



VILLE
DE
LORETTE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

**OBJET : 2024-11-106 BUDGET GÉNÉRAL – EXERCICE 2024 : DÉCISION MODIFICATIVE
N°3**

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAI A Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

VK

2024-11-106 BUDGET GÉNÉRAL – EXERCICE 2024 : DÉCISION MODIFICATIVE N°3

Au titre de l'exercice 2024, Monsieur le Maire vous propose de procéder aux ouvertures et virements de crédits suivants, pour le budget général :

EN SECTION DE FONCTIONNEMENT

EN DEPENSES

Chapitre Article		BP (en €)	DM 3(en €)
023	Virement à section d'investissement	373 037, 69	- 89 132, 83
011	Charges à caractère général	2 246 727, 00	- 32 377, 81
60612	Energie – électricité	292 080, 70	- 15 000, 00
611	Contrat de prestations de service	114 625, 66	- 7 377, 81
62268	Autres honoraires	43 000, 00	-10 000, 00
012	Charges de personnel	2 257 857,00	160 000, 00
6218	Autre personnel extérieur	22 425, 90	3 000, 00
6331	Versement mobilité	24 408, 97	1 000, 00
6332	Cotisation versée au FNAL	6 100, 27	500, 00
6336	Cotisations CNFPT et CDG	20 153, 05	10 000, 00
64111	Rémunération principale	864 385, 47	70 000, 00
64118	Autres indemnités	273 768, 89	14 829, 21
64131	Rémunérations	250 910, 78	50 000, 00
64168	Autres emplois aidés	15 586, 66	-15 586, 66
6417	Rémunération des apprentis	6 242, 55	- 6 242, 55
6451	Cotisations à l'URSAFF	222 621, 03	30 000, 00
6454	Cotisations aux ASSEDIC	10 110, 50	1 000, 00
6455	Cotisations pour assurance	9 345, 15	1 000, 00
6458	Cotisations aux autres organismes	124, 68	500, 00
65	Autres charges de gestion	664 455, 51	521, 92
6541	Créances admises en non-valeur	3 000, 00	521, 92
67	Charges spécifiques	79 304, 55	- 6 000,00
673	Titre annulé	79 304, 55	- 6 000, 00
TOTAL		5 999 281, 74	33 011, 28

Chapitre 023 : s'équilibre en recettes d'investissement (chapitre 021)

Chapitres 011 et 012 : régularisation pour tenir compte des dépenses à régler avant la fin d'année

Chapitre 65 : prise en compte d'une demande d'admission en non-valeur de la Trésorerie

Chapitre 67 : régularisation des titres à annuler

VK

EN RECETTES

Chapitre Article		BP (en €)	DM 3 (en €)
731	Fiscalité locale	145 794, 00	- 11 078, 18
73123	Taxe droits de mutation	55 391, 00	- 11 078, 18
75	Autres produits de gestion	77 771, 53	16 129, 00
755	Dédits et pénalités	0, 00	1 800, 00
752	Revenus des immeubles	45 659, 69	4 000, 00
75883	Excédent de gestion	0, 00	29, 00
75888	Autres	31 111, 84	10 300, 00
78	Produits spécifiques	0, 00	20 386, 76
7817	Reprise de provisions	0, 00	20 386, 76
042	Opérations transferts sections	0, 00	7 573, 70
777	Recettes et quote part des subventions	0, 00	7 573, 70
TOTAL		5 999 281, 74	33 011, 28

Chapitre 731 : montant notifié par l'Etat (taxe de droits de mutation)

Chapitre 75 : ajustement des crédits en fonction du réalisé (755/75883/75888) et du prévisionnel (752) au regard de l'état au 30/10/2024

Chapitre 78 : reprise de provisions (diminution du risque d'impayés) – validé par la Trésorerie

Chapitre 042 : écriture d'ordre budgétaire – subventions amortissables (logiciel Portail Familles et détecteurs CO2)

EN SECTION D'INVESTISSEMENT

EN DEPENSES

Chapitre Article		BP (en €)	DM 3 (en €)
23	Immobilisations en cours	3 379 307, 73	- 96 706, 52
2313	Constructions	3 011 773, 64	- 96 706, 52
27	Dépôts et cautionnements	0, 00	1 500, 00
275	Dépôts et cautionnements	0, 00	1 500, 00
040	Opérations transferts sections	0, 00	7 573, 70
1313	Recettes et quote part subventions (Dep)	0, 00	3 085, 20
1318	Recettes et quote part subventions (CAF)	0, 00	1 542, 60
13911	Recettes et quote part subventions (Etat)	0, 00	2 945, 90
TOTAL		5 104 768, 51	- 87 632,82

Chapitre 23 : réajustement des crédits d'investissement

Chapitre 165 : réajustement du montant des cautions (montant égal au chapitre 27 en dépenses d'investissement)

VK



Chapitre 040 : écriture d'ordre budgétaire – subventions amortissables (logiciel Portail Familles et détecteurs CO2)

EN RECETTES

Chapitre Article		BP (en €)	DM 3 (en €)
021	Virement section de fonctionnement	373 037, 69	- 89 132, 83
16	Emprunts et dettes	1 000 000, 00	1 500, 00
165	Dépôts et cautionnement	3 130, 00	1 500, 00
TOTAL		5 104 768, 51	- 87 632, 82

Chapitre 021 : s'équilibre en dépenses de fonctionnement

Chapitre 165 : réajustement du montant des cautions (montant égal au chapitre 27 en dépenses d'investissement)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à la majorité la proposition de son Président.

3 « VOTES CONTRE » : M. DECOT Dominique, M. LEQUEUX Julien, MME MOULIN Justine.

CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024

Le Maire,
Gérard TARDY

Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT





VILLE
DE
LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-107 : ADMISSION EN NON-VALEUR ET CRÉANCES ÉTEINTES

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-107 ADMISSION EN NON-VALEUR ET CRÉANCES ÉTEINTES

Monsieur le Maire vous informe que Madame la Trésorière de Firminy n'a pas pu recouvrer le titre de recettes suivants :

- Pour le budget général
 - Mandat annulatif 2000-20000 pour l'année 2023, à l'encontre d'un fournisseur pour un montant de **2 836, 36 €** ;

Ces créances irrécouvrables correspondent à des titres émis par la Commune mais dont le recouvrement ne peut être mené à son terme par le comptable public en charge du recouvrement. L'admission en non-valeur des créances doit être décidée par le Conseil Municipal dans l'exercice de sa compétence budgétaire.

Elle est demandée par le comptable lorsqu'il rapporte les éléments propres à démontrer que malgré toutes les diligences qu'il a effectuées, il ne peut pas en obtenir le recouvrement.

La Commune a dû émettre une annulation d'un mandat émis à tort sur un mauvais article comptable. De ce fait, cette somme ne représente pas une recette réelle. Il s'agit donc d'une simple opération et apurement comptable.

Madame la Trésorière demande, en conséquence, l'admission en non-valeur de la somme de **2 836, 36 €** au budget général (compte 6542). Monsieur le Maire vous propose d'accéder à sa demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

**CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

**Le Maire,
Gérard TARDY**



**Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT**



VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-108 : FRAIS DE FONCTIONNEMENT 2023/2024 DE LA HALLE DES SPORTS A LA GRAND'CROIX

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

 VK

2024-11-108 FRAIS DE FONCTIONNEMENT 2023/2024 DE LA HALLE DES SPORTS A LA GRAND' CROIX

Monsieur le Maire vous fait part que la Commune doit participer dans le cadre d'un accord amiable aux frais de fonctionnement de la Halle des Sports Emile Soulier à La Grand 'Croix, car elle a des jeunes qui sont scolarisés au Collège Charles Exbrayat. Il est donné les informations suivantes, à savoir :

- Les dépenses de fonctionnement de la Halle des Sports Emile Soulier se sont élevées à 69 244 € pour les frais d'entretien, de gaz et d'électricité pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 ;
- La Commune de La Grand 'Croix prend en charge la somme de 48 780 €, correspondant à l'utilisation de cette halle par les associations de sa commune ;

Sur cette base, il reste à répartir la somme de 20 464 € entre les différentes communes qui ont des jeunes scolarisés au Collège Charles Exbrayat à la Grand 'Croix :

- Lorette compte 200 élèves scolarisés sur un effectif total de 745 ;
- La répartition de cette somme entre les communes, soit 20 464 €, se fait pour 80 % en fonction du nombre d'élèves et 20 % en fonction du potentiel fiscal ;
- Une participation de 5 671, 42 € contre 4 530,09 € pour 2022/2023 est ainsi réclamée.

Monsieur le Maire vous rappelle que suite à l'absence d'accord entre les communes utilisatrices, l'article D 2321-14 du Code Général des Collectivités Territoriales s'applique désormais pour fixer la répartition des charges qui se fera selon la méthode suivante, 80 % des dépenses au prorata du nombre d'élèves et 20 % des dépenses au prorata du potentiel fiscal. Ces nouvelles modalités de calcul s'avèrent par ailleurs beaucoup plus favorables pour LORETTE que l'ancien calcul basé sur 60 % des dépenses au prorata du nombre d'élèves et 40 % au prorata de la valeur du centime corrigé.

Monsieur le Maire vous propose d'accepter de prévoir au budget principal, la dépense de 5 671, 42 € entre les communes ayant des jeunes scolarisés au collège Charles Exbrayat.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

**Le Maire,
Gérard TARDY**

**Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT**



Répartition des frais de fonctionnement de la halle des sports Emile SOULIER

(année scolaire 2023-2024)

Cette répartition s'effectue sur deux postes :

- frais de nettoyage sur une base hebdomadaire de 51 heures, dont
 - 8 heures pour les scolaires
 - 43 heures pour les associations
- gaz et électricité sur une base d'utilisation hebdomadaire de 72 heures, dont
 - 37 heures pour les scolaires
 - 35 heures pour les associations

Les dépenses prises en compte sont celles effectuées entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024.

Les frais s'élèvent à 42 349 € pour le nettoyage et 26 895 € pour le gaz et l'électricité.

Répartition des dépenses entre l'utilisation par les scolaires et les associations			
42 349,00 €	scolaires	8/51	6 643 €
	associations	43/51	35 706 €
	sous total		42 349 €
26 895,00 €	scolaires	37/72	13 821 €
	associations	35/72	13 074 €
	sous total		26 895 €
TOTAL	scolaires		20 464 €
	associations		48 780 €

Répartition de la part scolaire (20 464 €)

a/ 80% en fonction du nombre d'élèves, soit..... 16 371,20 €

Communes	Effectifs	Soit pour chaque commune <u>16 371,20 x effectif de la commune</u> effectif total (745)
LA GRAND'CROIX	229	5 032,22 €
LORETTE	200	4 394,95 €
SAINT PAUL EN JAREZ	190	4 175,21 €
L'HORME	8	175,80 €
CELLIEU	67	1 472,31 €
FARNAY	51	1 120,71 €
TOTAL	745	16 371,20 €

VK



b/ 20 % en fonction du potentiel fiscal, soit 4 092,80 €

Communes	Nbre d'élèves scolarisés au collège Ch. Exbravat	Potentiel fiscal DGF	Valeur (1) (potentiel fiscal x effectifs de la Commune au Collège)	Soit pour chaque commune
				valeur obtenue (1) X 4 092,80 734 121,79
LA GRAND CROIX	229	953,29	218 303,41	1 217,06 €
LORETTE	200	1 144,79	228 958,00	1 276,47 €
SAINT PAUL EN JAREZ	190	928,03	176 325,70	983,04 €
L'HORME	8	1 323,09	10 584,72	59,01 €
CELLIEU	67	845,08	56 620,36	315,66 €
FARNAY	51	849,60	43 329,60	241,56 €
TOTAL	745		734 121,79	4 092,80 €

SOIT UN MONTANT TOTAL POUR CHACUNE DES COMMUNES DE :

Communes	80%	20%	TOTAL
LA GRAND'CROIX	5 032,22 €	1 217,06 €	6 249,28 €
LORETTE	4 394,95 €	1 276,47 €	5 671,42 €
SAINT PAUL EN JAREZ	4 175,21 €	983,04 €	5 158,25 €
L'HORME	175,80 €	59,01 €	234,81 €
CELLIEU	1 472,31 €	315,66 €	1 787,97 €
FARNAY	1 120,71 €	241,56 €	1 362,27 €
TOTAUX	16 371,20 €	4 092,80 €	20 464,00 €


VK



VILLE
DE
LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-109 : REHABILITATION DE LA HALLE DES SPORTS EMILE SOULIER : CONTRIBUTION DE LA COMMUNE POUR L'ANNEE SCOLAIRE 2024-2025

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-109 REHABILITATION DE LA HALLE DES SPORTS EMILE SOULIER: CONTRIBUTION DE LA COMMUNE POUR L'ANNEE SCOLAIRE 2024-2025

Monsieur le Maire vous rappelle que par délibération en date du 16 juin 2009, le Conseil Municipal a approuvé la convention de répartition des frais d'investissement de la halle des sports Emile SOULIER avec la Commune de LA GRAND CROIX. Pour mémoire, le coût définitif de ces travaux s'est chiffré à 1 904 831, 23 € HT.

Monsieur le Maire vous précise que pour l'année scolaire 2024/2025, la participation de la Ville de Lorette s'élève à 14 909, 78 € (contre 15 796, 46 € pour 2023/2024), pour un nombre d'élèves lorettois accueillis de 187 (contre 200 en 2023-2024), l'effectif total du collège étant de 738 (contre 745 en 2023-2024).

Monsieur le Maire vous invite, par conséquent :

- 1) À verser à la Commune de La Grand 'Croix, la somme de 14 909, 78 (dont 10 185, 17€ en capital, et 4 724, 61 € en intérêts) au titre de sa participation aux frais des travaux de réhabilitation de la halle Emile Soulier à La Grand-Croix pour l'année scolaire 2024-2025 ;
- 2) À imputer la dépense, au budget général de la Commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024

Le Maire,
Gérard TARDY

Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT



HALLE EMILE SOULIER CONTRIBUTION DES COMMUNES A L'INVESTISSEMENT

coût définitif HT		1 904 831,23
à déduire les subventions		
DCE	334 566,00	
CNDS	227 500,00	
Conseil Général	107 000,00	672 885,00
Région	3 819,00	
Total		
coût définitif - subventions		1 231 946,23
partie intercommunale (81,57%)	81,57%	1 004 898,54
part de Grand Croix à déduire	-20%	-200 979,71
SOMME RESTANT A REPARTIR		803 918,83
coût total des intérêts d'emprunt (4,05% sur 20 ans - remboursements trimestriels)		372 917,15
COÛT TOTAL SUR 20 ANS		1 176 835,98
d'où un coût moyen par élève	738	1 594,63

CONTRIBUTION DE LA COMMUNE POUR 2025 sur répartition des effectifs 2024/2025

	effectif	coût moyen x effectif	pour année 2025
LORETTE	187	298 195,57	14 909,78

 . VK



VILLE
DE
LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-110 : DOSSIER AMENAGEMENT DES LOCAUX DE LA CRECHE COLINE ET COLAS ; DEMANDE DE SUBVENTIONS- CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA LOIRE

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAI A Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

VK

**2024-11-110 DOSSIER AMENAGEMENT DES LOCAUX DE LA CRECHE COLINE ET COLAS :
DEMANDE DE SUBVENTIONS- CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA LOIRE**

Monsieur le Maire vous rappelle que la Commune est propriétaire des locaux accueillant la Crèche Coline et Colas, situés 3 rue Jean Claude Delay.

En accord avec l'association locataire et la PMI gérée par le Conseil Départemental de la Loire qui accorde l'agrément aux crèches, des travaux doivent être réalisés afin d'améliorer la sécurité et les conditions d'accueil de la structure.

Le projet communal consiste à améliorer l'état général des locaux de l'établissement et de répondre à une meilleure qualité d'accueil des enfants et de son personnel.

- un rafraîchissement général des murs de l'ensemble du local (peinture de l'ensemble des murs) afin d'améliorer la qualité de l'accueil des familles et leurs enfants et le confort pour les salariés de l'association.

- le remplacement des dalles du plafond suspendu. Celles-ci sont à ce jour inadaptées et non conformes aux nouvelles réglementations ; Ces travaux sont demandés par la PMI pour sa mise aux normes.

- La dépose des vieux radiateurs de chauffage électrique et l'installation d'une pompe à chaleur réversible afin de permettre de faire bénéficier aux enfants et aux personnels de températures adaptées (hiver et été). En effet, depuis que la copropriété a fait couper le chauffage au sol, le maintien de températures adaptées l'hiver n'est plus possible. Des économies d'énergie seront également obtenues pour la partie « chauffage » grâce à un système de chauffage moins énergivore.

Ces travaux seraient réalisés avant la fin d'année 2024 en ce qui concerne l'installation de la pompe à chaleur pour les vacances de Noël, pendant la période de fermeture de la crèche. Par contre, le ravalement intérieur devra attendre les périodes des vacances d'été. Le montant total des travaux est estimé à 39 564, 28 € HT.

Monsieur le Maire vous précise qu'il existe une possibilité de financement de la part de la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire au titre du fonds de modernisation des EJAE (établissement d'accueil du jeune enfant) pour l'année 2024.

Monsieur le Maire vous invite de ce fait à l'autoriser à valider cette opération d'investissement et déposer une demande de subventions au titre du fonds de modernisation des EJAE (établissement d'accueil du jeune enfant) pour l'année 2024 de la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire, pour le projet d'aménagement des locaux de la Crèche Coline et Colas, à hauteur de 80% du montant des travaux éligibles (soit 31 651, 42 €).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

Le Maire,
Gérard TARDY



Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT

Hôtel de Ville - Place du IIIème Millénaire - 42420 LORETTE

☎ 04 77 73 30 44 - 📠 : 04 77 73 40 33 - ✉ mairie@ville-lorette.fr Site internet : www.ville-lorette.fr

Conseil Municipal du 5 novembre 2024 - DCM 2024-11-110

2/2



VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-111 : CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE ALSH PERISCOLAIRE - 2023-2026 : AVENANT N°2

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-111 CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE ALSH PERISCOLAIRE - 2023-2026 : AVENANT N°2

Monsieur le Maire vous rappelle que par délibération n°2023-03-31 en date du 23 mars 2023, la Conseil Municipal l'a autorisé à signer une nouvelle convention d'objectifs et de financement de la prestation de service ALSH Périscolaire avec la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire, pour une durée de 4 ans prenant effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.

Pour rappel, la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire finance par le biais d'une prestation de service, le fonctionnement du CLSH dans le cadre de sa politique en direction du temps libre des enfants et des jeunes.

Monsieur le Maire vous précise que la Caisse d'Allocations Familiales a proposé un avenant n°1 à la Commune de Lorette afin de préciser les modalités exactes d'octroi et de versement du bonus territorial du contrat territorial global sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2026. Celui-ci a été accepté à l'unanimité par le Conseil Municipal réuni le 21 septembre 2023, suite à l'adoption de la délibération n°2023-09-97.

La Caisse d'Allocations Familiales de la Loire propose à la Commune de signer un avenant n°2 à ladite convention lui permettant d'intégrer les objectifs prévus dans la convention d'objectifs et de gestion (COG) 2023-2027, en sachant que les modalités de mise en œuvre seront déterminées dans un addendum à venir :

- Le complément inclusif ALSH : il permet de renforcer l'accueil des enfants et des adolescents en situation de handicap. Il est mis en place à compter du 1^{er} janvier 2024. **Il permet de majorer la subvention ALSH par heure d'accueil réalisée** (heure de présence effective éventuellement arrondie à l'heure supérieure) uniquement pour les enfants bénéficiaires de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;

- La possibilité de financer les développements d'activité dans ces accueils via le bonus territoire CTG, qui pourra ainsi être versé à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les heures d'accueil nouvelles, allant au-delà des heures existantes contractualisées lors de la mise en place de la CTG en cours (application au 1^{er} janvier 2024 d'un plafond de développement dans la limite d'un pourcentage précisé dans l'addendum et basé sur les heures existantes contractualisées).

- La prise en compte du temps de repas dans la pause méridienne, désormais financée dans son intégralité depuis le 1^{er} janvier 2023. Cette évolution permet de reconnaître le temps du repas comme faisant pleinement partie du temps éducatif ;

- Les réformes successives des rythmes éducatifs ont accru les différentes modalités de financement, la Convention d'Objectifs et de Gestion signée entre l'Etat et la branche Famille pour la période 2023-2027 doit permettre de simplifier les financements :

- en intégrant progressivement le montant de la bonification et de la majoration Plan mercredi dans le bonus territoire Ctg (au renouvellement de la Ctg ou de manière anticipée au choix de la Caf et du gestionnaire)

- en fusionnant l'Asre à la PS Alsh périscolaire à partir du 1er janvier 2025 ;

Monsieur le Maire vous propose d'accepter les termes de l'avenant n°2 à la convention d'objectifs et de financement de l'accueil ALSH Périscolaire de la Commune de Lorette permettant d'intégrer les objectifs prévus dans la convention d'objectifs et de gestion (COG) 2023-2027, valable rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026 soit au terme de la convention, et de l'autoriser lui ou un adjoint dans l'ordre du tableau à le signer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024

Le Maire,
Gérard TARDY



Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT

Avenant

Intégrant les mesures nouvelles prévues dans la Cog 2023 – 2027



Subvention Accueil de loisirs (Alsh) Périscolaire

- Aide spécifique rythmes éducatifs (Asre)
- Bonus territoire Ctg Offre nouvelle
- Complément inclusif
- Intégration du temps du repas pour la pause méridienne
- Intégration du plan mercredi dans le bonus territoire Ctg

Année : 2024 - 2026

Gestionnaire : MAIRIE DE LORETTE

Structure : MAIRIE DE LORETTE PERISCOLAIRE

Code pièces – Famille / Type : monter convention /convention

Modèle Juin 2024

 VK

Le présent avenant de portée générale vient modifier la convention d'objectifs et de financement établie le **22/02/2023** :

Il permet de mettre en œuvre l'ensemble des évolutions de financement prévue par la convention d'objectifs et gestion 2023-2027 en faveur des Accueils de loisirs sans hébergement.

Entre :

Nom du gestionnaire : MAIRIE DE LORETTE

Nature juridique du gestionnaire à préciser (association loi 1901, collectivité territoriale, entreprise du secteur privé...) : Collectivité territoriale

Dont le siège social est situé Place du IIIème Millénaire 42420 Lorette

Représentée par (personne physique) Gérard TARDY

En sa qualité de : Maire

Ci-après désigné « le gestionnaire ».

Et :

La Caisse d'allocations familiales de la Loire

Représentée par Madame Marie-Pierre BRUSCHET

Directrice, dont le siège est situé 55 rue de la Montat – CS 70813 – 42952 SAINT ETIENNE CEDEX 1

Ci-après désignée « la Caf ».



VK

Préambule

Les finalités de la politique d'action sociale familiale des Caisses d'allocations familiales

Conformément à l'arrêté programme du 3 octobre 2001, les Caf contribuent par leur action sociale au renforcement des liens familiaux, à l'amélioration de la qualité de vie des familles et de leur environnement social, au développement et à l'épanouissement de l'enfant et de l'adolescent, au soutien à l'autonomie du jeune adulte et à la prévention des exclusions.

L'action sociale de la branche Famille est généraliste, préventive et familiale. Elle est fondée sur des valeurs d'égalité, de solidarité, de neutralité et de respect de la laïcité.

Au travers de diagnostics partagés, les Caf prennent en compte les besoins des familles et les contributions des partenaires. Les habitants et les usagers sont associés à l'expression des besoins sociaux et à la définition des modalités pour les satisfaire.

La couverture des besoins est recherchée, d'une part, par une implantation prioritaire des équipements sur des territoires qui en sont dépourvus, d'autre part, au travers de l'amélioration de l'offre de service des équipements existants.

Les équipements et services financés au titre de l'action sociale de la branche Famille doivent être accessibles à l'ensemble des familles, qu'elles disposent de revenus modestes ou expriment des besoins spécifiques comme la situation de handicap d'un parent ou d'un enfant.

Article 1 : L'objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objectif d'intégrer à la convention d'objectifs et de financement en cours de validité entre la Caf et le gestionnaire les mesures nouvelles prévues par la Convention d'objectifs et de gestion 2023-2027 décrites ci-dessous :

Les modalités techniques de calcul de la subvention Alsh Périscolaire, des financements associés et de l'Aide spécifique des rythmes éducatifs seront communiqués ultérieurement aux gestionnaires par l'envoi d'addenda venant ainsi préciser les modalités de mise en place des mesures nouvelles.

Les objectifs poursuivis par les mesures nouvelles prévues dans la Convention d'objectif et de gestion (Cog) 2023-2027

Dans le cadre de la Convention d'objectifs et de gestion 2023-2027, la branche Famille met en place de nouvelles modalités de financements à destination des Accueils périscolaires visant à soutenir le développement de l'offre d'accueil, à renforcer les démarches inclusives et à simplifier les modalités de soutien de la branche Famille par :



VK

– Le complément inclusif Alsh : il permet de renforcer l'accueil des enfants et des adolescents en situation de handicap. Il est mis en place à compter du 1^{er} janvier 2024, il permet de majorer la subvention Alsh par heure d'accueil réalisée (heure de présence effective éventuellement arrondie à l'heure supérieure) uniquement pour les enfants bénéficiaires de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (Aeeh) ;

– La possibilité de financer les développements d'activité dans ces accueils via le bonus territoire Ctg, qui pourra ainsi être versé à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les heures d'accueil nouvelles, allant au-delà des heures existantes contractualisées lors de la mise en place de la Ctg en cours (application au 1^{er} janvier 2024 d'un plafond de développement dans la limite d'un pourcentage précisé dans l'addendum et basé sur les heures existantes contractualisées).

- La prise en compte du temps de repas dans la pause méridienne, désormais financée dans son intégralité depuis le 1^{er} janvier 2023. Cette évolution permet de reconnaître le temps du repas comme faisant pleinement partie du temps éducatif ;

- Les réformes successives des rythmes éducatifs accru les différentes modalités de financement, la Convention d'Objectifs et de Gestion signée entre l'Etat et la branche Famille pour la période 2023-2027 doit permettre de simplifier les financements :

- en intégrant progressivement le montant de la bonification et de la majoration Plan mercredi dans le bonus territoire Ctg (au renouvellement de la Ctg ou de manière anticipée au choix de la Caf et du gestionnaire)
- en fusionnant l'Asre à la Ps Alsh périscolaire à partir du 1^{er} janvier 2025 ;



VK

Article 2 – Incidences de l’avenant sur la convention



Toutes les clauses de la convention initiale et de son(s) avenant(s) et leurs annexes, restent inchangées et demeurent applicables tant qu’elles ne sont pas contraires aux stipulations contenues dans le présent avenant. Ces stipulations prévalent en cas de différence.

Article 3 – Effet et durée de l’avenant

Le présent avenant, prend effet à compter du **01/01/2024** et jusqu’au **31/12/2026**.

Fait à Saint-Etienne,

Le 02/09/2024.

<p><i>Pour la caisse d’Allocations familiales,</i> La Directrice,</p>  <p>Marie-Pierre BRUSCHET</p>	<p><i>Pour le gestionnaire</i> Le Maire,</p>  <p>Gérard TARDY</p>
--	---



VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-112 : CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE ALSH EXTRASCOLAIRE : AVENANT N°2

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

VK

2024-11-112 CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE ALSH EXTRASCOLAIRE : AVENANT N°2

Monsieur le Maire vous rappelle que par délibération n°2023-04-42 en date du 6 avril 2023, la Conseil Municipal l'a autorisé à signer une nouvelle convention d'objectifs et de financement de la prestation de service ALSH Extrascolaire, avec la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire, pour une durée de 4 ans prenant effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.

Pour rappel, la CAF finance le fonctionnement du CLSH dans le cadre de sa politique en direction du temps libre des enfants et des jeunes. L'accueil de loisirs extrascolaire est celui qui se déroule pendant les vacances scolaires.

Monsieur le Maire vous précise que depuis 2019, les modalités de calcul du montant de la prestation ont évolué pour l'accueil extrascolaire selon des modalités plus favorables pour la Commune puisqu'elles s'appuient désormais sur les heures réellement facturées aux familles.

Monsieur le Maire vous précise que la Caisse d'Allocations Familiales a proposé un avenant n°1 à la Commune de Lorette afin de préciser les modalités exactes d'octroi et de versement du bonus territorial du contrat territorial global sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2026. Celui-ci a été accepté à l'unanimité par le Conseil Municipal réuni le 21 septembre 2023, suite à l'adoption de la délibération n°2023-09-98.

La Caisse d'Allocations Familiales de la Loire propose à la Commune de signer un avenant n°2 à ladite convention lui permettant d'intégrer les objectifs prévus dans la convention d'objectifs et de gestion (COG) 2023-2027, en sachant que les modalités de mise en œuvre seront déterminées dans un addendum à venir :

- Le complément inclusif ALSH : il permet de renforcer l'accueil des enfants et des adolescents en situation de handicap. Il est mis en place à compter du 1^{er} janvier 2024. **Il permet de majorer la subvention ALSH par heure d'accueil réalisée** (heure de présence effective éventuellement arrondie à l'heure supérieure) uniquement pour les enfants bénéficiaires de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;

- La possibilité de financer les développements d'activité dans ces accueils via le bonus territoire CTG, qui pourra ainsi être versé à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les heures d'accueil nouvelles, allant au-delà des heures existantes contractualisées lors de la mise en place de la CTG en cours (application au 1^{er} janvier 2024 d'un plafond de développement dans la limite d'un pourcentage précisé dans l'addendum et basé sur les heures existantes contractualisées).

Monsieur le Maire vous propose d'accepter les termes de l'avenant n°2 à la convention d'objectifs et de financement de l'accueil ALSH Extrascolaire de la Commune de Lorette permettant d'intégrer les objectifs prévus dans la convention d'objectifs et de gestion (COG) 2023-2027, valable rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026 soit au terme de la convention, et de l'autoriser lui ou un adjoint dans l'ordre du tableau à le signer.



Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024

Le Maire,
Gérard TARDY



Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kergot", written over a horizontal line.

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT

Avenant

intégrant les mesures nouvelles prévues par la Cog 2023 – 2027



**Subvention Alsh Extrascolaire
Bonus territoire CTG offre nouvelle
Complément inclusif**

Année : 2024 - 2026
Gestionnaire : MAIRIE DE LORETTE
Structure : MAIRIE DE LORETTE EXTRASCOLAIRE
Code pièces – Famille / Type : monter convention /convention

Modèle Juin 2024

VK



Le présent avenant de portée générale vient modifier la convention d'objectifs et de financement établie le 22/02/2023 :

Il permet de mettre en œuvre l'ensemble des évolutions de financement prévue par la convention d'objectifs et gestion 2023-2027 en faveur des Accueils de loisirs sans hébergement

Entre :

Nom du gestionnaire : MAIRIE DE LORETTE

Nature juridique du gestionnaire à préciser (association loi 1901, collectivité territoriale, entreprise du secteur privé...) : Collectivité territoriale

Dont le siège social est situé Place du IIIème Millénaire 42420 Lorette

Représentée par (personne physique) Gérard TARDY

en sa qualité de : Maire

Ci-après désigné « le gestionnaire ».

Et :

La Caisse d'allocations familiales de la Loire

représentée par Madame Marie-Pierre BRUSCHET

Directrice, dont le siège est situé 55 rue de la Montat – CS 70813 – 42952 SAINT ETIENNE CEDEX 1

Ci-après désignée « la Caf ».

Préambule

Les finalités de la politique d'action sociale familiale des Caisses d'allocations familiales

Conformément à l'arrêté programme du 3 octobre 2001, les Caf contribuent par leur action sociale au renforcement des liens familiaux, à l'amélioration de la qualité de vie des familles et de leur environnement social, au développement et à l'épanouissement de l'enfant et de l'adolescent, au soutien à l'autonomie du jeune adulte et à la prévention des exclusions.

L'action sociale de la branche Famille est généraliste, préventive et familiale. Elle est fondée sur des valeurs d'égalité, de solidarité, de neutralité et de respect de la laïcité.

Au travers de diagnostics partagés, les Caf prennent en compte les besoins des familles et les contributions des partenaires. Les habitants et les usagers sont associés à l'expression des besoins sociaux et à la définition des modalités pour les satisfaire.

VK

La couverture des besoins est recherchée, d'une part, par une implantation prioritaire des équipements sur des territoires qui en sont dépourvus, d'autre part, au travers de l'amélioration de l'offre de service des équipements existants.

Les équipements et services financés au titre de l'action sociale de la branche Famille doivent être accessibles à l'ensemble des familles, qu'elles disposent de revenus modestes ou expriment des besoins spécifiques comme la situation de handicap d'un parent ou d'un enfant.

Article 1 : L'objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objectif d'intégrer à la convention d'objectifs et de financement en cours de validité entre la Caf et le gestionnaire les mesures nouvelles prévues par la Convention d'objectifs et de gestion 2023-2027 décrites ci-dessous.

Les modalités techniques de calcul de la subvention Alsh Extrascolaire et des financements associés seront communiqués ultérieurement aux gestionnaires par l'envoi d'addenda venant ainsi préciser les modalités de mise en place des mesures nouvelles.

Les objectifs poursuivis par les mesures nouvelles prévues dans la Convention d'objectif et de gestion (Cog) 2023-2027

Dans le cadre de la Convention d'objectifs et de gestion 2023-2027, la branche Famille met en place de nouvelles modalités de financement à destination des Alsh Extrascolaire visant à soutenir le développement de l'offre d'accueil de loisirs, à renforcer les démarches inclusives et à simplifier les modalités de soutien de la branche Famille par :

- Le complément inclusif Alsh : il permet de renforcer l'accueil des enfants et des adolescents en situation de handicap. Il est mis en place à compter du 1^{er} janvier 2024, il permet de majorer la subvention Alsh extrascolaire par heure d'accueil réalisée (heure de présence effective éventuellement arrondie à l'heure supérieure) uniquement pour les enfants bénéficiaires de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (Aeeh) ;
- La possibilité de financer les développements d'activité dans ces accueils via le bonus territoire Ctg, qui pourra ainsi être versé à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les heures d'accueil nouvelles, allant au-delà des heures existantes contractualisées lors de la mise en place de la Ctg en cours (application au 1^{er} janvier 2024 d'un plafond de développement dans la limite d'un pourcentage précisé dans l'addendum et basé sur les heures existantes contractualisées).

Article 2 – Incidences de l'avenant sur la convention

Toutes les clauses de la convention initiale et de son(s) avenant(s), et leurs annexes, restent inchangées et demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux stipulations contenues dans le présent avenant. Ces stipulations prévalent en cas de différence.

VK

Article 3 – Effet et durée de l’avenant

Le présent avenant prend effet à compter du 01/01/2024 et jusqu’au 31/12/2026.

Fait à Saint-Etienne,

Le **02/09/2024**.

Pour la caisse d’Allocations familiales,
La Directrice,



Marie-Pierre BRUSCHET

Pour le gestionnaire
Le Maire,



Gérard TARDY



VK



VILLE
DE
LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-113 : CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE « ACCUEIL ADOLESCENT » 2023-2026 – AVENANT N°2

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAI A Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-113 CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE « ACCUEIL ADOLESCENT » 2023-2026 – AVENANT N°2

Monsieur le Maire vous indique que la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire prévoit la mise en place d'une convention spécifique de financement par le biais de la Prestation de service pour l'accueil des enfants adolescents à partir de 12 ans.

De la même façon que pour les services périscolaires pour les enfants de moins de 12 ans, la Caisse des Allocations Familiales finance les activités municipales d'accueil des adolescents. Pour Lorette, il s'agit de la structure gérée par la Municipalité, Raymond Amiel. Les modalités de calcul de la prestation de service est identique à savoir 30% du prix de revient dans la limite d'un prix plafond fixé annuellement par la CAF, appliqué à chaque acte ouvrant droit à financement.

Monsieur le Maire vous rappelle que par délibération n°2023-03-02 en date du 23 mars 2023, la Conseil Municipal l'a autorisé à signer une nouvelle convention d'objectifs et de financement de la prestation de service Accueil Adolescent Raymond Amiel avec la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire, pour une durée de 4 ans prenant effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.

Monsieur le Maire vous précise que la Caisse d'Allocations Familiales a proposé un avenant n°1 à la Commune de Lorette afin de préciser les modalités exactes d'octroi et de versement du bonus territorial du contrat territorial global sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2026. Celui-ci a été accepté à l'unanimité par le Conseil Municipal réuni le 21 septembre 2023, suite à l'adoption de la délibération n°2023-09-99.

La Caisse d'Allocations Familiales de la Loire propose à la Commune de signer un avenant n°2 à ladite convention lui permettant d'intégrer les objectifs prévus dans la convention d'objectifs et de gestion (COG) 2023-2027, en sachant que les modalités de mise en œuvre seront déterminées dans un addendum à venir :

- Le complément inclusif ALSH : il permet de renforcer l'accueil des enfants et des adolescents en situation de handicap. Il est mis en place à compter du 1^{er} janvier 2024. **Il permet de majorer la subvention ALSH par heure d'accueil réalisée** (heure de présence effective éventuellement arrondie à l'heure supérieure) uniquement pour les enfants bénéficiaires de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;

- La possibilité de financer les développements d'activité dans ces accueils via le bonus territoire CTG, qui pourra ainsi être versé à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les heures d'accueil nouvelles, allant au-delà des heures existantes contractualisées lors de la mise en place de la CTG en cours (application au 1^{er} janvier 2024 d'un plafond de développement dans la limite d'un pourcentage précisé dans l'addendum et basé sur les heures existantes contractualisées).

Monsieur le Maire vous propose d'accepter les termes de l'avenant n°2 à la convention d'objectifs et de financement de l'accueil Adolescents de la Commune de Lorette permettant

d'intégrer les objectifs prévus dans la convention d'objectifs et de gestion (COG) 2023-2027, valable rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026 soit au terme de la convention, et de l'autoriser lui ou un adjoint dans l'ordre du tableau à le signer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024

Le Maire,
Gérard TARDY



Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT

Avenant

intégrant les mesures nouvelles prévues par la Cog 2023 – 2027



Subvention Alsh « Accueil Adolescents »

- Bonus territoire CTG offre nouvelle
- Complément inclusif

Année : **2024 - 2026**

Gestionnaire : **MAIRIE DE LORETTE**

Structure : **MAIRIE DE LORETTE ACCUEIL ADOLESCENTS**

Code pièces – Famille / Type : monter convention /convention

Modèle Juin 2024

 RK

Le présent avenant de portée générale vient modifier la convention d'objectifs et de financement établie le 22/02/2023 :

Il permet de mettre en œuvre l'ensemble des évolutions de financement prévue par la convention d'objectifs et gestion 2023-2027 en faveur des Accueils de loisirs sans hébergement

Entre :

Nom du gestionnaire : MAIRIE DE LORETTE

Nature juridique du gestionnaire à préciser (association loi 1901, collectivité territoriale, entreprise du secteur privé...) : Collectivité territoriale

Dont le siège social est situé Place du IIIème Millénaire 42420 Lorette

Représentée par (personne physique) Gérard TARDY

en sa qualité de : Maire

Ci-après désigné « le gestionnaire ».

Et :

La Caisse d'allocations familiales de la Loire

représentée par Madame Marie-Pierre BRUSCHET

Directrice, dont le siège est situé 55 rue de la Montat – CS 70813 – 42952 SAINT ETIENNE CEDEX 1

Ci-après désignée « la Caf ».

Préambule

Les finalités de la politique d'action sociale familiale des Caisses d'allocations familiales

Conformément à l'arrêté programme du 3 octobre 2001, les Caf contribuent par leur action sociale au renforcement des liens familiaux, à l'amélioration de la qualité de vie des familles et de leur environnement social, au développement et à l'épanouissement de l'enfant et de l'adolescent, au soutien à l'autonomie du jeune adulte et à la prévention des exclusions.

L'action sociale de la branche Famille est généraliste, préventive et familiale. Elle est fondée sur des valeurs d'égalité, de solidarité, de neutralité et de respect de la laïcité.

Au travers de diagnostics partagés, les Caf prennent en compte les besoins des familles et les contributions des partenaires. Les habitants et les usagers sont associés à l'expression des besoins sociaux et à la définition des modalités pour les satisfaire.

VK

La couverture des besoins est recherchée, d'une part, par une implantation prioritaire des équipements sur des territoires qui en sont dépourvus, d'autre part, au travers de l'amélioration de l'offre de service des équipements existants.

Les équipements et services financés au titre de l'action sociale de la branche Famille doivent être accessibles à l'ensemble des familles, qu'elles disposent de revenus modestes ou expriment des besoins spécifiques comme la situation de handicap d'un parent ou d'un enfant.

Article 1 : L'objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objectif d'intégrer à la convention d'objectifs et de financement en cours de validité entre la Caf et le gestionnaire les mesures nouvelles prévues par la Convention d'objectifs et de gestion 2023-2027 décrites ci-dessous.

Les modalités techniques de calcul de la subvention Accueil adolescents et des financements associés seront communiqués ultérieurement aux gestionnaires par l'envoi d'addenda venant ainsi préciser les modalités de mise en place des mesures nouvelles.

