

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 23 janvier 2023

Délibération n° 2023-1522

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) confiée à la société par action simplifiée (SAS) Coeur Cailloux aménagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 6 janvier 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Chadier (pouvoir à M. Rantonnet), Mme Coin (pouvoir à M. Grivel), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Kabalo (pouvoir à Mme Prost), M. Marguin (pouvoir à M. Blache), Mme Nachury (pouvoir à Mme Croizier).

Conseil du 23 janvier 2023**Délibération n° 2023-1522**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) confiée à la société par action simplifiée (SAS) Coeur Cailloux aménagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 janvier 2023, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération ZAC du Favret fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte général et objectifs

La Ville de Cailloux-sur-Fontaines s'est principalement développée par des opérations d'habitat de type pavillonnaire en périphérie de son centre-ville. Cette urbanisation n'a pas permis 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.

Dans ce contexte, le site du Favret, situé en centre-bourg et à proximité directe de la polarité existante formée par la mairie et le groupe scolaire, apparaît comme un important gisement foncier permettant de répondre à ces besoins.

L'aménagement de ce secteur poursuit ainsi les grands objectifs suivants :

- conforter cette centralité existante en valorisant le centre-bourg, par la réalisation d'un espace public qualitatif devant la mairie, le repositionnement en cœur de quartier d'un nouveau groupe scolaire agrandi et la création d'une offre de commerces et de services complémentaires à l'offre existante,
- 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 et de logements abordables,
- encadrer et structurer le développement du territoire prenant en compte les différents modes de déplacements, en créant un réseau viaire hiérarchisé maillant le nouveau quartier. Il comprendra, notamment, une nouvelle voie structurante en cœur du nouveau quartier, dimensionnée pour accueillir la circulation des bus et apaiser l'avenue du 11 novembre ainsi qu'un réseau de venelles dédiées aux modes actifs,
- s'appuyer sur les qualités paysagères du site et les mettre en valeur en travaillant, notamment, l'insertion du bâti dans la pente, en mettant en valeur les espaces végétalisés en interface avec le cimetière ainsi qu'en créant des infrastructures hydrauliques paysagères qui permettront de gérer globalement les eaux de ruissellement du nouveau quartier.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement du site du Favret, il a été décidé de créer une ZAC, sur un périmètre d'environ 6,5 ha, par délibération du Conseil n° 2018-2579 du 22 janvier 2018. Sa réalisation fait l'objet d'une concession d'aménagement d'une durée prévisionnelle de 8 ans, approuvée et attribuée au groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maïa immobilier, par délibération du Conseil n° 2019-3814 du 30 septembre 2019. Le traité de concession a été signé le 10 mars 2020.

La substitution de la SAS Cœur Cailloux aménagement au groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maïa immobilier, avec transfert à la SAS de l'ensemble des droits et obligations attachés audit traité, a été approuvée par délibération du Conseil n° 2021-0717 du 27 septembre 2021. L'avenant n° 1 au traité de concession, entérinant cette substitution, a été signé le 5 novembre 2021.

II - Rappel des missions de l'aménageur

Conformément aux articles 3 et 12 du traité de concession, l'aménageur doit réaliser l'acquisition, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, de l'ensemble des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers compris ou non, dans le périmètre de la concession et nécessaires à sa mise en œuvre. La maîtrise foncière devra être réalisée prioritairement par le biais de négociations amiables.

Dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et l'aménageur pour les terrains situés dans le périmètre de l'opération, l'aménageur devra engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, après information et accord du concédant.

Une procédure de DUP, portée par l'aménageur, doit être engagée afin de permettre :

- l'expropriation des biens pour lesquels les négociations n'auraient pas abouti,
- l'extinction des droits réels et personnels sur les biens visés par l'ordonnance d'expropriation,
- le cas échéant, la mise en œuvre de procédures d'éviction commerciale (fixation des indemnités devant le juge de l'expropriation) et de transfert,
- la mise en compatibilité du PLU-H.

Pour mettre en œuvre opérationnellement les dispositions du traité approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3814 du 30 septembre 2019 et signé le 10 mars 2020, il convient d'autoriser la SAS Cœur Cailloux aménagement à porter la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H et la procédure d'expropriation ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve l'engagement d'une procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU-H pour la mise en œuvre du projet d'aménagement dénommé ZAC du Favret à Cailloux-sur-Fontaines.

2° - Autorise la SAS Cœur Cailloux aménagement à porter la procédure d'expropriation conformément aux missions qui lui ont été confiées par le traité de concession.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 25 janvier 2023

Date de télétransmission :
Date de réception préfecture : 25 janvier 2023