des missions correspondant aux tranches fermes des contrats signés a été facturé et réglé. Les contrats sont désormais clos. Les reliquats correspondant à des missions non réalisées, non facturées et non réglées sont les suivants :
  - **INCA :** Sur les 14 500 € engagés, 12 300 € ont été payés. Le solde de 2 200 € (mission non réalisée) ne sera pas facturé.
  - **SCP PERRONNET :** Sur les 9 030 € engagés, 4 530 € ont été payés. Le solde de 4 500 € (bornage et piquetage archéologique non réalisés) ne sera pas facturé.
  - **SIAM Conseils :** Un reliquat de 500 € correspondant à des rédactions d'articles non réalisées ne sera pas facturé.

En conséquence, seule la provision de 7 500 € (Cabinet SEBAN) est à retenir pour l'exercice 2026 au titre des dépenses engagées.

Dépenses courantes et provisions jusqu'à la dissolution :

Le CRAC de clôture n'entraîne pas immédiatement la disparition juridique de la SAS. Des frais de fonctionnement continueront de courir après le 31 mars 2026 et jusqu'au jour de la liquidation définitive. Il convient donc de provisionner annuellement les charges suivantes :

- **Intérêts de compte-courant (35 000 € / an) :** Cette rémunération est une obligation légale qui augmente la dette de la société chaque mois jusqu'au remboursement complet du capital. (Pour rappel, ces intérêts s'élevaient à 33 180,41 € en 2025).
- **Frais d'avocat (10 000 € / an) :** Honoraires provisionnés pour l'accompagnement juridique spécifique à la rédaction des protocoles de sortie et des actes de liquidation.
- **Commissaire aux comptes (2 000 € / an) :** Frais liés à la mission légale de certification des comptes, obligatoire jusqu'à la clôture de la liquidation.
- **Tenue de la comptabilité et suivi juridique (2 000 € / an) :** Ce montant couvre la gestion comptable, les déclarations fiscales et le secrétariat juridique (Assemblées Générales).
- **Frais de domiciliation du siège social (500 € / an) :** Coût du maintien de l'adresse administrative et juridique de la société.
- **Frais bancaires (100 € / an) :** Frais de tenue de compte et commissions de services résiduelles.

Frais de dissolution finale : Une enveloppe supplémentaire de **400 €** (incluant les 200 € de frais de greffe et les frais d'annonces légales) doit être prévue pour les formalités de radiation définitive.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

Le bilan déficitaire de l'opération, dans l'hypothèse où la dissolution de la Société et le remboursement des comptes courants serait réalisé au 31 décembre 2026 s'élève donc à 1 108 286,42€ HT.

La date de cette dissolution n'étant pas connu à ce jour, il convient de préciser que ce montant reste hypothétique. En effet, considérant les dépenses courantes présentées ci-avant, il est important de préciser que plus la clôture définitive est retardée, plus le passif financier à la charge de l'opération augmente.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

III. ÉLEMENTS FONCIERS

A ce jour, le concessionnaire n'a pas acquis la maîtrise foncière des terrains de la ZAC, ces derniers demeurant propriété du concédant.

Considérant la volonté de la collectivité de mettre un terme au projet, aucune acquisition des terrains par l'aménageur ne pourra être réalisée.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

IV. ÉTAT DES CONTENTIEUX

IV.1. SUR LES CONTENTIEUX PASSES

Suite à l'obtention de l'arrêté préfectoral autorisant le lancement de la ZAC Croix des Vallées, le projet a fait l'objet de plusieurs procédures contentieuses initiées par l'association *Vivre harmonieusement entre Val et Sologne* (VHVS) et d'autres requérants. Ces recours portaient principalement sur la légalité de l'autorisation environnementale délivrée par le préfet du Loiret et sur les études d'impact associées.

1. Contentieux initial devant le Tribunal Administratif d'Orléans

Le 27 janvier 2022, le Tribunal Administratif d'Orléans a rejeté le recours introduit par VHVS et ses membres contre l'arrêté préfectoral du 28 mai 2019 autorisant la création de la ZAC. Les principaux arguments avancés par l'association portaient sur :

- L'insuffisance alléguée de l'étude d'impact environnementale ;
- L'absence de prise en compte de certains éléments de biodiversité ;
- Un risque prétendu d'inondation et de pollution des eaux souterraines ;
- Des lacunes dans la participation du public à l'enquête publique.

Le tribunal a conclu que l'étude d'impact était conforme aux exigences légales et que les mesures compensatoires prévues permettaient d'atténuer les impacts environnementaux.