Les objectifs poursuivis par les mesures nouvelles prévues dans la Convention d'objectif et de gestion (Cog) 2023-2027

Dans le cadre de la Convention d'objectifs et de gestion 2023-2027, la branche Famille met en place de nouvelles modalités de financements à destination des « Accueils adolescents » visant à soutenir le développement de l'offre d'accueil, à renforcer les démarches inclusives et à simplifier les modalités de soutien de la branche Famille par :

– Le complément inclusif Alsh : il permet de renforcer l'accueil des enfants et des adolescents en situation de handicap. Il est mis en place à compter du 1^{er} janvier 2024, il permet de majorer la subvention « Accueil adolescents » par heure d'accueil réalisée (heure de présence effective éventuellement arrondie à l'heure supérieure) uniquement pour les enfants bénéficiaires de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (Aeeh) ;

- La possibilité de financer les développements d'activité dans ces accueils via le bonus territoire Ctg, qui pourra ainsi être versé à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les heures d'accueil nouvelles, allant au-delà des heures existantes contractualisées lors de la mise en place de la Ctg en cours (application au 1^{er} janvier 2024 d'un plafond de développement dans la limite d'un pourcentage précisé dans l'addendum et basé sur les heures existantes contractualisées).

Article 2 – Incidences de l'avenant sur la convention

Toutes les clauses de la convention initiale et de son(s) avenant(s), et leurs annexes, restent inchangées et demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux stipulations contenues dans le présent avenant. Ces stipulations prévalent en cas de différence.

VK

Article 3 – Effet et durée de l’avenant

Le présent avenant prend effet à compter du 01/01/2024 et jusqu’au 31/12/2026.

Fait à Saint-Etienne,

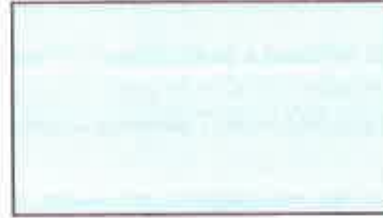
Le 02/09/2024.

Pour la caisse d’Allocations familiales,
La Directrice,



Marie-Pierre BRUSCHET

Pour le gestionnaire
Le Maire,



Gérard TARDY

VK



VILLE
DE
LORETTE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-114 : RAPPORTS ANNUELS SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DES SERVICES PUBLICS D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF POUR L'EXERCICE 2023 DE SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE POUR LA COMMUNE DE LORETTE

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

**2024-11-114 : RAPPORTS ANNUELS SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DES SERVICES PUBLICS
D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF POUR L'EXERCICE 2023 DE SAINT-ETIENNE
MÉTROPOLE POUR LA COMMUNE DE LORETTE**

Monsieur le Maire vous présente le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif et non collectif élaboré par Saint-Etienne Métropole, sur l'ensemble du territoire métropolitain et ainsi que celui établi par le délégataire de service public sur la commune de Lorette plus spécifiquement pour l'exercice 2023.

Monsieur le Maire vous rappelle que la Métropole est désormais compétente en matière d'assainissement, suite au transfert de la compétence qui est intervenu le 1^{er} janvier 2011, et qu'ainsi, ces rapports n'ont qu'un but informatif pour les élus communaux.

Ces rapports ont été présentés en Conseil Métropolitain après avoir été soumis à la Commission Consultative des Services Publics Locaux de Saint Etienne Métropole.

En vertu de l'article D 2224-3 du CGCT, le Maire doit présenter au Conseil Municipal les rapports qu'il a reçus des établissements publics de coopération intercommunale.

Il vous demande de prendre acte de la présentation des rapports sur le prix et la qualité des services publics d'assainissement de la Métropole de Saint Etienne Métropole.

Le Conseil Municipal en prend acte.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

**Le Maire,
Gérard TARDY**



**Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERDOT**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kerdot', written over a faint circular stamp.



VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-115 : RAPPORTS ANNUELS SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC COMMUNAL D'EAU POTABLE POUR 2023

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAI A Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien
MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire
MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le
Affiché le

2024-11-115 : RAPPORTS ANNUELS SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC COMMUNAL D'EAU POTABLE POUR 2023

Monsieur le Maire vous présente les rapports annuels sur le prix et la qualité du service communal d'eau potable pour l'exercice 2023 établis par Saint-Etienne Métropole compétente depuis le 1^{er} janvier 2016 en matière de distribution de l'eau potable, ainsi que les rapport RPQS sur l'ensemble du territoire métropolitain, ainsi que ceux établis par le délégataire de service public, SUEZ sur le périmètre des communes de la Moyenne Vallée du Gier et sur celui de la commune de Lorette.

Ces rapports ont été présentés en Conseil Métropolitain après avoir été soumis à la Commission Consultative des Services Publics Locaux de Saint Etienne Métropole.

En vertu de l'article D 2224-3 du CGCT, le Maire doit présenter au Conseil Municipal les rapports qu'il a reçus des établissements publics de coopération intercommunale.

Il vous demande de prendre acte de la présentation des rapports sur le prix et la qualité des services publics d'eau potable de la Métropole de Saint Etienne Métropole, sur le périmètre des communes de la Moyenne Vallée du Gier et sur celui de la commune de Lorette.

Le Conseil Municipal en prend acte.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

**Le Maire,
Gérard TARDY**



**Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kergot', written over a white background.



VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-116 : COMPTE RENDU DE DÉLÉGATION DE POUVOIRS

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS / EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-116 : COMPTE RENDU DE DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Monsieur le Maire est chargé d'exercer au nom de la Commune, l'ensemble des droits de préemption défini par le Code de l'Urbanisme. Il a été décidé de ne pas préempter les biens suivants :

- 10 chemin du Frein H 56, 530, 533 appartenant à M. VERGNES Rémi et Mme RAHIM-GUEALIA Mélanie.

Au titre de la délégation « De prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et accords-cadres sans limite de montant ainsi que de prendre toute décision concernant les avenants aux marchés sans limitation de montant et quel que soit le pourcentage d'augmentation de l'avenant » :

2024-309 : De confier à la société *SERP 4 Rue Lavoisier 42 420 LORETTE*, les travaux d'extension de l'éclairage public Rue des Crêts avec fourniture et pose de candélabres et création de massifs en béton, pour un montant de 8 268,00 € TTC (6 890,00 € HT) ;

2024-310 : De confier aux *Ets SARL D'HITELEM 46, rue Emile Zola 42 650 SAINT JEAN BONNEFONDS*, la fourniture et livraison d'un réfrigérateur et d'un four micro-ondes pour l'école Marie-Curie, pour un montant total de 312,00 € TTC (soit 260,00 € HT, taxe éco-contribution comprise) ;

2024-311 : De confier, dans le cadre du « Conseil d'Initiation à la vie locale - CIVIL », à la société *LIRE DEMAIN 24-32, rue des Amandiers 75 020 PARIS*, la fourniture de 76 dictionnaires et des livrets pour l'entrée au collège destinés à être remis aux élèves de CM2, pour un montant de 1 037,44 € TTC (983,35 € HT) TVA à 5.50 % ;

2024-312 : De confier à la société *GIER PAYSAGE 32, rue Adèle Bourdon 42 420 LORETTE*, les travaux pour l'abattage de 4 cèdres morts dans le parc Aragon, pour un montant de 1 233,60 € TTC (soit 1 028,00 € HT) ;

2024-313 : De confier à la société *ECHOPPE sise 25 Rue Blanqui - 33 028 BORDEAUX* cedex la fourniture de chaussures de sécurité et vêtements de travail (blouses), destinés aux agents d'entretien intervenant à l'école Marie Curie, pour un montant total de 367,20 € TTC (306,00 € HT), frais de livraison offerts ;

2024-314 : De confier à la société *LANDY PAYSAGES 270, route de Richoré 42 740 SAINT PAUL EN JAREZ*, des achats d'arbustes (pour remplacement) dans divers massifs situés sur la placette FONT FLORA pour un montant de 1 463,88 € TTC (1 334,32 € HT TVA à 10 et 20 %) ;

2024-315 : De confier à la société *MANUTAN COLLECTIVITES 143 Boulevard Ampère 79 074 NIORT*, la fourniture d'un chariot de voirie, pour un montant de 394,80 € TTC (329,00 € HT) ;

2024-316 : De confier à la société *MORIAU DIDIER 186 Chemin des Verchères 01800 MEXIMEUX*, (à l'occasion des animations prévues place du Troisième Millénaire à Lorette, le 8 décembre 2024) la mise à disposition d'un manèges forains de type Carrousel pour un montant de 5 000,00 € TTC ;



2024-317 : De confier aux *Ets LOCOMARTIN Limited 40, rue de Verdun 03 400 YZEURE*, une animation avec une locomotive à griller les châtaignes et des churros, à l'occasion des animations à l'occasion du 8 Décembre 2024, pour un montant de 1 620,00 € TTC (1 350,00 € HT) ;

2024-318 : De confier à la société *PHEM SA 21, allée Louis Breguet 93 420 VILLEPINTE*, la fourniture de 24 recharges pour diffuseur d'aérosol d'ambiance à l'hôtel de ville, pour un montant de 526,18 € TTC (438,48 € HT) ;

2024-319 : De confier à la société *Garage AD Faure 4, rue Jean Jaurès 42 420 LORETTE*, la vidange avec changement du filtre à huile pour le véhicule DUSTER immatriculé FT-836-ZG du service Police Municipale, pour un montant de 291,11 € TTC (242,59 € HT) ;

2024-320 : De confier aux *Ets RELAIS Pneus 7, Plaine de Grézieux 42420 Lorette*, le remplacement de 2 pneus du véhicule DACIA DUSTER immatriculé FT836ZG de la police municipale suite à une crevaison, pour un montant total de 248.02 € TTC, soit 206,72 € HT ;

2024-321 : De confier à *JL SYSTEMS 2 allée de l'Electronique 42 000 SAINT ETIENNE*, la fourniture et l'installation 2 téléphones sans fil pour le Pôle Jeunesse, pour un montant de 379,20 € TTC (316,00 € HT) ;

2024-322 : De confier à *M. GRIVOLAT Fabrice n°1 Les Platanes 42 800 SAINT MARTIN LA PLAINE*, la mise à disposition de stands avec animateurs et lots à gagner (tir à la carabine, pêche aux canards) pour les festivités du 8 Décembre 2024, pour un montant de 1 680,00 € TTC (1 400,00 € HT) ;

2024-323 : D'accepter et signer la convention de partenariat musical proposée par la *Fédération Nationale des Centres Musicaux Ruraux (F.N.C.M.R.) sise 2, Place du Gal LECLERC 94130 NOGENT SUR MARNE*, pour la mise en place d'ateliers artistiques en éducation musicale aux écoles primaires (publiques et privées) de la Commune, pour une période comprise entre le 1er septembre 2024 et le 4 juillet 2025, pour une heure d'activité par semaine scolaire, soit un montant total de 21 501,57 € (TVA non applicable) ;

2024-324 : De confier aux *Ets SARL D'HITELEM 46, rue Emile Zola 42 650 SAINT JEAN BONNEFONDS*, la fourniture et livraison de 3 fours micro-ondes pour le Pôle Jeunesse, pour un montant total de 378,00 € TTC (soit 315,00 € HT, taxe éco-contribution comprise) ;

2024-325 : De confier à la société *GIER PAYSAGE 32, rue Adèle Bourdon 42 420 LORETTE*, les travaux de l'entretien des espaces verts avec remise en état du potager au Pôle Jeunesse, pour un montant de 230,40 € TTC (soit 192,00 € HT) ;

2024-326 : De confier à la société *GIER PAYSAGE 32, rue Adèle Bourdon 42 420 LORETTE*, les travaux de diminution d'un arbre situé derrière la maison à l'angle de la rue Eugène Brosse et de la Voie Jean Mugniery, pour un montant de 393,60 € TTC (soit 328,00 € HT) ;

2024-327 : De confier à la société *PLESSIER ETANCHEITE, 24 rue Henri Matisse- 07 500 GUILHERAND GRANGE*, des travaux complémentaires d'étanchéité (réparation de 2 caniveaux supplémentaires) au Complexe sportif Pierre Mendès France, pour un montant total de 11 400,00 € TTC (9 500,00 € HT) ;



2024-328 : De confier à la société *FOOGA SAS sises 73 Rue Barbezat 69 150 DECINES*, la fourniture et installation d'une corde à grimper sur poutre bois dans le Dojo à l'Ecluse pour un montant total de 1 397,16 € TTC (1 164,30 € HT) ;

2024-329 : De confier à la société *GEOLIS immeuble Le Mail 17, boulevard Waldeck Rousseau 42 400 SAINT CHAMOND*, lune mission d'étude de géomètre-expert pour la division de la parcelle H84 Rue de la Source, pour un montant d'honoraires de 996,00 € TTC (830,00 € HT) ;

2024-330 : De confier à *SOS Chantiers Nature et Urbain 2, route de Saint Paul 42 740 SAINT PAUL EN JAREZ*, les prestations de débroussaillage sur le site de l'ancien théâtre Rue Adèle Bourdon pour un montant de 550,00 € (non assujetti à TVA) ;

2024-331 : De confier à la *Nouvelle Société Picard Frères 17, chemin de Peyrard - ZI du clos Marquet 42 400 SAINT CHAMOND*, la fourniture d'un fût de 60 litres de carburant (Motomix) pour les engins motorisés du Centre Technique Municipal, pour un montant total de 357,00 € TTC (297,50 € HT) ;

2024-332 : De confier à la société *REXEL ZA du Sardon 42 800 GENILAC*, la fourniture de 12 éclairages LED (en remplacement des anciens blocs d'éclairage Néon) dans différents bâtiments municipaux, pour un montant de 1 087,82 € TTC (906,52 € HT) ;

2024-333 : De confier à la société *NATHAN sise 92 avenue de France 75 015 PARIS*, la fourniture de matériel éducatif pour les enfants de l'école maternelle Marie-Curie d'un montant de 336,93 € TTC ;

2024-334 :

- De confier à la structure « *YES HIGH TECH* » sise 20 Rue Saint Joseph 42 000 SAINT ETIENNE, la production d'une séance de contes lors de la kermesse le 25 Juin 2025 aux enfants du Relais Petite Enfance, moyennant la somme de 250,00 € (TVA non applicable) comme droit d'exploitation du spectacle ;
- De confier à la structure « *LES MOULINS DES SONS* » sise 19 Route de la Fouillouse 42570 SAINT-HEAND, une séance de contes lors de la kermesse le 25 Juin 2025 aux enfants du Relais Petite Enfance, moyennant la somme de 286,61 € (TVA non applicable - frais de déplacement inclus) comme droit d'exploitation du spectacle ;

2024-335 : De confier à la société *GIER PAYSAGE 32, rue Adèle Bourdon 42 420 LORETTE*, la fourniture, pose et enlèvement de 20 chrysanthèmes avec ruban personnalisé destinés à la mémoire des bienfaiteurs de la Commune à l'occasion du 1^{er} novembre 2024, au cimetière de Lorette, pour un montant total de 585,11 € TTC (soit 531,92 € HT) ;

2024-336 : De proposer aux groupes d'enfants, qui fréquentent les différents secteurs du C.L.S.H. à l'occasion des vacances scolaires de d'automne 2024, accompagnés de leurs animateurs, les animations ci-dessous :

Animations	Montants TTC
LA COMEDIE TRIOMPHE - SAINT ETIENNE Spectacles pour enfants	287,00 €
LES ROCHES LOISIRS - VILLARS Parc d'attractions indoor	480,00 €

AMELIE BAUDRY - LORETTE Préparation d'ateliers culinaires sur le thème HALLOWEEN	200,00 €
CINE LA CHAPLIN - RIVE DE GIER 2 séances	371,00 €
COMPAGNIE BELUGETA - SAINT JUST MALMONT Spectacles pour enfants	250,00 €
ATTRACTIONS 2000 - ANDREZIEUX BOUTHEON	330,00 €
PEAKY GAMERS - SAINT ETIENNE Parc d'attractions indoor (quizz et escape games)	460,00 €
LA CLE DES MONDES - GIVORS Escape games et initiation à l'escrime	578,00 €
SEVEN SQUARES - SAINT ETIENNE Parc d'attractions indoor et bowling	894,16 €

2024-337 : D'abonner (ou réabonner) la médiathèque Yves DUTEIL aux magazines ci-après durant l'année 2025 pour un montant de 508 € TTC :

- MORDELIRE
- J'APPRENDS A LIRE
- WAKOU +HS
- WAPITI+HS
- MANON + HS
- JULIE + HS
- KOLALA

2024-338 : De confier à la société *Agence Diagnostic Immobilier Allée du Moulin St Paul 42 480 LA FOUILLOUSE*, la réalisation d'un repérage amiante (avec prélèvements) avant démolition du château d'eau de Lorette à l'angle de la Rue du Pilat et de la rue des Roules, pour un montant de 1 320,00 € TTC (1 100,00 € HT) ;

2024-339 : De confier aux *Ets RELAIS Pneus 7, Plaine de Grézieux 42 420 Lorette*, le remplacement de 2 pneus 4 saisons et des plaquettes de frein arrière pour le véhicule PEUGEOT PARTNER immatriculé FC-547-ZG du service CTM, pour un montant de 316,24 € TTC, soit 263,53 € HT ;

2024-340 : De confier à la société *Agence Bruno 9, rue Claude Bruyas – ZI les Flaches 42 800 SAINT MARTIN LA PLAINE*, la fourniture et pose d'une banderole à l'entrée du parking souterrain de l'hôtel de ville pour informer des travaux en cours, pour un montant de 228,00 € TTC (soit 190,00 € HT) ;

2024-341 : De confier à la société *Agence Bruno 9, rue Claude Bruyas – ZI les Flaches 42 800 SAINT MARTIN LA PLAINE*, la fourniture et pose d'une enseigne pour le commerce « Le Méridien » situé Place du IIIème Millénaire, pour un montant de 999,60 € TTC (soit 833,00 € HT) ;

2024-342 : De confier à la société *GEDIMAT domiciliée 70 Route du crêt de l'Oeillet 42 152 L'HORME* la fourniture de plaques de faux plafond pour les travaux de rénovation en régie à l'Ecole Marie Curie et à l'Ecole Jean de la Fontaine pour un montant de 770,80 € TTC (642,33€ HT) ;

2024-343 : De confier à la société *FROID EQUIPEMENT SERVICE sis 7, Rue Louis Gruner 42 230 ROCHE LA MOLIERE*, la réparation du lave verres (avec remplacement d'une résistance électrique) du Méridien, pour un montant de 273,50 € TTC (227,92 € HT) ;

2024-344 : De confier à la société *FROID EQUIPEMENT SERVICE sis 7, Rue Louis Gruner 42 230 ROCHE LA MOLIERE*, la réparation du lave vaisselles (avec remplacement du doseur hydraulique) du site du Pilat, pour un montant de 230,36 € TTC (191,97 € HT) ;

2024-345 : De confier à la société *EREM BP 12 – 943, rue de la rive ZI la Péronière 42 320 LA GRAND'CROIX*, l'impression 1000 cartes « PASS LORETTOIS », carte commune aux services de la Ville qui pratiquent des tarifs préférentiels pour les Lorettois, pour un montant total de 489,12 € TTC (407,60 € HT) ;

2024-346 : D'accepter et signer le contrat de la société *YPOK 20, rue de la traille ZI de la Tuilière 01 700 MIRIBEL*, relatif au remplacement d'un smartphone équipé du logiciel de verbalisation Ypve pour le service de la Police municipale, pour un montant de 693,60 € TTC (578,00 € HT) frais de port compris ;

Au titre du programme de l'opération « *Ravalement de façades* », une subvention est accordée pour la réalisation du projet ci-dessous désigné :

- dossier présenté par : Monsieur VERNAY
- immeuble concerné sis 4 rue de la clé des champs – 42420 Lorette (immeuble > 1948)
- nature des travaux : réfection de façades

	Surfaces traitées en m ²	Coût des travaux	Plafonnement de la subvention	Subvention allouée
* Pour les façades visibles	195, 50	12 930, 50	8 797, 50	2 199, 37
<i>25% du coût TTC des travaux dans la limite de :</i>				
*Pour les façades non visibles				
<i>25% du coût TTC des travaux dans la limite de :</i>				
TOTAL				2 199, 37
Montant SUBVENTION (plafond 2 600 €)				

Au titre de la délégation « De créer, modifier ou supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux » :

La régie de recettes permanente auprès du service « Culture » de la Ville de Lorette est modifiée.

Au titre de la délégation « De décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans, que la Ville soit bailleur ou locataire » :

De conclure à compter du 1er octobre 2024, un contrat de location gérance consenti pour une durée de dix années entières et consécutives qui commencera, portant sur le lot A1 (rez-de-chaussée) de 130, 55 m de l'immeuble sis 76 rue Jean Jaurès à Lorette, entre

- La Commune de Lorette, propriétaire du local et du fonds de commerce ;
- La société LE MERIDIEN, à responsabilité limitée au capital de 500 euros, représentée par Monsieur Mickael ODDOZ;

Au titre de la délégation « De fixer, sans limite de montant, les tarifs des services publics municipaux, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics et, d'une manière générale, des droits prévus au profit de la commune qui n'ont pas un caractère fiscal, et à l'exception de ceux de la cantine scolaire » :

De fixer le montant de la redevance d'occupation du domaine public, pour l'installation d'un chapiteau de 13 m*17 m, de deux camions, d'une caravane, d'une remorque et d'une voiture publicitaire, sur le site des Blondières en vue de la représentation d'un spectacle de clown du 7 au 12 octobre 2024, à 50 € par jour, incluant le coût de l'électricité et de l'eau fournis par la Commune, nécessaires au fonctionnement des installations, tout jour commencé étant dû.

De fixer le montant de la redevance d'occupation du domaine public, pour l'installation d'un chapiteau de 13 m*17 m, de trois caravanes avec trois remorques et un véhicule publicitaire, sur le site des Blondières en vue de la représentation d'un spectacle de cirque du 12 au 17 novembre 2024, à 50 € par jour, incluant le coût de l'électricité et de l'eau fournis par la Commune, nécessaires au fonctionnement des installations, tout jour commencé étant dû.

De fixer le montant de la redevance d'occupation du domaine public, pour l'installation d'un chapiteau de 13 m*17 m, de trois caravanes et trois véhicules dont un véhicule publicitaire, sur le site des Blondières en vue de la représentation d'un spectacle de cirque du 25 novembre au 1^{er} décembre 2024., à 50 € par jour, incluant le coût de l'électricité et de l'eau fournis par la Commune, nécessaires au fonctionnement des installations, tout jour commencé étant dû.

De fixer le montant de la redevance d'occupation du domaine public, pour l'installation d'un chapiteau de 20 m*30 m, de trois véhicules Poids-lourds, sur le site des Blondières en vue de la représentation d'expositions temporaires de dinosaures du 30 octobre au 3 novembre 2024. à 50 € par jour, incluant le coût de l'électricité et de l'eau fournis par la Commune (si besoin), nécessaires au fonctionnement des installations, tout jour commencé étant dû.

Au titre de la délégation « De prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières » :

Il est accordé, dans le cimetière communal, au nom du demandeur susvisé et à l'effet de renouveler la concession familiale CATALON indiquée comme suit :

Durée : 30 ans

A compter du : 16/06/2024

De 3,45 mètres superficiels

Située à l'emplacement : n°78 section b

Pour un montant de 724, 50 € ;

VK

Le Conseil Municipal en prend acte.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

**Le Maire,
Gérard TARDY**



**Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT**





VILLE
DE
LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-117 : ZAC COTE GRANGER : SIGNATURE D'UNE NOUVELLE CONVENTION QUADRIpartite ENTRE LA COMMUNE DE LORETTE, NOVIM, EPORA ET SAINT ETIENNE METROPOLE :

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le



Hôtel de Ville – Place du III^{ème} Millénaire - 42420 LORETTE

☎ 04 77 73 30 44 – 📠 : 04 77 73 40 33 – 📧 mairie@ville-lorette.fr Site internet : www.ville-lorette.fr

Conseil Municipal du 5 novembre 2024 – DCM 2024-11-117

2024-11-117 ZAC COTE GRANGER: SIGNATURE D'UNE NOUVELLE CONVENTION QUADRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE DE LORETTE, NOVIM, EPORA ET SAINT ETIENNE METROPOLE :

La Commune de Lorette, compétente en matière d'aménagement, a souhaité développer le site de la Côte Granger et a engagé pour ce faire des études urbaines et d'aménagement. Celles-ci ont abouti à la création de la ZAC Côte Granger, par délibération de la Commune de Lorette en date du 30 octobre 2013. Le périmètre de la ZAC a ensuite évolué plusieurs fois pour aboutir à celui adopté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2019.

Suite à une délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2017, la Commune a signé une convention opérationnelle avec la Métropole, NOVIM et l'EPORA pour une durée de 4 ans.

Cette convention précise les modalités d'intervention de l'EPORA et structure une gouvernance à l'échelle de Saint-Etienne Métropole visant à mieux maîtriser l'aménagement du territoire et à développer une programmation foncière en cohérence avec les enjeux des politiques publiques communautaires en matière d'habitat et de développement économique. Saint-Etienne Métropole a souhaité être cosignataire de la présente convention dans la mesure où elle dispose de la compétence Habitat notamment Plan local de l'habitat.

Enfin, la société SEDL (aujourd'hui NOVIM) a été retenue en tant qu'aménageur de la ZAC Côte Granger à la suite d'une consultation lancée par la Commune de Lorette. La concession a été attribuée à l'ex Société d'Equipement de la Loire (SEDL) par décision du Conseil Municipal réuni le 30 octobre 2017 et le traité de concession a été signé en date du 13 novembre 2017.

A cette fin, les parties ont instauré une relation de coopération horizontale afin de réaliser leurs missions communes de service public. C'est donc sur cette base que la Commune de Lorette, NOVIM (ex SEDL), Saint-Etienne Métropole et l'EPORA ont décidé de conclure une convention opérationnelle, qui annulait et remplaçait la précédente convention opérationnelle « Lorette - Côte Granger 42B042 ». Le stock foncier de la convention 42B032 en date du 1^{er} décembre 2017, a été reversé dans les comptes de la nouvelle convention « Lorette - ZAC Côte Granger - 42B051 ».

L'EPORA est ainsi chargé de conduire des études techniques et pré-opérationnelles, d'acquérir, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer les biens immobiliers, pour les céder à NOVIM ou à défaut à la Commune dans les conditions fixées par la présente convention.

NOVIM est chargée de conduire l'aménagement de la ZAC, au moyen des terrains acquis auprès de l'EPORA.

Dans le cas de la présente convention, le coût prévisionnel de requalification du site est supérieur au prix de revente acceptable par le marché de l'immobilier dans le secteur. Le bilan financier prévisionnel du projet de requalification fait apparaître un déficit prévisionnel. Le montant de la minoration foncière que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé selon les conditions suivantes :

- 40 % du déficit financier de l'opération foncière (hors coût d'aménagement) ;

- Montant plafonné à 360 000 € HT.

La convention est arrivée à échéance le 6 mars 2022. Il avait été convenu qu'elle pourrait être prolongée par avenant. Par délibération du Conseil Municipal n°2022-01-10 en date du 28 janvier 2022, elle a été reconduite pour une nouvelle durée de trois ans.

Les différents partenaires ont souhaité établir une nouvelle convention opérationnelle n°42B078 tenant compte notamment des nouveaux chiffres des postes de dépenses de l'opération.

Monsieur le Maire vous demande de bien vouloir accepter les termes de la nouvelle convention quadripartite n°42B078 avec NOVIM, EPORA et Saint Etienne Métropole, conclue pour une durée de 5 ans à compter de la date de signature. Cette durée peut être prorogée en application de l'article 12, et de l'autoriser à la signer lui ou un adjoint dans l'ordre du tableau.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

3 ABSTENTIONS : M. DECOT Dominique, M. LEQUEUX Julien, MME MOULIN Justine.

CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024

Le Maire,
Gérard TARDY

Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT



Small blue ink scribble or mark.

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE LORETTE, LA METROPOLE DE SAINT ETIENNE, NOVIM ET L'EPORA (ZAC Cote Granger - 42B078)

D'une part,

La Commune de Lorette, représentée par [REDACTED], [REDACTED], dûment habilitée à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du [REDACTED]

Ci-après désignée par « **la Collectivité compétente** »

D'autre part,

La Métropole de Saint Etienne représentée par [REDACTED], [REDACTED], dûment habilité(e) à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du [REDACTED],

Ci-après désignée par « **la Collectivité partenaire** »,

Lorsque des éléments de la convention concernent **la Commune et la Communauté de Communes/Agglomération/Métropole**, elles sont désignées par « **les Collectivité(s) partenaire(s)** »

NOVIM, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de cinq millions cinq cent quatre-vingt-six mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf euros soixante-quatre centimes (5.586.899,64 €), ayant son siège social au 33 Boulevard Antonio Vivaldi, CS 70097, 42003 SAINT-ETIENNE cédex 1, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le n° B 584.504.864, représentée par sa Directrice générale, Madame Anne ZORNINGER, en vertu des pouvoirs qui lui ont été transmis par le Conseil d'Administration du 28/09/2021,

Ci-après désignée par « **NOVIM** »

Et,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° XXX du Conseil d'administration de l'EPORA en date du XXX, approuvée le XXX par la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Ci-après désigné par les initiales « **EPORA** »,

¹ La collectivité compétente est la collectivité pour laquelle l'EPORA réalise les portages fonciers à sa demande.



Ci-après désignés ensemble par « **les Parties** ».

Sommaire

PRÉAMBULE	<u>56</u>
CLAUSES PARTICULIÈRES	<u>67</u>
ARTICLE 1 - L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA / LES COLLECTIVITES	<u>67</u>
ARTICLE 2 – HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA COOPERATION ENTRE POUVOIRS ADJUDICATEURS.....	<u>89</u>
ARTICLE 3 – LE PERIMETRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET L'ASSIETTE FONCIERE A MOBILISER	<u>89</u>
ARTICLE 4 – LA CONFORMITE DE LA COOPERATION AVEC LA STRATEGIE ET LE PPI DE L'EPORA	<u>89</u>
ARTICLE 5 – LE PROJET FONCIER – DESCRIPTION DE L'ETAT FUTUR DU FONCIER REQUALIFIE	<u>810</u>
ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION	<u>1213</u>
ARTICLE 7 – COUT DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'ASSIETTE FONCIERE REQUALIFIEE DE L'EPORA	<u>1213</u>
ARTICLE 8 – MINORATIONS FONCIERES OCTROYEES, PARTICIPATIONS DE(S) LA COLLECTIVITE(S) PARTENAIRE(S) ET PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PREVISIONNELS	<u>1213</u>
8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes	<u>1344</u>
8.2 Minoration foncière en faveur du logement locatif social ou équivalents en commune déficitaires et carencées (SRU).....	<u>1344</u>
8.3 Prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière et participations de la(des) collectivité(s) partenaires(s).....	<u>1344</u>
ARTICLE 9 - ÉLÉMENTS JUSTIFICATIFS DES VALEURS DES FONCIERS REQUALIFIES	<u>1314</u>
ARTICLE 10 – GESTION DES DONNEES PERSONNELLES	<u>1415</u>
CLAUSES GÉNÉRALES.....	<u>1516</u>
ARTICLE 11 - OBJET GENERAL DE LA CONVENTION	<u>1516</u>
ARTICLE 12 – DUREE DE LA CONVENTION ET DU PORTAGE	<u>1516</u>
ARTICLE 13 – ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D'ACQUERIR.....	<u>1617</u>
ARTICLE 14 - RESPECT DE LA DESTINATION DES UNITES FONCIERES CEDEES	<u>1617</u>
ARTICLE 15 – PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DE L'ASSIETTE FONCIERE MOBILISEE	<u>1718</u>
ARTICLE 16 - APPLICATION DE MINORATIONS FONCIERES SUR DEFICIT DE REQUALIFICATION.....	<u>1718</u>
ARTICLE 17 - APPLICATION DE MINORATIONS FONCIERES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (SRU).....	<u>1819</u>
ARTICLE 18 – MODALITES PARTICULIERES APPLICABLES EN CAS DE VENTES PARTIELLES DE L'ASSIETTE FONCIERE	<u>1819</u>
ARTICLE 19 - SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE PAR UN TIERS	<u>1819</u>
19.1 Principes de la substitution	<u>1819</u>
19.2 Modalités de la substitution.....	<u>1920</u>
19.3 Participations de la collectivité.....	<u>1920</u>
19.4 Destination - obligation de réaliser et clause anti-spéculative portant sur les biens cédés à tiers.....	<u>2021</u>
ARTICLE 20 - MODALITES DE PAIEMENT – VERSEMENT DES AVANCES – SOLDE DE L'OPERATION.....	<u>2021</u>
20.1 Modalités de paiement des prix correspondant aux ventes à la Collectivité	<u>2021</u>
20.2 Solde des remboursements de dépenses et recettes de la Collectivité compétente.....	<u>2024</u>
20.3 Versement d'avances sur prix de cession	<u>2122</u>
20.4 Solde des participations.....	<u>2122</u>
20.5 Solde financier de la Convention.....	<u>2123</u>
ARTICLE 21 – CLAUSE ANTI-SPECULATIVE.....	<u>2223</u>
ARTICLE 22 – MOBILISATION DES SUBVENTIONS PUBLIQUES	<u>2224</u>
ARTICLE 23 – COMMUNICATION ET GOUVERNANCE.....	<u>2324</u>
23.1 Echanges d'informations entre les Parties.....	<u>2324</u>
23.2 Obligations de transparence sur les engagements financiers.....	<u>2324</u>
23.3 Dispositions générales en matière de communication des Parties.....	<u>2325</u>
23.4 Suivi annuel de la Convention et comité de pilotage.....	<u>2425</u>
ARTICLE 24 – CONSTATATION DE BONNE FIN, RESILIATION, CLAUSE PENALE ET LITIGES	<u>2425</u>
24.1 Constatation de bonne fin de la Convention.....	<u>2425</u>
24.2 Résiliation sur accord des Parties.....	<u>2426</u>



24.3 Stipulations applicables en cas de dépassement des durées de portage.....	2526
24.4 Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation.....	2526
ARTICLE 25 – ANNEXES.....	2526
ANNEXES	2628
ANNEXE 1 – MODALITES DE LA COOPERATION TECHNIQUE	2628
ANNEXE 2 – PERIMETRE DE L'ASSIETTE FONCIERE	3234
ANNEXE 3 - CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL	3335
ANNEXE 4 - MINORATION SRU	3436
ANNEXE 5 – ÉTAT DU STOCK TRANSFERE DEPUIS D'AUTRES CONVENTIONS	3638
ANNEXE 6 – ECHEANCIER D'AVANCES SPECIFIQUE.....	3739
ANNEXE 7 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.....	3840

PRÉAMBULE

L'EPORA est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des Collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et plus largement de l'aménagement du territoire.

A ce titre, il accompagne les Collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, pour orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les Collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la Collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 05 mars 2021.

La(es) Collectivité(s) souhaite(nt) mobiliser une emprise foncière pour servir un projet d'aménagement sur son(leur) territoire, entrant dans les axes d'intervention de l'EPORA.

A cette fin, les Parties se sont rapprochées aux fins de coopérer entre pouvoirs adjudicateurs afin de réaliser leurs missions de service public et atteindre leurs objectifs communs en matière d'aménagement foncier, en vue de réaliser des projets d'intérêt général auxquels ils concourent ensemble selon leurs compétences respectives.

La présente Convention a pour objet de définir les obligations de chacune des Parties dans le cadre de la coopération qui est instituée pour la réalisation du projet d'aménagement de la Collectivité.

Elle se décompose en trois parties complémentaires :

- les Clauses Particulières qui recensent l'ensemble des éléments techniques et financiers directement reliés au projet de la collectivité ;
- les Clauses Générales qui décrivent les modalités d'action d'EPORA vis-à-vis de ses co-contractants pour concourir à la réalisation de ce projet ;
- Les annexes.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

CLAUSES PARTICULIÈRES

Article 1 - L'opération d'aménagement de la / les Collectivités

La Commune de Lorette, compétente en matière de logement en 2011-, a souhaité développer le site de la Côte Granger et a engagé pour ce faire des études urbaines et d'aménagement. Celles-ci ont abouti à la création de la ZAC Côte Granger, par délibération de la Commune de Lorette du 30 octobre 2013.

Afin de l'accompagner sur ce projet, EPORA a signé avec la Commune de Lorette une convention opérationnelle « Lorette - ZAC Côte Granger – 42B032 » le 16 Juin 2015. La Commune de Lorette a engagé le 9 novembre 2015 une procédure de DUP et d'enquête parcellaire au bénéfice d'EPORA portant sur le périmètre de la ZAC Côte Granger.

Lors de l'instruction de cette procédure, la Préfecture de la Loire a considéré le 9 septembre 2016 que le dossier de DUP devait être déposé par l'EPORA.

Par ailleurs le périmètre de la ZAC Côte Granger tel qu'adossé à la convention de 2015 a été diminué de plusieurs parcelles, dont l'acquisition n'est plus nécessaire au projet d'aménagement. De facto le périmètre et le bilan foncier prévisionnel de la Convention opérationnelle entre l'EPORA et la Commune de Lorette ont été impactés et doivent faire l'objet d'une actualisation.

Par délibération du Conseil de communauté du 29 septembre 2016, Saint-Etienne Métropole a validé une convention d'objectifs avec l'EPORA. Cette convention d'une durée de six ans à compter de sa signature, a pour objet de faciliter le recours par Saint-Etienne Métropole et par les communes de son territoire hors Saint-Etienne aux différents dispositifs d'intervention de l'EPORA.

Cette convention précise les modalités d'intervention de l'EPORA et structure une gouvernance à l'échelle de Saint-Etienne Métropole visant à mieux maîtriser l'aménagement du territoire et à développer une programmation foncière en cohérence avec les enjeux des politiques publiques communautaires en matière d'habitat et de développement économique. Par ailleurs le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint Etienne Métropole a été adopté en 2011. Saint Etienne Métropole a prescrit le 11 mai 2016 le réengagement de son PLH. C'est dans ce cadre que Saint-Etienne Métropole a souhaité être cosignataire de la présente convention.

Enfin, NOVIM (SEDL au moment de la signature) a été retenue en tant qu'aménageur de la ZAC Côte Granger à la suite d'une consultation lancée par la Commune de Lorette, La concession a été attribuée à la Société d'Équipement de la Loire (SEDL) en octobre 2017 et le traité de concession a été signé en date du 13 novembre 2017.

Dans ce contexte, la Commune de Lorette, NOVIM, Saint-Etienne Métropole et l'EPORA ont conclu une nouvelle convention opérationnelle 42B051 qui annule et remplace la convention opérationnelle « Lorette - Côte Granger 42B042 ». Le stock foncier a été transféré dans la 42B051.

Les acquisitions se sont poursuivies, l'arrêté préfectoral de DUP du 5 avril 2024 permet de s'assurer à plus ou moins moyen terme de la maîtrise foncière totale de l'emprise. Il convient désormais de signer une nouvelle convention opérationnelle afin d'établir la coopération notamment sur les interventions opérationnelles de l'EPORA et de NOVIM, le bilan financier prévisionnel.

Cette convention opérationnelle, objet des présentes, annule et remplace la convention opérationnelle 42B051.

Le projet d'aménagement de la ZAC Cote Granger est porté par la Commune de Lorette qui s'engage à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA. Dans le cadre du traité de concession de la ZAC Cote Granger, NOVIM est l'aménageur de la ZAC. Les tènements requalifiés par l'EPORA seront cédés à NOVIM.

Saint Etienne Métropole est la Collectivité partenaire pour cette opération.

Les Biens acquis seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme de **190 logements avec quelques Rez de Chaussée actifs et équipements nécessaires à la ZAC**. La part de logements sociaux sur cette ZAC respectera le PLH de Saint Etienne Métropole soit 30% minimum.

Nombre de Logements : 190

Dont nombre de logements sociaux : 57

Surface de plancher économique, dont commerce : nc

Programme des équipements publics et surface de plancher associées :

Plan d'aménagement de la ZAC Cote Granger (Plan AVP)

Source : NOVIM



Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un ou plusieurs programmes ou dispositif(s) national(aux) ou Régional(aux) :

→ Territoires d'industrie

Article 2 – Historique et contexte de la coopération entre pouvoirs adjudicateurs

La présente Convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre des conventions opérationnelles distinctes 42B032 signée le 16 juin 2015 transférée dans la convention opérationnelle 42B051 signée le 6 mars 2018.

Les engagements, ainsi que les dépenses foncières et opérationnelles réalisées dans le cadre de(s) ladite(s) convention(s) distincte(s) et repris dans le bilan financier prévisionnel à la date du 14 octobre 2024 sont détaillés en annexe 5 de la présente Convention. L'ensemble des recettes et des dépenses engagées sur les biens objet de la(es) convention(s) susvisé(es) seront donc désormais rattachées à la présente Convention. La convention 42B051 susvisée est résiliée d'un commun accord et les droits et obligations des Parties sont dorénavant définis par la présente Convention.

Article 3 – Le périmètre de l'opération d'aménagement et l'assiette foncière à mobiliser

Les biens immobiliers, ci-après désignés « les Biens », objets de la Convention, sont ceux inclus dans le périmètre opérationnel tel que fixé par les plans annexés (Annexe 2).

L'assiette foncière à mobiliser pour l'opération d'aménagement totalise une superficie de 56 235 m² telle que représentée dans l'annexe 2. Le périmètre d'intervention est celui de la ZAC Cote Granger tel que délibéré en octobre 2017.

Le site est composé de bâtis à usage d'habitation dégradés, de garages, de jardins familiaux constitués de cabanons dont certains sont totalement délabrés, d'un local associatif (Association de pétanque), de hangar, de terrains nus, d'un chevalement lié à la présence du puits minier « Simon ».

Dans le cadre du projet de ZAC, le puits Simon sera conservé et ce patrimoine industriel sera mis en valeur. L'assiette foncière de la ZAC dispose de deux classements au PLU de la Commune de Lorette : U et N.

