



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **22 janvier 2018**

Délibération n° 2018-2579

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Cailloux sur Fontaines

objet : Le Favret - Aménagement - Bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) - Approbation du dossier de création de la ZAC - Mode de réalisation - Lancement de la consultation d'aménageurs

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Rapporteur : Monsieur le Conseiller délégué Suchet

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 2 janvier 2018

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 24 janvier 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mme Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Brolquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Gillet, Girard, Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vuillien.

Absents excusés : M. Bernard (pouvoir à M. Sannino), Mmes Basdereff (pouvoir à Mme Crespy), Berra (pouvoir à M. Guillard), MM. Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Devinaz (pouvoir à M. Bret), Gachet (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Mmes Ghemri (pouvoir à M. Bravo), Piantoni.

Absents non excusés : MM. Aggoun, Boudot, Passi.

Conseil du 22 janvier 2018**Délibération n° 2018-2579**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Cailloux sur Fontaines

objet : **Le Favret - Aménagement - Bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) - Approbation du dossier de création de la ZAC - Mode de réalisation - Lancement de la consultation d'aménageurs**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 décembre 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération dite du Favret à Cailloux sur Fontaines fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par le Conseil de la Métropole le 6 juillet 2015.

I - Contexte

Le secteur du Favret, situé au centre de la commune, apparaît comme un important gisement foncier qui pourrait permettre de répondre aux besoins locaux en matière de diversification de l'offre de logements et de développement d'équipements publics de superstructures et de commerces.

II - Enjeux et objectifs

Les études réalisées sur le secteur du Favret ont permis d'identifier les grands principes d'accompagnement de ce développement :

- s'appuyer sur les qualités paysagères du site et la haute qualité environnementale souhaitée,
- créer un réseau viaire hiérarchisé maillant le site,
- mettre en place un réseau de mode doux et d'infrastructures hydrauliques paysagées,
- créer un nouveau groupe scolaire agrandi,
- structurer et développer les commerces.

Pour mener à bien la réalisation de ces objectifs, est décidée la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur du Favret et qui ont été proposés à la concertation consistent à :

- favoriser la production de logements pour accueillir, notamment, des jeunes ménages et des personnes âgées à proximité des commerces et services ainsi que le développement de l'offre locative sociale,
- encadrer et structurer le développement du territoire en assurant un maillage viaire satisfaisant, qui prend en compte les différents modes de déplacements,
- conforter la centralité en valorisant le centre bourg, par la réalisation d'un espace public de centralité qualitatif et clairement identifié.

III - Clôture et bilan de la concertation préalable à la création de la future ZAC du Favret

Sur le fondement des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC du Favret a été approuvée par délibération du Conseil n° 2017-1964 du 22 mai 2017. La Métropole a arrêté les objectifs, le périmètre, les modalités et la durée de la concertation préalable à l'aménagement des voiries et espaces publics, en application des articles L 103-2 à L 103-6.

La concertation préalable s'est déroulée du 29 mai au 6 décembre 2017. Un dossier de concertation a été mis à la disposition du public à la mairie de Cailloux sur Fontaines et à l'hôtel de la Métropole aux heures habituelles d'ouverture.

Le dossier de concertation mis à disposition du public comprenait :

- un plan de situation,
- un plan du périmètre du projet de ZAC,
- une notice explicative des objectifs et enjeux du projet,
- une étude de l'état initial de l'environnement et la décision de l'autorité environnementale dispensant d'étude d'impact,
- un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Le 19 septembre 2017, une réunion publique a été organisée à la salle des fêtes de Cailloux sur Fontaines afin de présenter le projet tel que décrit dans le dossier de concertation. L'information a été faite par l'affichage en mairie de Cailloux sur Fontaines et par distribution d'une invitation dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune.

Par un avis du 2 novembre 2017, le dossier a été complété par un inventaire faunes flores et une légère modification du périmètre. Cet avis a été publié dans la presse locale et affiché en mairie de Cailloux sur Fontaines et de l'hôtel de la Métropole. Cet avis précisait la date de clôture de la concertation préalable le 6 décembre 2017.

Les cahiers mis à disposition du public à la mairie de Cailloux sur Fontaines et à l'hôtel de la Métropole ont recueilli onze contributions :

Les principales remarques recueillies ont porté sur :

- le périmètre de l'opération, interrogeant l'inclusion ou l'exclusion de certaines parcelles eu égard notamment à l'extension du périmètre initial.

Des études initiales ont été réalisées sur un périmètre élargi de 12 hectares et ont permis de retenir ensuite le périmètre soumis à la concertation qui est apparu le plus pertinent au regard du projet proposé et de l'environnement permettant de l'accueillir.

Cependant, il apparaît que les parcelles AH 25 et AH 26 situées en limite de périmètre ne représentent pas d'enjeux majeurs au regard tant des constructions à édifier dans la zone que de la desserte de l'opération telle qu'envisagée dans le plan de composition indicatif. C'est pourquoi il est proposé de répondre favorablement aux remarques relatives à ces deux parcelles et de les sortir du périmètre de la ZAC.