2. Appel devant la Cour Administrative d'Appel de Versailles

Insatisfaits de cette décision, VHVS et ses membres ont fait appel devant la Cour Administrative d'Appel de Versailles. Le 27 octobre 2023, la Cour a confirmé la décision du tribunal et rejeté l'appel. Elle a notamment considéré que :

- L'étude d'impact remplissait bien les critères réglementaires en vigueur ;
- La participation du public à l'enquête publique avait été correctement assurée ;
- Les mesures de compensation écologique étaient suffisantes.

3. Pourvoi en cassation et décision du Conseil d'État

VHVS et ses membres ont alors saisi le Conseil d'État pour contester l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel. Par une décision rendue le 18 juillet 2024, le Conseil d'État a rejeté le pourvoi, confirmant ainsi définitivement la validité de l'arrêté préfectoral. Le Conseil d'État a considéré que :

- Aucun des arguments avancés par les requérants ne justifiait un nouvel examen du dossier ;
- Le pourvoi ne reposait sur aucun moyen sérieux susceptible d'invalider les décisions précédentes.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

IV.2. SUR LES CONTENTIEUX ACTUELS

Par courrier du 18 février 2025, la Commune a été informée de l'introduction d'un recours à l'encontre de la délibération n° 01-25 du 27 janvier 2025 par l'association VHVS.

Objet : Requête déposée auprès du Tribunal administratif d'Orléans

Monsieur le Maire,

Lors de notre Assemblée Générale du 4 février 2025, devant la trop grande incertitude concernant la réelle organisation d'une consultation des électeurs *sur le bien-fondé du projet dit de la ZAC de la Croix des Vallées sur le domaine de Morchêne,* les adhérents présents ont voté, à une très large majorité, une motion qui donne quitus au Conseil collégial de VHVS 45 pour faire une requête de recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif.
L'objet de cette requête est double :

- Annuler la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2025.
- Vous enjoindre d'inscrire à l'ordre du jour du conseil municipal le plus proche la demande de consultation des électeurs, d'en arrêter le principe ainsi que les modalités et d'en fixer la date au plus tard en juin 2025 pour en garantir la faisabilité.

Nous vous informons que cette requête a été adressée au Tribunal administratif d'Orléans le jeudi 13 février 2025.

Extrait courrier du 18 février de l'association VHVS

A ce jour, elle demeure dans l'attente de la transmission de cette requête.

Par un jugement n°2500653 du 26 mai 2025, le tribunal administratif d'Orléans a rejeté la requête de l'association VHVS à l'encontre de la délibération du 27 janvier 2025 au motif que l'assemblée délibérante saisie d'une demande d'un dixième des électeurs inscrits sur les listes électorales, conformément aux dispositions de l'article L. 1112-6 du code général des collectivités territoriales, peut décider d'organiser la consultation sollicitée, mais n'y est pas tenue.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

V. ETAT DES CONTRATS

Cf partie II.3, l'ensemble des contrats sont soldés.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

VI. CLOTURE DE LA ZAC

La clôture anticipée de l'opération résulte d'une décision prise par la collectivité concédante à l'issue de la consultation des électeurs du 22 juin 2025.

Par délibération n°57-25 du 1er juillet 2025, le Conseil municipal a validé le résultat de la consultation et a décidé l'arrêt définitif du projet de ZAC, en déléguant au Maire les démarches nécessaires pour dénoncer le traité de concession et traiter les modalités financières afférentes, « en préservant au mieux les intérêts de la commune ».

Conformément au traité de concession d'aménagement, la fin anticipée de la concession emporte l'ouverture d'une phase de liquidation : arrêt des comptes, transfert / reprise des engagements, constitution des provisions nécessaires et détermination du solde financier entre les parties (dossier de clôture et arrêté des comptes).

Le traité de concession encadre également la situation où la concession prend fin à l'initiative du concédant :

- Le Traité de Concession organise la production d'un dossier de clôture et l'arrêté des comptes, avec inscription en provisions des sommes dont le montant n'est pas déterminé à la date d'arrêté, et prévoit le règlement du solde entre concédant et concessionnaire dans des délais contractuels.
- Le Traité de Concession prévoit en outre que les études et documents produits deviennent la propriété de la commune.

Ceci étant, par courrier du 16 décembre 2025 réceptionné en Mairie le 29 décembre 2025, l'aménageur a sollicité de la commune que lui soit adressé le courrier de résiliation pour motif d'intérêt général afin que courre le préavis de douze mois prévus à l'article 26, déclenchant ainsi les opérations de clôture de la concession.

Toutefois, par courrier en réponse daté du 8 janvier 2026, l'autorité concédante a refusé de faire droit à cette demande et a simplement sollicité de l'aménageur qu'il soit procédé à la « clôture des comptes de l'opération ».

Cette position est pour le moins paradoxale. La commune a tout d'abord souhaité résilier la concession du fait des résultats de la consultation du public mais désormais elle refuse d'en assumer les conséquences financières.