Article 4 – La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l'EPORA

L'opération faisant l'objet de la Convention est conforme à l'axe d'intervention suivant du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPORA :

- ➔ Contribuer aux opérations d'aménagement et à la revitalisation des centralités

La Stratégie rurale est-elle applicable : NON

Article 5 – Le projet foncier – Description de l'état futur du foncier requalifié

L'assiette foncière nécessaire au projet de ZAC Cote Granger représente 56 235 m², 71 parcelles (et une parcelle domaine public de la Commune de Lorette).



30 parcelles représentant 6 398 m² sont propriété de la Commune de Lorette. L'EPORA est propriétaire de 20 parcelles représentant 13 842 m².
21 parcelles et un lot de copropriété restent à acquérir pour obtenir une maîtrise foncière totale de l'assiette.

Les parcelles restant à acquérir :

Section	N° parcelle	Superficie cadastrale
E	181	160
E	182	125
E	149	60
E	192	60
E	152	125
E	241	3 432
E	243	312
E	226	41
E	221	471
E	143	1 370
E	222	199
E	142	3 660
E	105	410
E	120	73 Lot de copropriété
E	547	3 100
E	457	13 237
E	455	2 533
E	549	764
E	551	1 272
E	552	48
E	103	3 925 Possibilité de diminuer l'emprise à acquérir dans le cadre de la ZAC
E	426	390



L'état initial, l'état final souhaité, les interventions de requalifications respectives :

Section	N° parcelle	Propriétaire	Etat initial	Etat final: livraison	Requalification EPORA/NOVIM	Nature de la requalification	Cession du tenement requalifié: phase 1, phase 2	Surface ca. v
E	180	EPORA	Bati: maison de ville	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	165
E	176	EPORA	Terrain nu	Terrain nu			Cession 1	170
E	136	EPORA	Bati: maison de ville	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	80
E	137	EPORA	Bati: maison de ville	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	85
E	174	EPORA	Terrain nu	Terrain nu			Cession 1	40
E	156	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	335
E	157	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	1 077
E	193	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	546
E	194	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	535
E	153	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	1 015
E	150	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	120
E	140	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	645
E	139	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	645
E	154	EPORA	Bati	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	10
E	536	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	1 882
E	534	EPORA	Bati: dépôt/hanger ouvert + abri ouvert	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	467
E	125	EPORA	Bati	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	1 435
E	418	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	587
E	863	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	63
E	141	EPORA	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 1	3 980
E	173	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		39
E	158	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		6
E	179	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		110
E	178	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		140
E	177	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		85
E	175	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		22
E	260	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		338
E	259	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		337
E	171	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		670
E	168	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		40
E	169	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		105
E	170	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		80
E	442	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		80
E	443	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		63
E	166	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		47
E	419	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		70
E	420	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		48
E	164	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		72
E	163	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		29
E	162	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		100
E	161	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		49
E	148	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		715
E	191	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		60
E	95	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		60
E	456	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		980
E	168	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		163
E	453	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		70
E	477	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		101
E	485	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		572
E	454	Commune	Terrain nu	Terrain nu		Apport en nature, transfert de propriété Cne>NOVIM		1 154
E	181	A acquérir	Bati: dépôt	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	73
E	182	A acquérir	Bati: maison d'habitation	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	160
E	149	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	125
E	192	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	80
E	152	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	60
E	241	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	125
E	243	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	3 432
E	226	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	312
E	221	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	41
E	143	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	471
E	222	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	1 370
E	142	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	199
E	105	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	3 660
E	120	Lot à acquérir	Passage sous porche	Passage sous porche			Cession 2	410
E	547	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	73
E	457	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	3 100
E	455	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	13 237
E	549	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	2 533
E	551	A acquérir	Bati: garages	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	764
E	552	A acquérir	Bati: garages	Terrain nu	EPORA	Désamiantage, démolition	Cession 2	1 272
E	103	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	48
E	426	A acquérir	Terrain nu	Terrain nu	Forfait travaux 100 000€ Novim		Cession 2	3 925
		Domaine public						390
								228

56 235

Ce tableau détaille la répartition des missions de requalification entre l'EPORA et NOVIM dans le cadre de la phase de proto aménagement. Pour faciliter l'enchaînement du projet global (création d'une voirie interne à la ZAC à court terme) et respecter l'arrêté préfectoral portant dérogation pour destruction-dégradation-altération d'aire de repos et site de reproduction du 25 mars 2021 (notamment la durée de l'arrêté de 4 ans et les prescriptions en phase travaux), les parties conviennent que NOVIM réalisera des travaux de débroussaillage, enlèvements des déchets : bois, acier, verre, amiante, enlèvement des cabanons à jardin et clôture présents sur le site.

Ces prestations initialement programmées sous maîtrise d'ouvrage EPORA seront réalisées par NOVIM, à ses frais et sous sa responsabilité. Toutefois un forfait de 100 000€ HT est intégré au bilan financier (Annexe 2) de la Convention, de façon à ce que cette dépense qui participe au déficit d'opération bénéficie de la participation financière d'EPORA. Il est convenu entre les Parties que le forfait de 100 000 € HT constitue un montant maximum qui ne sera pas réajusté au réel en fin d'opération dans le bilan financier (Annexe 2). L'intervention de NOVIM se fera sur les terrains de l'EPORA et fera l'objet d'une convention de mise à disposition.





Légende : Périmètre de la ZAC (mauve), intervention de proto-aménagement d'EPORA (rouge)

Un diagnostic environnemental réalisé par Artelia a été commandé par la SEDL en 2019 sur le périmètre global de la ZAC. De plus, une étude environnementale réalisée par EnvirEauSol sur la parcelle E 181 a été commandée par le propriétaire en 2023 dans le cadre de l'acquisition du tènement par l'EPORA.

A la lecture des conclusions, les impacts sont minimes et ne semblent pas impacter le projet de NOVIM aussi le bilan financier prévisionnel annexé à la convention n'intègre pas de dépenses de travaux de remédiation.

Si une pollution, non compatible avec l'usage futur du site, est identifiée lors de la phase de proto aménagement, les parties conviennent de se revoir.

La cession des tènements à NOVIM se fera en deux temps :

- Dans un premier temps : la cession des tènements non requalifiés par l'EPORA (terrain nu) permettant à NOVIM de réaliser la voirie interne à la ZAC (3ème millénaire) et les réseaux.
- Dans un second temps : la seconde cession sera organisée après les travaux de requalification portés par l'EPORA.



Cession n°1 à NOVIM, tènements non requalifiés par l'EPORA

Article 6 – Durée de la convention

La Convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa date de signature. Cette durée peut être prorogée en application de l'article 12.

Article 7 - Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière requalifiée DE l'epora

Le coût de revient prévisionnel de l'EPORA de l'assiette foncière décrite à l'article 5 est estimé à : 2 220 000 € HT (arrondi au millier d'euro supérieur)

Les Parties reconnaissent que le projet foncier objet de la présente Convention comporte des risques d'aléas, pouvant conduire à l'augmentation des dépenses de l'opération et du coût de revient du foncier évoqué ci-avant.

Aussi, les Parties s'accordent sur le fait que l'EPORA pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le coût de revient prévisionnel HT ne dépasse de plus de 15% le montant indiqué ci-avant.

Au-delà de ce seuil, les Parties concluront un avenant à la Convention.

Article 8 – Minorations foncières octroyées, participations de(s) la collectivité(s) partenaire(s) et prix de vente contractuel prévisionnels

Au vu des caractéristiques de l'opération d'aménagement et du projet foncier nécessaire pour mobiliser et adapter l'assiette foncière, l'EPORA consent les minorations foncières suivantes :

8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes

Le prix de revient des fonciers faisant l'objet de la présente Convention est supérieur à leur valeur vénale déterminée au vu du marché foncier et immobilier dans le secteur d'intervention, qui n'est pas compensée par des subventions de tiers ou des recettes diverses. Cet écart résulte de charges exceptionnelles et exorbitantes liées à la requalification foncière. Le bilan financier prévisionnel du projet de requalification présente donc un déficit financier prévisionnel.

Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé conformément aux délibérations de l'établissement dont les principes sont appliqués dans le bilan financier en annexe 3.

Taux de participation de l'EPORA au déficit : 40 %

Montant prévisionnel de minoration : 436 000 € HT, soit une minoration plafonnée à 502 000€ HT par application de 15% de dérive du déficit.

(Valeurs arrondies au millier d'euros supérieur)

8.2 Minoration foncière en faveur du logement locatif social ou équivalents en commune déficitaire et carencées (SRU)

Sans Objet

8.3 Prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière et participations de la(des) collectivité(s) partenaires(s)

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à la Collectivité compétente, résulte du prix de revient, tel que défini dans les conditions générales, et des minorations foncières attribuées au projet foncier, et s'élève à titre prévisionnel à :

1 784 000 € HT

Article 9 - Éléments justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés

La valeur vénale² estimée des biens requalifiés est égale à : 1 858 000€ HT

Cette valeur a été établie en considération de :

² **valeur vénale est** le prix probable auquel le bien requalifié par l'EPORA peut être vendu sur le marché au regard de la dynamique foncière du territoire à la date de la convention.

La valorisation des tènements propriété d'EPORA ou prochainement propriété d'EPORA est une reprise de la valorisation de la convention opérationnelle 42B051 avec une actualisation de 2% par an.

La valorisation des tènements propriété de la Commune provient de l'apport en nature de la Commune à NOVIM dans le cadre du traité de concession.

Article 10 – Gestion des données personnelles

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 7.

Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.

- Pour la Commune de Lorette: son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante population@ville-lorette.fr ou par voie postale à l'adresse Place du IIIème Millénaire 42420 LORETTE.

- Pour SEM : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@saint-etienne-metropole.fr ou par voie postale à l'adresse SEM, 2 avenue Gruner CS 80257 42 006 Saint Etienne Cedex 1.

- Pour NOVIM : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante ludivine.b@novim-epl.fr ou par voie postale à l'adresse NOVIM, 33 boulevard Antonio Vivaldi, CS 70097 – 42003 SAINT-ETIENNE CEDEX 1.



CLAUSES GÉNÉRALES

Article 11 - Objet général de la convention

11.1 La présente Convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la ou les Collectivité(s) signataire(s) pour la réalisation de leurs missions de service public.

11.2 L'EPORA est ainsi chargé d'acquérir une assiette foncière et de la requalifier, le cas échéant, en vue de restituer un foncier dans un état compatible avec le projet d'aménagement poursuivi par la Collectivité ou ses concédants. Pour ce faire, l'EPORA conduit des études techniques et pré-opérationnelles, acquiert les fonciers du périmètre des présentes, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto-aménagement le cas échéant et gère en qualité de propriétaire, les biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement poursuivi par la ou les Collectivité(s) signataire(s) durant le portage selon les modalités de coopération technique stipulées en annexe.

11.3 L'EPORA consent aux présentes de mobiliser, sans répercussion financière pour la Collectivité compétente, son ingénierie technique, administrative et financière propre en matière d'actions foncières, de gestion, de sécurisation du patrimoine et de maîtrise d'ouvrage de la requalification foncière.

11.4 Il assure par ailleurs le portage financier, durant la convention, des dépenses consenties pour la réalisation des missions susvisées, nécessitant des expertises ou interventions externes, dont la somme constituera le prix de vente des biens destinés à chaque Collectivité garante.

11.5 La Collectivité partenaire compétente des présentes s'engage(nt), au travers de leurs compétences propres à faciliter l'ensemble des opérations foncières en mettant à disposition toutes les informations nécessaires et en permettant à l'établissement de mobiliser les moyens de prérogatives publiques utiles.

11.6 La (es) Collectivité(s) partenaire(s) compétente(s) désignée(s) à l'article 1 s'engage(nt) au titre des présentes, à acquérir les biens requalifiés le cas échéant, pour l'opération d'aménagement et portés par l'EPORA dans les conditions fixées aux présentes ou à désigner un tiers en mesure de le faire. Dans ce dernier cas, la convention fixe également les modalités de versement par la(es) Collectivité(s), d'une subvention de complément de prix compensant le cas échéant le déficit global de l'opération.

11.7 Les Collectivités ont défini le projet d'aménagement relevant de leurs compétences qui sera l'objet de leur collaboration avec l'EPORA et s'engagent, eu égard aux portages de l'EPORA, à ne pas modifier de manière substantielle ni son économie générale, ni les vocations futures.

Article 12 – Durée de la convention et du portage

La durée de la présente Convention est fixée à l'article 6 de la présente Convention. Cette durée s'entend à compter de la date de signature des présentes.

A défaut de congé ou de demande de non-prorogation formulée par l'une des Parties, 6 mois avant l'échéance, la Convention se prolonge tacitement au-delà de l'échéance fixée ci-avant par période d'un an. Postérieurement à la première prorogation, le congé peut être donné à tout moment par l'une ou l'autre des Parties par courrier recommandé avec accusé de réception, avec un préavis de 6 mois à compter de la date de réception du congé.

Au-delà du terme de la Convention ou du préavis si elle est prorogée, il n'est plus possible d'engager de nouveaux portages fonciers ou d'opérations de requalification foncière. La Collectivité compétente acquiert la totalité de l'assiette foncière dans les six mois suivants le terme de la Convention au plus tard. L'EPORA assurera les dépenses nécessaires au portage foncier dans les conditions des présentes jusqu'à l'exécution complète des engagements des Parties de vendre et d'acquérir les biens.

Article 13 – Engagements de vendre et d'acquérir

La Collectivité compétente poursuivant le projet d'aménagement s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir l'assiette foncière au prix de vente contractuel indiqué à l'article 15, au terme de son portage correspondant au terme de la Convention, dans les conditions précisées aux présentes.

Réciproquement, l'EPORA s'engage à céder l'assiette foncière acquise à la Collectivité compétente au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes.

La Collectivité compétente peut désigner un tiers pour se substituer à elle dans l'acquisition des biens à l'EPORA dans les conditions prévues dans le présent contrat. Dans ces circonstances, elle s'engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui sont applicables ou, si cela s'avère impossible, de compenser les écarts de conditions et de prix, dans les limites prévues par la Convention.

Article 14 - Respect de la destination des unités foncières cédées

La Collectivité s'engage à maintenir la destination des Biens immobiliers stipulée aux clauses particulières, qu'elle acquiert auprès de l'EPORA, dans les conditions fixées dans les clauses particulières, et ce, pendant un délai d'au moins 5 ans suivant sa date d'acquisition.

La Collectivité s'engage en outre à maintenir ladite destination, en dépit d'éventuelles ventes successives et informe l'EPORA de la modification de la destination des Biens dès sa constatation.

Si la destination est modifiée dans le délai susmentionné, la Collectivité est tenue de rembourser à l'EPORA les subventions publiques perçues, et les minorations foncières accordées par l'EPORA. Ce remboursement intervient sans délais, dans les conditions fixées par l'EPORA dans le cadre d'une demande écrite et sur la base d'un constat établi par tout moyen, notamment par constat d'huissier attestant du changement de la destination des Biens.

Les actes de cession à la Collectivité ou au tiers qu'elle a désigné, peuvent prévoir des servitudes, des clauses d'usages destinées à garantir le maintien de la destination des Biens conforme à celles définies dans les conditions particulières.

Dans le cas où des subventions auraient été attribuées à l'EPORA dans le cadre de l'opération de requalification foncière, celles-ci viendront en déduction du prix de revient, en vue d'établir le prix de vente. En contrepartie, la(es) collectivité(s) garante(s) ou le tiers désigné subrogera l'EPORA dans ses droits et obligations vis-à-vis des financeurs.



Article 15 – Prix de vente contractuel de l’assiette foncière mobilisée

Conformément aux statuts des Établissements Publics Fonciers d’État (EPFE), **le prix de vente contractuel** de l’assiette foncière mobilisée et préparée par l’EPORA et cédée à la Collectivité compétente est égal à son prix de revient.

Le prix de revient correspond à la valeur comptable HT mentionnée dans les écritures de l’EPORA. Il est égal à la somme des dépenses réglées dites de portage foncier affectées à l’unité foncière considérée (dit coût de revient) diminuée des recettes d’exploitation, recettes opérationnelles (vente mobilière, matériaux, etc.) de valorisation des biens (loyers, indemnité d’occupation, etc.) et des subventions perçues qui lui sont attachées.

Les dépenses dites de portage foncier consistent en :

- le prix d’acquisition de la propriété vendue, les frais de notaire et de publication et autres frais connexes ;
- le coût des études techniques réalisées ;
- le coût des travaux de requalification et de sécurisation réalisés comprenant les coûts de maîtrise d’œuvre et tous autres frais connexes ;
- le cas échéant, les frais de relogement et de résiliation relatifs aux contrats d’occupation ;
- les frais de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, sécurisation et entretien du patrimoine, etc.) ;
- les frais de consultation d’opérateurs le cas échéant ;
- les honoraires de conseils ou autres, et de contentieux le cas échéant ;
- toutes autres dépenses relatives au foncier considéré.

Les taxes foncières, la taxe d’habitation sur les logements vacants, les frais d’assurance ainsi que les dégrèvements éventuels de l’année de la vente ne sont pas pris en compte dans le calcul du prix de revient et ne sont pas refacturés ultérieurement. Les frais de l’année de la vente sont donc pris en charge intégralement par l’EPORA et les dégrèvements acquis par l’EPORA.

L’agent comptable public de l’EPORA certifie l’état des dépenses et recettes réalisées sur les biens vendus. L’EPORA s’engage à transmettre cet état à la Collectivité compétente.

Le prix de vente contractuel de l’unité foncière vendue à la Collectivité peut être diminué, le cas échéant, de la valeur des minorations foncières consenties par l’EPORA et des participations financières obtenues les Collectivités partenaires signataires des présentes et non cessionnaires au vu des déficits financiers observés.

Article 16 - Application de minorations foncières sur déficit de requalification

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par le conseil d’administration de l’EPORA, une minoration foncière peut être attribuée au projet foncier dans les clauses particulières des présentes.

Si tel est le cas, la minoration foncière est calculée à partir du bilan financier joint en annexe 3 en référence au déficit foncier et par application d’un pourcentage de prise en charge du déficit foncier par l’EPORA. Les valeurs vénales inscrites au bilan peuvent être réactualisées d’un commun accord entre les Parties au terme d’un délai de 5 années suivants la signature des présentes. L’actualisation se base sur les mêmes éléments de méthode que ceux ayant permis de déterminer les valeurs initiales et relatés à l’article 9 appliqués à l’année d’actualisation. En application de la délibération 21-030, sous réserve de modifications ultérieures du Conseil d’Administration de l’EPORA, si le prix

de vente à un tiers est supérieur à la valeur vénale indiquée à l'annexe 3, ce prix de vente se substituera à la valeur vénale. S'il est inférieur, la valeur vénale est inchangée.

La minoration figurant sur l'annexe 3 est déduite du prix de revient pour déterminer le prix de vente contractuel de l'assiette foncière objet des présentes lors de la cession de celle-ci à la Collectivité partenaire compétente.

Une fois l'ensemble des biens nécessaires à l'opération d'aménagement cédés, le bilan financier final est établi pour calculer la minoration définitive de l'EPORA dans les conditions précisées à l'article 20.

Article 17 - Application de minorations foncières en faveur du logement locatif social (SRU)

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par son conseil d'administration, l'EPORA peut prévoir l'attribution de minorations foncières en faveur du logement locatif social dans les conditions particulières des présentes.

L'annexe 4 précise le projet et les modes de calcul.

Si tel est le cas, celles-ci sont déduites des prix de revient pour déterminer les prix de vente contractuels des biens auxquelles elles ont été affectées.

Article 18 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l'assiette foncière

Dans le cas où la Collectivité partenaire souhaite acquérir auprès de l'EPORA des parties de l'assiette foncière en cours de mobilisation, le prix de vente des biens concernés est égal à leur prix de revient diminué le cas échéant d'une minoration foncière.

Si l'unité foncière vendue n'est pas concernée par des travaux de requalification foncière ou n'est pas éligible à la minoration au vu des modalités de calcul délibérées par le Conseil d'Administration de l'EPORA, son prix de vente ne fait pas l'objet de minoration.

Dans le cas contraire, la minoration imputée à l'unité foncière est déterminée à partir d'un sous-bilan financier identique à celui de l'annexe 3 et selon l'article 15.

Les dépenses globales ayant portées que partiellement sur l'unité foncière cédée relevant de la gestion patrimoniale (assurance, taxe foncière, fluides) peuvent ne pas être incluses dans le coût de revient de la vente partielle. Cette décision est à la discrétion de l'EPORA. Ces dépenses seront reprises dans le calcul du solde de l'opération prévu aux présentes ou lors de cessions ultérieures à la Collectivité.

Article 19 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers

19.1 Principes de la substitution

A sa demande, la Collectivité compétente peut se faire substituer par un tiers dans ses obligations d'acquérir tout ou partie des biens auprès de l'EPORA. La vente intervient aux mêmes conditions que celles applicables à la Collectivité au titre des présentes.

Cette procédure ne dégage pas la Collectivité compétente de ses obligations d'acquiescer et se fera à ses frais et risques dans le cas où le tiers désigné défailirait.

La vente à tiers se fera après une publicité adaptée garantissant que la vente du bien est notoire et, le cas échéant, avec mise en concurrence des offres d'achat recueillies.

Toujours à sa demande, la Collectivité compétente peut demander à l'EPORA de se faire substituer par un tiers à un prix de vente ou à des conditions différentes de celles prévues à la présente Convention. L'EPORA et la Collectivité échangent sur ladite substitution et ses modalités. Chacune des parties peut unilatéralement décider de ne pas donner suite à la substitution sans nécessité d'en justifier les motifs.

Dans le cas où le prix de vente à tiers est inférieur aux avis de valeurs mentionnés à l'article 19.2, l'EPORA se réserve le droit de ne pas donner suite à la substitution s'il estime que les motifs d'intérêt général et les contreparties ne justifient pas l'écart de prix.

19.2 Modalités de la substitution

La Collectivité compétente s'engage à transmettre à l'EPORA la délibération de son instance qui désigne le tiers qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait. Cette délibération précise :

- la désignation du tiers cessionnaire ;
- le bien cédé, notamment les références cadastrales ;
- le prix de vente négocié HT ;
- l'avis de valeur de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier ou d'un notaire ;
- lorsque le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, les motifs d'intérêt général et les contreparties justifiant cette différence.

19.3 Participations de la collectivité

Dans le cas où le prix de vente contractuel est supérieur au prix de vente négocié avec le tiers désigné, la Collectivité devient redevable automatiquement, dès l'effectivité de la vente, d'une participation financière égale à la différence entre le prix de vente contractuel et le prix de la vente au tiers.

Dans la mesure où la participation de la collectivité permet à l'acquéreur désigné par elle d'acquiescer les biens en dessous du prix de vente contractualisé, il y a lieu de considérer cette participation comme une subvention « complément de prix » au sens de la réglementation applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée.

Cette subvention « complément de prix » sera soumise aux règles d'imposition applicable à l'opération dont elle complète le prix. Ainsi, cette participation sera imposable à la TVA si l'opération de vente est elle-même soumise au régime fiscal de la TVA.

Au terme de la Convention, un solde des participations est établi dans les conditions de l'article 20.4.

19.4 Destination - obligation de réaliser et clause anti-spéculative portant sur les biens cédés à tiers

Lorsque la vente intervient au bénéfice d'un tiers désigné par la commune au vu d'un projet porté par celui-ci, la destination des biens cédés, notamment le nombre de logements le cas échéant, est précisée à l'acte de vente, est garantie par des clauses spécifiques en accord avec la Collectivité. La Collectivité informera l'EPORA de tout non-respect desdites clauses dont elle aurait connaissance.

De même, l'acte de vente à tiers garantit la réalisation concrète du projet dans un délai limite fixé entre la Collectivité compétente et l'EPORA et prévoit une clause anti-spéculative.

Si la destination est modifiée dans le délai de cinq ans, le tiers est tenu de rembourser à l'EPORA 3% du prix de vente HT et les éventuelles subventions publiques et participations des partenaires dont a bénéficié le foncier considéré.

La présente clause sera reproduite dans les actes successifs de mutation pendant une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente par l'EPORA.

Article 20 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l'opération

20.1 Modalités de paiement des prix correspondant aux ventes à la Collectivité

Le prix des biens vendus par l'EPORA à la Collectivité compétente dans le cadre des présentes est perçu en totalité et en une seule fois consécutivement à la vente, selon les conditions réglementaires en vigueur s'appliquant aux personnes morales de droit public. Par dérogation justifiée, l'EPORA peut accepter à l'acte de vente un paiement du prix réalisé en 2 échéances maximum, sur, au plus, deux exercices consécutifs.

Lorsque des dépenses engagées en cours de portage n'ont pas pu être payées par l'EPORA avant la vente notamment du fait de contentieux en cours ou de délais imposés par les créiteurs, et qu'elles n'ont pas été intégrées au prix de vente en conséquence, une clause de complément de prix est prévue à l'acte de vente de sorte que ces dépenses, une fois celles-ci certifiées, puissent être réintégréées au prix de la vente et payées par la Collectivité compétente.

Un état certifié des dépenses et recettes complémentaires est alors établi et communiqué à la Collectivité compétente accompagné d'un titre de recette correspondant au complément de prix.

20.2 Solde des remboursements de dépenses et recettes de la Collectivité compétente

Les dépenses payées déduction faite des recettes perçues par l'EPORA demeurent exigibles auprès de la Collectivité compétente après la date de la dernière vente. Cette dernière procédera au remboursement desdites dépenses dans les 30 jours suivants la réception d'un état des dépenses et recettes certifié par l'agent comptable public de l'EPORA et du titre de recette correspondant.

Dans l'hypothèse où les frais engagés n'aboutissent à aucun portage foncier au titre de la présente Convention, ces frais seront facturés à la Collectivité. L'EPORA pourra décider de participer aux dits frais conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration.

L'EPORA ne demandera pas le remboursement des dépenses et n'est pas tenu de rembourser les recettes perçues dès lors qu'elles sont inférieures à 500 € HT.

20.3 Versement d'avances sur prix de cession

La Collectivité compétente peut convenir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser par voie d'avenant ou lors de la signature de la convention.

Les échéanciers d'avances prévues à la signature des présentes sont fournis en annexe 6.

La collectivité peut également demander à l'EPORA, en cours de Convention, la mise en place d'avances mobilisables standardisées sur les prix de vente des biens portés.

L'EPORA dispose d'un délai de 30 jours pour décider de la mise en place de ces avances, à défaut de quoi elles sont réputées refusées.

Dès lors, la décision de l'EPORA retient une des trois options suivantes :

OPTION A : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION B : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION C : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré.

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur.

La décision de l'EPORA précise l'option retenue et le montant correspondant.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPORA émet et communique à la Collectivité compétente le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la Collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de réception du titre de recette.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux sommes dues par la Collectivité, l'EPORA s'engage à reverser l'excédent à la Collectivité garante dans les 30 jours suivant l'émission du titre de recette par la Collectivité compétente, établi sur la base du bilan financier définitif.

Il est convenu entre les parties qu'aucun versement d'avances n'est prévu sur la présente Convention compte tenu du fait qu'une cession n°1 (visée à l'article 5 ci-dessus) est prévue à court terme. Le montant de la cession n°1 assurera la rotation financière des portages réalisés par l'EPORA. Si la cession n°1 ne peut être réalisée à court terme, soit au plus tard dans les 2 ans à compter de la conclusion des présentes, les parties s'engagent à mettre en œuvre un calendrier d'avances par voie d'avenant à la présente Convention permettant d'assurer la rotation financière des portages.

20.4 Solde des participations

A l'issue de la dernière vente à tiers, un solde des participations définitives de la Collectivité compétente est calculé conformément à l'article 19.3. Ces participations sont intégrées au calcul du solde financier de la Convention.

20.5 Solde financier de la Convention

Le solde dû par la Collectivité est établi en déduisant du prix de vente contractuel prévu à l'article 15 pour les fonciers vendus, l'ensemble des prix de vente perçus effectivement par l'EPORA. Le solde est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.



Le solde fait l'objet d'un titre de recette émis par l'EPORA qui le transmet à la Collectivité compétente accompagné des pièces justificatives, à savoir :

- L'état des dépenses certifiées définitif ;
- Le bilan financier permettant d'établir la minoration foncière définitive ;
- L'état des recettes diverses, participations, et des prix de vente partiels perçus.

Le solde est établi et refacturé, s'il est supérieur à 500 € HT. En deçà de 500 € HT, l'EPORA ne demandera pas le solde.

La Collectivité partenaire verse dans les trente jours suivant la réception du titre de recette les sommes correspondantes.

Dans le cas où le solde fait apparaître un boni, c'est-à-dire que l'ensemble des prix de vente perçus effectivement par l'EPORA est supérieur au prix de revient TTC des terrains vendus, celui-ci :

- Est déduit du prix de revient TTC s'il reste une vente ou une refacturation à réaliser à la Collectivité. La part de boni excédant le prix de revient est acquise à l'EPORA ;
- Dans tous les autres cas, il est acquis à l'EPORA.

Sur demande motivée de la Collectivité, ce boni peut être réparti entre les Parties par avenant.

Article 21 – Clause anti-spéculative

Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité revendrait les Biens en l'état où elle les a acquis, en une ou plusieurs fois, à un prix supérieur à celui fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPORA et la Collectivité, cette dernière sera redevable à l'EPORA, en fonction de la date de revente de la dernière parcelle, d'une somme calculée de la manière suivante :

- Si la revente intervient dans les 2 ans à compter de la date de vente de l'EPORA à la Collectivité, la Collectivité remboursera à l'EPORA 100% de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de revente de la Collectivité du ou des Biens considérés ;
- Si la revente intervient plus de 2 ans et jusqu'à 5 ans après la date de vente de l'EPORA, la Collectivité remboursera à l'EPORA une somme correspondant à :
 - o le pourcentage de minoration de l'EPORA appliqué à la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité du ou des Biens considérés ;
 - o où à défaut de minoration de l'EPORA 50 % de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité du ou des Biens considérés ;
- Si la revente intervient plus de cinq ans après de la date de la vente de l'EPORA à la Collectivité, aucune somme ne sera due.

La présente clause sera reproduite dans les actes successifs de mutation pendant une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente par l'EPORA.

Article 22 – Mobilisation des subventions publiques

L'EPORA pourra mobiliser les subventions publiques susceptibles d'être allouées par les personnes publiques en fonction des caractéristiques des portages réalisés.



Il est précisé que seul l'EPORA est compétent pour mobiliser les subventions publiques liées aux dépenses qu'il réalise, sauf accord express de l'EPORA à l'une des parties.

Article 23 – Communication et gouvernance

23.1 Echanges d'informations entre les Parties

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 23.4 de la Convention, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), à leur demande toutes informations relatives à l'état d'avancement de la Convention.

En tout état de cause, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes les informations qu'il détient : diagnostics techniques, études réalisées, programme de travaux et procès-verbaux de réception des travaux.

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) en retour à remettre à l'EPORA toutes les informations de toutes natures en sa possession et de nature à faciliter la mission de ce dernier. Elle(s) donnera(ont) accès aux agents de l'EPORA ou à ses commettants dûment mandatés à tous documents ou informations en leur possession et nécessaires à l'accomplissement de la mission de l'EPORA.

La(es) Collectivités met(tent) à disposition pour le système d'information géographique de l'EPORA (SIG) les données numériques diverses dans le secteur concerné par la réalisation de la Convention.

Les fichiers informatiques de données sont extraits de différentes bases de données : plan cadastral, PLU, photos aériennes ou toute autre donnée permettant de mener à bien les objectifs définis par la Convention.

Les Parties s'engagent à conserver l'ensemble des données transmises par la(es) Collectivité(s), sous toutes formes et sous tous supports, pour autant que leur utilisation soit strictement liée à l'objet de la Convention. L'EPORA s'interdit expressément tout autre usage de ces données.

Elles s'engagent à détruire les données qu'il n'aurait pas utilisées dans le cadre de l'exécution de la Convention.

23.2 Obligations de transparence sur les engagements financiers

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer son(leur) assemblée délibérante, notamment dans ses procédures et documents budgétaires en inscription hors bilan, des engagements contractés dans le cadre des Conventions passées avec EPORA dans les conditions prévues par le code général des Collectivités territoriales.

23.3 Dispositions générales en matière de communication des Parties

En application de la Convention, l'EPORA coopère avec les autres signataires très en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de requalifier le foncier et de faciliter la mise en œuvre de son projet.

L'EPORA, s'engage, dans la communication institutionnelle relative aux opérations qu'il mène, à indiquer, à ses frais et de manière lisible sur tous ses supports de communication, qu'il intervient en coopération avec la(es) Collectivité(es).

De même, lorsque la(es) Collectivité(s) mènera(ont) à bien son(leur) projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'EPORA, la communication alors mise en place devra indiquer, à ses frais et de manière lisible sur tous ses supports de communication.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat, les Parties s'engagent mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la Convention à toute manifestation ou évènement lié au projet commun.

23.4 Suivi annuel de la Convention et comité de pilotage

D'accord entre les Parties, le suivi de la présente Convention et des engagements liés est réalisé dans le cadre d'un comité de pilotage faisant concourir des représentants des Parties signataires, que chaque partie s'engage à désigner à la suite de la signature des présentes.

Le comité de pilotage est le lieu d'échange privilégié pour :

- Piloter les acquisitions foncières mise en œuvre par les Parties, préciser le sort réservé aux différents portages, convenir des plannings de mise en œuvre, préparer la contractualisation aval avec l'EPORA ;
- convenir des modalités de mise en place des outils de maîtrise foncière, notamment du droit de préemption urbain et de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Rendre compte de l'avancement des études et dossiers d'acquisition foncière et échanger sur les projets de demande d'acquisition ;
- Echanger et arrêter les programmes de requalification foncière et rendre compte de l'avancement des opérations de requalification foncières ;
- Planifier financièrement les ventes, les appels à participation, les remboursements divers résultant de l'application des présentes ;
- Planifier les cessions, cadrer et organiser les recherches d'opérateurs ;
- Tout autre sujet utile à l'accomplissement de la mission de partie dans le cadre des présentes.
- etc.

Article 24 – Constatation de bonne fin, résiliation, clause pénale et litiges

24.1 Constatation de bonne fin de la Convention

D'accord entre les Parties, les engagements nés de la Convention prennent fin à la constatation, par l'EPORA, de l'absence de portage foncier et de la complète réalisation des engagements financiers, notamment du versement du solde des remboursements exigibles. Cette constatation prend la forme d'un courrier adressé aux Collectivités signataires prenant acte de la situation et de la clôture de la Convention.

24.2 Résiliation sur accord des Parties

Sauf application des dispositions susvisées, la Convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les Parties.

 VK

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal communiqué à la Collectivité qui dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception pour l'approuver. En l'absence d'accord expresse de la Collectivité dans ce délai, le procès-verbal est réputé accepté.

La Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPORA dans un délai de six mois suivant la décision de résiliation de la Convention.

24.3 Stipulations applicables en cas de dépassement des durées de portage

D'accord entre les Parties, dans le cas où les durées de portage stipulées à l'article 12 ne sont pas respectées du seul fait de la Collectivité compétente, l'EPORA peut facturer à ladite Collectivité, qui accepte de la payer, une pénalité de 3% du prix de vente contractuel à chaque date anniversaire de portage au-delà de l'échéance, dès la première année de dépassement effectif, facturée chaque année.

24.4 Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la Convention, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé dans un délai de 3 mois à compter de la première convocation d'une partie par l'autre par LRAR, le litige est porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 25 – Annexes

Les annexes font partie intégrante de la présente Convention et ont la même valeur contractuelle.

Fait à Saint-Etienne, le [REDACTED]
En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
le Maire,**

**Pour l'EPCI ou Métropole
le Président,**

**Pour l'EPORA,
la Directrice Générale,
Florence HILAIRE**

**Pour NOVIM,
La Directrice Générale,
Anne ZORNINGER**

Annexes

ANNEXE 1 – Modalités de la coopération technique

Article 1 – Les études pré-opérationnelles et opérationnelles techniques

L'EPORA est chargé par les Collectivités partenaires, de réaliser, les études pré-opérationnelles et techniques rendues nécessaires pour l'exécution de la Convention.

Celles-ci sont pilotées en coopération avec les Collectivités par l'EPORA, qui en assure la passation des marchés nécessaires en sa qualité de pouvoir adjudicateur et conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique.

Article 2 – Les acquisitions

- 2.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Dans le cadre des présentes, l'EPORA se fera fort d'acquérir l'ensemble des biens désignés par la Collectivité comme étant nécessaires à l'opération d'aménagement qu'elle poursuit. Pour ce faire, il recourt à l'ensemble des moyens de l'action publique foncière pour maîtriser le périmètre des présentes, développés ci-après.

Pour assurer la complète maîtrise du périmètre ainsi défini, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire. La Collectivité déclare en être parfaitement informée.

- 2.2- Acquisitions amiables

L'EPORA négocie amiablement les biens immobiliers restant au sein du périmètre de la Convention dans des conditions et modalités convenues avec la(les) Collectivité(s) partenaires. Il se fait fort d'obtenir un consentement des propriétaires, ou de leur représentant, sur la chose et le prix sur la base des conditions que la Collectivité compétente considère acceptables.

L'EPORA s'engage à informer régulièrement la Collectivité compétente du déroulement des négociations amiables par tout moyen.

Les Parties signataires s'engagent réciproquement à la confidentialité des échanges portant sur les négociations amiables. En particulier, les Parties renoncent à communiquer à des tiers, les éléments de rendus-comptes de l'EPORA aux Collectivités signataires.

De plus, les Collectivités signataires renoncent par les présentes à interférer dans des négociations amiables qu'elles confient à l'EPORA, sans l'en informer et recueillir préalablement son accord, à défaut de quoi l'EPORA considérera être déchargé de la négociation.

La Collectivité peut solliciter l'acquisition par l'EPORA de biens qu'elle aura négociés amiablement elle-même. Dans ces circonstances, la Collectivité précise l'ensemble des éléments ayant permis d'obtenir le consentement dans le cadre de sa demande d'acquisition. L'EPORA appréciera si ces conditions sont acceptables, notamment eu égard aux réglementations qui lui sont applicables et au cadre d'acquisition qu'il se fixe et peut refuser d'acquérir dans les conditions proposées.

- 2.3- Droits de préemption, de priorité et de délaissement

En sa qualité d'établissement public d'Etat, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers par voie de préemption, de droit de priorité, et tout autres droits de délaissement prévu par le Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.213-3 et L.240-1 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent, et titulaire du DPU, peut à tout moment déléguer à l'EPORA son droit de priorité et/ou son droit de préemption, par le biais d'une décision de délégation générale ou partielle.

En application de l'article L.230-3 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent peut également déléguer à l'EPORA son obligation d'acquérir en matière de mise en demeure d'acquérir d'emplacements réservés, par le biais d'un arrêté édicté au cas par cas.

S'agissant du droit de préemption urbain, la Collectivité compétente fournit à l'EPORA, à l'occasion de la signature des présentes :

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire ;
- la délibération exécutoire déléguant au représentant de la Collectivité l'exercice du droit de préemption urbain pour la durée du mandat et lui accordant la faculté de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vertu de l'article L.2122.22 ou de l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le cas échéant, la décision de subdélégation du droit de préemption à l'EPORA
- les certificats d'affichage des délibérations concernées.

Pour les autres pouvoirs qu'elle souhaiterait déléguer, elle fournit les mêmes pièces en les joignant à la demande d'acquisition relatée ci-dessus.

La Collectivité compétente choisit le mode de délégation des pouvoirs à l'EPORA. S'agissant de l'exercice du droit de préemption urbain, elle précise à l'EPORA quelle option elle choisit entre :

OPTION A : La délégation au cas par cas, par décision de l'instance délibérative ;

OPTION B : La délégation au cas par cas, par décision du représentant légal de la Collectivité délégataire ;

OPTION C : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes, et au cas par cas dans les autres secteurs de la commune ;

OPTION D : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur le périmètre de la Convention.

La Collectivité compétente qui souhaite déléguer ses pouvoirs à l'EPORA s'assure préalablement, d'une part, que l'EPORA accepte d'exercer par délégation le pouvoir dans les conditions mises en place par les Collectivités.

La Collectivité compétente est garante de la légalité des délégations de pouvoir confiées à l'EPORA. Elle doit en particulier s'assurer de l'opposabilité des délibérations et décisions prises en la matière. Elle renonce à se retourner contre l'EPORA en cas d'annulation des décisions trouvant leur cause dans l'invalidité de leur décision de délégation.

L'EPORA peut renoncer à exercer les pouvoirs s'il estime que leur régularité est compromise et que cette situation génère des risques significatifs de recours en annulation des décisions qu'il prendra, pour le compte des Collectivités délégataires.

Dans le cas où la Collectivité s'apprête à déléguer un pouvoir à l'EPORA, la Collectivité titulaire du droit de préemption s'engage à réaliser tous les actes administratifs nécessaires à la procédure,

tant que la délégation n'a pas porté juridiquement ses effets. A réception des délégations de pouvoir dûment décidées par la Collectivité compétente, l'EPORA se substitue à cette dernière dans les actes de procédures à réaliser.

L'EPORA peut se voir déléguer le Droit de Prémption Urbain par le Préfet de département, dans le cas où il est confié à l'Etat, qui en devient le Titulaire, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. L'exercice de ce droit de préemption est limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. La demande d'acquisition de la Collectivité compétente, supposant que l'EPORA exerce ce droit de préemption, doit recueillir préalablement l'accord du Préfet, ou de l'un de ses représentants, dans des conditions que l'EPORA aura organisé avec les services de l'Etat.