A contrario, c'est au niveau de la parcelle AH 29 que les enjeux de desserte sont apparus plus pertinents, d'où la décision durant la concertation d'élargir le périmètre à la totalité de la parcelle initialement inscrite seulement partiellement, eu égard au constat de la nécessité d'accueillir la voirie structurante de l'opération et d'assurer un raccordement satisfaisant de celle-ci à la route de Noailleux, compte-tenu notamment de la déclivité du site. Il est ainsi proposé en conséquence de maintenir cette parcelle dans le périmètre de l'opération.

- la procédure : la clôture aurait été annoncée par erreur au 19 septembre dans le journal local.

La clôture de la concertation a bien été annoncée par avis administratif en mairie, à l'hôtel de métropole et par voie de presse le 2 novembre 2017 pour une clôture le 6 décembre 2017, conformément à la réglementation.

- le stationnement insuffisant pour le cimetière, et la contrainte de l'obligation de parkings en sous-sol,

Les obligations de parkings en sous-sol relèvent du PLU et ne sont pas spécifiques à la ZAC, quant au cimetière, le plan de composition de l'opération contribue à une meilleure accessibilité au regard de la situation existante.

- enfin, une demande ne concerne pas directement l'objet de la concertation : elle interroge sur la pertinence d'un emplacement réservé situé en dehors de la future opération,

Ces observations ne font ressortir aucun élément de nature à entraîner une modification des objectifs poursuivis par ce projet ou à remettre en cause la réalisation du projet.

Il est donc proposé au Conseil d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Favret et poursuivre le projet dans ses principes d'aménagement et selon la programmation tel qu'ils ont été arrêtés après avoir été enrichis de la concertation.

IV - Création et mode de réalisation de la ZAC du Favret

Le périmètre de la ZAC, sur une superficie de 6,5 hectares environ, est délimité par :

- l'avenue du 11 novembre,
- la route de Cailloux,
- le cimetière,
- la route de Noailleux.

Au stade du dossier de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions est évalué à terme à environ 23 000 mètres carrés de surface de plancher (SdP) décomposé comme suit :

- habitat : réalisation d'environ 300 logements dont 30 % en locatif social et 5 % d'accession abordable soit, environ 22 000 mètres carrés de SdP,
- commerces de proximité : implantation d'une offre de commerces et services de proximité d'environ 1 000 mètres carrés de SdP en rez-de-chaussée des nouveaux logements,
- équipement de superstructure : démolition du groupe scolaire existant et reconstruction d'un nouveau groupe scolaire d'une capacité de 14 classes dont 3 pour les besoins de l'opération ainsi que la restructuration de la crèche avec la prise en charge de 9 berceaux par l'opération.

Le programme prévisionnel des constructions s'appuiera sur une trame d'espaces publics d'environ 3 hectares qui comprend, notamment :

- une voie structurante de desserte nord-ouest/sud-est raccordant la route de Noailleux à celle de Cailloux, avec une composante paysagère forte,
- des voies résidentielles limitées à 8 mètres pour desservir les nouvelles habitations,
- une place publique afin de créer un véritable lieu de centralité et de représentation devant la mairie,
- un espace vert de transition entre le nouveau quartier et le cimetière.

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- l'avis de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du 2 novembre 2016 exonérant d'une étude d'impact,
- la situation de la zone au regard de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Favret seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement en application des articles L 331-7 et R 331-6 du code de l'urbanisme.

La Métropole a décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un aménageur. Ainsi, en application de l'article R 311-6 2° du code de l'urbanisme, l'aménagement et les équipements de la ZAC du Favret seront réalisés par voie de concession.

V - Lancement d'une consultation d'aménageurs

Ce projet sera confié par la Métropole à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement, dans les conditions définies par les articles L 300-4 à L 300-5 du code de l'urbanisme.

Les recettes de cession de charges foncières sur cette opération apparaissent d'un niveau suffisant pour envisager de transférer le risque économique de l'opération à un aménageur.

Le concessionnaire sera rémunéré pour l'essentiel par des recettes de charges foncières et secondairement par des participations publiques (participation d'équilibre). Des participations publiques affectées à la remise à titre onéreux d'équipements publics sont également à prévoir. Les montants seront définis à l'issue de la procédure de consultation.

Le concessionnaire supportera les risques liés à l'opération. La procédure de consultation retenue est celle mentionnée aux articles R 300-4 à R 300-9 du Code de l'urbanisme qui renvoient à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et au décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret, lancée par la délibération n° 2017-1964 du Conseil du 22 mai 2017,

b) - le dossier de création de la ZAC du Favret, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme,

c) - le programme prévisionnel global des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

d) - mode de réalisation de cette opération qui sera mis en œuvre sous forme de concession d'aménagement.

2° - Décide :

a) - la création de la ZAC dénommée ZAC du Favret sur le périmètre ci-après annexé,

b) - d'engager la procédure de consultation d'aménageurs en application des articles R 300-4 à R 300-9 du code de l'urbanisme,

c) – d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du perimetre de la ZAC du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

3° - Indique :

a) - que cette délibération et le dossier correspondant seront transmis à monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes et notifiés à monsieur le maire de Cailloux sur Fontaines,

b) - que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 311-5 du code de l'urbanisme.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 24 janvier 2018.

.

.