Quoi qu'il soit, la clôture de la concession devra être traitée sur la base des dépenses réellement engagées au titre de l'exécution de la mission.

Par délibération du 13 octobre 2025, le Conseil municipal a décidé de constituer une provision de 248 846,74 €, correspondant au « prix des études de ZAC et procédures environnementales », en précisant qu'il s'agit d'une mesure de prudence comptable et non d'un paiement.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

Cette provision, par son objet même, est donc restrictive : elle vise uniquement une partie des études et ne couvre pas la totalité des dépenses contractuelles déjà exposées par le concessionnaire pour exécuter sa mission (études, pilotage, gestion, frais financiers/juridiques, comptabilité, relance de la démarche participative, etc.).

Au 31 mars 2026, les dépenses réellement engagées et payées par la SAS Croix des Vallées au titre de la concession atteignent 1 052 836,42€ HT auxquels viennent s'ajouter 7 500€ de dépenses prévisionnelles pour l'année 2026.

Ainsi, la provision votée par la commune (248 846,74 €) ne couvre qu'une fraction des coûts réellement supportés : elle ne correspond pas à la réalité financière complète de la concession, telle qu'elle ressort des dépenses constatées et des factures déjà engagées.

La SAS attire l'attention de la collectivité sur le fait que le refus de lui adresser le courrier de résiliation prévu au traité de concession ne l'exonèrera pas d'indemniser l'aménageur.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

VII. CONCLUSION

Après plus de quinze années d'études, de concertation, de procédures administratives et contentieuses, le projet a fait l'objet d'une décision d'arrêt anticipé prise par la collectivité concédante, à l'issue de la consultation des électeurs du 22 juin 2025.

Cette décision, formalisée par délibération du 1er juillet 2025, intervient alors même que l'opération avait été définitivement sécurisée sur les plans juridique, technique et réglementaire, comme l'ont confirmé les décisions successives du tribunal administratif, de la cour administrative d'appel et du Conseil d'État. Elle ne résulte ni d'un manquement du concessionnaire, ni d'une impossibilité technique ou réglementaire de poursuivre l'opération, mais d'un choix politique de la collectivité.

Jusqu'à cette décision, la SAS Croix des Vallées a conduit sa mission dans le respect du traité de concession d'aménagement, en engageant l'ensemble des dépenses nécessaires à la préparation et à la mise en œuvre du projet : études réglementaires et environnementales, pilotage opérationnel, gestion administrative et financière, reprise des études après contentieux, accompagnement de la concertation et maintien de la structure concessionnaire dans un contexte fortement contraint.

À ce titre, les dépenses engagées au 31 mars 2025 excèdent le million d'euros hors taxes. Elles traduisent l'exécution effective et loyale de la mission confiée par la collectivité, dans un cadre contractuel validé et constamment suivi par le concédant.

Le budget de l'opération s'élève au 31 mars 2026 à la somme de **1 052 836,42€ HT.**

Cette somme est maintenant due à la SAS Croix des vallées face à l'arrêt de la ZAC acté par la délibération n°57-25 du 1er juillet 2025.

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

DESTINATAIRE

LA POSTE

Numéro de l'envoi : 1A 196 437 0997 3

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

EXPÉDITEUR

SAS ZAC Clos des Vallées
Marie-Anne Lingand
8 Rue Lavoisier
45140 Ingré

es avantages du service suivi :
ous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre
ecommandée ou le motif de non-distribution.
modes d'accès direct à l'information de distribution :
Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80
(0,35 € TTC + prix d'un SMS).
Sur internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
Par téléphone :
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :
du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé) :
du lundi au vendredi de 8h à 18h.

FRANCE 2026 12 LA POSTE 396004

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € ☐ 153 € ☐ 458 €

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne,** consultez www.laposte.fr.

ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

LE TRI FACILE PAPIER

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

La Poste - SA au capital de 6 620 325 816 euros - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

SGR2 V29 - PTC 6A - 2017B412T013 - 01/23

En provenance de :

~~Mairie de Saint Cyr en Val
Commune de St Cyr en Val
1140 rue du 11 novembre 1918
45590 St Cyr en Val~~

SGR2 V29 - PTC 30A - 2017B412T013 - 01/23

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : 04 / 05 / 2026

Je soussigné(e) déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire

Signature (indiquez le nom et NOM du mandataire)

☐ CNI / permis de conduire
☐ Autre : .....

Signature facteur *

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

LA POSTE
Numéro de l'AR : AR 1A 196 437 0997 3

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

FRAB

Renvoyer à

DL

SAS ZAC Clos des Vallées
Marie-Anne Lingand
8 Rue Lavoisier
45140 Ingré

TM0084 / 61

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847