- *2.4- Expropriation pour cause d'utilité publique*

Dans le cadre des présentes, l'EPORA peut conduire une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique conduisant à transférer la propriété des biens à son bénéficiaire. A ce titre, la Collectivité devra en délibérer préalablement le principe au vu du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et des motivations trouvant leur origine dans son projet d'aménagement. Elle s'engage aux présentes à faciliter la procédure en produisant toutes informations utiles au dossier.

- *2.5- Contrôle des prix d'acquisition par la direction de l'immobilier de l'Etat*

Il est précisé qu'en application de la législation en vigueur (Code Général des Propriétés des Personnes Publiques) applicable aux établissements publics d'Etat, tout projet d'acquisition par l'EPORA fait l'objet d'une consultation préalable des services de l'Etat en charge des domaines (Direction de l'Immobilier de l'Etat - France Domaine), sous réserve des seuils de consultation en vigueur.

Les acquisitions par l'EPORA sont réalisées à des prix strictement inférieurs ou égaux aux avis de valeur délivrés par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Dans le cadre des acquisitions confiées à l'EPORA, les Collectivités s'engagent à ne pas interférer dans les demandes d'évaluation domaniale sollicitées par l'EPORA auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, qu'il est le seul habilité à la saisir.

- *2.6- Rendu-compte et prise d'accord entre les Parties sur les consentements*

Chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée à la transmission préalable de la délibération exécutoire de la Collectivité compétente par laquelle celle-ci donne son accord sur les conditions d'acquisitions (définition du bien et de son prix) du bien concerné ou la décision de la personne compétente.

Pour ce faire, l'EPORA rend compte à la Collectivité de la négociation lui permettant de préparer les délibérations ou les décisions.

Toutefois, en cas d'urgence notamment liée à une procédure de prérogative publique, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier au seul vu de la demande d'acquiescer de la Collectivité compétente, à charge pour celle-ci de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération ou la décision précédemment visée.

- *2.7- Préparation des actes d'acquisition*

D'accord entre les Parties, l'EPORA choisit les études notariales recevant ses actes. Il s'engage à commander, chaque fois que possible, les actes notariés auprès d'études notariales locales,

désignées par les Collectivités partenaires, lorsque les enjeux de la vente et la défense de ses intérêts ne le conduisent pas à faire le choix d'une double minute, ou à dépayser la préparation de l'acte de vente.

Par ailleurs, l'EPORA informe les Parties que ses statuts ne lui permettent pas de procéder à des actes en la forme administrative. En conséquence de quoi, l'ensemble des acquisitions qu'il réalisera se fera sous la forme d'actes de vente authentifiés commandés auprès d'études notariales.

Article 3 –Travaux sur les biens acquis

Conformément à l'article L. 321-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPORA est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des Biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même Code. Il exerce à ce titre une activité non économique en sa qualité d'autorité publique.

L'EPORA définit le programme de requalification foncière en sa qualité de Maître d'Ouvrage des travaux, en collaboration très étroite avec les Collectivités signataires qui devront le valider. Il assure la passation des marchés publics de prestations intellectuelles, de travaux en sa qualité de pouvoir adjudicateur, conformément au Code de la Commande Publique.

Du fait de la difficulté, malgré la réalisation d'études préliminaire, de cerner avec certitude la composition précise des travaux de requalification, EPORA ne pourra être tenu responsable des aléas qui apparaîtront en cours d'opération et qui nécessiteront une modification du bilan prévisionnel.

Les types de travaux réalisés peuvent être de 4 natures différentes :

1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'EPORA pourra procéder de sa propre initiative, sans que la Collectivité puisse s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites. Elle pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis. Les dépenses réalisées sont intégrées au prix de revient de l'opération.

2. Travaux de requalification

L'EPORA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec les orientations d'aménagement définies par les Collectivités.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

- la démolition totale ou partielle des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;
- la purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants.

En cas de bâtiments à conserver, EPORA pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert.

3. Travaux de dépollution

En cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'EPORA interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'EPORA établira et réalisera en concertation avec la Collectivité, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

En cas d'absence de définition du projet de la Collectivité, le programme de travaux sera adapté à l'usage retenu pour le site après cession par l'EPORA.

4. Travaux de mise en état des sols

L'EPORA procédera à la mise en état des sols consistant en tous travaux de nature à rendre le site utilisable pour le projet de la Collectivité, sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD), et ce dans des conditions économiquement acceptables.

L'EPORA pourra notamment réaliser des travaux de pré verdissement du site, dans la mesure où la Collectivité en assurera l'entretien.

Le programme des travaux à engager par l'EPORA sera transmis par courrier à la Collectivité qui devra le valider par retour de courrier.

Article 4 – Portage, gestion et valorisation patrimoniale des biens acquis

- 4.1- Responsabilité patrimoniale

L'acquisition d'un bien par l'EPORA le conduit à en assurer le portage et la gestion, en qualité de propriétaire. Une fois titré, il assume seul les responsabilités associées sans possibilité de subrogation par la Collectivité compétente.

Aussi, d'accord entre les Parties, l'EPORA est autorisé à réaliser tous travaux qu'il jugera nécessaires sur les biens acquis pour le compte des Collectivités partenaires qui l'ont autorisé à le faire, visant à se prémunir des risques de ruine, de mise en danger des occupants et du voisinage, liés aux intrusions, de procédures d'insalubrité ou d'indignité des logements, etc. Conformément aux stipulations des présentes, ces coûts de gestion sont intégrés aux prix de revient des biens portés dans le cadre des présentes.

D'accord entre les Parties également, et en vue de limiter ces coûts, les Collectivités s'engagent à mobiliser leurs services techniques chaque fois que possible, pour la sécurisation et les menus travaux de gestion patrimoniale, et d'assurer une surveillance de proximité des biens en signalant tout signe d'intrusion ou de dégradation des immeubles à l'EPORA.

Les Parties s'accordent sur le fait que la signature des présentes emporte accord sur ce qui précède pour tous les portages réalisés par l'EPORA à la demande des Collectivités, sans qu'il ne soit nécessaire de le préciser à chaque acquisition ou dépenses patrimoniales à réaliser.

- 4.2- Gestion de l'occupation

Dans le cadre des présentes, l'EPORA s'engage à assurer la gestion administrative et financière des contrats d'occupation n'ayant pas été résiliés avant l'acquisition ou souscrits en cours de portage.

Réciproquement, la Collectivité compétente s'engage à proposer aux occupants, à qui l'EPORA souhaite donner congés pour des questions de risques patrimoniaux, des solutions de relogement permettant la libération la plus rapide possible des biens. A défaut de trouver une solution de relogement dans les 6 mois ou d'accord entre les Parties, l'EPORA pourra faire appel à des

prestataires spécialisés en vue de prendre en charge le relogement desdits occupants, les frais étant répercutés au travers du prix de revient sans que la Collectivité compétente ne puisse s'y opposer.

- 4.3- *Valorisation transitoire et occupation temporaire*

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet de contrats d'occupation précaire soit auprès de tiers à la Convention, proposés par les Collectivités ou désignés par l'EPORA, soit auprès des Collectivités elles-mêmes.

Dans ce dernier cas, compte tenu des termes des présentes, l'occupation temporaire consentie à la Collectivité est faite à titre gracieux lorsqu'elle est réalisée **pour son usage propre**.

Sinon, le montant de l'indemnité d'occupation est librement fixé par l'EPORA.

Dans le cas où l'occupation souhaitée par la Collectivité suppose la réalisation de travaux de mise en conformité ou de mise en sécurité préalables, la Collectivité à l'origine de la demande procède à la réalisation desdits travaux après accord de l'EPORA sur leur consistance et leurs modalités.

Les Parties s'engagent à rechercher chaque fois que cela est possible, à valoriser transitoirement les biens au travers d'occupations temporaire, et ce en vue de réduire les coûts de gestion.

- 4.4- *Transferts de gestion possibles*

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une convention de transfert de gestion à l'une des Collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants en tenant à jour un état des appels de loyers et loyers perçus qu'elle communiquera à l'EPORA.

Il sera réalisé deux états des lieux contradictoires, l'un pour l'entrée en gestion et l'autre pour la sortie.

En tout état de cause, la(es) Collectivité(s) ne peut(vent) autoriser l'installation d'activités de nature à conférer aux biens immobiliers dont elle assure la gestion le caractère de domanialité publique, conformément à l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

De même, l'EPORA est également autorisé au titre des présentes, dans les cas où ses moyens propres ne permettent pas d'optimiser les coûts de gestion ou les recettes locatives, de soustraire la gestion patrimoniale à un opérateur économique lorsque la collectivité compétente ne souhaite pas que la gestion des biens lui soit transférée. Le cas échéant, le coût de cette prestation de gestion est intégré au prix de revient de l'opération

ANNEXE 2 – périmètre de l'assiette foncière



Légende : Périmètre de la ZAC (mauve), intervention de proto-aménagement d'EPORA (rouge).

JF.



ANNEXE 3 - calcul de la minoration foncière – bilan financier prévisionnel

Les valeurs ci-dessous sont prévisionnelles et indiquées hors taxe

Ces données sont prévisionnelles et HT	Fonciers Éligibles à la minoration foncière requalification	Fonciers Non éligibles à la minoration foncière requalification	TOTAL	
Coût de revient de l'assiette foncière requalifiée*	2 498 000 €	- €	2 498 000 €	C1
Coût de revient pour l'EPORA	2 220 000 €	- €	2 220 000 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- €	
Acquisitions	1 600 000 €		1 600 000 €	
Frais notariés	60 000 €		60 000 €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	70 000 €		70 000 €	
Travaux en mode direct (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	440 000 €		440 000 €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	50 000 €		50 000 €	
TRAVAUX À LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**			- €	C2
Dépenses prises en charge par la collectivité compétente	728 000 €	- €	728 000 €	C2
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération	628 000 €		628 000 €	
Travaux portés par NOVIM (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**	100 000 €		100 000 €	
Valeur vénale de l'assiette foncière requalifiée à aménager	1 858 000 €	- €	1 858 000 €	V
Fonciers vendus par l'EPORA****	1 230 000 €	- €	1 230 000 €	V1
Valeur vénale du foncier (Epora)	1 230 000 €		1 230 000 €	
Fonciers vendus directement par la collectivité compétente (sans portage EPORA)	628 000 €	- €	628 000 €	V2
Cession du foncier par la Cne à Novim	628 000 €		628 000 €	
RECETTES diverses	- €	- €	- €	R
Recettes diverses perçues par l'EPORA	- €	- €	- €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
Recettes diverses perçues par la Collectivité compétente	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- €	
Minorations foncières de l'EPORA	436 000 €	- €	436 000 €	M1
MINORATIONS SUR ATTRIBUÉES (cf annexe 4)			- €	M2
Déficit foncier	1 092 000 €	- €	1 092 000 €	D = C1 - R1 - M1 - M2
Taux de participation au déficit de l'opération	40%			%
Minoration foncière requalification au prorata (Pré)*	436 000 €			M3
Minoration foncière requalification plafonnée en valeur absolue 15€*	502 000 €			M4
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL prévisionnel des biens portés par l'EPORA à la collectivité compétente	1 784 000 €	- €	1 784 000 €	P = C1 - R1 - M1 - M2
Superficie des parcelles				S
Superficie à requalifier		Superficie à requalifier		SAR
POUR INFO: PARTICIPATION au DÉFICIT DE L'OPÉRATION COLLECTIVITÉ (P) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIÈRE	654 000 €	- €	654 000 €	P = C1 - R1 - M1 - M2
Collectivité à participer	654 000 €	- €	654 000 €	P1 = P - P2
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	100 000 €	- €	100 000 €	M3 - V2
dont somme à devoir à l'Epora en numéraire si la collectivité se fait substituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale****	554 000 €	- €	554 000 €	(P - V1) + C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
Collectivité à participer financière:			- €	R2

marge pour aléas	15%	MINO/PR epora	20%	Deficit/PR global	37%
------------------	-----	---------------	-----	-------------------	-----

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur
 ** les travaux à la charge du cessionnaire portant sur des biens apportés par la collectivité et qui ne seront pas vendus par l'EPORA sont comptabilisés dans la rubrique "Dépenses prises en charge par la collectivité"
 *** en cas de vente à la valeur vénale. Cette somme est augmentée ou diminuée de l'écart de valeur entre la valeur vénale (diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire le cas échéant) et le prix de vente au tiers désigné le cas échéant
 **** en cas de travaux réalisés par le cessionnaire, le prix de vente au cessionnaire est égal à la valeur vénale indiquée ici diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire indiqué plus haut
 ***** les travaux à la charge du cessionnaire portant sur des biens apportés par la collectivité et qui ne seront pas vendus par l'EPORA sont comptabilisés dans la rubrique "Dépenses prises en charge par la collectivité"
 ***** en cas de vente à la valeur vénale. Cette somme est augmentée ou diminuée de l'écart de valeur entre la valeur vénale (diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire le cas échéant) et le prix de vente au tiers désigné le cas échéant
 ***** en cas de travaux réalisés par le cessionnaire, le prix de vente au cessionnaire est égal à la valeur vénale indiquée ici diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire indiqué plus haut

Handwritten signature and initials VIK

Calendrier prévisionnel

Délibération Conseil municipal:

Dossier de réalisation

Convention ORE

Bilan financier / CRACL 2023

Nouvelle conv opérationnelle
quadripartite

Transfert foncier
commune /
NOVIM

Octobre
2024

Oct/Nov
2024

Janvier
2025

Mars
2025

Consultation
Travaux

Défrichage –
octobre 2024

Infrastructures –
novembre 2024

Acquisition foncier
EPORA phase 1

Démarrage Travaux

Lot 1 – défrichage et
nettoyage phase 1

Démarrage Travaux
Infrastructures

Phase 1



ANNEXE 4 - Minoration SRU

NC



ANNEXE 5 – État du stock transféré depuis d'autres conventions

L'évolution du périmètre d'intervention entre la CVSF et la présente Convention opérationnelle conduit à l'évaluation suivante du stock :

Etat des dépenses au 14 octobre 2024

Intitulé	Tiers	Réglié le,	Règlements			N° Mandat
			HT	TVA	TTC	
040658 MP21-212 Bdc 40 Diags immo avant vente_Tènement	Adiag Apave Diagnostics	24/08/2022	390,24	50,04	300,24	002426
046755 MP21-212/Bdc136 Diag pré-revente 26 rue Durafour	Adiag Apave Diagnostics	10/06/2024	960,70	192,14	1 152,84	001719
038527 Destruction d'un nid de frelons - 24 rue Antoine Durafour - ex	Aphic Aphic	24/11/2021	208,30	21,70	225,50	003252
047791 MP21-212 Bdc 144 Viste rue Jean Jaurès Lorette	Arkhedra Arkhedra	09/10/2024	300,00	00,00	300,00	000000
21-72796 42B051 - ASSURANCE 2021 - GROUPAMA - 120 rue J.	AssSeveGar Assur SEVE	19/04/2021	25,20		25,20	000971
21-72929 42B051 - ASSURANCE 2021 - GROUPAMA - 2 rue Antoine	AssSeveGar Assur SEVE	19/04/2021	37,80		37,80	000971
21-72987 42B051 - ASSURANCE 2021 - GROUPAMA - 24 rue Antoine	AssSeveGar Assur SEVE	19/04/2021	50,96		50,96	000971
Ass Base 2022 Assurance 2022 - 24 rue Antoine Durafour - A2014-023	AssSeveGar Assur SEVE	04/07/2022	52,91		52,91	
Ass Base 2022 Assurance 2022 - 2 rue Antoine Durafour - A2020-056	AssSeveGar Assur SEVE	04/07/2022	39,24		39,24	
Ass Base 2022 Assurance 2022 - 120 rue Jean Jaurès,	AssSeveGar Assur SEVE	04/07/2022	26,16		26,16	
Ass Base 2023 Ass 2023 - A2014-023 24 rue Adèle Bourdon Lorette	AssSeveGar Assur SEVE	06/06/2023	58,13		58,13	001752
Ass Base 2023 Ass 2023 - A2019-111 120 rue Jean Jaurès Lorette	AssSeveGar Assur SEVE	06/06/2023	28,75		28,75	001752
Ass Base 2023 Ass 2023 - A2020-056 2 rue Antoine Durafour Lorette	AssSeveGar Assur SEVE	06/06/2023	59,09		59,09	001752
Ass Base 2023 Ass 2023 - A2022-050 16 rue Antoine Durafour Lorette	AssSeveGar Assur SEVE	06/06/2023	53,98		53,98	001752
Ass Regu 2022 Regu Assurance 2022 - A2022-050 16 rue Antoine	AssSeveGar Assur SEVE	11/07/2023	25,57		25,57	
Ass Base 2024 A2014-023 - 24 rue Adèle Bourdon - Lorette - Bâti	AssSeveGar Assur SEVE	05/07/2024	59,57		59,57	
Ass Base 2024 A2019-111 - 120 rue Jean Jaurès - Lorette - Bâti Asso	AssSeveGar Assur SEVE	05/07/2024	29,46		29,46	
Ass Base 2024 A2022-050 - 16 rue Antoine Durafour - Lorette - Bâti	AssSeveGar Assur SEVE	05/07/2024	55,31		55,31	
Ass Base 2024 A2020-056 - 2 rue Antoine Durafour - Lorette - Depot	AssSeveGar Assur SEVE	05/07/2024	60,55		60,55	
033414 Assistance à Mairrise d'Ouvrage foncière Déclaration d'Utilité	CFoncier C-Foncier	03/06/2020	9 280,00	1 856,00	11 136,00	001879
033569 Assistance à Mairrise d'Ouvrage foncières Déclaration d'Utilité	CFoncier C-Foncier	29/05/2020	3 950,00	790,00	4 740,00	001888
042810 MP20-094 Bdc 12 Débours frais hypothécaires SPF DUP	CFoncier C-Foncier	14/04/2023	219,00		219,00	001857
042812 MP20-094 Bdc 12 DUP ZAC COTE GRANGER LORETTE	CFoncier C-Foncier	14/04/2023	1 850,00	370,00	2 220,00	001056
044892 AMO foncier Débours SPF DUP ZAC Côte Granger LORETTE-	CFoncier C-Foncier	23/11/2023	164,00		164,00	003821
044891 MP20-094/Bdc18 AMO foncier DUP ZAC Côte Granger	CFoncier C-Foncier	23/11/2023	2 200,00	440,00	2 640,00	003820
045924 MP20-094/Bdc20 AMO DUP ZAC Côte Granger LORETTE-42	CFoncier C-Foncier	14/02/2024	1 400,00	280,00	1 680,00	000435
046174 MP20-094/Bdc20 AMO DUP ZAC Côte Granger LORETTE-42	CFoncier C-Foncier	28/03/2024	300,00	140,00	440,00	001025
039503 ASSURANCE 2020 - 24 rue Antoine Durafour - A2014-023	AssDesHau Descamps	10/04/2020	28,37		28,37	000983
039920 ASSURANCE 2020 - 120 rue Jean Jaurès - Côte Granger -	AssDesHau Descamps	10/04/2020	14,84		14,84	000983
21-74864 Régul ASSURANCE 2020 - 120 rue Jean Jaurès - Côte	AssDesHau Descamps	30/07/2021	-0,81		-0,81	001880
21-74920 Régul ASSURANCE 2020 - 2 rue Antoine Durafour - A2020-	AssDesHau Descamps	30/07/2021	8,91		8,91	001880
044116 Annonces légales - judic progrès enquêtes publiques DUP	Publiprint EBRA MEDIAS	03/10/2023	184,71	118,94	713,69	002998
044242 Annonces légales DUP ZAC Côte Granger LORETTE-42	Publiprint EBRA MEDIAS	19/10/2023	602,79	311,13	720,90	003232
028898 MP18-187/1/Bdc1 - Plan parcellaire pour la ZAC COTE	Geolis GEOLIS	03/05/2019	3 700,00	710,00	4 260,00	001536
030048 Division en volumes - Dossier 190178 - LORETTE - Côte	Geolis GEOLIS	29/08/2019	1 650,00	330,00	1 980,00	002420
031541 établissement d'un plan périmètre DUP et nouveau plan	Geolis GEOLIS	16/01/2020	720,00	144,00	864,00	000070
033116 MP18/187-1/008 - division ZAC COTE GRANGER	Geolis GEOLIS	24/04/2020	2 155,00	431,00	2 586,00	001076
037243 DMPC Propriété SAPIN parcelles E 450 et 452	Geolis GEOLIS	12/07/2021	895,00	179,00	1 074,00	001845
Ass < 2015 Ass Gras savoye 2014 - A2014-023 - Lazzareschi	GrasSavoie Gras Savoye	25/04/2014	188,82		188,82	
022305 Suppression branchement gaz_24 rue Adèle Bourdon (ex-	GRDF GRDF - Bourg-en-	24/08/2013	2 523,46	504,70	3 028,16	002071
046906 MP23-452 Bdc 5 Entretien EV ancien Jeu de Boules LORETTE-	IdVerde Id Verde	07/04/2024	2 025,00	405,00	2 430,00	001957
044367 MP22-294 Bdc 17 lok 1 Tvx murage Ex jeu de boules	Lana Lana SARL	08/10/2023	1 995,00	399,00	2 394,00	003205
045688 Rénumération Commissaire-Enquêteur DUP Côte Granger	ComEnqFon M.	22/01/2024	4 965,58		4 965,58	000115
032607 Acquisition Association jeu de boules la cote granger	NotThibHer Maître Thiboud	14/01/2020	45 000,00		45 000,00	000016
032941 E 193 Acquisition BERNE christian	NotThibHer Maître Thiboud	24/02/2020	13 650,00		13 650,00	000603
033148 E154 194 Acquisition LAVOREL	NotThibHer Maître Thiboud	26/03/2020	13 625,00		13 625,00	000832
033408 E 153 Acquisition Jean BERNE	NotThibHer Maître Thiboud	29/05/2020	25 375,00		25 375,00	001270
034081 E 140 139 150 Acquisition CLEMENT-VALADOUX	NotThibHer Maître Thiboud	17/06/2020	39 150,00		39 150,00	001485
034110 Frais sur acquisition association du jeu de boules cote granger	NotThibHer Maître Thiboud	01/07/2020	1 456,97	274,59	1 731,56	001495
035009 frais sur acquisition BERNE Christian	NotThibHer Maître Thiboud	06/10/2020	974,05	185,49	1 159,54	002387
036094 Acquisition INNAMORATO parcelle E 534 - A2020-056	NotThibHer Maître Thiboud	11/09/2020	29 160,00		29 160,00	002141
036409 E157 176 174 156 128p 363 Acquisition DEGRANGE	NotThibHer Maître Thiboud	05/02/2021	100 000,00		100 000,00	000071
036313 Frais sur acquisition Jean BERNE	NotThibHer Maître Thiboud	02/02/2021	1 123,43	213,67	1 337,10	000113
036494 Frais sur acquisition E518 p Acquisition INNAMORATO	NotThibHer Maître Thiboud	02/02/2021	1 879,18	334,73	2 213,91	000115
037260 E157 176 174 156 128p 363 Frais Acquisition DEGRANGE	NotThibHer Maître Thiboud	18/05/2021	2 129,96	371,19	2 501,15	001289
038799 42B051 - Prorata TF - Acquisition DEGRANGE - A2021-002 -	NotThibHer Maître Thiboud	29/12/2021	770,13		770,13	003997
040354 A2022-050 Acquisition RIOUFFREY LORETTE (42)	NotThibHer Maître Thiboud	30/06/2022	110 000,00		110 000,00	001945
041637 Prorata TF - Acquisition RIOUFFREY - A2022-050 - Le 24 juin	NotThibHer Maître Thiboud	22/11/2022	419,68		419,68	003789
041964 A2022-050 Frais s/acq, Riouffrey LORETTE (42)	NotThibHer Maître Thiboud	21/12/2022	2 013,16	367,19	2 380,35	004386
043791 Acquisition Pierre BERNE A2023-075 Parcelle E141	NotThibHer Maître Thiboud	26/07/2023	115 420,00		115 420,00	002467
043985 Prorata TF - Acquisition BERNE - A2023-075 - Le 20/07/2023	NotThibHer Maître Thiboud	11/09/2023	8,09		8,09	002826
044847 A2023-075 Frais s/acq, Pierre Berne LORETTE-42	NotThibHer Maître Thiboud	27/11/2023	2 196,03	388,58	2 584,61	004032
047871 A2024-066 Acquisition Ind. Satre (E142-142-455 & 457)	NotThibHer Maître Thiboud	08/10/2024	330 970,00		330 970,00	003213





MASSIC SAUVÉ ET GARANT						
011858 B026 - Assurance 2015 - 24 rue Antoine Durafour - Lazzareschi	MMASeveGar MMA Assur	17/04/2015	105,25		169,26	
016149 Regul Ass 2015 - 24 rue Antoine Durafour - Lazzareschi	MMASeveGar MMA Assur	31/05/2016	-92,43		-92,43	
017855 B026 - Assurance 2016 - 24 rue Antoine Durafour -	MMASeveGar MMA Assur	03/06/2016	44,23		44,23	
021727 Assurance 2017 - 24 rue Antoine Durafour - Lazzareschi	MMASeveGar MMA Assur	29/05/2017	44,23		44,23	
026809 ASSURANCE 2018 - 24 rue Antoine Durafour - A2014-023	MMASeveGar MMA Assur	25/07/2018	44,77		44,77	
029872 ASSURANCE 2019- 24 rue Antoine Durafour - A2014-023	MMASeveGar MMA Assur	01/08/2019	46,41		46,41 002250	
032045 Regul Assurance 2018 - 24 rue Antoine Durafour - A2014-023	MMASeveGar MMA Assur	01/08/2019	-0,54		-0,54 002250	
034739 Regul Assurance 2019 - 120 rue Jean Jaurès - Côte Granger -	MMASeveGar MMA Assur	30/09/2020	0,41		0,41	
035909 Frais Acquisition Cts Clément-Valadoux/EPORA	NotNrgi M.R.GI	19/02/2021	1 484,75	294,95	1 716,32 000307	
043501 MP23-283 Dématérialisation enquête publique DUP LORETTE	PubliLegal PUBLILEGAL	06/07/2023	330,00	66,00	396,00 002093	
045362 MP23-401 Accompagnement expro ZAC Côte Granger	PubliLegal PUBLILEGAL	12/12/2023	4 071,40	814,28	4 885,68 004473	
011224 Fourniture d'un détecteurs de fumée_24 rue A. Durafour	PetitQuinc Quincallerie	02/03/2015	25,00		25,00 000249	
011229 Fourniture de 1 détecteur de fumée	PetitQuinc Quincallerie	02/03/2015	12,50		12,50 000250	
008904 Acquisition LAZZARESCI MP1014-023	NotGirEhre SCP Giron/Ehret	24/07/2014	90 000,00		90 000,00 001202	
010355 B026 - Prorata TF acquisition Feu LAZZARESCI - 08 juillet	NotGirEhre SCP Giron/Ehret	29/12/2014	665,42		665,42 002470	
010850 Frais Acquisition feu LAZZARESCI /parcelle E 180	NotGirEhre SCP Giron/Ehret	07/01/2015	2 014,33	398,67	2 353,00 003725	
037516 frais sur acquisition E154 194 Acquisition LAVOREL	NotMeiCamZ SCP	26/06/2020	1 955,34	171,44	2 126,78 001662	
033369 Assistance à Maîtrise d'Ouvrage foncière Déclaration d'Utilité	Segat Segat SAS	06/05/2020	1 500,00	300,00	1 800,00 001200	
033370 Assistance à Maîtrise d'Ouvrage foncière Déclaration d'Utilité	Segat Segat SAS	06/05/2020	450,00	90,00	540,00 001201	
033368 Assistance à Maîtrise d'Ouvrage foncière Déclaration d'Utilité	Segat Segat SAS	16/06/2020	2 090,00	418,00	2 508,00 001302	
023889 DUP ZAC Cote Granger / bornage et division des parcelles E	GeoArpente SELARL	31/01/2018	1 650,79	330,16	1 980,95 000064	
029145 MP 14-064-DUP ZAC Cote Granger / bornage et division des	GeoArpente SELARL	05/07/2019	654,03	130,81	784,84 001779	
029658 Bornage et division E450 et 452-LORETTE	GeoArpente SELARL	26/07/2019	654,03	130,81	784,84 002156	
025991 MP17-034/109/Bdc 60 - Accord-cadre prestations juridiques -	AvSarLonSa SENSEI	27/09/2018	1 440,00	288,00	1 728,00	
032878 INDIVISION BERNE-GABRIAC - Echange avec le Conseil de M.	AvSarLonSa SENSEI	26/02/2020	220,00	44,00	264,00 000540	
037791 Obstruction passage vers l'arrière_tènement ex-	SerruPelle Serrurerie	30/07/2021	492,00	98,40	590,40 001968	
043879 MP22-465 Bdc 13 Travaux de sécurisation Ex-Jeu de boules	SerruPelle Serrurerie	10/08/2023	95,00	19,00	114,00 002574	
012504 DRSU/LORETTE/ZAC GRANGER / PARCELLES E418 - 125	SPFSEtEt2 Serv Pub Fonc	07/07/2015	24,00		24,00 001368	
031169 dossier fidji zac cote granger parcelles E 105-149	SPFSEtEt2 Serv Pub Fonc	29/11/2019	24,00		24,00 003360	
027210 TF 2018 - (1 - 1 444 €) - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	SIPStChamo SIP Saint-	25/10/2019	1 444,00		1 444,00	
030678 TF 2019 - (1 - 1 470 €) - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	SIPStChamo SIP Saint-	25/10/2019	1 470,00		1 470,00 002751	
035507 TF 2020 - (1 - 1 480 €) - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	SIPStChamo SIP Saint-	26/10/2020	1 480,00		1 480,00 003347	
21-76057 TF 2021 - (1 - 1 505 €) - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	SIPStChamo SIP Saint-	25/10/2021	1 505,00		1 505,00 002763	
041121 TF 2022 - (1 - 1 633€) - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	SIPStChamo SIP Saint-	21/12/2022	1 633,00		1 633,00 003424	
044678 TF 2023 - (2 - 2 026€) - 16 rue Antoine Durafour - Lorette	SIPStChamo SIP Saint-	27/10/2023	885,00		885,00 003448	
044679 TF 2023 - (2 - 2 626€) - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	SIPStChamo SIP Saint-	27/10/2023	1 741,00		1 741,00 003449	
014116 Entretien des canalisations eau froide_24 rue A. Durafour Ex-	SuezEauxCF Suez Eaux	17/11/2019	76,69	15,34	92,03 002892	
044614 Annonces légales DUP ZAC Côte Granger LORETTE-42	Traitement TOUT YCOP	02/11/2023	1 204,34	239,81	1 444,15 003524	
013539 TF 2015 - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	TreRivGier Trésorerie de	01/10/2015	1 398,00		1 398,00 002231	
018361 TF 2016 - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	TreRivGier Trésorerie de	06/10/2016	1 420,00		1 420,00 003023	
022757 TF 2017 - (1 - 1 428 €) - 24 rue Antoine Durafour - Lorette	TreRivGier Trésorerie de	13/10/2017	1 428,00		1 428,00 002975	

Ces montants s'entendent à la date du 14 octobre 2024 et restent indicatifs s'agissant de dépenses engagées, non encore validées, sur le périmètre de la Convention.

ANNEXE 6 – Echancier d'avances spécifique

NC



ANNEXE 7 – Stipulations applicables en matière de Protection des données personnelles

Dans le cadre du présent contrat, chacune des Parties est amenée à traiter les données à caractère personnel et s'engage en conséquence à respecter la réglementation applicable en la matière, et notamment le règlement (EU) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), ainsi que la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées à plusieurs reprises (ci-après « la Réglementation »).

Dans le cadre de la présente Convention, les Parties agissent en tant que responsables de traitements conjoints au sens de la Réglementation, elles reconnaissent que la présente Annexe leur est applicable.

Chacune des Parties remettra aux personnes concernées, sur leur demande expresse, un document reprenant les grandes lignes du présent accord sur le sujet de la protection des données personnelles.

De la même manière, chacune des Parties fournira un exemplaire du présent accord à l'autorité de contrôle lorsque cette dernière le lui demande.

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

- 1) l'inventaire du patrimoine foncier de la sphère publique (communes, EPCI, conseils généraux, État, ...) ;
- 2) gestion des études pré-opérationnelles consistant notamment à identifier les propriétaires des biens pouvant faire l'objet de projets en lien avec une action publique de maîtrise foncière et définition des conditions d'acquisition de biens similaires ;
- 3) gestion des projets d'acquisitions et des dossiers d'acquisitions ou de ventes foncières de l'EPORA ;
- 4) gestion administrative des occupants des terrains et immeubles à acquérir ;
- 5) suivi des démarches et des procédures réalisées auprès des occupants et/ou des propriétaires.

Les catégories de personnes concernées par les traitements sont les suivantes :

- ✓ Agents de l'EPORA
- ✓ Agents de l'Administration
- ✓ Notaires
- ✓ Occupants
- ✓ Propriétaires
- ✓ Fournisseurs/Prestataires

Autres (si oui préciser la(es) catégorie(s) de personne(s) concernée(s))

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

- ✓ Données d'identification et coordonnées
- ✓ Situation familiale (indivision, régime matrimoniale, etc.)
- ✓ Formation – Diplômes – accréditations
- ✓ Démarches et procédures accomplies auprès de la personne concernée
- ✓ Offres financières
- ✓ Situation économique et financière (notamment taxes foncières)

- Autres (si oui préciser les données)

Rôles respectifs des Parties :

Chacune des Parties est responsable des données à caractère personnel qu'elle collecte et traite au titre de la présente Convention.

Chacune des Parties s'engage à communiquer les informations visées aux articles 13 et 14 du RGPD aux personnes concernées sur les supports qu'elles éditent, qu'ils soient papier ou numériques.

Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.

- Pour la(es) Collectivité(s) : les coordonnées sont indiquées à l'article 10 des conditions particulières de la Convention

En cas de demande d'exercice par une personne concernée d'un de ses droits issus du RGPD, les Parties sont convenues de suivre la procédure suivante :

- En cas de demande reçue par l'EPORA, cette dernière la communiquera à (aux) Collectivité(s) à l'adresse email ci-dessus indiquée et ce sans délai. La(es) Collectivité(s) transmettra à l'EPORA les éléments en sa possession. L'EPORA répondra directement à la demande de la personne concernée, en mettant la(es) Collectivité(s) en copie de la réponse formulée.

- En cas de demande reçue par la(es) Collectivité(s), cette(ces) dernière(s) la communiquera(ont) à l'EPORA à l'adresse email suivante dpd@epora.fr, et ce sans délai. L'EPORA transmettra à (aux) Collectivité(s) les éléments en sa possession. La(es) Collectivité(s) répondra(ont) directement à la demande de la personne concernée, en mettant l'EPORA en copie de la réponse formulée.

Chacune des Parties s'engage à ce que les contrats conclus avec des sous-traitants soient conformes aux exigences de l'article 28 du RGPD.

Engagements réciproques des Parties :

En tant que responsables conjoints des traitements, chacune des Parties s'engage envers l'autre :

- à s'interdire de transférer les données à caractère personnel en dehors de l'Union Européenne sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie ;

- à traiter les données à caractère personnel conformément aux finalités décrites dans le présent contrat ;

- à ne pas conserver les données personnelles au-delà de ce qui serait nécessaire au regard des finalités des traitements ;

- à préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel et notamment à empêcher que les données à caractère personnel ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie. De manière plus



générale, chacune des Parties s'engage à prendre l'ensemble des mesures d'ordre technique et organisationnel appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque existant ;

- à notifier à l'autre Partie toute violation de données entendue comme toute violation de la sécurité entraînant, de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de données à caractère personnel ou l'accès non autorisé aux données à caractère personnel. Cette notification devra intervenir par email dès que possible et au maximum dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de la prise de connaissance de ladite violation de données. Chacune des Parties s'engage à mettre en place toutes mesures correctives nécessaires afin de mettre un terme à la violation de données et d'en limiter les conséquences et la récurrence ;
- à assister l'autre Partie dans le cadre de la gestion des demandes des personnes concernées pour l'exécution des droits qui leur sont conférés par la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, notamment droit d'accès, de rectification, d'effacement, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données ;
- à mettre à disposition de l'autre Partie les informations nécessaires pour démontrer le respect des présentes obligations et permettra à l'autre Partie de réaliser – à ses frais – des audits pour s'assurer du respect du présent article ;
- à coopérer activement avec l'autre partie en cas de contrôle et/ou demande de(s) autorité(s) de contrôle.



VILLE
DE

LORETTE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-118 : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC COTE GRANGER

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAI A Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 - LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-118 APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC COTE GRANGER

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 1^{er} septembre 2008 et du 11 juillet 2011, le Conseil municipal de LORETTE a défini les objectifs de l'aménagement du secteur de la ZAC Côte Granger et les modalités de la concertation conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 30 octobre 2013, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation.

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2011, la participation du public par voie électronique a été organisée.

Cette procédure s'est tenue du 20 juillet 2011 au 15 octobre 2013 ; des observations et des suggestions ont été formulées et, à ce titre, une synthèse de celles-ci a été tirée par une délibération en date du 30 octobre 2013.

Par délibération du Conseil municipal du 30 octobre 2013, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Côte Granger et a créé la ZAC Côte Granger conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et comprend :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la ZAC et les ouvrages nécessaires au projet hors ZAC :

Celui-ci est constitué :

- Des voiries
- Des places, jardins, et parc
- De la gestion des réseaux en assainissement, eau potable, défense incendie, gaz, haute et basse tension, télécommunication, éclairage public et des ordures ménagères

Équipement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement
Voiries	NOVIM	SEM	ZAC
Espaces vert	NOVIM	VILLE	ZAC
Assainissement	NOVIM	SEM	ZAC
Eaux pluviales	NOVIM	SEM	ZAC
Rejet eau pluviales au Gier	VILLE	SEM	VILLE (hors ZAC)
Eau potable	NOVIM	SEM	ZAC
Défense incendie	NOVIM	SEM	ZAC
Réseau haute tension	NOVIM	ENEDIS	ZAC
Réseau basse tension	NOVIM	ENEDIS	ZAC

Réseau de gaz	GRDF	GRDF	ZAC
Réseau de télécommunication	NOVIM	ORANGE	ZAC
Éclairage public	NOVIM	VILLE	ZAC
Ordures ménagères	NOVIM	SEM	ZAC

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer le développement urbain de la commune de LORETTE en :

- Offrant un habitat diversifié alliant petits collectifs, maisons de ville et habitat individuel ;
- Confortant l'urbanisation et la densification qui se développe le long de l'axe central, desservi par les transports en commun et des services pblics et privés.
- Développant des espaces publics, en particulier un parc urbain au cœur du quartier,
- Adoptant une démarche globale d'aménagement répondant aux principes de développement durable et de centralité urbaine;
- Préservant le droit d'eau et mettant en valeur le bief existant;

Cette opération d'aménagement répartie en 2 phases et d'une superficie de 6 hectares environ, a pour vocation la création de 190 logements dont 20% de logements sociaux.

Pour ce faire, est approuvé le programme global des constructions, représentant une surface hors œuvre nette d'environ 19.000 m² de surface de plancher.

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Ces modalités sont présentées sous la forme d'un bilan prévisionnel détaillé. Il précise la part des dépenses prises en charge par la commune (rachats d'ouvrages, participation) et les engagements financiers qu'elle assume (avances).

Ainsi, le budget de l'opération de la ZAC est estimé à 8 736 914 € HT réparti comme dans le tableau ci-dessous :

DÉPENSES en € HT		RECETTES en € HT	
Études	130 724	Participation d'équilibre	1 387 141
Acquisitions (dont apport en nature)	2 412 759	Participation contre remise d'ouvrage	2 715 000
Frais d'acquisitions	241 276	Apport en nature	628 759

Travaux	4 244 683	Cessions	4 003 325
Honoraires	245 321	Produits divers	2 690
Frais financiers	144 778		
Opérateur	727 453		
Marge pour risque	324 059		
Frais divers	265 861		
TOTAL DÉPENSES	8 736 914	TOTAL RECETTES	8 736 914

L'échéancier des dépenses et des recettes est échelonné de 2023 à 2029.

IV. Les compléments à l'étude d'impact

L'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme précise que « *le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* ».

Les précisions et compléments ont essentiellement porté sur les thèmes suivants :

La santé des résidents

Les milieux naturels notamment la biodiversité et ses fonctionnalités écologiques

La ressource en eau

Le paysage et le patrimoine minier présent sur site

Ces compléments ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, rendu le 14 décembre 2022 et d'une mise à disposition du public par l'intermédiaire de la procédure de participation du public par voie électronique du 11 septembre 2023 au 12 octobre 2023

Au cours de cette procédure, des observations et suggestions ont été formulées et, à ce titre, une synthèse a été tirée par une délibération en date du 2 février 2024

En conséquence, sur la base du dossier de réalisation, des compléments apportés à l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Côte Granger

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment l'article L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 19 décembre 2013,

Vu les délibérations en date du 1^{er} septembre 2008 et du 11 juillet 2011 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 30 octobre 2013 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération en date du 11 juillet 2011 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération en date du 30 octobre 2013 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération en date du 30 octobre 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC Côte Granger, créant ladite ZAC et autorisant Monsieur le Maire à élaborer le dossier de réalisation,

Vu la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 fixant la part de logements sociaux publics,

Vu le Plan Local de l'Habitat n°3 de SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE approuvant la part de logements sociaux publics à 20% pour la commune de LORETTE,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 25 mars 2021,

Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,

Vu le rapport de Monsieur le Maire,

Monsieur le Maire vous propose

- 1) D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Côte Granger, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, comprenant le projet de programme global des constructions et le projet de programme des équipements publics qui seront réalisés ;
- 2) De préciser que les documents composant le dossier de réalisation de la ZAC Côte Granger seront tenus à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituelles
- 3) De prévoir que la présente délibération soit affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- 4) De le charger de l'exécution de la présente délibération

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

3 ABSTENTIONS : M. DECOT Dominique, M. LEQUEUX Julien, MME MOULIN Justine.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

Le Maire,
Gérard TARDY



Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT

Zac Côte Granger

Commune de Lorette, 42

Dossier de réalisation

Octobre 2024



NOViM

Jnc | Sud
INTERNATIONAL

Naldeo
ARCHITECTURE & CONSULT

VR

SOMMAIRE

I - RAPPEL DU CONTEXTE ET DES OBJECTIFS DE LA ZAC	6
1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ET PLAN DE COMPOSITION	9
1.2 ÉVOLUTION DU PLAN DE COMPOSITION ET DU PÉRIMÈTRE DE ZAC	10
II - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	15
2.1. PROJET D'ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	15
2.2 PLAN DES DOMANIALITÉS	44
2.3. SYNTHÈSE DU PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	45
III. PROGRAMME DES GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	46
3.1 ORGANISATION DES LOTS	46
3.2 TYPOLOGIE DES LOTS	47
3.3 HAUTEURS DES LOTS	48
IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS	49
4.1. BILAN PRÉVISIONNEL D'OPÉRATION - SYNTHÉTIQUE	49
4.1. BILAN PRÉVISIONNEL D'OPÉRATION – PHASAGE & ESTIMATION PREVISIONNELLE	53
4.2. TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE	53
V. ANNEXES	54
5.1 ACCORD DES COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE RÉSEAUX CONCERNÉS PAR L'OPÉRATION.	54
5.2 ACCORD DE LA VILLE DE LORETTE	54
5.3 COMPLÈTEMENTS APPORTES A L'ÉTUDE D'IMPACT	54
5.4 DOSSIER LOI SUR L'EAU	54

PRÉAMBULE

CRÉATION DE LA ZAC ET CONCESSION

La ZAC Côte Granger a été créée par délibération de la commune de LORETTE en date du 30 octobre 2013.

Cette opération d'aménagement, d'une superficie de 6 hectares environ, a pour vocation la création de 190 logements répartie en 2 phases. Cette opération est le prolongement de la ZAC du centre-ville initiée entre les années 2000 avec la création de logements et plus récemment la réalisation de la nouvelle Mairie.

Aujourd'hui le site est occupé par des jardins familiaux, dont la majeure partie est à l'abandon. Le projet défini au stade de la création de la ZAC propose la création de nouvelles voiries de desserte, de cheminements doux et d'autres espaces publics (parc, jardin, verger, placette).

La SEDL devenue NOVIM depuis le 31/07/2019 a été désignée aménageur de la ZAC par délibération en date du 2 novembre 2017.

Le périmètre de la ZAC a été modifié et délibéré en date du 2 novembre 2017. En effet, dans le cadre de la réduction du coût de l'opération et suite à la négociation foncière avec les propriétaires, un tènement a été retiré de la ZAC et donc la suppression d'une partie du futur parc.

Dans le cadre du contrat de concession NOVIM a pour mission d'acquérir les terrains, les aménager et les commercialiser dans un délai de 12 ans, sur 2 phases.

La Ville de Lorette fait partie la Communauté d'agglomération de Saint-Étienne Métropole, par un arrêté préfectoral le 1er janvier 2003, et qui conformément au Code général des collectivités territoriale, assurera plusieurs compétences obligatoires, en lieu et place de la commune, et notamment les compétences pour « L'aménagement de l'espace et l'équilibre social de l'habitat », « La voirie et le stationnement » et « L'environnement ».

CONTENU DU DOSSIER DE RÉALISATION

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation est approuvé par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement, en l'occurrence la Ville de Lorette.

Le dossier de réalisation de la ZAC comprend :

- 1. Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,**
- 2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,**
- 3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.**

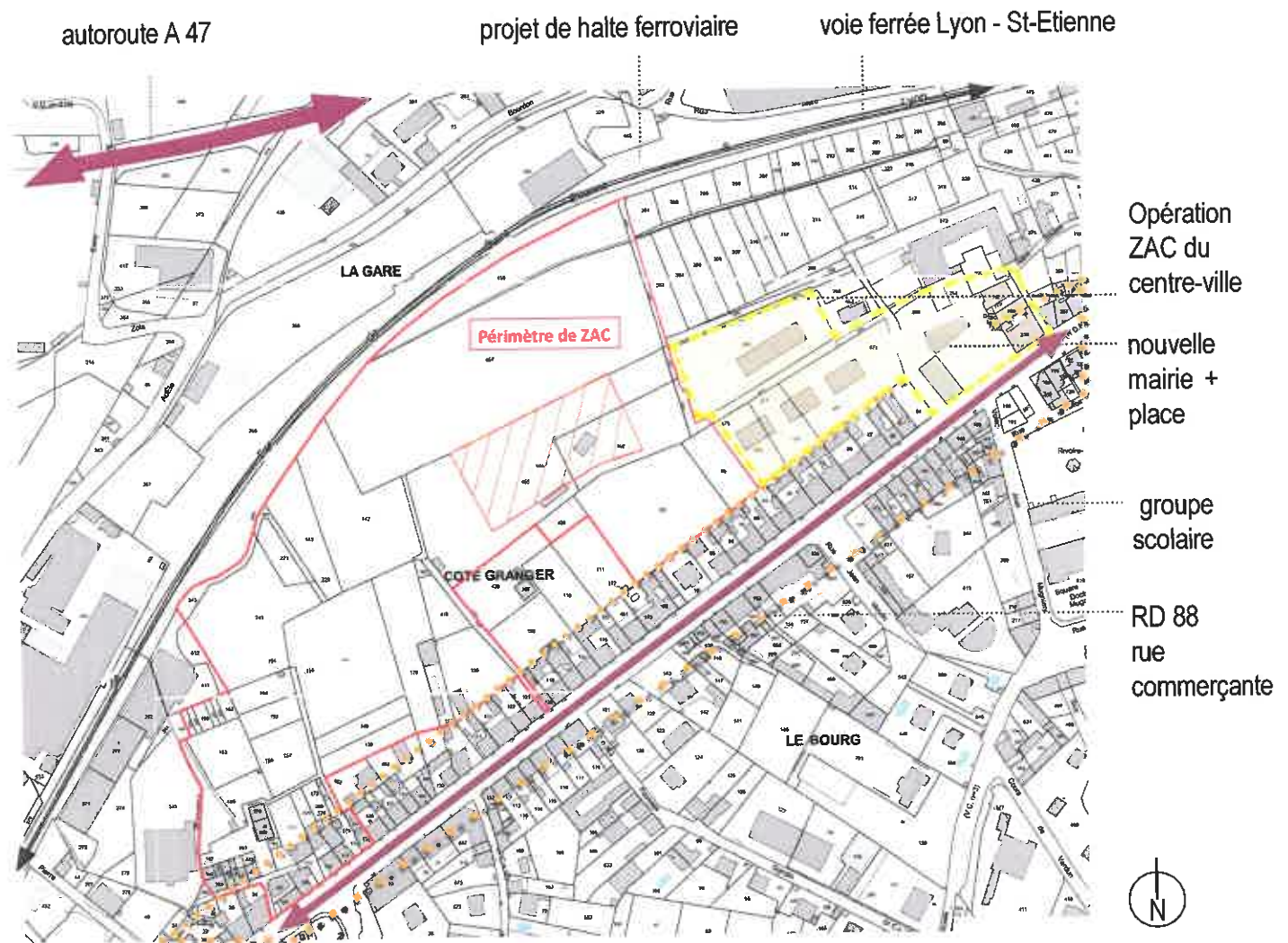


I - RAPPEL DU CONTEXTE ET DES OBJECTIFS DE LA ZAC

1.1 LE TERRITOIRE DE LA ZAC ET SON CONTEXTE URBAIN

Un site stratégique à aménager

La ZAC Côte Granger couvre une superficie de 6 ha environ est un site stratégique à aménager car située à proximité immédiate du centre-ville de la commune. Le site est desservi par l'amorce de la rue du IIIème Millénaire, et par la RD 88 qui traverse la commune, avec l'ensemble des transports en commun. Cette rue centrale accueille de nombreux commerces et services, et se connecte au site via des cheminements piétons. A proximité du site, se trouve la nouvelle Mairie édifée dans le cadre de la ZAC du centre-ville et inaugurée en 2016 ainsi que des établissements scolaires.



Mairie



Commerces



Opération logement ZAC du centre



Un site peu construit possédant de fortes valeurs paysagères

Le site actuellement occupé par des jardins familiaux (usités ou en friche) bénéficie d'un cadre paysager à forte valeurs paysagères avec une importante présence d'éléments végétaux (arbres fruitiers, grande prairie...).
Caractérisé par un dénivelé assez important, avec en contrebas la présence du Bief, le site s'ouvre au Nord sur les coteaux.

Patrimoine végétal



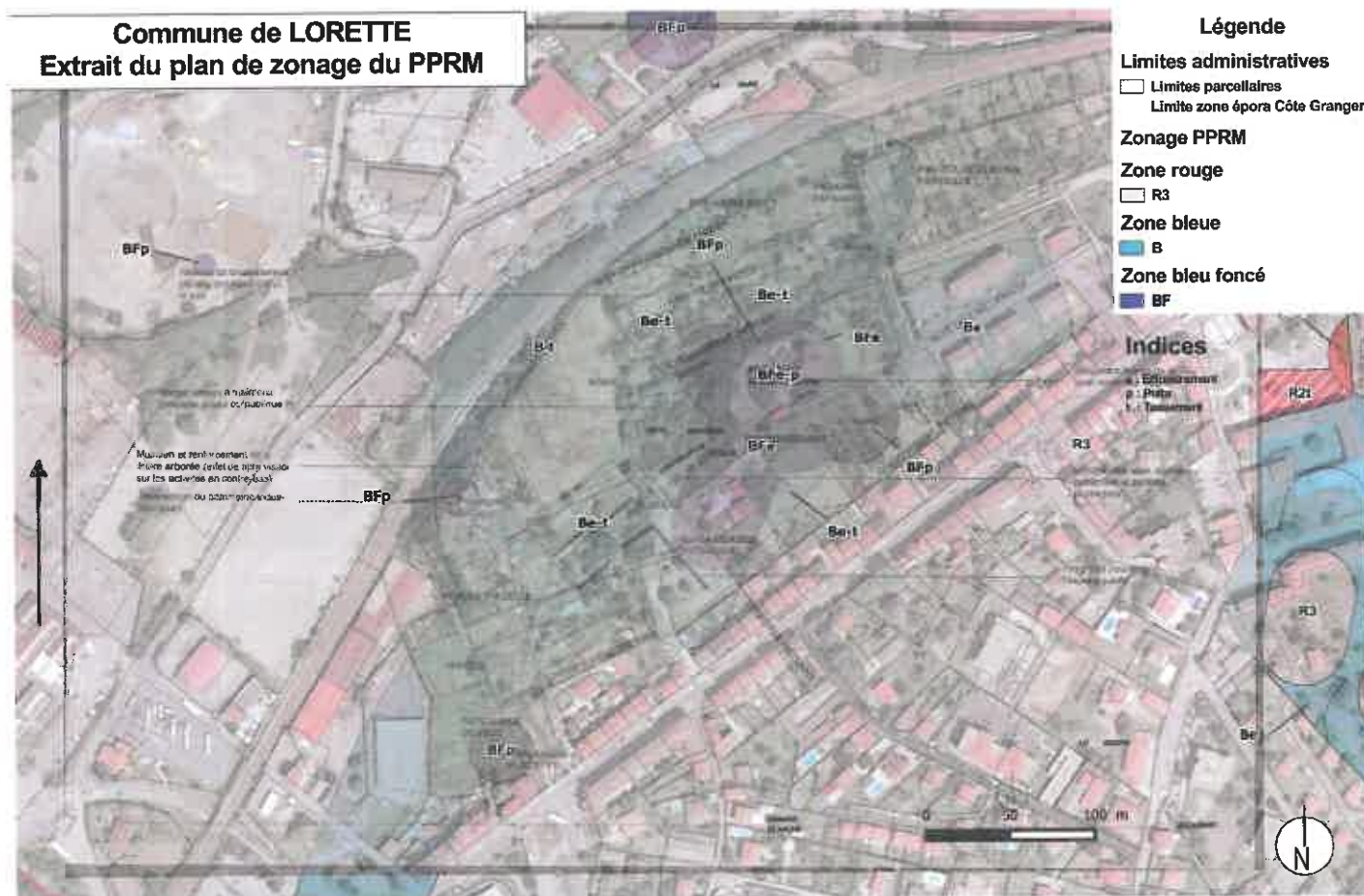
Espace ouvert sur les coteaux



Un site contraint par la nature des sols

Compte tenu de l'histoire minière du site, le PPRM a identifié des secteurs de risques Miniers classés en zone B et BF.

Le projet d'aménagement est donc impacté par ses aléas miniers et devra mettre en œuvre des mesures spécifiques et respecter les préconisations du PPRM récemment approuvé.



Extrait plan de zonage du PLU en vigueur

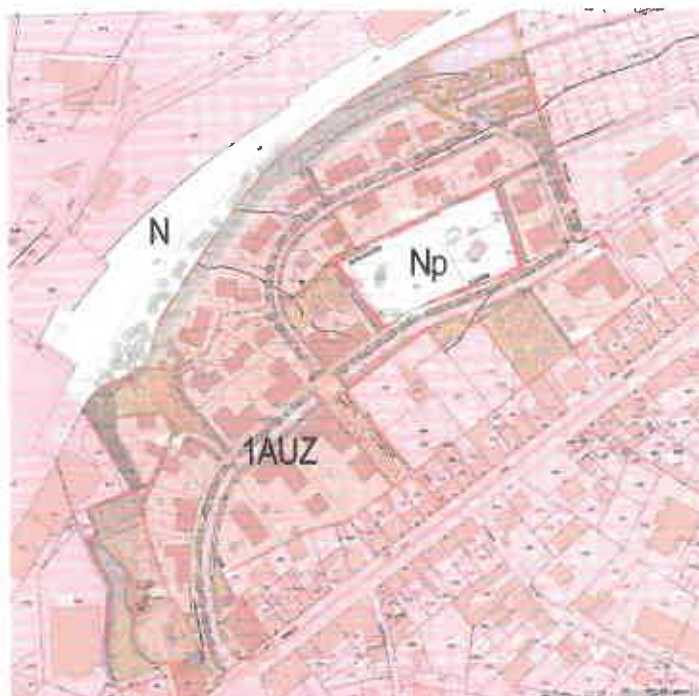
Impacte sur le projet de ZAC

En secteur BF (Bleu foncé) :

- Construction interdite
- Création de stationnement interdit
- Infiltration des eaux est interdite

Un site Urbanisable rapidement

Le site est localisé en zone 1AUZ du PLU et N.
Le secteur Np correspondant au secteur soumis aux risques d'aléas miniers.



1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ET PLAN DE COMPOSITION

Objectifs

La ZAC Côte Granger a pour objectif la création de 190 logements avec une part de logements collectifs de l'ordre de 80 %.

Loire-Habitat s'est engagé auprès de NOVIM à réaliser environ 30 logements, en collectifs, en individuels et/ou en intermédiaires. La programmation en concertation avec Loire Habitat précisera la répartition entre le locatif et l'accession à la propriété.

Ce projet répond aux objectifs suivants :

A. Densifier le centre-ville

- Proposer une offre d'habitat varié en centre-ville, proche des équipements publics, des transports en commun et des commerces
- Assurer une continuité avec le programme réalisé en 2009
- Créer un maillage résidentiel qualitatif

B. S'inscrire dans le paysage du site :

- Préserver les éléments paysagés existants
- Intégrer le dénivelé dans l'aménagement des espaces publics et privés
- Valoriser les berges du Bief

C. Répondre aux enjeux environnementaux :

- Minimiser l'impact sonore (A47 / zone d'activité / chemin de fer) ;
- Favoriser les liaisons douces de la ZAC
- Prendre en compte des prescriptions de l'étude d'impact actualisée

Plan de composition retenu dans le dossier de création - octobre 2015



1.2 ÉVOLUTION DU PLAN DE COMPOSITION ET DU PÉRIMÈTRE DE ZAC

Evolution du plan de composition

Depuis le projet de création le plan de composition retenu a légèrement évolué pour répondre de façon plus qualitative :

- **au traitement paysager des voies** et notamment de la voie du III Millénaire. Ainsi un gabarit plus contraint a été retenu pour limiter le caractère routier de la voie, les plantations le long de la voie ont été renforcées (alignement d'arbre + noue paysagère), et une répartition des stationnement le long de la voie a été mise en place.

- **à la gestion des eaux pluviales.** Ainsi à l'échelle du site un réseau de noues permet d'infiltrer très légèrement, mais plutôt de guider les eaux de pluie vers des bassins paysagers

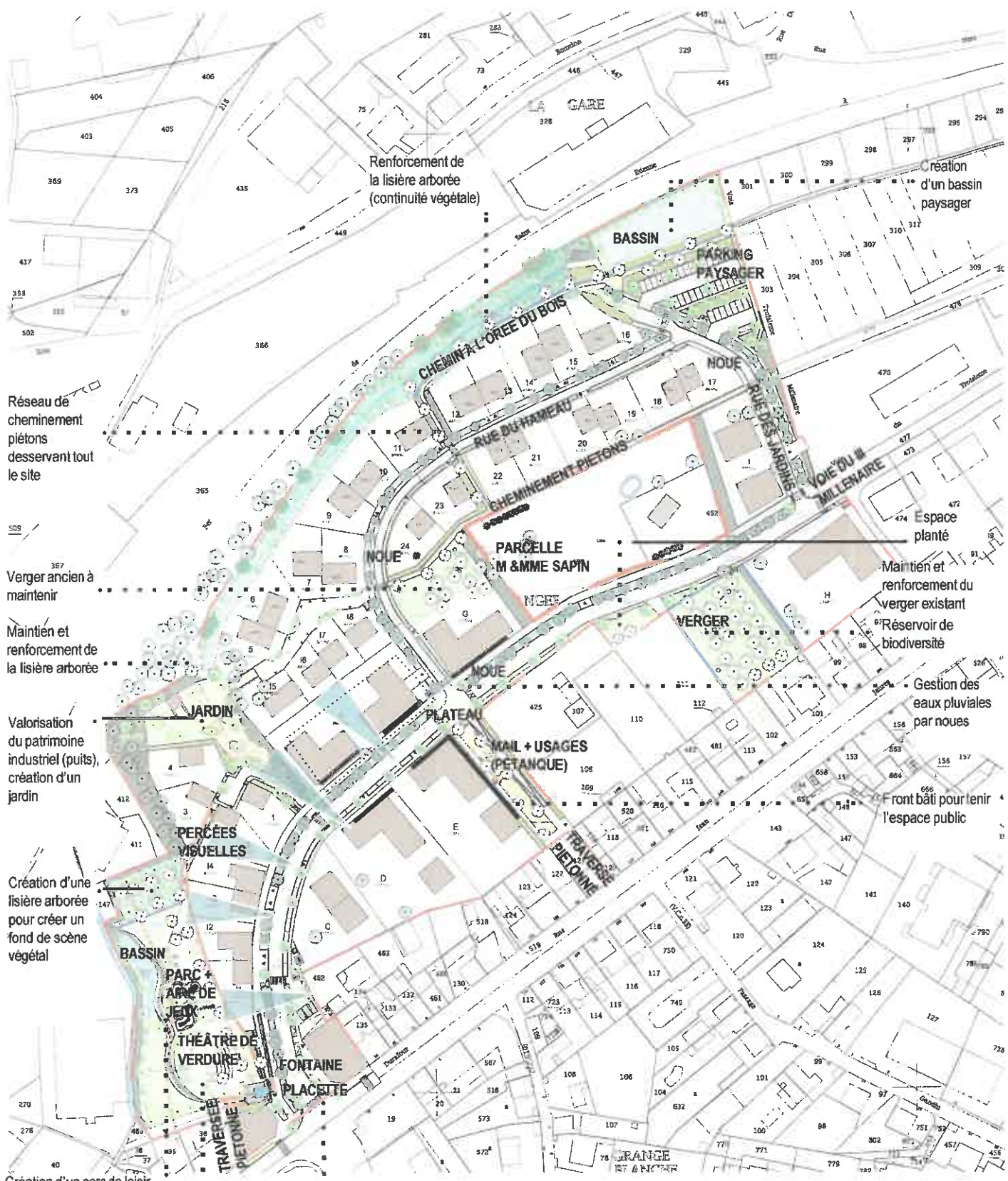
- **aux maintien des vues sur les coteaux**

- **aux contraintes du sol.** Ainsi les stationnements au droit des aléas forts localisés sur le plan PPRM (en bleu foncé ci-contre) ont été supprimés.



Montage réalisé par JNC superposition du plan de ZAC et des secteurs d'aléas forts identifiés dans le PPRM.





Renforcement de la lisière arborée (continuité végétale)

Création d'un bassin paysager

BASSIN

PARKING PAYSAGER

CHEMIN A L'OREE DU BOIS

RUE DU HAMEAU

NOUVE

CHEMINEMENT PIETONS

PARCELLE M & MME SAPIN

VERGER

JARDIN

PLATEAU

MAIL + USAGES (PETANQUE)

PERCÉES VISUELLES

BASSIN

PARC + AIRE DE JEUX

THÉÂTRE DE VERDURE

FONTAINE

PLACETTE

TRAVÉE PIETONNE

FRANCE

RUE DES JARDINS

VOIE DU MILLENAIRE

Éspace planté

Maintien et renforcement du verger existant

Réservoir de biodiversité

Gestion des eaux pluviales par noues

Front bâti pour tenir l'espace public

Réseau de cheminement piétons desservant tout le site

Verger ancien à maintenir

Maintien et renforcement de la lisière arborée

Valorisation du patrimoine industriel (puits), création d'un jardin

Création d'une lisière arborée pour créer un fond de scène végétal

Création d'un parc de loisir (aire de jeux + théâtre de verdure)

Grande prairie immersive (réservoir de biodiversité)

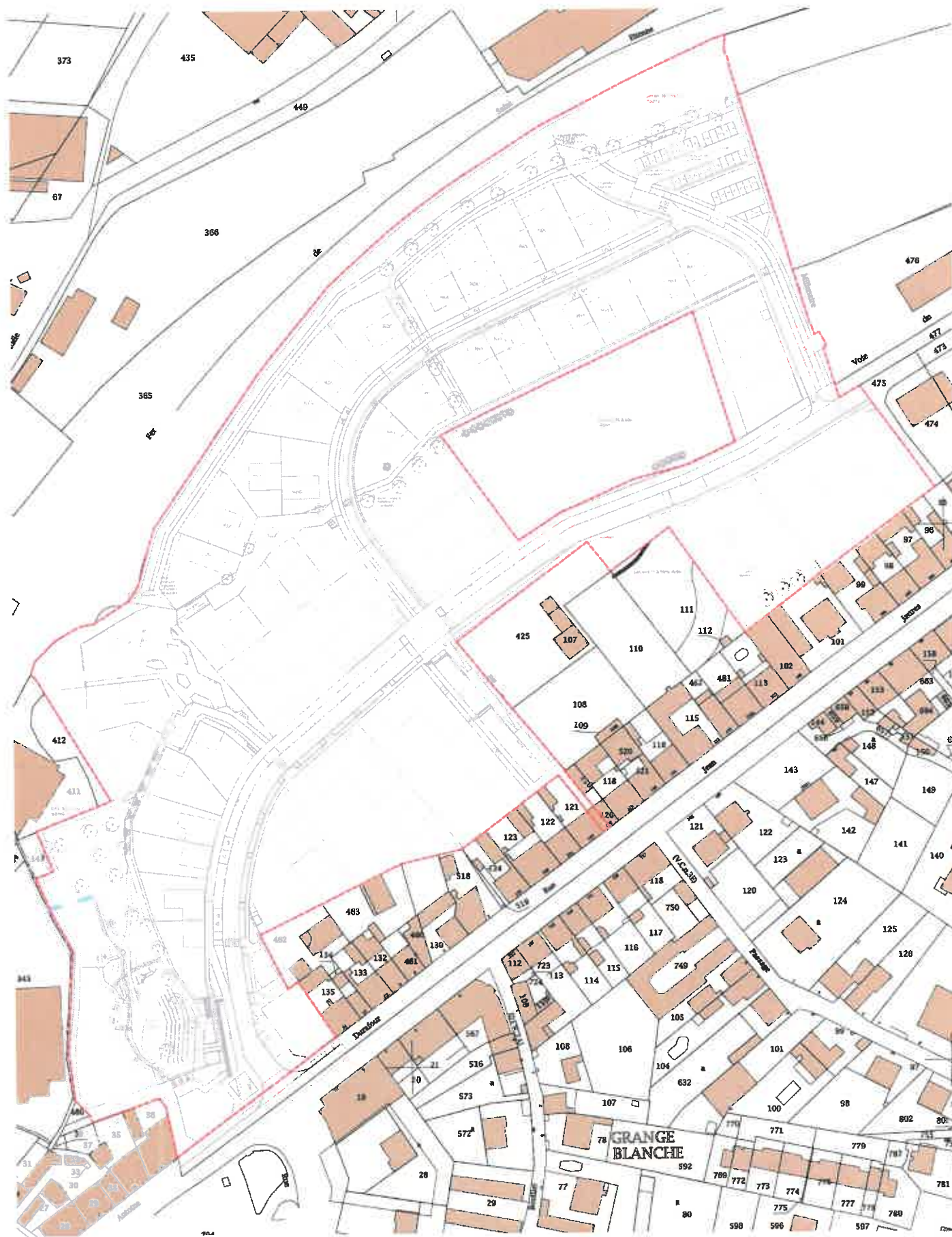
Valorisation de la source et création d'un bassin

Création d'une placette animée par des RDC d'activité, d'une promenade en belvédère et aménagement de la sortie/ entrée du quartier



Périmètre de Zac

Le périmètre de la ZAC a été modifié à la marge pour s'adapter à des contraintes foncières et de mise en œuvre du projet.
Le nouveau périmètre a été validé par délibération du 19-11-2019.

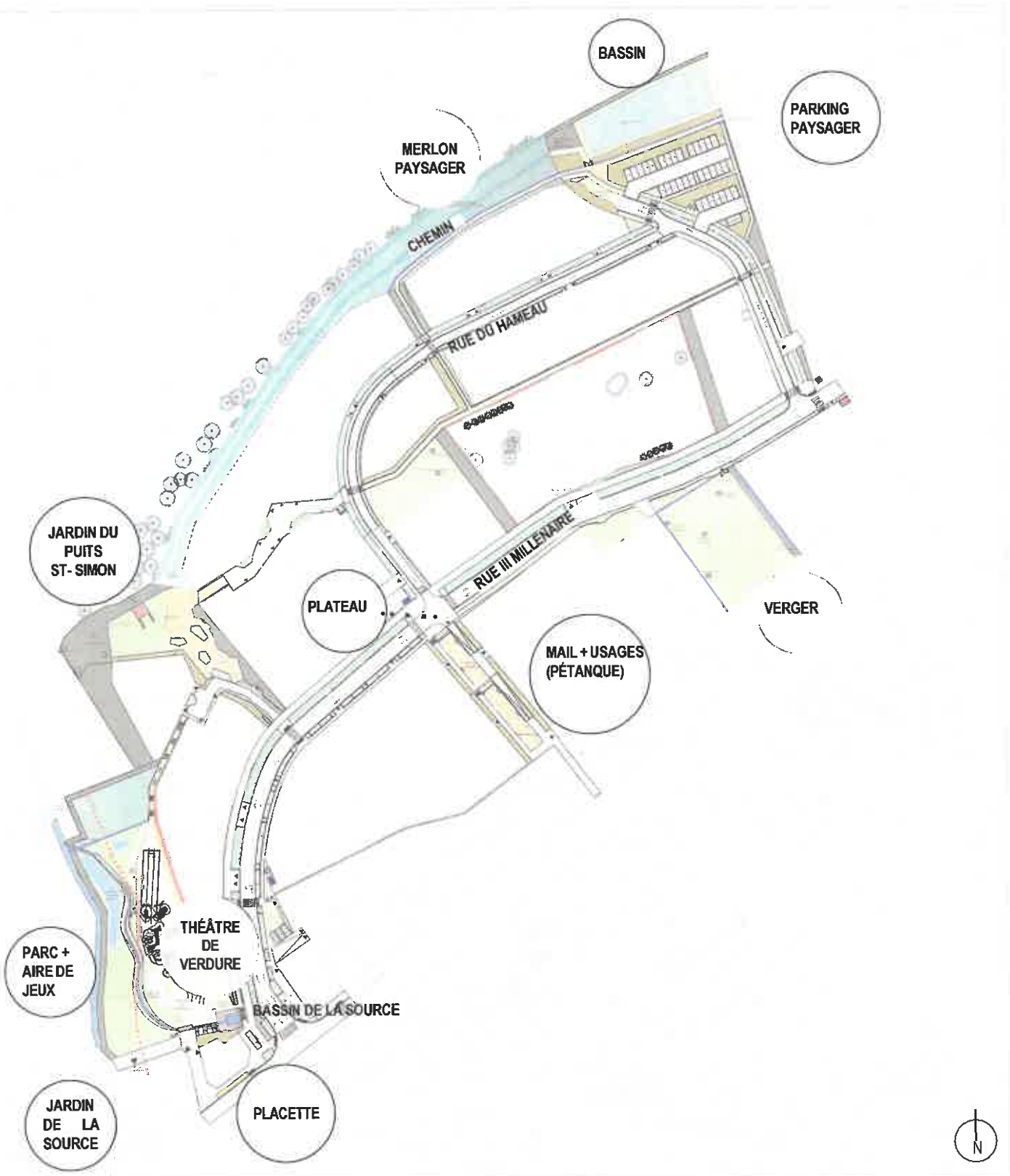


Plan PRO



2.1. PROJET D'ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

2.1.1 Plan des espaces publics



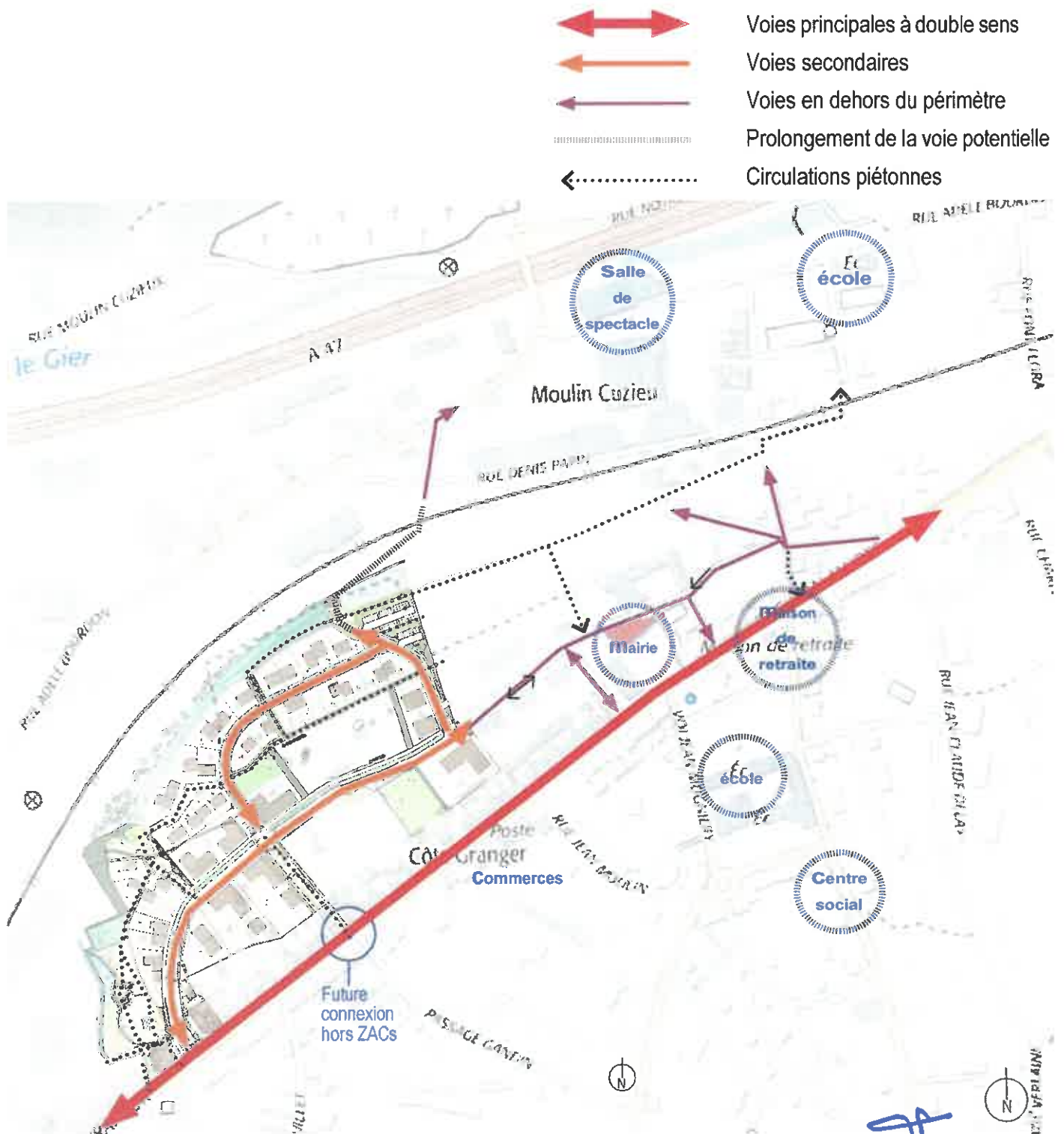
2.1.2. Les voiries

a. Plan du réseau projeté

Le projet met en place un maillage fin de connexions piétonnes à l'échelle du nouveau quartier.

Par ailleurs l'organisation viaire permet de desservir l'ensemble du quartier tout en s'inscrivant en continuité de voies inter-quartiers.

Le quartier est ainsi connecté au reste de la ville et de ses principales polarités (équipements publics, commerces, ...), permettant de favoriser les déplacements doux au quotidien.



b. Réseau des mobilités alternatives

- La marche à pied

Le futur quartier offre une grande perméabilité et de nombreux cheminements piétons sécurisés favorisant ainsi la marche à pied.

- Le vélo

Une voie partagée cycles / piétons d'une largeur de 3m est créée le long de la voie du III^{ème} Millénaire. Les autres voies du quartier sont des voies apaisées permettant le partage des flux de cycles et de voitures.

- La voiture électrique

Actuellement, il existe une double borne au pied de la Mairie, mais celles-ci ne sont que très peu utilisées. Le projet pourra prévoir des réseaux pour créer de nouveaux emplacements.



c. Gestion du stationnement

Stationnement public

Le stationnement public est organisé le long des voies (notamment le long de l'extension de la voie du III^{ème} millénaire, 21 places) et sous forme de parking mutualisés perméable, d'environ 33 places (stationnement visiteur, jardins familiaux, usagers du futur parc, ...).

Le long de la rue des jardins, tant que celle-ci est en sens unique, des stationnements en terre pierre enherbé sont implantés dans l'attente d'un éventuel passage en double sens.

Stationnement privé

La gestion du stationnement privé se fait à la parcelle à raison de 2 places par logement (cf. règlement PLU).

Les stationnements des collectifs seront compris dans l'emprise des constructions de façon à laisser des espaces libres végétalisés.

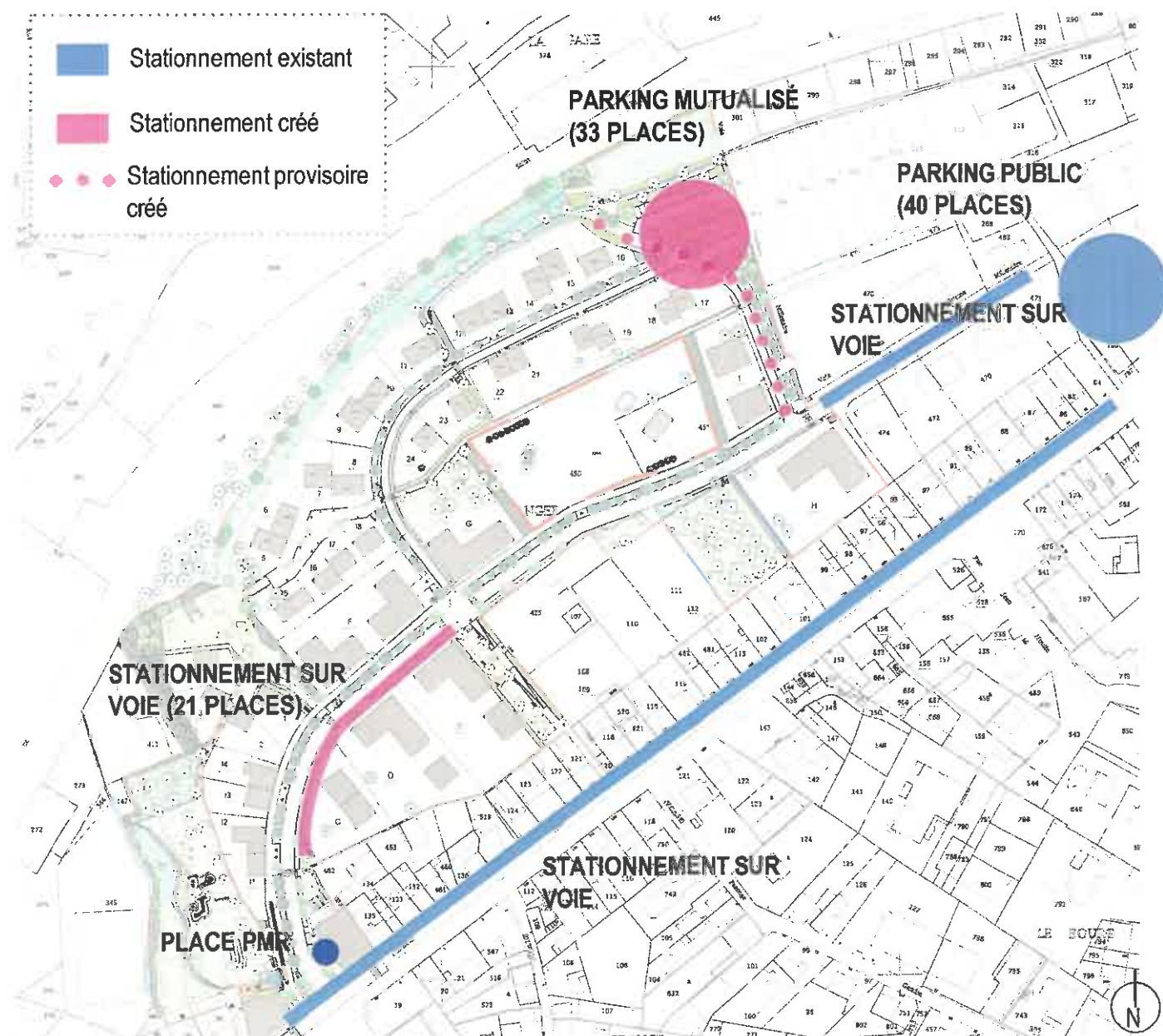
Extrait du PLU (2018)

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- * pour les constructions, à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement créé doivent être aménagées
 - 1 place de stationnement de vélo par logement
 - les immeubles d'habitation collectifs devront prévoir un espace de stationnement deux roues sécurisé et couvert

Nota : Il n'existe pas de réglementation du stationnement visiteur dans le PLU



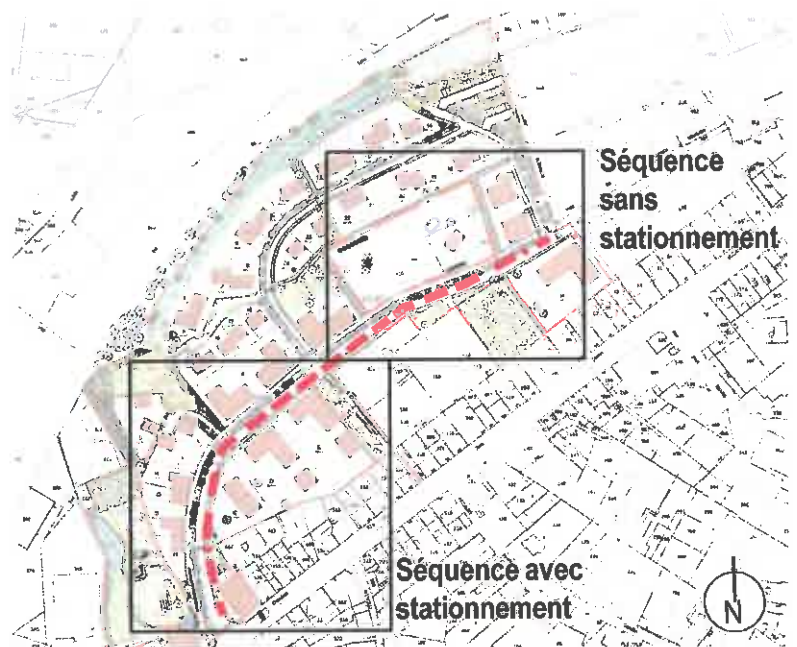
d. Description des ouvrages projetés

Rue du IIIème Millénaire

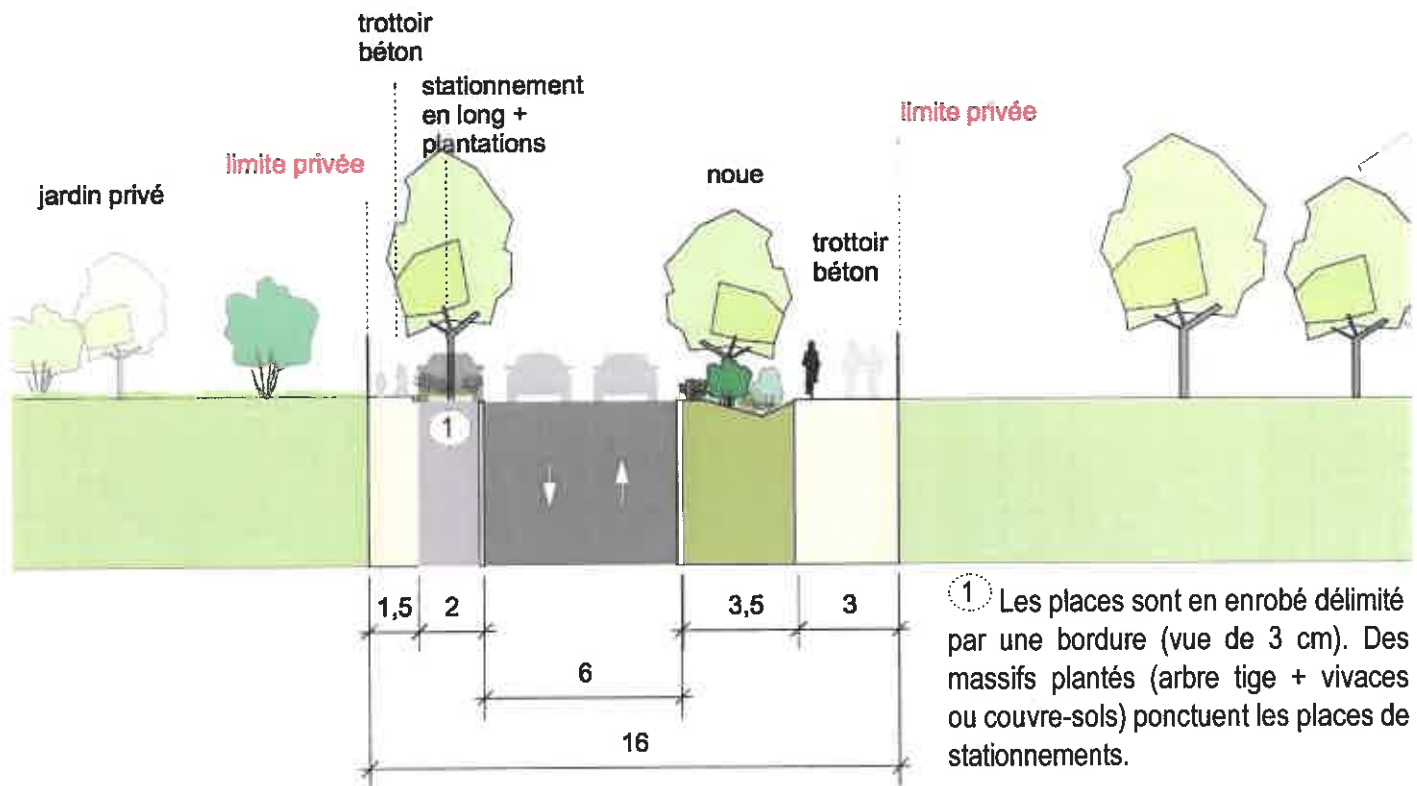
Afin de s'inscrire en continuité de la voie du Troisième Millénaire existante, la voie principale conservera un double sens.

La voie se compose en deux séquences : une première partie d'un gabarit d'environ 14m sans stationnement et une seconde partie d'environ 16m comprenant des stationnements en long. Les invariants du profil de la voie comportent un cheminement (1,5m), une bande roulante de 6m, une noue plantée de 3,5m et une voie partagée piétons/cycles de 3m.

La noue paysagère permettra de recueillir les eaux pluviales.

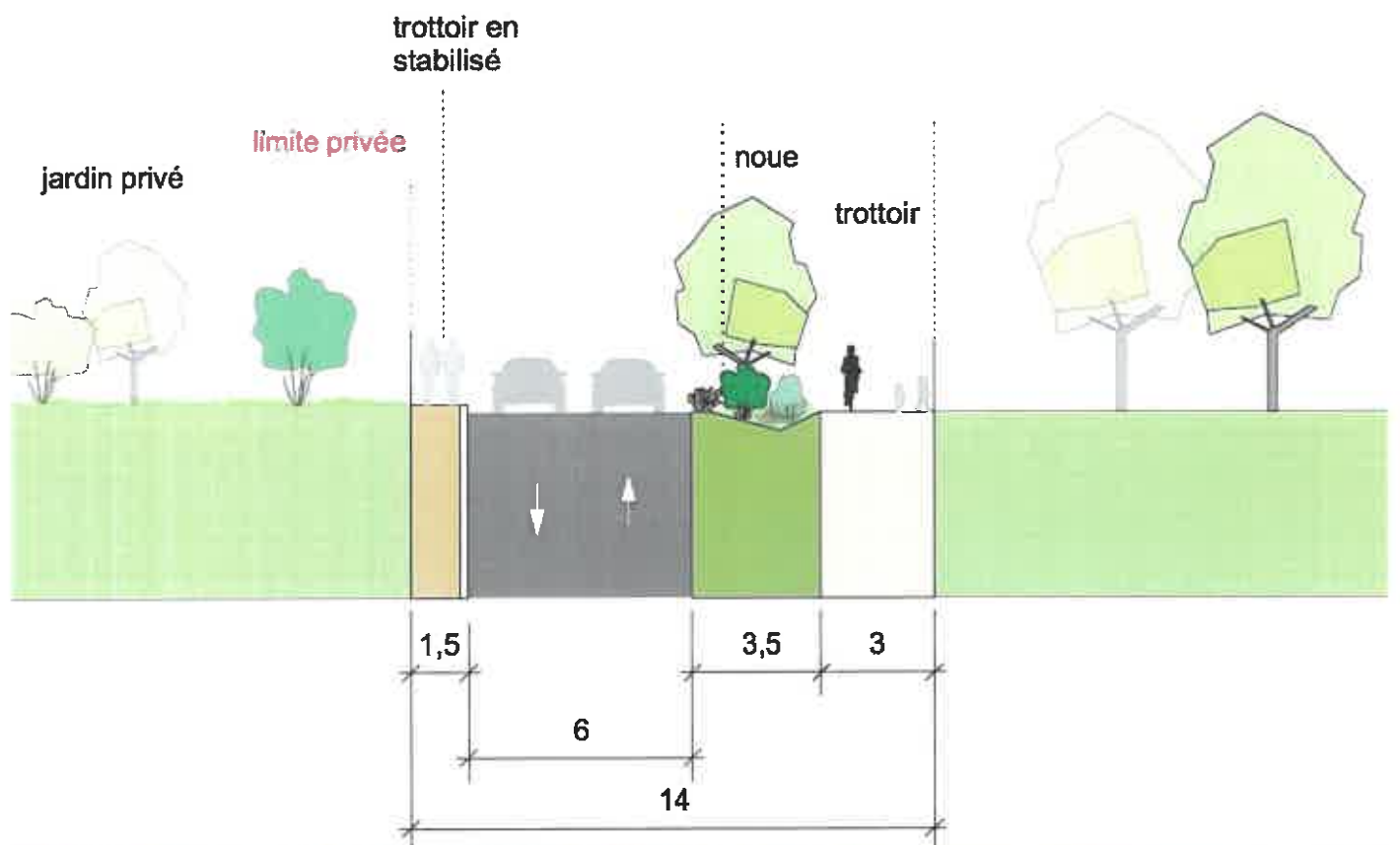


Profil à 16 m : séquence avec stationnement



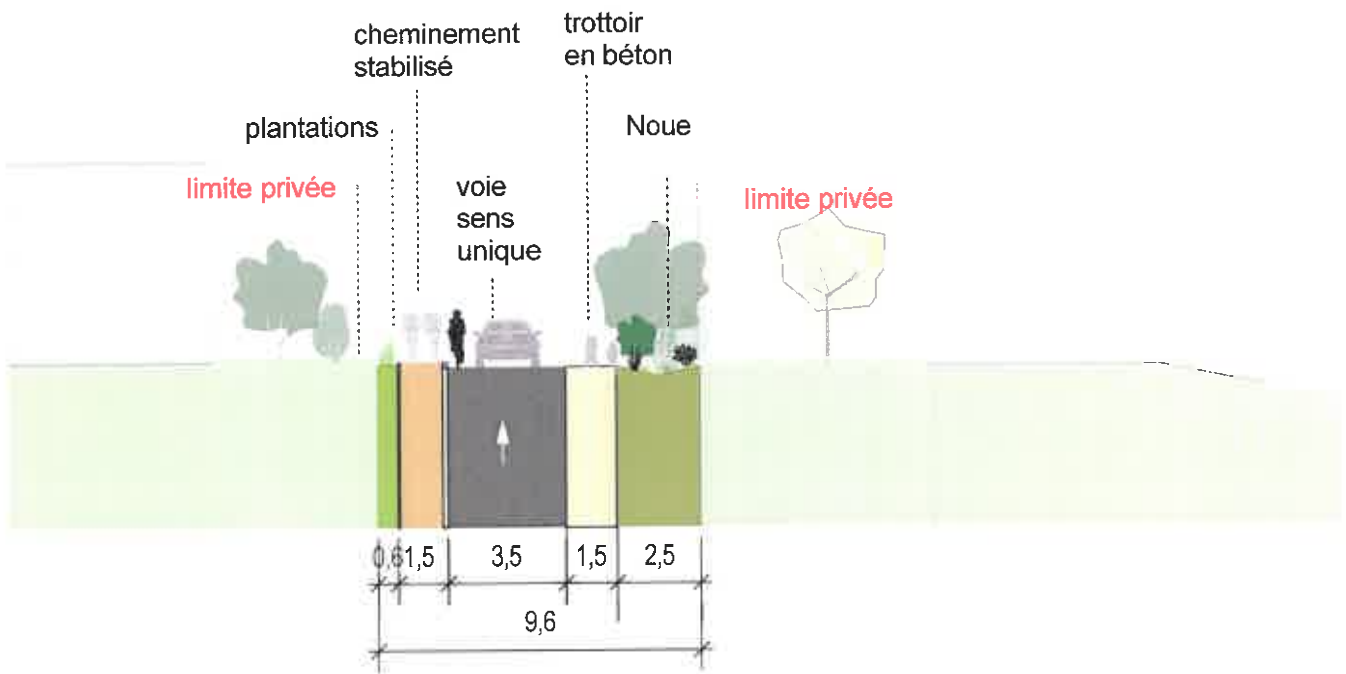
Profil à 14 m : séquence sans stationnement

La noue est délimitée par des plots bois implantés dans l'espace végétalisé.



Rue du Hameau

La voie de desserte est une voie à caractère résidentiel. Elle est en sens unique et d'une largeur 3,5 m (collecte, pompiers). D'un gabarit total de 10,20 m, elle comprend des cheminements piétons de part et d'autre ainsi qu'une noue qui permet de récolter les eaux pluviales. Un espace végétalisé d'une largeur de 0,60 m borde les limites privatives et offre un potentiel de fleurissement et d'appropriation des riverains.



Rue des Jardins

La rue des jardins est une voie comprenant un fort dénivelé. Elle permet de relier la voie du Troisième Millénaire à la voie de desserte et à la rue des Hameaux. Elle se prolonge vers le bassin paysager et le merlon pour permettre leur maintenance.

L'aménagement de cette voie permet de s'adapter aux évolutions futures et notamment à la création d'un double sens pour relier le quartier outre la voie SNCF.

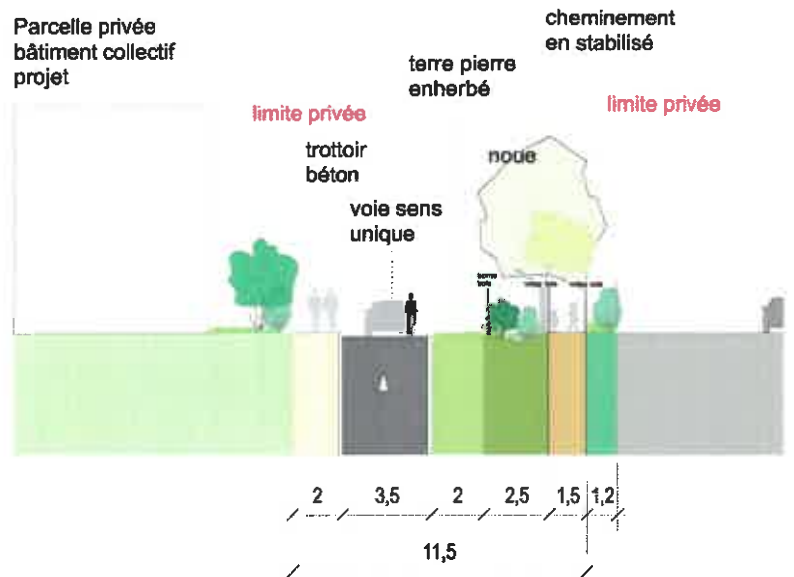
- TEMPS 1: la voie peut être aménagée en sens unique (avec une réserve foncière traitée en terre-pierre enherbé et proposant des stationnements provisoires)
- TEMPS 2 : aménager la réserve foncière pour créer un double sens



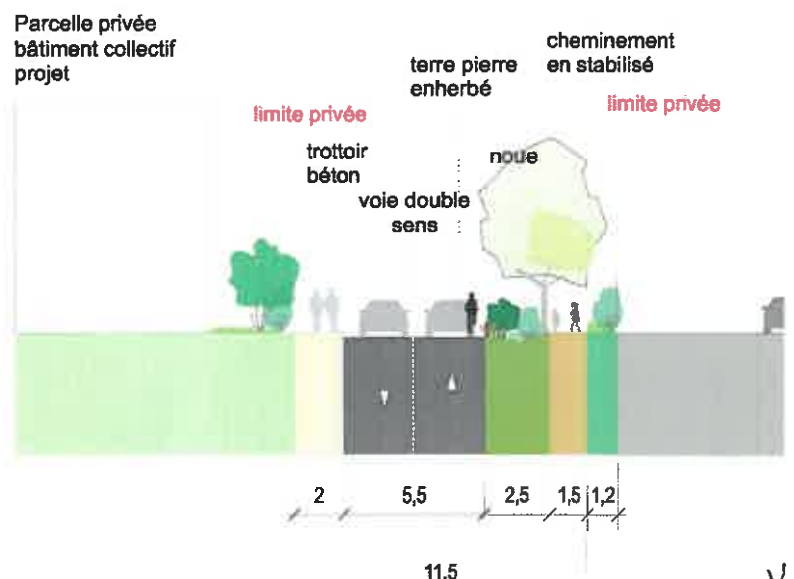
TEMPS 1 : sens unique et stationnements



Stationnement en terre-pierre enherbé



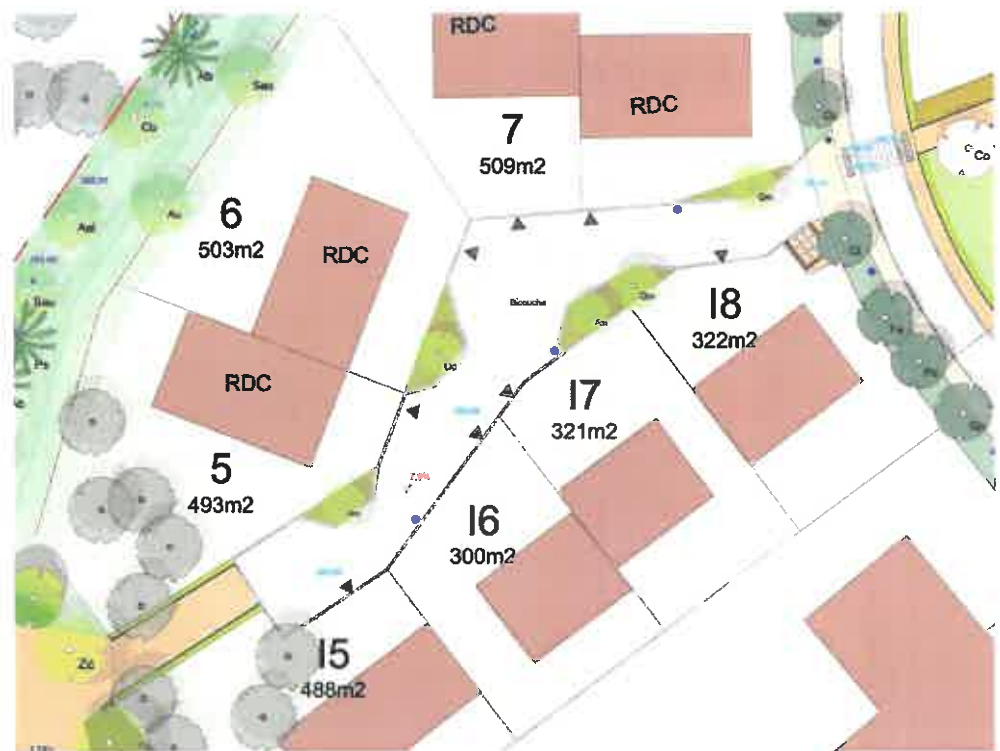
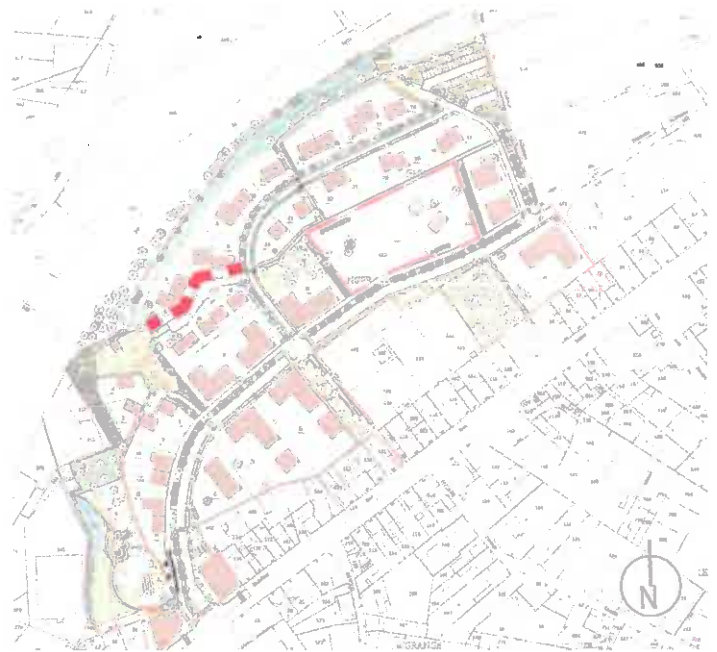
TEMPS 2 : double sens



La venelle du puits

La venelle du puits est une voie partagée qui permet de desservir des logements individuels et intermédiaires. Elle relie le jardin du Puits à la voie de desserte et se prolonge par un chemin piéton implanté en fond de parcelles privées et se raccrochant à la rue des jardins.

Cette voie, conçue comme une cour dilatée, offre un espace collectif. Son revêtement en bicouche lui confère un caractère champêtre et souligne sa vocation résidentielle.

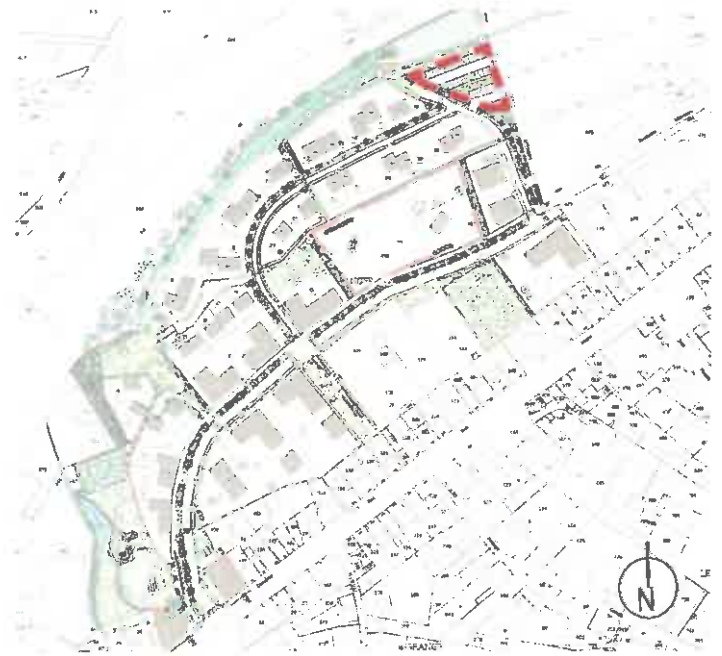


Le parking des Jardins

Le parking mutualisé s'organise sous forme de deux poches distinctes (pouvant être réalisées en fonction des différentes phases en corrélation avec le projet des jardins familiaux par exemple et l'avancement du quartier).

Les revêtements des stationnements sont perméables. La voie circulée est en bicouche pour maintenir une ambiance plus champêtre.

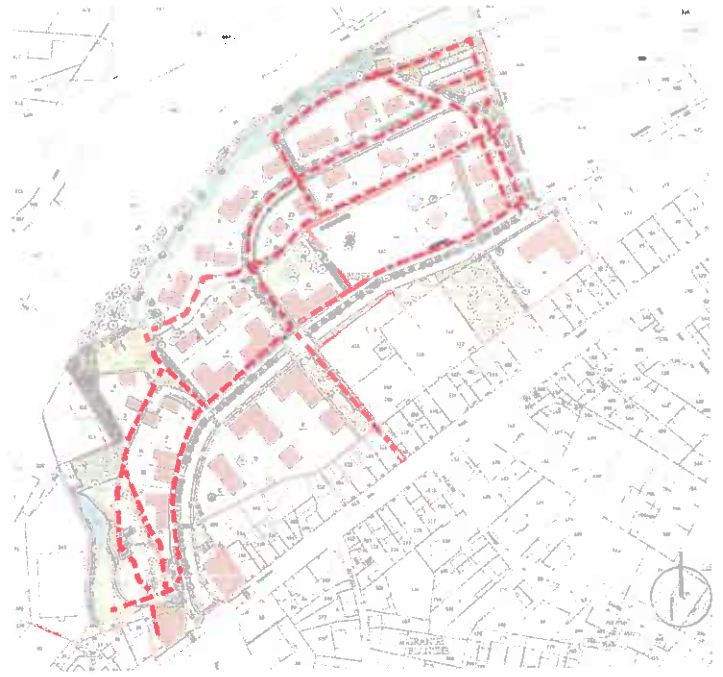
Les abords des poches sont traités avec des arbres et arbustes d'essences locales, ainsi que des couvre-sol. Les cheminements sont en stabilisé.



Les venelles piétonnes

Ambiance de cheminements piétons

Afin de favoriser la mobilité douce au sein, de nombreux cheminements maillent tout le futur quartier. Les cheminements principaux notamment le long des voies seront en matériaux qualitatifs tel que le béton. Les cheminements plus confidentiels seront en matériaux perméables de type stabilisé.



Le merlon paysagé

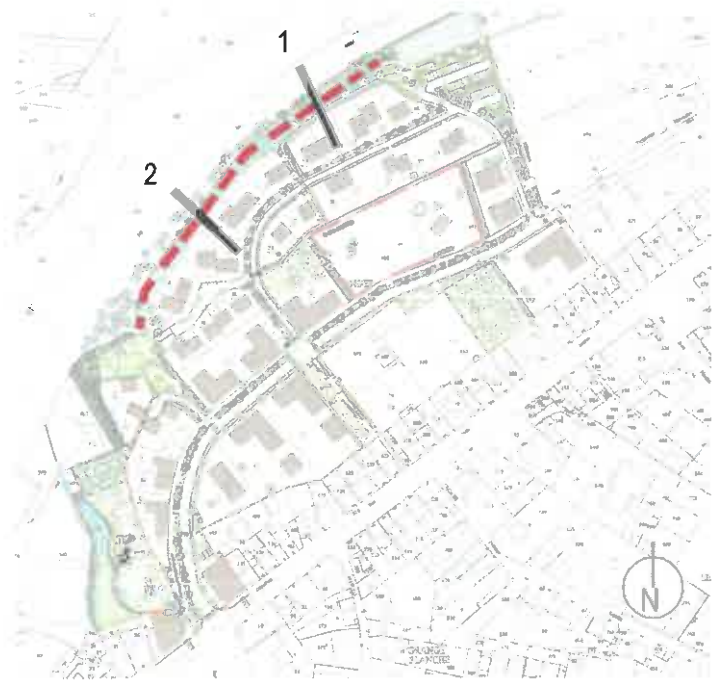
Afin de répondre aux nuisances sonores, un merlon paysagé est implanté en partie Nord du projet le long de la voie ferrée.

Il crée ainsi un masque visuel et tout en limitant les nuisances pour les parcelles privées situées à proximité.

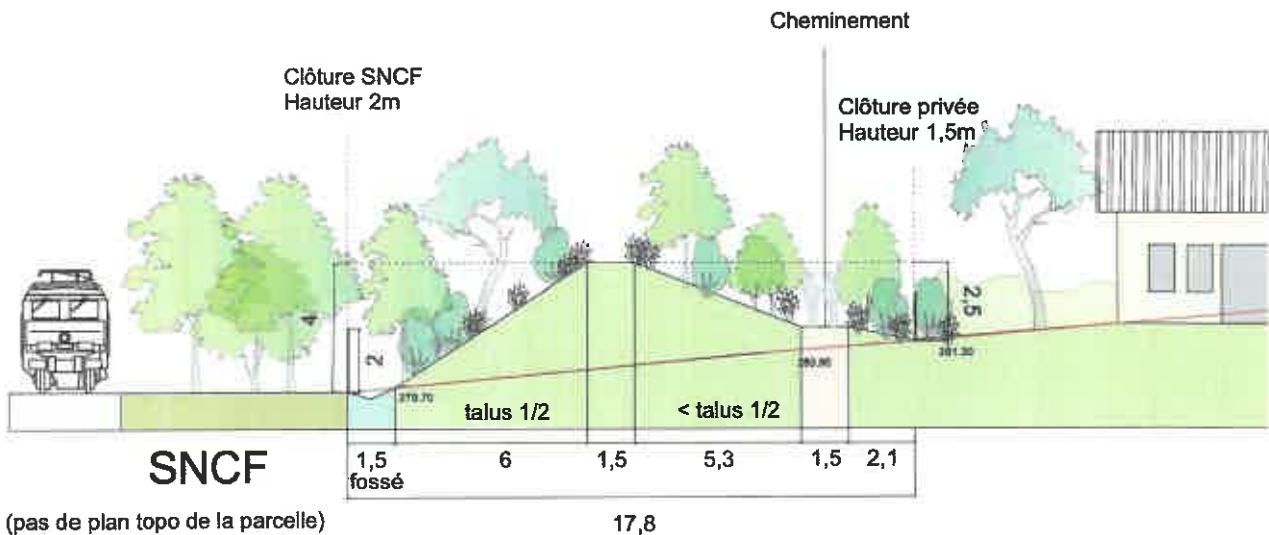
Ce Merlon présente deux profils, variant d'une hauteur de 2m à l'Ouest (2), jusqu'à 4m au Nord-Est de la ZAC (1).

Le long de voie ferrée, la lisière boisée existante est renforcée par la plantation de baliveaux et de fruitiers. En partie Est, un cheminement est créé et offre une promenade entre le merlon et les parcelles privatives.

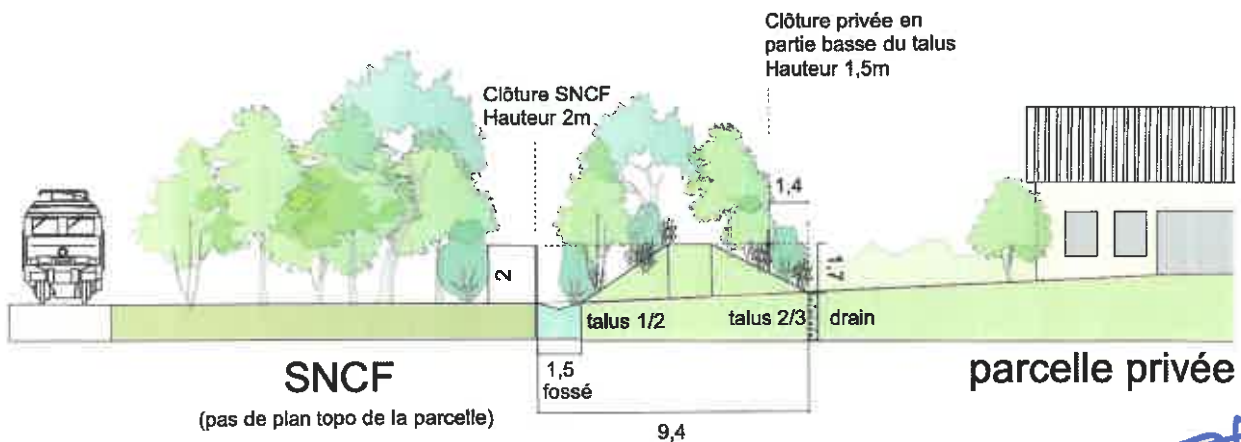
Des haies champêtres et gourmandes composées d'arbustes à fruits (groseilliers, framboisiers, cassissiers, ...) ponctuent cette promenade. Cette promenade complète ainsi le réseau de cheminements et participe à la valorisation des mobilités actives au cœur du futur quartier.



PROFIL 1: coupe de principe



PROFIL 2 : coupe de principe sur le merlon

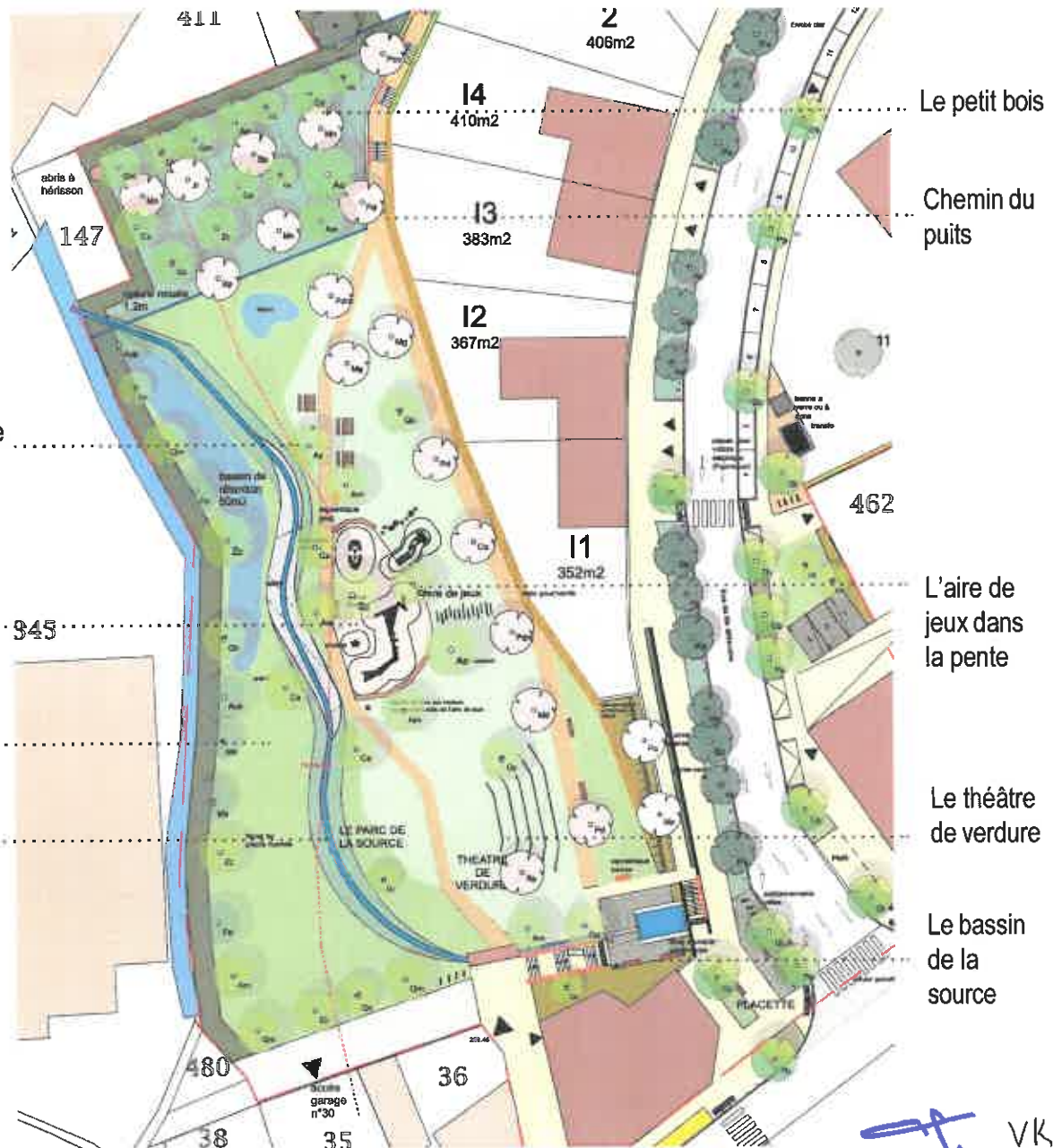


2.1.3. Les places, jardins et parc

Le parc de la source

Le Parc de la source est le lieu animé de la ZAC. Il regroupe des aires de jeux, de détente et un théâtre de verdure. En continuité des aménagements urbains du centre-ville il offre un nouveau lieu de rencontre aux multiples usages participant ainsi à la qualité de vie de Lorette.

Ce parc se présente également comme un réservoir de biodiversité à travers la création d'un petit bois, le maintien de zones humides autour du fil d'eau et du bief, et le maintien d'une grande prairie en gestion différenciée (une tonte annuelle).

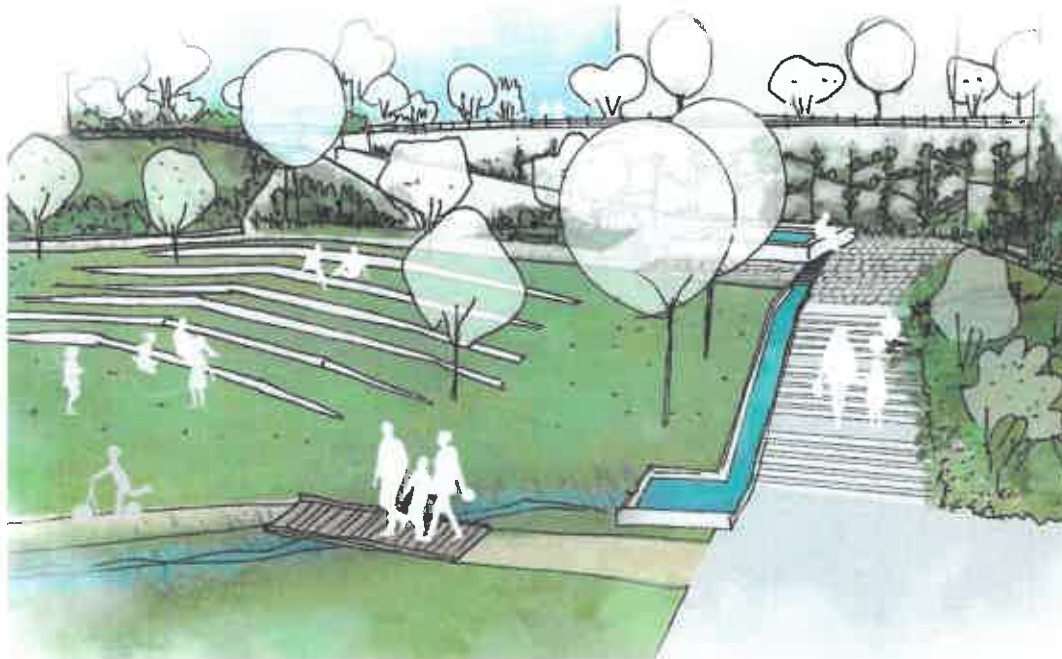


Le jardin du bassin

Le jardin du bassin permet de révéler la source présente sur le terrain et s'inscrit en continuité de l'identité de la commune autour de l'eau.

Le jardin est un lieu contenu et intime conçu dans un écrin de verdure. Des plantes grimpantes et des massifs arbustifs constituent cet écrin.

Ce jardin est à la fois un lieu de passage et d'arrêt invitant à la contemplation et à la quiétude. Il amorce le chemin de l'eau qui se prolonge dans le parc.



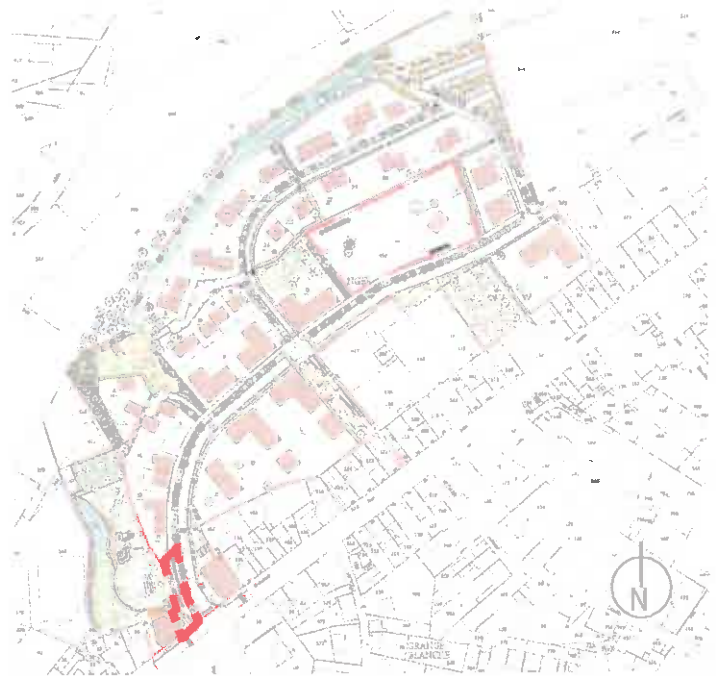
Le jardin du bassin

La placette belvédère

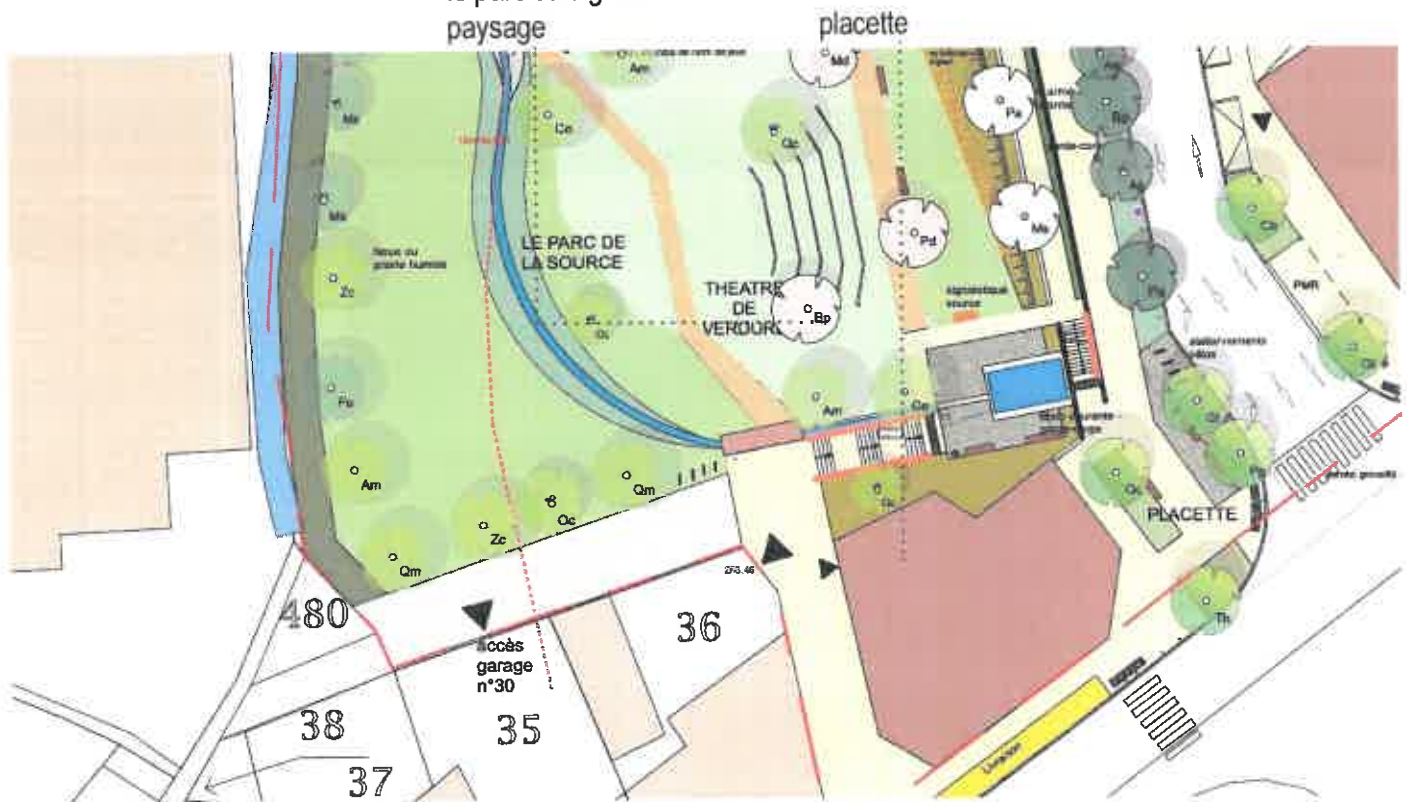
L'esplanade est un lieu ouvert sur le grand paysage. Cette ouverture est visible depuis la rue Jean Jaurès. Elle marque l'entrée dans le nouveau quartier et l'amorce du parc de la Source qu'elle surplombe.

Cette esplanade est en stabilisé, pour limiter les surfaces imperméables, et ponctuée d'arbres offrant de l'ombre aux bancs qui bordent l'espace.

Cette place est tenue par du bâti qui pourra posséder un RDC d'activité et accueillir des terrasses par exemple.



Point de vue sur le parc et le grand paysage



Placette animée

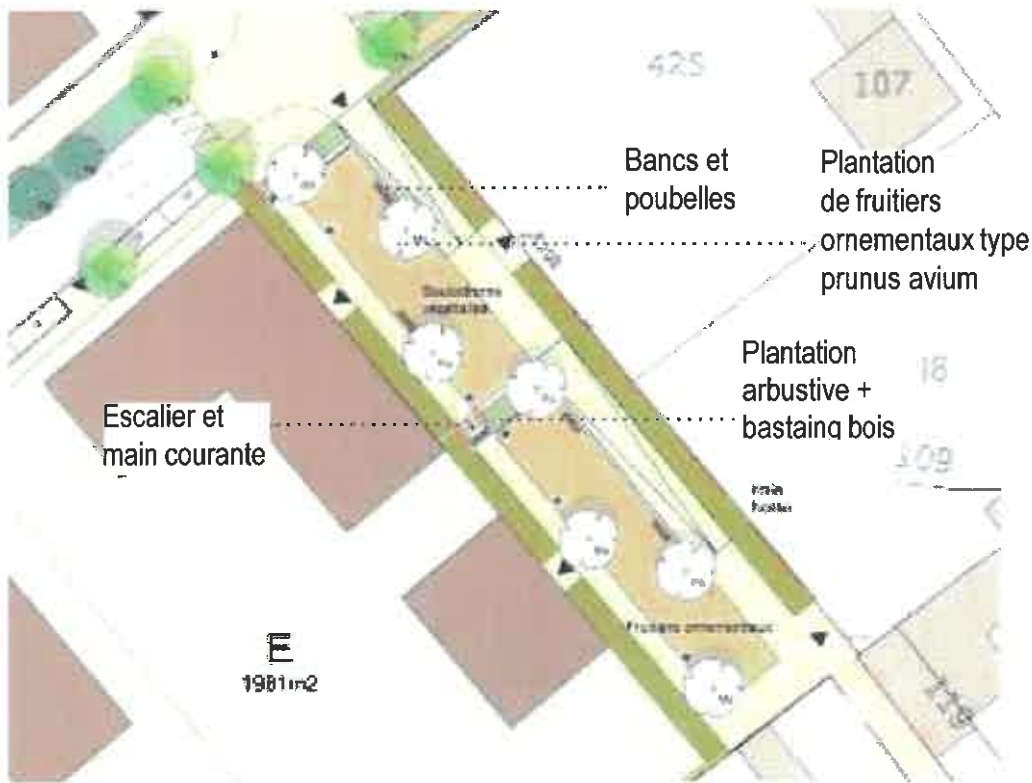
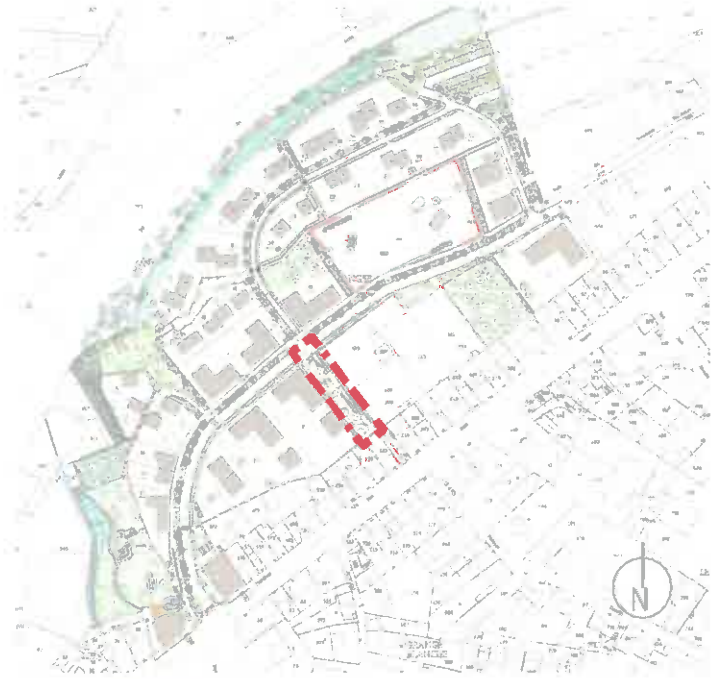
Garde-corps depuis le point de vue

Arbres en cépée pour la placette



Le mail

S'inscrivant dans la continuité de la traverse piétonne existante, un mail est créé en deux plateaux pour s'adapter à la topographie du lieu. Comme une évocation des usages passés (jeux de boules) le revêtement en stabilisé permet de renouer avec cette pratique.



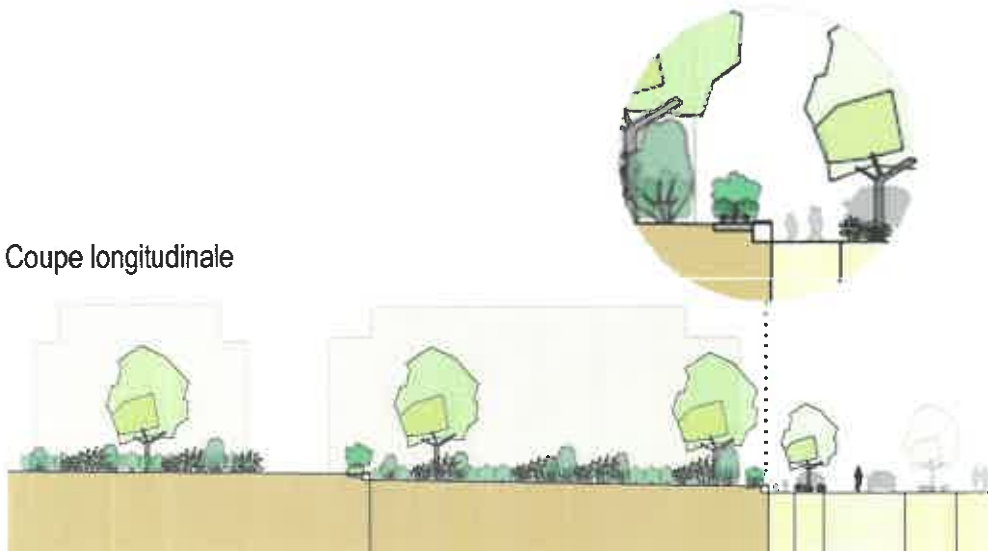
Pétanque



Anciens terrains sur le site



Coupe longitudinale



Le jardin du puits st Simon

Le jardin s'articule autour de l'ancien puits St Simon et vise à sa mise en valeur.

Dans une ambiance intime, le jardin s'inscrit dans une atmosphère d'arbres fleuris, complétant les arbres fruitiers existants. Deux espaces composent le jardin, une partie enherbée créant un socle végétal au puits et une partie en stabilisé ponctuée d'îlots plantés.

Un mobilier particulier est choisi pour l'espace végétal, où des chaises de jardin sont disposées dans la prairie.

Disséminés dans le jardin, des panneaux d'information sur le passé industriel du site sont implantés et créent ainsi un parcours historique.



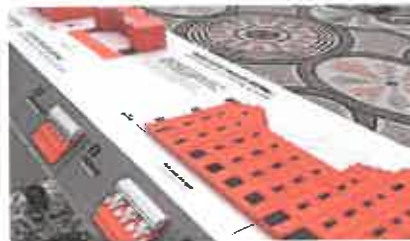
L'ancien puits



Belvédère - Anse les Pautilles



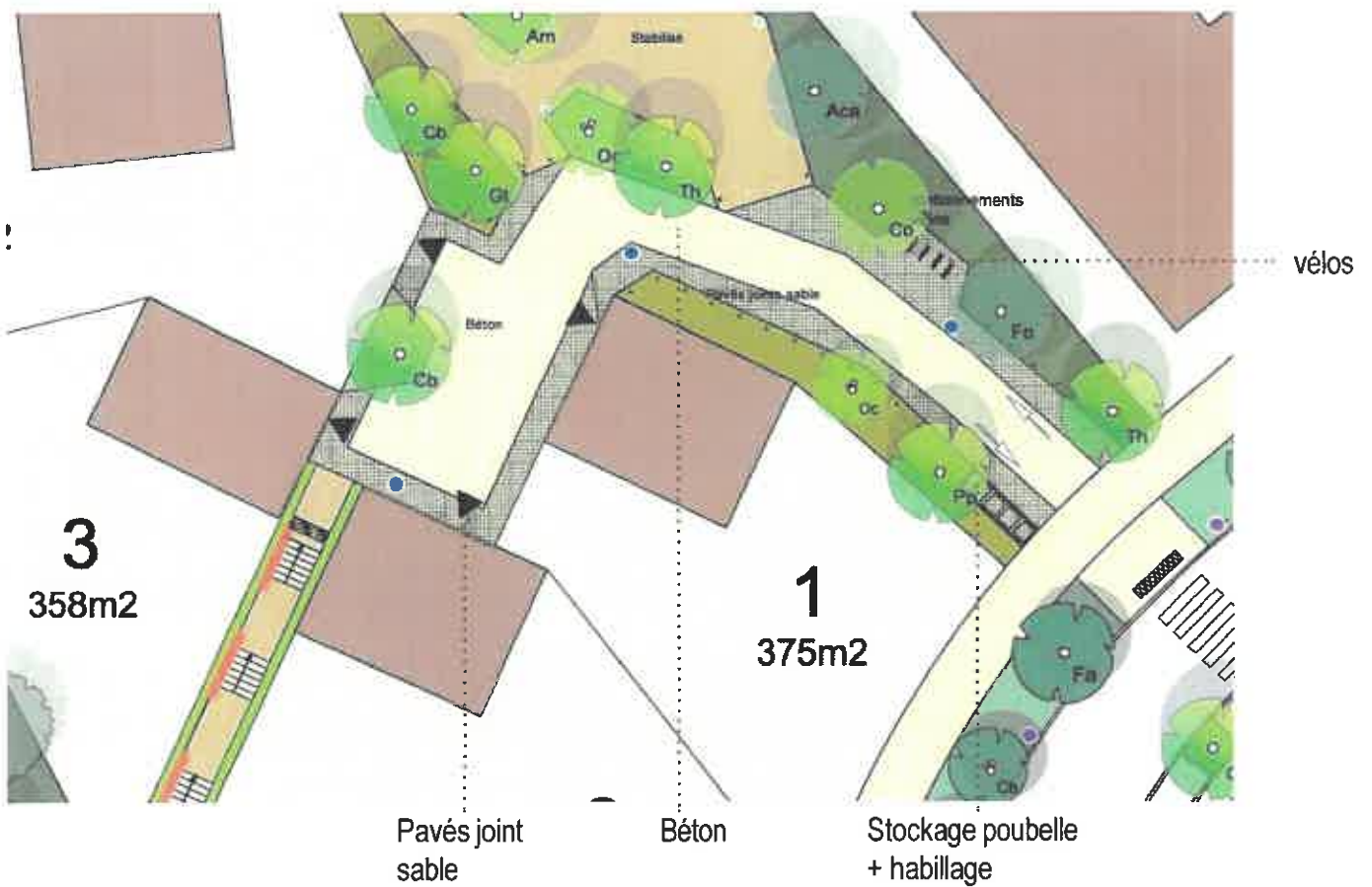
Exemple de panneaux d'information



la Courée

La courée s'inscrit dans la continuité du jardin du Puits St Simon et se connecte à la rue du IIIème Millénaire.

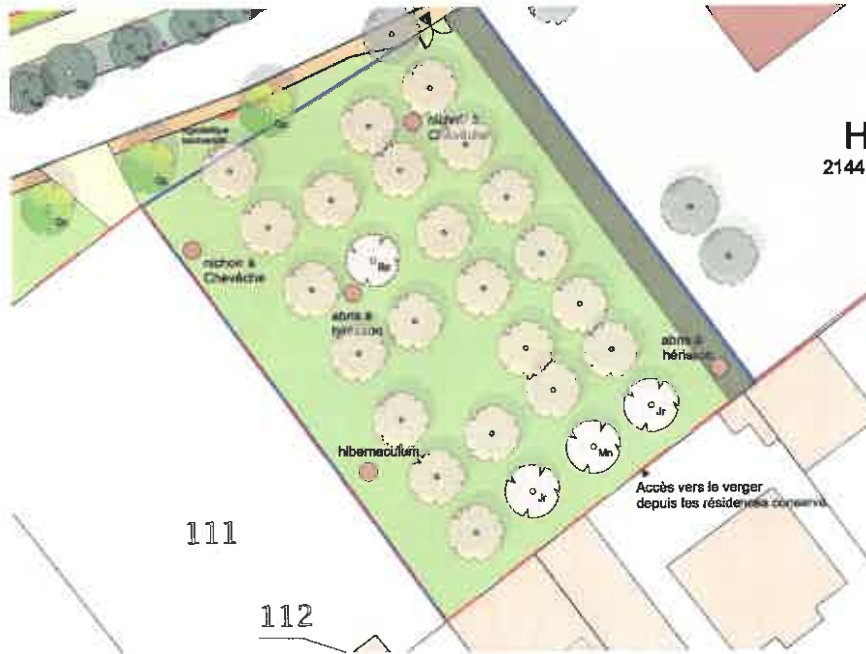
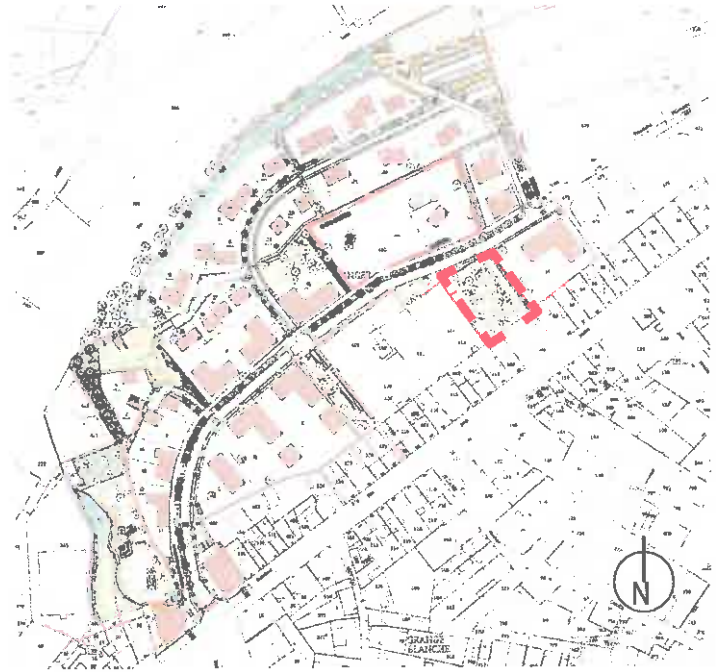
Traitée de manière qualitative en béton et pavés joints sable, elle permet de desservir les quatre parcelles privées.



le verger

Le verger est un secteur non aménagé pour créer un réservoir de biodiversité et participer au maintien de la faune locale. Le verger existant est ainsi maintenu et renforcé par la plantation d'essences locales (pommiers, poiriers, noyers pour la Chevêche) et prairie fleurie en strate herbacée (MR5) en gestion extensive.

- Pose de nichoirs à Chevêche (MC3)
- Pose d'abris à Hérisson (MC4)
- Pose d'un hibernaculum pour reptiles (MC5)



Handwritten signature and initials 'VK' in blue ink.

2.1.4 .Les réseaux

a. L'assainissement

Les eaux Usées (EU)

Les eaux usées générées par le projet seront collectées et dirigées vers le réseau d'eaux usées existant de la commune. La station d'eaux usées « RIVE-DE-GIER TARTARAS » (060942307001) prendra en charge le traitement des eaux. Elle est dimensionnée sur 46 500 EH et traite aujourd'hui 44 400 EH. Le raccordement sera conforme au règlement du PLU et au règlement d'assainissement.

La pente naturelle orientée vers la voie ferrée implique de créer un réseau de collecte aboutissant à proximité du futur bassin EP. Ce réseau de collecte sera ensuite prolongé par un réseau de transfert gravitaire jusqu'au réseau collectif existant situé dans les jardins familiaux.

Le réseau réalisé sera de type séparatif :

- Diamètre 200 mm, avec une pente minimum de 0,3 % pour les conduites principales
- Diamètre 160 mm, avec une pente minimum de 1 à 2 % pour les branchements des abonnés

Le réseau étant situé entièrement sous le domaine public, il sera réalisé suivant les prescriptions du règlement d'assainissement collectif de Saint-Etienne Métropole.

Il sera remis et intégré au domaine public au moyen d'une convention entre l'aménageur NOVIM et Saint-Etienne Métropole, après réception des travaux, fourniture des documents attestant de sa conformité et de son récolement dans la base de données du concessionnaire.

Les conduites de collecte mises en place dans le projet seront de diamètre 200 mm, en PVC SN16.

Les regards de visite mis en place dans le projet seront de diamètre 1 000 mm, en éléments béton préfabriqués, y compris cunette, tampon articulé 400 KN en fonte avec logo de la Métropole.

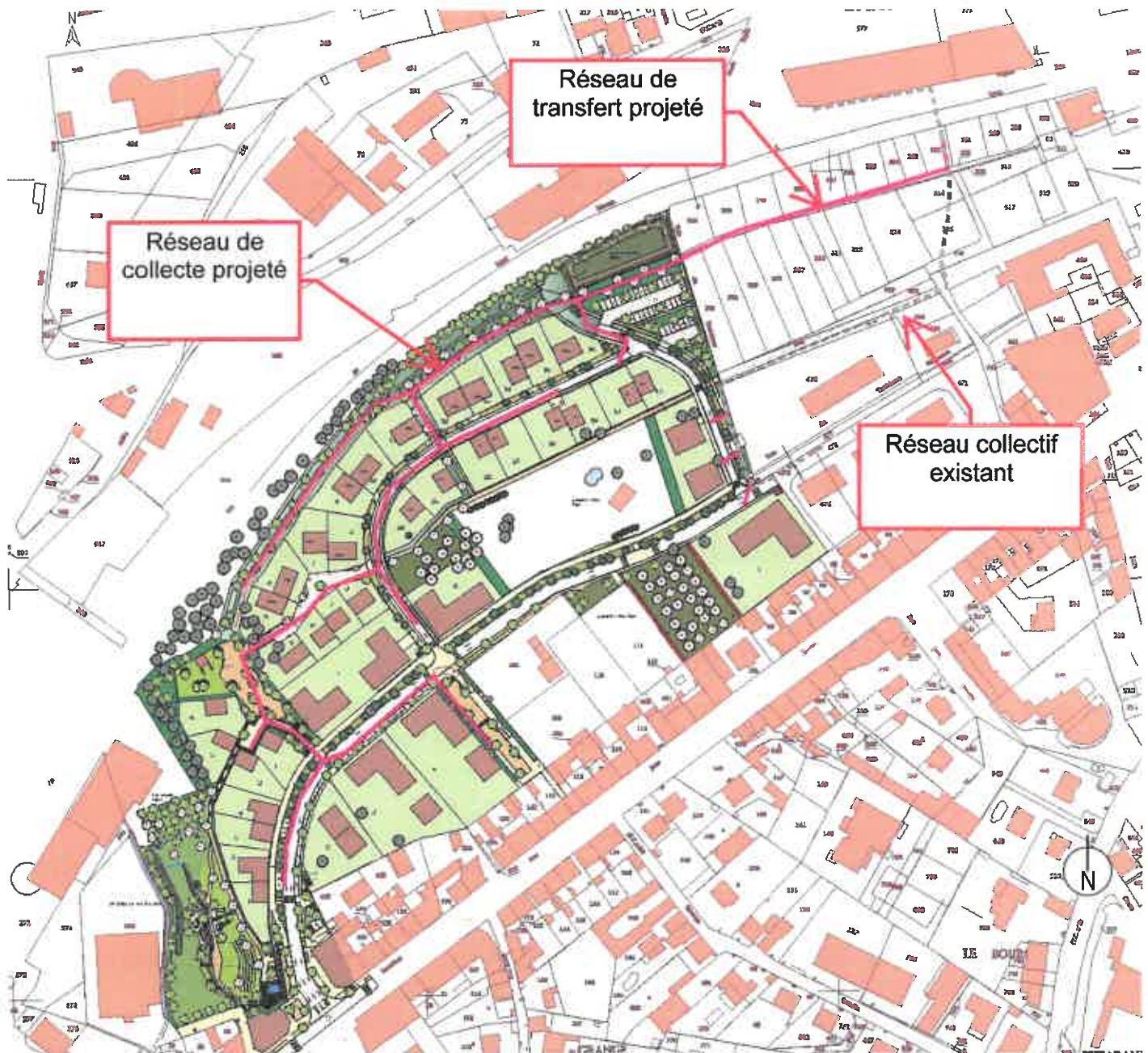
Les conduites de branchements seront de diamètre 160 mm, en même matériau que le collecteur principal.

Les regards de branchements seront mis en place en pied de façade sur le domaine public. Ils seront en béton préfabriqué ou polypropylène avec tampon articulé hydraulique 250 KN fonte, dimension minimum 400 mm.

Un poste de refoulement sera créé à proximité du parking (au point le plus bas de la ZAC). Celui-ci ne sera pas équipé de trop-plein, il sera surdimensionné de 10-15 m³ et équipé d'une télésurveillance qui permettra 4h d'autonomie avant mise en charge complète du poste. Par conséquent, il n'y aura aucun rejet EU dans le milieu.

Travaux projetés

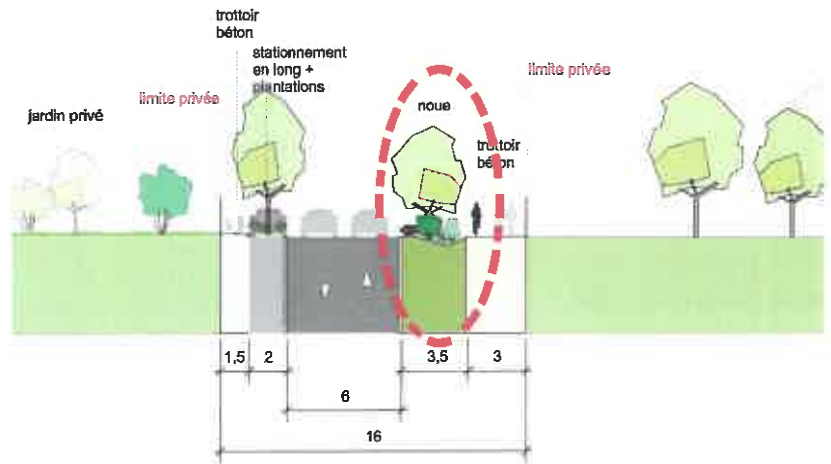
- Réseau de collecte en PVC DN200 mm : 870 ml
- Réseau de transfert en PVC DN200 mm : 200 ml
- Branchements d'abonnés : environ 50 unités.



La gestion des eaux pluviales (EP)

Pour les espaces publics, la gestion des eaux de ruissellement des voiries sera assurée par une collecte dans une noue implantée le long des voiries.

Noue voie du Troisième Millénaire

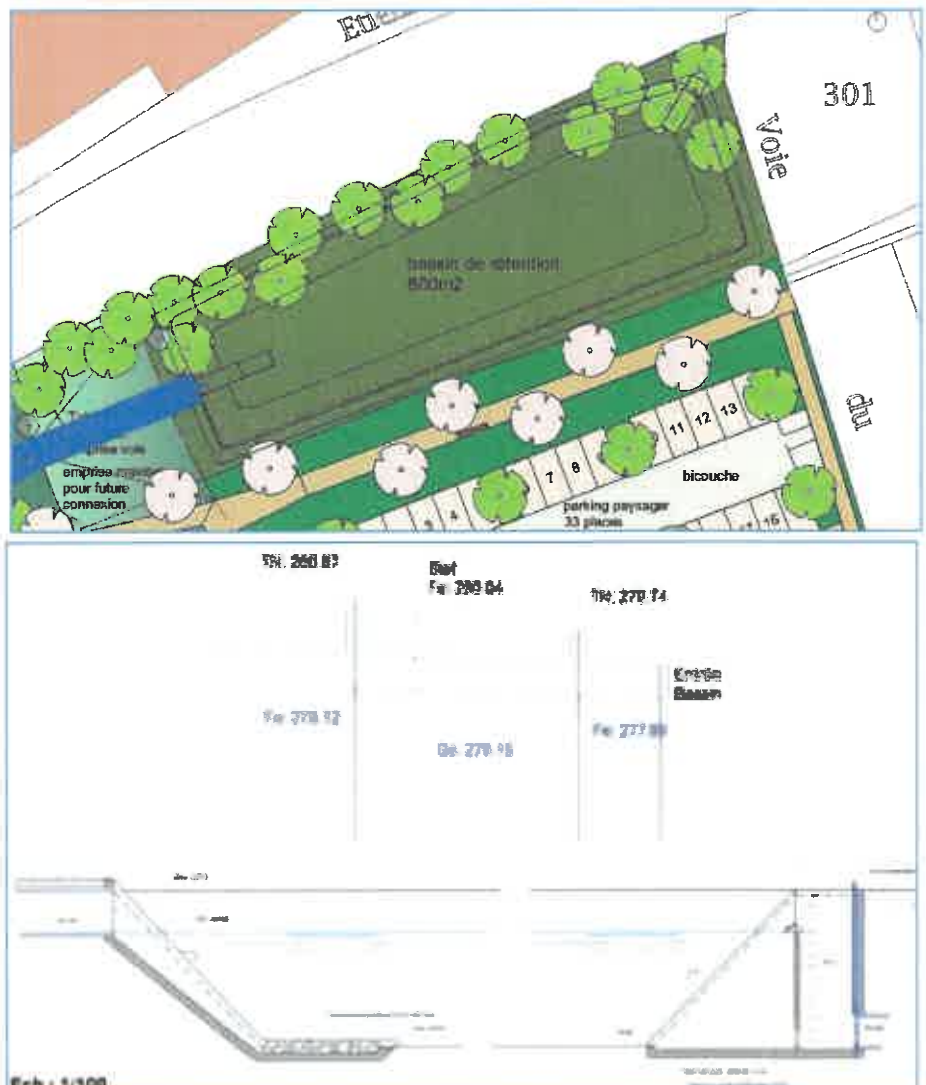


Le transfert des eaux de pluie vers les bassins nécessite la pose de canalisations en béton de diamètre variant de 300 à 1000 mm, implantées sous des ruelles ou des chemins piétons.

Pour compléter ce dispositif, il est prévu de réaliser trois bassins de rétention :

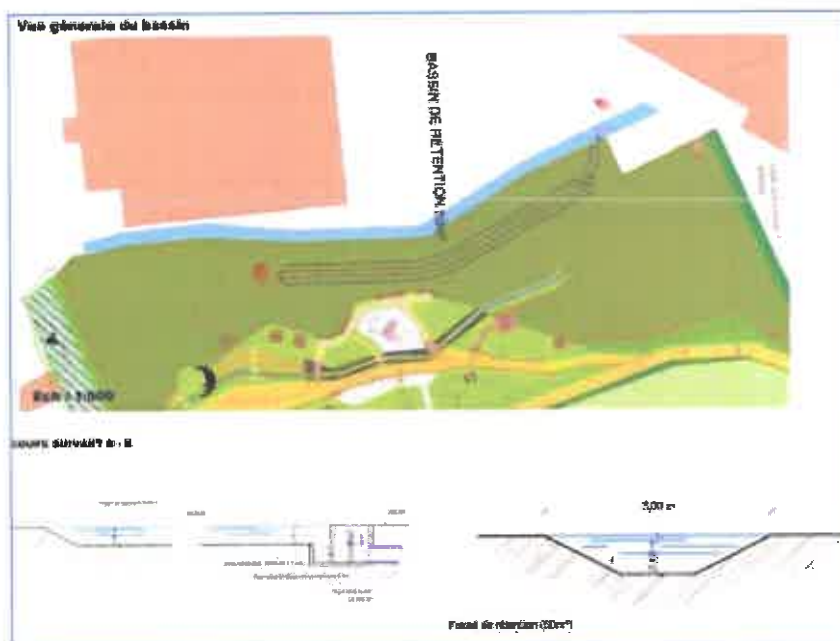
Bassin de rétention principal

D'un volume de 900 m³, le débit de fuite sera de 0.028 m³/s (30 ans) qui seront évacués dans le réseau communal EP à créer par la commune dont le rejet final sera le Gier. Le bassin sera rendu étanche et lesté afin que les mouvements potentiels avec la nappe n'endommagent pas la structure du bassin. Il sera équipé d'une vanne de confinement, dédiée à stopper les éventuelles pollutions accidentelles (accident de la route ou autre).



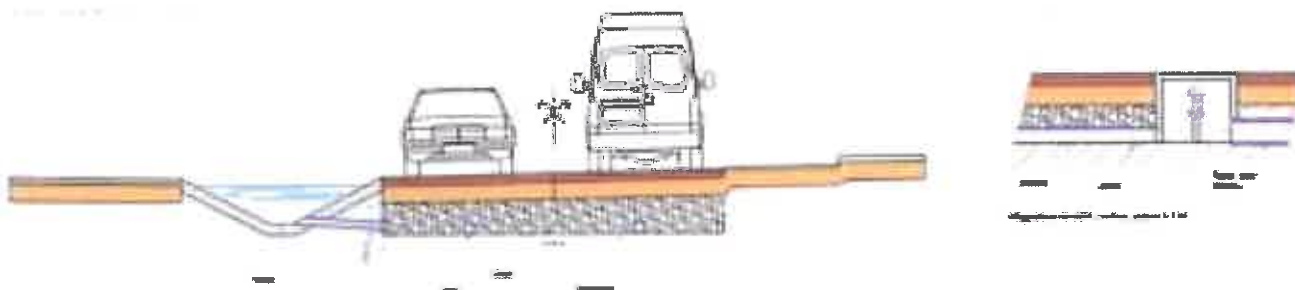
Bassin de rétention

Créé par modelage du terrain de 50 m³, le débit de fuite sera de 0.004 m³/s (30 ans), les eaux seront rejetées dans le bief (à l'image du fonctionnement actuel). Ce bassin réceptionne des eaux pluviales « peu polluées » issues du ruissellement sur des aires piétonnes enherbées, des parcs, des aires de jeux et des espaces verts, pour ces raisons, le bassin n'est pas étanchéité.



Rétention sous chaussée

D'un volume de 80 m³, le débit de fuite sera de 0.002 m³/s (30 ans) qui seront évacués dans le réseau communal unitaire prenant déjà en charge les eaux pluviales de la voirie départementale 88.

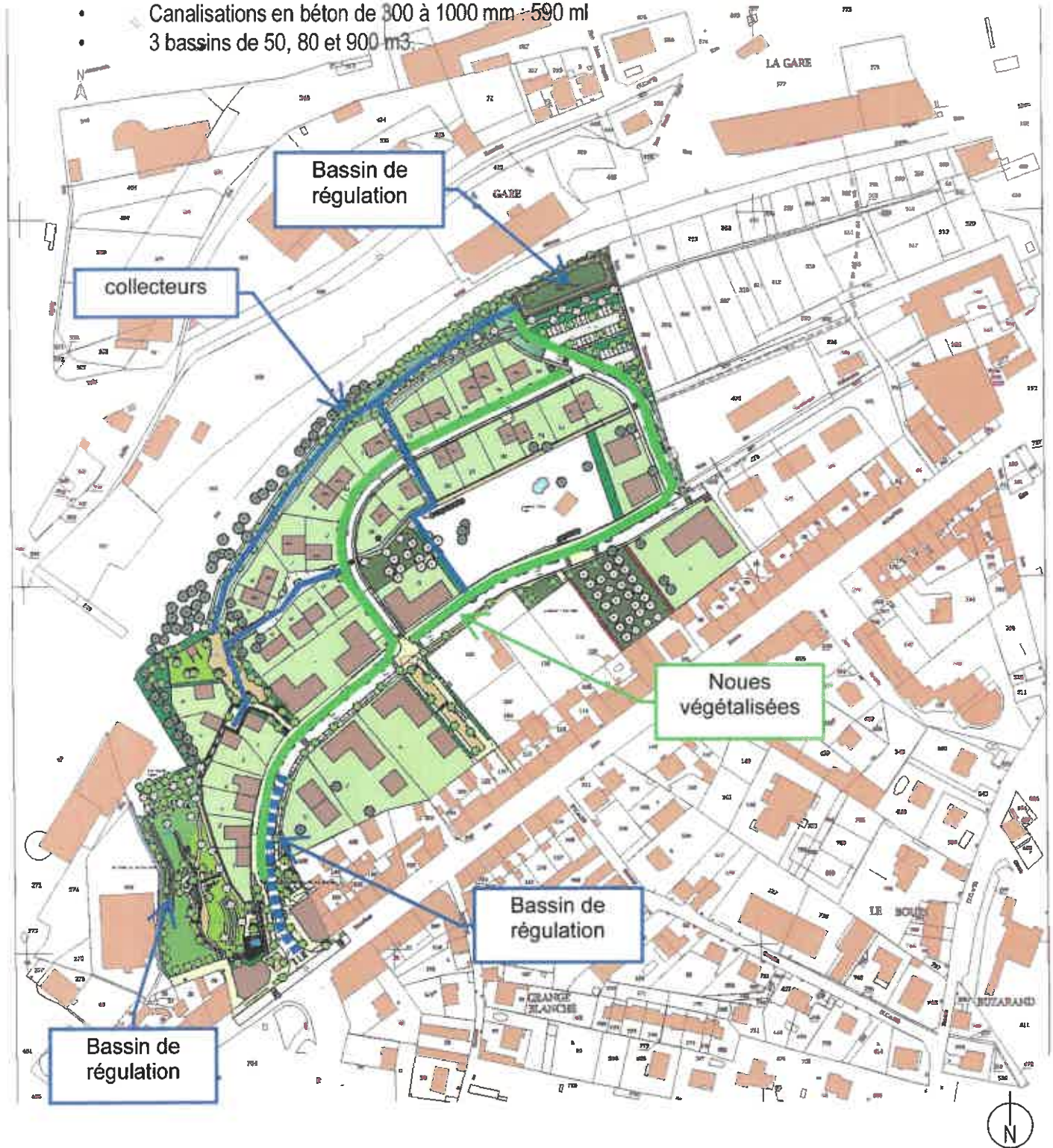





Il n'y aura pas de gestion des eaux pluviales à la parcelle, les ouvrages pluviaux étant dimensionnés pour prendre en charge l'ensemble des eaux de ruissellement prévisibles sur les futures parties publiques et privées. Toutefois, le règlement de la ZAC encouragera les acquéreurs à gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle.

Le réseau sera remis et intégré au domaine public au moyen d'une convention entre l'aménageur NOVIM et Saint-Etienne Métropole, après réception des travaux, fourniture des documents attestant de sa conformité et de son récolement dans la base de données du concessionnaire.

Travaux projetés

- Noues de stockage : 850 ml
- Canalisations en béton de 300 à 1000 mm : 590 ml
- 3 bassins de 50, 80 et 900 m³



-  Bassin de régulation des eaux pluviales
-  Noues de collecte
-  Canalisations de transfert

Vik

b. Les réseaux divers

Eau potable et défense incendie

La conduite principale sera de diamètre minimum 150 mm pour assurer la défense incendie de la ZAC.
Deux conduites existent en limite des terrains de la ZAC :

- Une conduite de 200 mm à l'extrémité de la voie du 3^e Millénaire
- Une conduite de 200 mm le long de la rue Jean Jaurès

Le réseau à créer sera entièrement maillé sur ces conduites existantes en périphérie.

Les capacités disponibles sur le réseau public, en termes de débit et pression, seront suffisantes et permettront d'envisager sereinement le raccordement du projet ZAC.

Les conduites principales mises en place dans le projet seront de diamètres 150 mm.

Le réseau sera réalisé en tuyaux fonte pour les conduites principales, en PEHD pour les antennes et les branchements des abonnés.

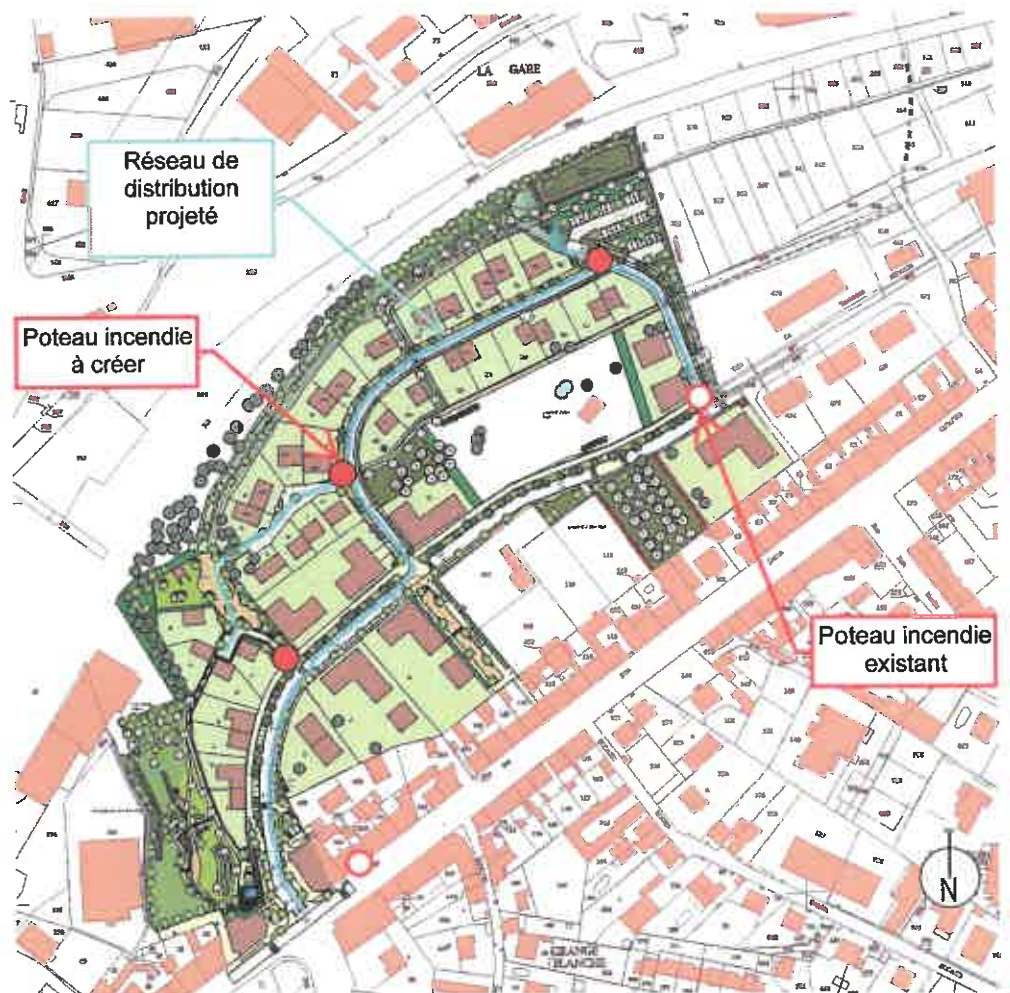
Le matériel de fontainerie sera conforme aux prescriptions de SUEZ, concessionnaire du réseau.

Concernant la défense incendie, il y a lieu de prévoir des poteaux d'incendie au maximum tous les 300 mètres afin que chaque poteau puisse être accessible tous les 150 m de voirie carrossable. Ainsi il est prévu d'installer trois poteaux d'incendie diamètre minimal 100 mm, à prise apparente (débit : 120 m³, pression statique 4 à 5 bars).

Le réseau sera remis et intégré au domaine public au moyen d'une convention entre l'aménageur NOVIM et Saint-Etienne Métropole, après réception des travaux, fourniture des documents attestant de sa conformité et de son récolement dans la base de données du concessionnaire.

Travaux projetés

- Réseau de distribution en FONTE DN150 mm : 710 ml
- Branchements d'abonnés : environ 33 unités individuelles et 20 unités collectives.



Le réseau électrique

La règle de principe définie avec ENEDIS est la suivante :

- la HTA est déployée par ENEDIS,
- le réseau BT est déployé par l'aménageur, mais avec une convention de rachat d'ouvrages (40% ENEDIS / 60% NOVIM).

ENEDIS prévoit l'amenée de la HTA jusqu'aux différents postes transformateurs (hors fourniture et mise en œuvre du poste qui est à la charge de l'aménageur).

Les travaux de l'aménageur incluront la desserte de la zone depuis les transformateurs et y compris le poste transformateur créé ainsi que la tranchée pour la liaison HTA sous l'extension de la voie du 3^e Millénaire.

NOTA : ces dispositions sont en cours de négociation et devront être entérinées préalablement à la phase projet.

Le réseau Hta

Le poste existant à l'extrémité de la voie du 3^e Millénaire pourra desservir les logements collectifs prévus à l'Est de la ZAC (2 x 20 logements environ). Les logements collectifs prévus à l'entrée Ouest de la ZAC (environ 20 logements) pourront être alimenté par le transformateur existant Rue du Stade.

Pour les autres logements futurs, il y aura lieu d'installer 1 poste de transformation, vers l'allée des Boulistes. La puissance du poste sera déterminée par ENEDIS en fonction du nombre et du type de logements créés.

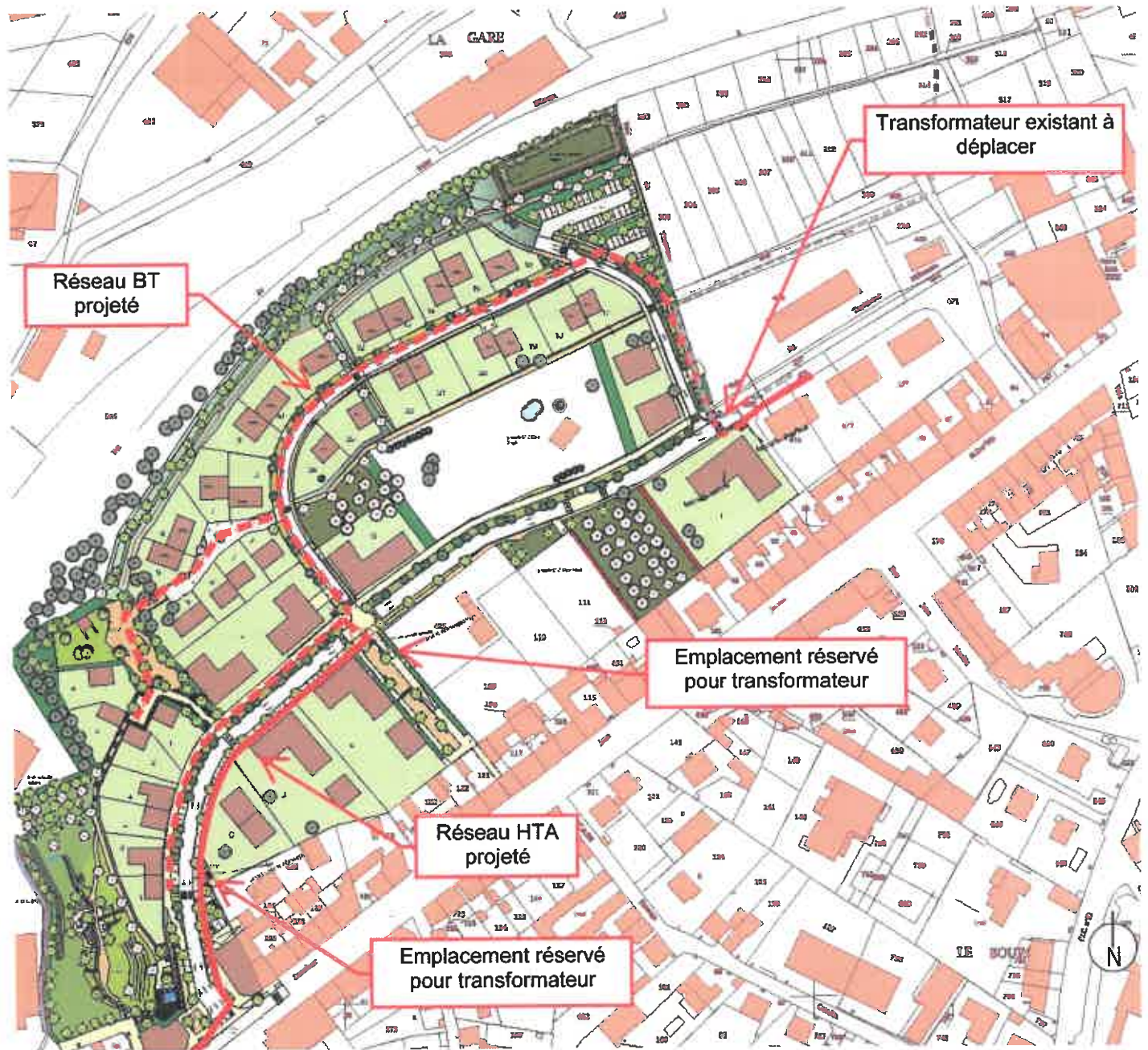
Le réseau BT

Le réseau électrique de basse tension est distribué à partir des postes existants ou construits dans le cadre de la ZAC. Les départs BT construits alimenteront des coffrets de coupure.

VK

Travaux projetés

- Poste de transformation dont la capacité sera étudiée par ENEDIS : 1 poste et 150 ml de tranchée HTA
- Desserte électrique interne aux différentes parcelles en câble nu pleine terre et protection sous fourreau en traversée de chaussée ou d'entrée charretière : environ 570 ml de réseau de distribution BT
- Coffrets au droit des entrées parcellaires : environ 35 unités.



Le réseau de gaz

La prestation pour le réseau Gaz ne consiste qu'en la réalisation de la tranchée pour mise à disposition de GRDF qui posera le réseau.

La réalisation des réseaux d'amenée et des renforcements éventuels seront réalisés par les concessionnaires. La répartition de la charge financière de ces travaux sera établie suivant une convention à négocier. Le principe étant le suivant, selon le résultat d'une étude de rentabilité à faire par GRDF :

- Si le résultat est neutre ou positif, GRDF prend en charge l'investissement des infrastructures,
- Si le résultat est négatif, GRDF demandera à la NOVIM une participation dont le taux est à convenir

Les branchements Gaz seront réalisés, à la demande des constructeurs par GrDF et à charge financière du Demandeur.

Le réseau de télécommunication

Une convention devra être passée entre l'opérateur de télécommunication retenu et NOVIM.

Cet opérateur sera consulté en vue de valider les dispositions adoptées en matière de génie civil des réseaux de télécommunication.

Les présents travaux d'aménagement prévoient l'ensemble du génie civil. Le(s) opérateur(s) réalise(nt) le câblage.

Le réseau ORANGE est présent à l'extrémité de la voie du 3^e Millénaire et le long de la rue Jean Jaurès.

Le réseau LOTIM TELECOM est présent sous la voie du 3^e Millénaire (à proximité du parking de la mairie) et le long de la rue Jean Jaurès.

Travaux projetés

- Un réseau sera composé au minimum de 2 fourreaux DN63



L'éclairage public

L'ensemble de la ZAC Granger sera alimenté par un réseau depuis un ou plusieurs coffrets d'éclairage public équipés d'une « horloge astronomique », d'un dispositif de comptage et de protections. Un système d'abaissement de puissance pourra être mis en place. Il consistera à réduire durant les phases centrales de la nuit (en principe entre minuit et 5h du matin) la puissance d'alimentation des lampes. Celles-ci consommeront donc moins tout en préservant un éclairage d'ambiance suffisant

Une attention particulière sera portée au spectre des ampoules. Les niveaux d'éclairage proposés sont :

- 15 lux moyen et 0,40 d'uniformité, pour la Voie du 3° Millénaire,
- 10 lux moyen et 0,40 d'uniformité, pour la voie des Jardins et la voie de desserte,
- 7 lux moyen et 1,50 lux mini, pour les trottoirs,

Le dispositif d'éclairage sera constitué de lanterne sur mât en acier cylindro-coniques laqué de hauteur adaptée. La technologie LED est prévue. Elle permettra des économies d'énergie pour une durée plus longue des lampes.

Le projet est étudié avec soin afin de limiter l'éclairage au strict nécessaire pour respecter la faune, tout en respectant la norme en vigueur.

Les installations seront remises et intégrées au domaine public au moyen d'une convention entre l'aménageur NOVIM et la ville de LORETTE, après réception des travaux, fourniture des documents attestant de sa conformité et de son récolement dans la base de données du concessionnaire.

Travaux projetés

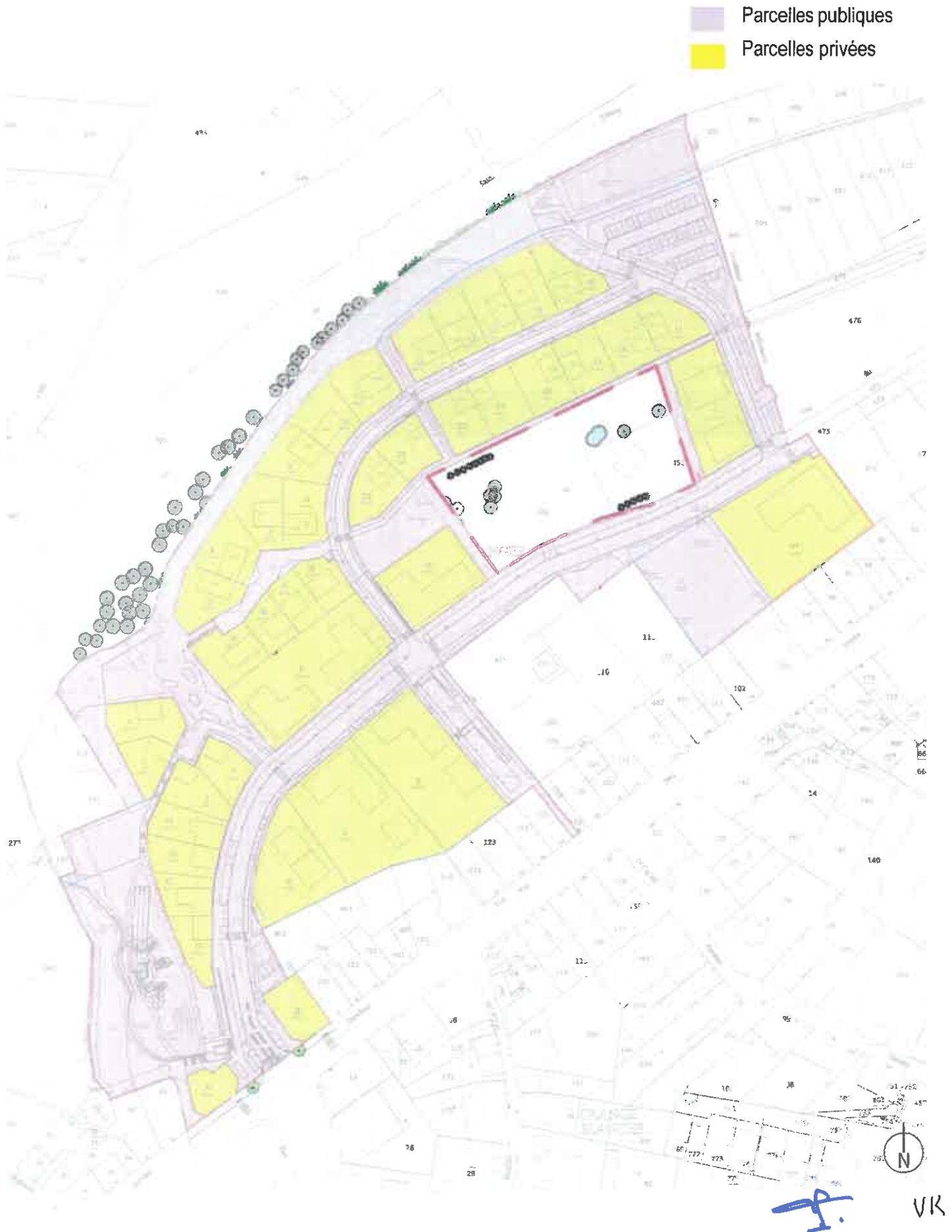
Il est envisagé d'implanter l'ensemble des candélabres, soit sur un seul côté de la voirie pour les voies à sens unique (voies des jardins et de desserte). Ces derniers seront espacés d'environ 15 mètres chacun. Soit sur deux côtés pour la voie à double sens du 3° Millénaire. Ces derniers seront espacés d'environ 15 mètres chacun

Ainsi pour l'ensemble de la zone, il faudra compter environ :

- Voie du 3° Millénaire : 23 candélabres à double lanterne et 22 candélabres à simple lanterne
- Voie des Jardins : 12 candélabres à double lanterne
- Voie de desserte : 14 candélabres à double lanterne
- Autres voies : 10 candélabres à simple lanterne
- 2 à 3 armoires d'éclairages

2.2 PLAN DES DOMANIALITÉS

Les espaces publics seront aménagés par NOVIM puis rétrocédés à la commune.



2.3. SYNTHÈSE DU PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Tableau de synthèse

AVP - ZAC Cote Granger				
Programme des équipements publics				
Désignations	Coût HT (valeur 2024)	Maîtrise d'ouvrage (investissement)	Financement	Gestionnaire futur
VOIRIES	1 502 064,23	NOVIM		SEM
ASSAINISSEMENT	305 088,54	NOVIM		SEM
EAUX PLUVIALES	385 965,86	NOVIM		SEM
EAU POTABLE	108 151,56	NOVIM		SEM
ELECTRICITE	154 545,39	NOVIM		ENEDIS
ECLAIRAGE	305 160,88	NOVIM		VILLE
TELECOM	159 635,14	NOVIM		ORANGE ?
GAZ	PM	GRDF		GRDF
REJET EP au GIER	PM	VILLE		SEM
AMENAGEMENTS				
ESPACES VERTS	784 729,10	NOVIM		VILLE
MOBILIER	259 341,10	NOVIM		VILLE
MONTANT TOTAL H.T.	4 044 702,80 €			
TVA 20%	808 940,56 €			
MONTANT TOTAL T.T.C.	4 853 643,36 €			

 VK



III. PROGRAMME DES GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

3.1 ORGANISATION DES LOTS

Le projet de construction comporte :

- 24 lots d'individuels
- 8 lots d'individuels groupé/ intermédiaire
- 8 lots de collectifs

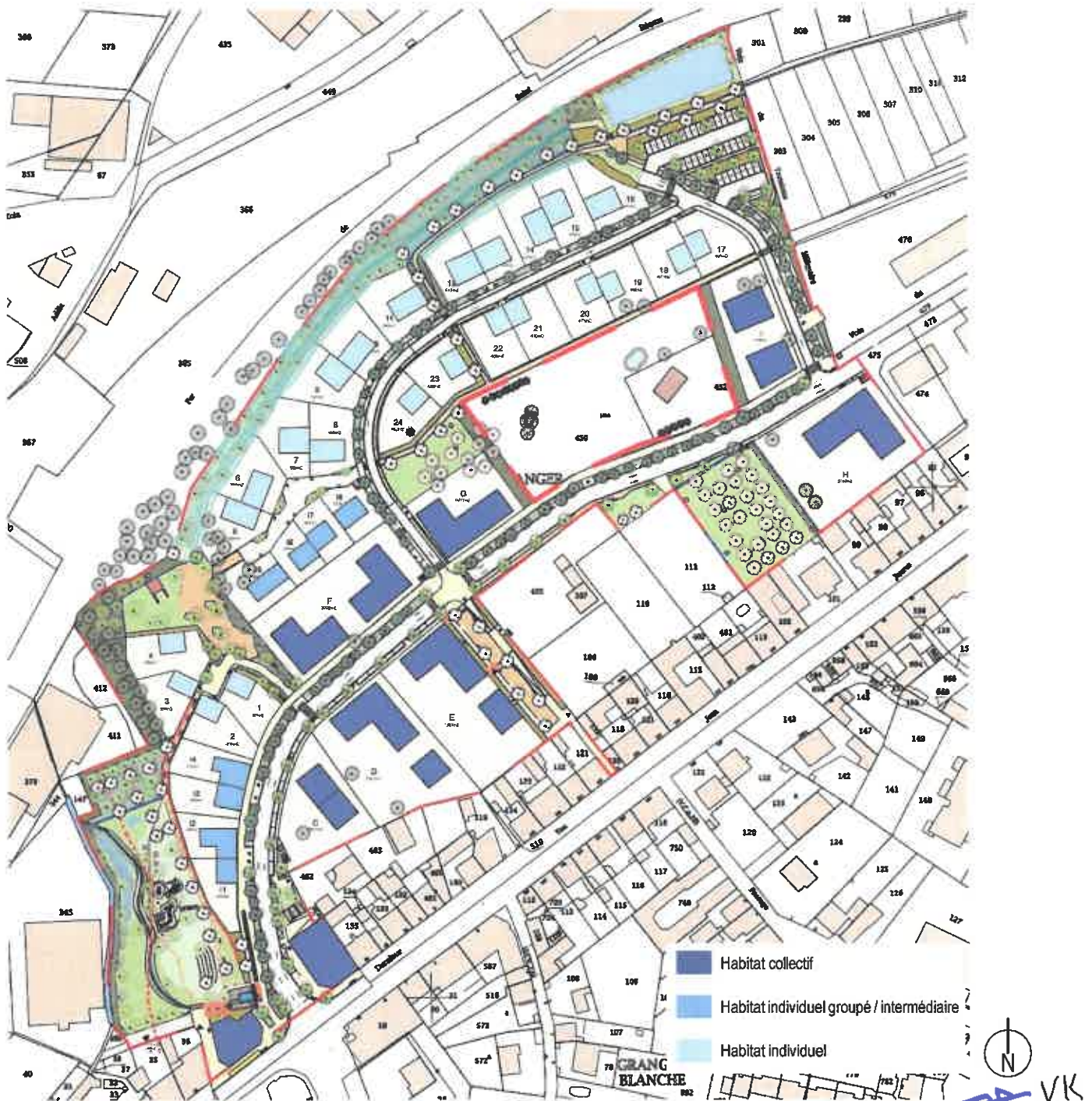


Handwritten signature and initials

3.2 TYPOLOGIE DES LOTS

Organisation générale des typologies :

- Les habitats individuels sont regroupés au nord de la ZAC
- Les habitats intermédiaires / individuels groupés sont au centre de la ZAC
- Sur la frange sud / entré de ZAC les habitats collectifs



3.3 HAUTEURS DES LOTS

Organisation générale des hauteurs :

- Les RDC sont le long du Merlon
- Les R+1 et R+2 se dispatchent sur le reste du site
- Les bâtiments R+2/3 sont le long de la rue du Ille Millénaire, ainsi qu'en entrée de quartier (LOT A&B)

Les lots collectifs A, B, D, E, F et G : n'excéderont pas les R+3 et ne dépasseront pas 18 m de haut.

Les lots D et E adapteront leur hauteur pour éviter les rapports frontaux avec les constructions existantes dans une bande de construction de 20m par rapport à la limite de ZAC. Dans cette bande, la hauteur des constructions sera limitée à du R+2 et 12m maximum.

Les lots C, H, I auront une hauteur limitée à du R+2 et ne dépasseront pas 12 m.



Répartition des lots - ZAC Côte Granger

Collectif	surface terrain	Hauteurs	Surface bâtie	estimation nb logt	nb de place de stationnement	Surfaces autres (parking et bureaux)
LOT A	289	R+1/R+2	831	4	4	150
LOT B	417	R+3/R+2	765	5	14	563
LOT C	1174	R+2	610	10	20	
LOT D	2022	R+3/R+2	1640,5	22	44	
LOT E	1982	R+3/R+2	1950	24	48	
LOT F	2003	R+3/R+2	2520	32	64	
LOT G	1056	R+3/R+2	1582	21	44	
LOT H	2144	R+3/R+2	1250	18	32	
LOT I	1113	R+2	1170	15	30	
TOTAL	12202		12718,5	190	304	713

Individuel groupe	surface terrain	Hauteurs	SDP	estimation nb logt	nb de place de stationnement
LOT 11	352,5	R+1/attique	200	2	4
LOT 12	367	R+1/attique	200	2	4
LOT 13	363	R+1/attique	200	2	4
LOT 14	410	R+1/attique	200	2	4
LOT 15	486	R+1/attique	200	2	4
LOT 16	300	R+1/attique	200	2	4
LOT 17	320	R+1/attique	200	2	4
LOT 18	322,5	R+1/attique	200	2	4
TOTAL	2943		1600	18	32

Individuel	surface terrain	Hauteurs	SDP	estimation nb logt	nb de place de stationnement
LOT 1	375	R+1	160	1	2
LOT 2	403	R+1	160	1	2
LOT 3	358	R+1	160	1	2
LOT 4	505,5	R+1	160	1	2
LOT 5	483,5	RDC	120	1	2
LOT 6	503	RDC	120	1	2
LOT 7	509	RDC	120	1	2
LOT 8	469	RDC	120	1	2
LOT 9	537	RDC	120	1	2
LOT 10	500	RDC	120	1	2
LOT 11	544,5	RDC	120	1	2
LOT 12	447	RDC	120	1	2
LOT 13	447	RDC	120	1	2
LOT 14	473,5	RDC	117	1	2
LOT 15	476,5	RDC	120	1	2
LOT 16	472	RDC	117	1	2
LOT 17	463,5	R+1	160	1	2
LOT 18	473,5	R+1	160	1	2
LOT 19	462,5	R+1	160	1	2
LOT 20	473,5	R+1	160	1	2
LOT 21	470,5	R+1	160	1	2
LOT 22	436,5	R+1	160	1	2
LOT 23	420,5	R+1	160	1	2
LOT 24	461	R+1	160	1	2
TOTAL	11180		2943	24	48

TOTAL	Surface lot	SDP	Estimation nb logt	Nb de place de stationnement
Collectif	12202	12718,5	190	304
Individuel groupe	2943	1600	18	32
Individuel	11180	2943	24	48
TOTAL ZAC	26325	17261,5	190	384



IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

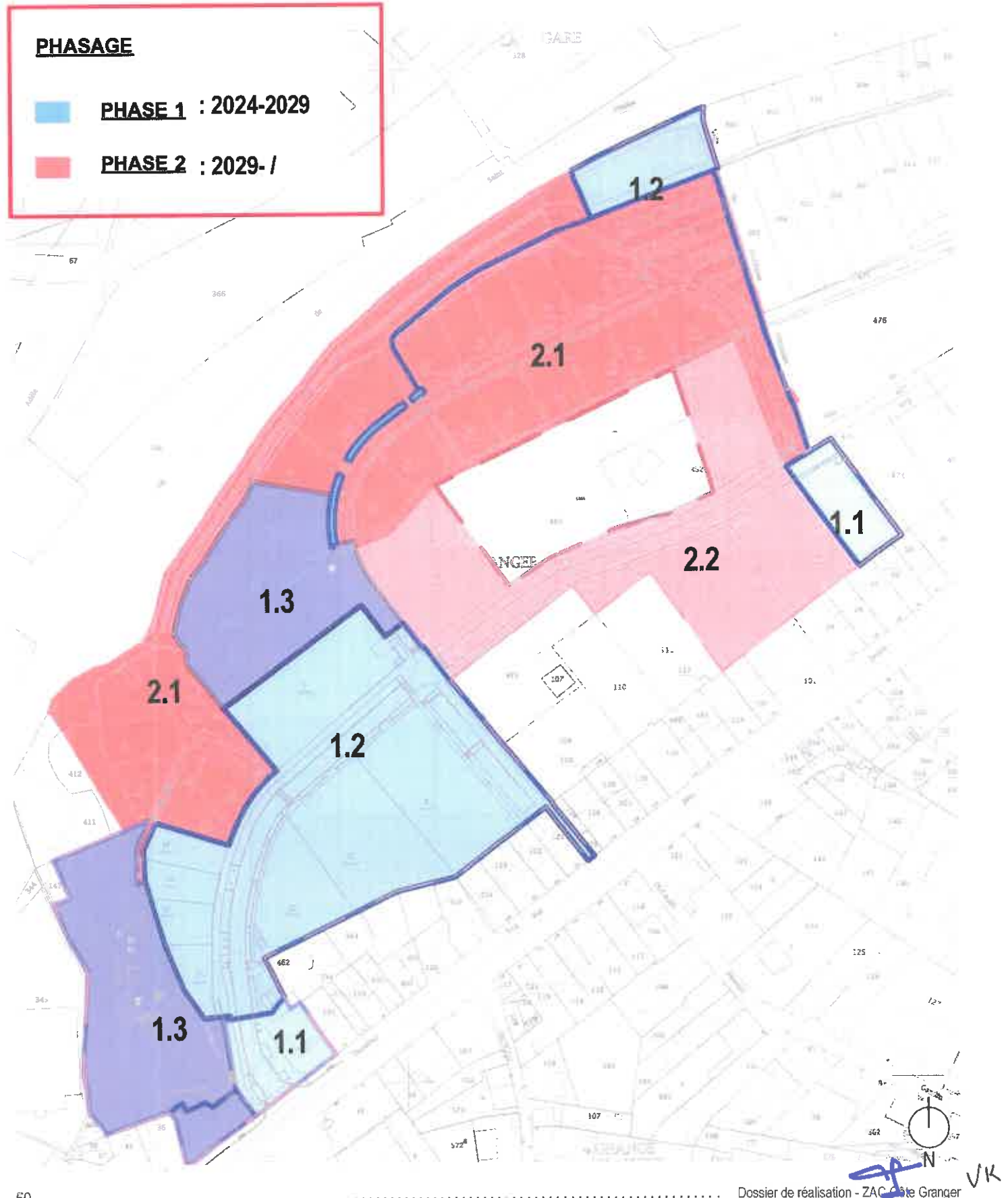
4.2. BILAN PRÉVISIONNEL D'OPÉRATION - SYNTHÉTIQUE

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (en €.Hors Taxes)	Bilan au 31/12/2023
PRODUITS Comptabilisés HT	
Rachat ouvrages par la Collectivité	2 715 000 €
Participation d'équilibre versée par la Collectivité	1 387 141 €
Apport en nature foncier par la Collectivité	628 759 €
Cessions des terrains	4 003 325 €
Subventions	- €
Produits financiers	2 689 €
Autres produits	1 €
	€
Total PRODUITS Comptabilisés HT	8 736 914 €
CHARGES Comptabilisées HT	
Etudes	130 724 €
Apport en nature foncier par la Collectivité	628 759 €
Acquisitions + indemnités	1 784 000 €
frais d'acquisition	241 276 €
Archéologie préventive (0,68/m ²)	- €
Travaux d'aménagement	4 244 683 €
Honoraires sur travaux (MOE, SPS+CAC) 9 %	245 321 €
Frais financiers (emprunts/ligne de trésorerie)	144 778 €
Autres frais financiers	- €
Rémunération opérateur	727 453 €
Marge pour risques opérateur	324 059 €
Frais divers (assurances,taxes foncières, entretien...)	164 676 €
Intervention CAC	10 781 €
Frais de commercialisation	54 491 €
Frais de communication	35 913 €
Total CHARGES Comptabilisées HT	8 736 914 €
Produits - Charges	0 €
FINANCEMENT	
Emprunt - phase 1	1 700 000 €
Emprunt phase 1- remboursement du capital	- 1 700 000 €
Emprunt - phase 2	- €
Emprunt phase 2 - remboursement du capital	- €
Avances Collectivité	3 150 000 €
Avances Collectivité - remboursement	- 3 150 000 €
Avances Société	- €
Autres financements	- €
Total FINANCEMENT	- €

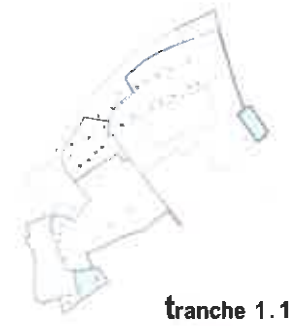
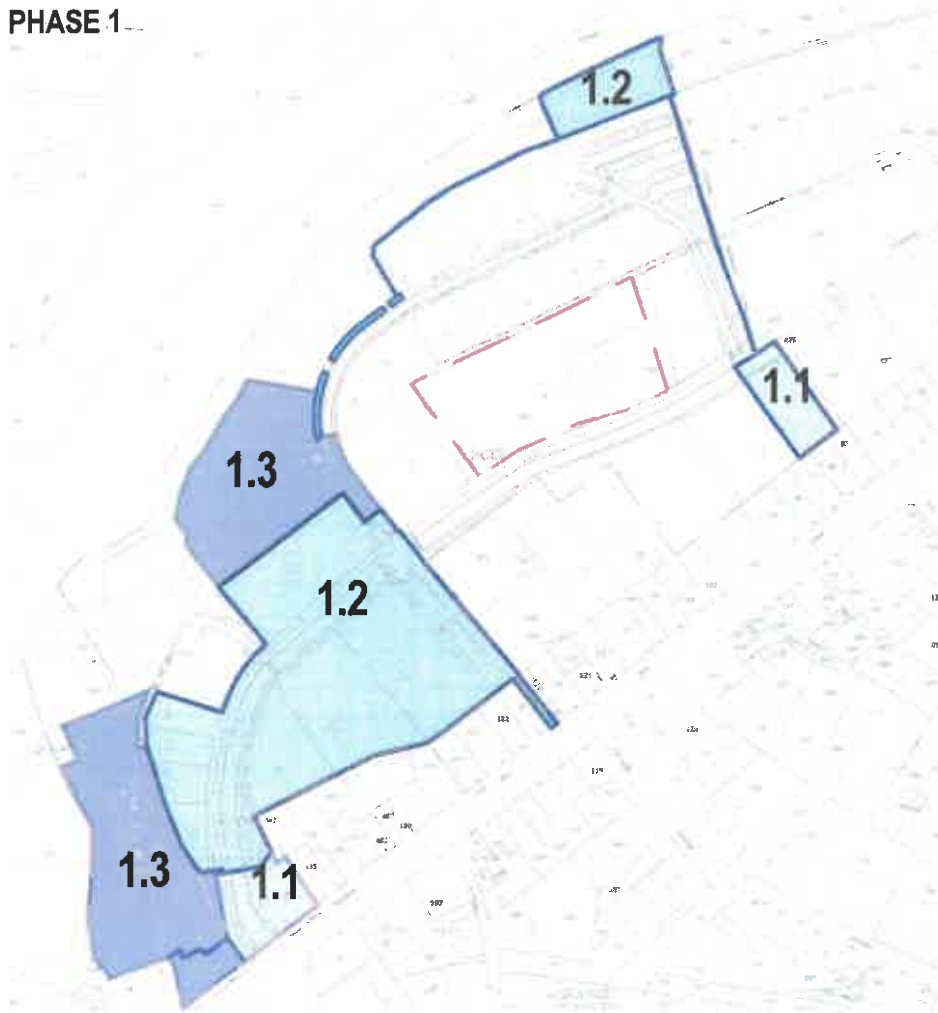
4.3. BILAN PRÉVISIONNEL D'OPÉRATION – PHASAGE & ESTIMATION PREVISIONNELLE

4.3.1 Phasage

L'aménagement de la ZAC Cote Granger se fera en deux phases d'aménagement pour s'adapter aux contraintes foncières.



PHASE 1



tranche 1.1

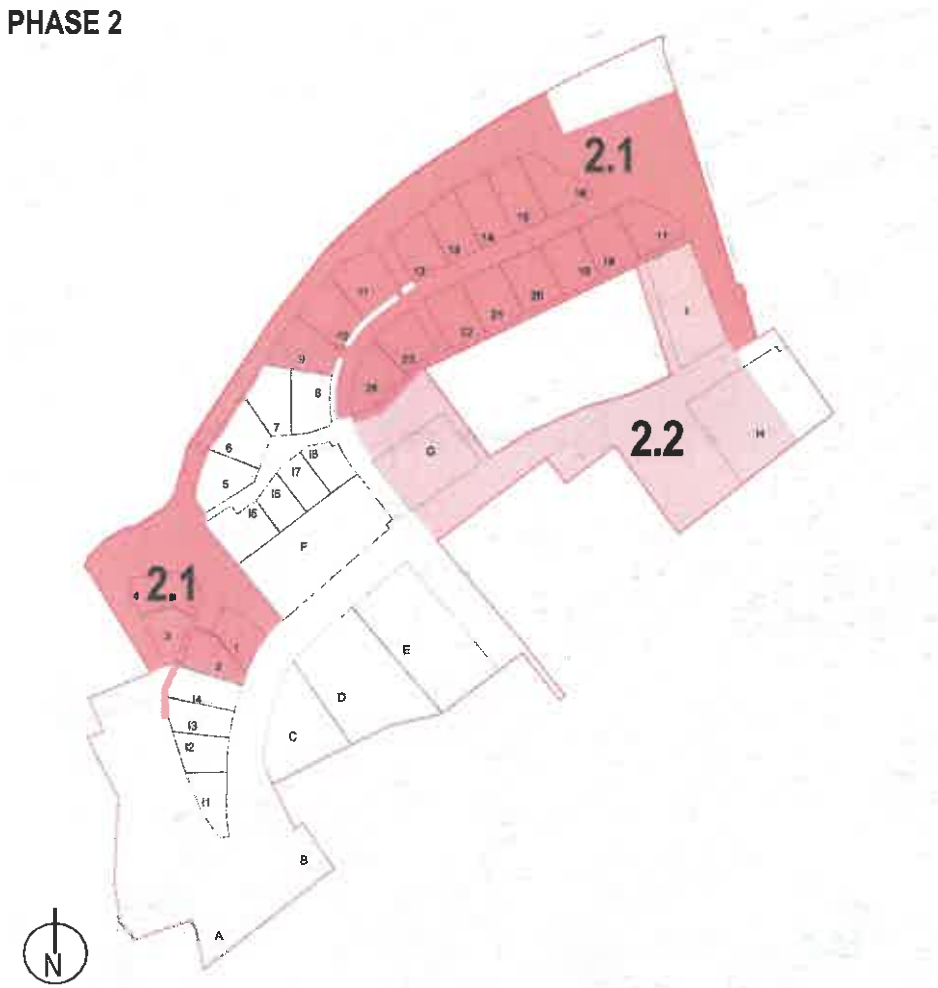


tranche 1.2



tranche 1.3

PHASE 2



tranche 2.1



tranche 2.2

VK

4.3.2 Estimation prévisionnelle

AVP - ZAC Cote Granger
VALEUR MAI 2024
Devis quantitatif et estimatif

PHASE 1		
TRANCHE 1.1		
LOT 1 VOIRIES ET RESEAUX DIVERS		186 663,10 €
LOT 2 PLANTATIONS ET MOBILIER		41 039,40 €
TRANCHE 1.2		
LOT 1 VOIRIES ET RESEAUX DIVERS		1 001 782,40 €
LOT 2 PLANTATIONS ET MOBILIER		140 465,00 €
TRANCHE 1.3		
LOT 1 VOIRIES ET RESEAUX DIVERS		549 335,60 €
LOT 2 PLANTATIONS ET MOBILIER		285 224,80 €
MONTANT TOTAL H.T. PHASE 1		2 204 510,30 €
TVA 20%		440 902,06 €
MONTANT TOTAL T.T.C.		2 645 412,36 €
PHASE 2		
TRANCHE 2.1		
LOT 1 VOIRIES ET RESEAUX DIVERS		758 944,90 €
LOT 2 PLANTATIONS ET MOBILIER		432 829,00 €
TRANCHE 2.2		
LOT 1 VOIRIES ET RESEAUX DIVERS		503 906,60 €
LOT 2 PLANTATIONS ET MOBILIER		144 512,00 €
MONTANT TOTAL H.T. PHASE 2		1 840 192,50 €
TVA 20%		368 038,50 €
MONTANT TOTAL T.T.C.		2 208 231,00 €
MONTANT TOTAL H.T.		4 044 702,80 €
TVA 20%		808 940,56 €
MONTANT TOTAL T.T.C.		4 853 643,36 €
OPTION		
TRANCHE 2.1		
LOT 1 VOIRIES ET RESEAUX DIVERS		39 820,00 €

4.4. TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE

	TOTAL	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Avances	3 150 000 €	4 400 000 €	- €	- 850 000 €	350 000 €	350 000 €	500 000 €	500 000 €	- €	- €
Remboursement avance	3 150 000 €	- €	0 €	- €	- €	- €	1 465 000 €	1 685 000 €	1 685 000 €	- €
Rachat ouvrages par la Collectivité en HT	2 715 000 €	- €	0 €	- €	- €	- €	1 465 000 €	1 250 000 €	250 000 €	- €
TVA Sur Rachat ouvrages par la Collectivité	543 000 €	- €	0 €	- €	- €	- €	293 000 €	250 000 €	250 000 €	- €
FCTVA	288 382 €	- €	0 €	- €	- €	- €	- €	- €	288 382 €	246 060 €
Participation équilibre	1 387 141 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 387 141 €	- €
Effort financier de la Collectivité	4 356 758 €	1 400 000 €	- €	- 150 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	643 000 €	913 758 €	246 060 €

VK



5.1 ACCORD DES COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE RÉSEAUX CONCERNÉS PAR L'OPÉRATION.

5.2 ACCORD DE LA VILLE DE LORETTE

5.3 COMPLÈTEMENTS APPORTES A L'ÉTUDE D'IMPACT

5.4 DOSSIER LOI SUR L'EAU

VK



NOVIM

ZAC Côte Granger à Lorette (42)

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
OU DE LOCATION DE TERRAINS (CCCT)
SITUES A L'INTERIEUR DU
PERIMETRE DE LA ZAC COTE GRANGER**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.' followed by a flourish.

UK

Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT.....	4
1.1. Etablissement du CCCT	4
1.2. Structure du CCCT	4
1.3. Opposabilité du CCCT.....	4
1.4. Sens des termes employés.....	5
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6. Substitution de co-contractant.....	5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués	6
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir	7
ARTICLE 3 – Destination des constructions	7
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée	7
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales	7
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir	8
<i>Chapitre 1 – PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS.....</i>	8
ARTICLE 6 – Obligations de l'aménageur concernant l'INFORMATION DE L'ACQUEREUR. 8	
ARTICLE 7 – Obligations de l'ACQUEREUR CONCERNANT L'ELABORATION DU PROJET 8	
<i>Chapitre 2 – Terrains destinés à un usage public ou collectif.....</i>	9
ARTICLE 8 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac.....	9
ARTICLE 9 – Garde et entretien.....	9
9.1. Garde, entretien, utilisation et police.....	9
9.2. Ouvrages réalisés par les acquéreurs.....	9
9.3. Documentation	10
<i>Chapitre 3 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail.....</i>	11
ARTICLE 10 – Urbanisme et architecture	11
10.1. Lien avec la ZAC	11
10.2. Lien avec le document local d'urbanisme	11
10.3. Communication et concertation	11
ARTICLE 11 – Bornage et clôture	11
11.1. Bornage	11
11.2. Clôtures et mitoyenneté	11
ARTICLE 12 – Desserte des terrains cédés ou loués	12
12.1. Limites des prestations et définition.....	12
12.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC.....	12
ARTICLE 13 – Branchements et canalisations.....	12
ARTICLE 14 – Gaz.....	13
ARTICLE 15 – Télécommunications	13
ARTICLE 16 – LOCAUX TECHNIQUES PUBLICS	13
ARTICLE 17 – COORDINATION DES TRAVAUX.....	14
ARTICLE 18 – Exécution des travaux par l'acquéreur ou ses entrepreneurs.....	14
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général.....	15
ARTICLE 19 – Entretien des espaces libres privatifs.....	15
ARTICLE 20 – servitudes	16



ARTICLE 21 – Tenue générale.....	16
ARTICLE 22 – Assurances.....	16
ARTICLE 23 – Modification du cahier des charges.....	16
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions	17
ARTICLE 24 – Délai d'exécution.....	17
ARTICLE 25 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution.....	17
ARTICLE 26 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur	17
26.1. Dommages-intérêts	17
26.2. Résolution de la vente	18
26.3. Résiliation de l'acte de location	18
26.4. Frais et charges.....	18
ARTICLE 27 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....	19
ARTICLE 28 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX –.....	19
ARTICLE 29 – DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES –	20



Le présent cahier des charges détermine les droits et obligations entre les différentes parties concernées lors de la cession de terrain dans le cadre de la ZAC Côte Granger, à Lorette à savoir :

- **LA COMMUNE DE LORETTE** est la personne morale de droit public compétente en matière de création et d'approbation des zones d'aménagement concerté, son maire étant compétent pour signer la convention d'aménagement, les agréments pour les cessions ou locations envisagés, le présent cahier des charges de cession de terrain à l'occasion de chaque vente,
- **L'AMENAGEUR** est **NOVIM**, entité à laquelle est confiée l'aménagement et l'équipement de la ZAC,
- **L'ACQUEREUR** est tout assujéti au présent cahier des charges, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le **2 novembre 2017**, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Lorette a confié à NOVIM, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Côte Granger, sise sur la commune de Lorette.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains est approuvé lors de chaque vente et assure la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession, de la location ou de la concession d'usage d'un terrain.

Un additif sera dressé à chaque cession et il devra mentionner le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la ou les parcelle(s) cédée(s).

Par ailleurs, le cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, le cahier des prescriptions techniques (limites de prestations dues par l'aménageur ZAC Côte Granger) sont, de ce fait, régis par les mêmes règles que le cahier des charges de cession de terrain proprement dit.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et l'acquéreur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/acquéreur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune

stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou de l'acquéreur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « acquéreur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, son obligation principale est de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la commune de Lorette sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

Ceci exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC Côte Granger, dans les conditions visées ci-dessous.



Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, et figurant dans l'additif situé en fin du présent cahier des charges.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable à la ZAC Côte Granegr, de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale, du présent cahier des charges et notamment celles du titre II ci-après.

ARTICLE 4 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

La surface de plancher des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession ainsi que dans l'additif joint au présent document.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

L'acquéreur devra **respecter le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales et le cahier des limites de prestations.**

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par l'acquéreur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation. En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, les hauteurs, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

L'acquéreur devra **présenter son projet de permis de construire pour accord préalable à l'Aménageur au moins 1 mois avant le dépôt auprès du service instructeur** (en vue de l'instruction du dossier par l'architecte urbaniste conseil et le bureau d'études conseil de la ZAC) et **tenir compte des remarques formulées.**

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR CONCERNANT L'INFORMATION DE L'ACQUEREUR

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur que **des mesures quantitatives et/ou qualitatives ont été définies pour permettre de traiter les eaux pluviales dans le dossier de déclaration loi sur l'eau** (articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement), et en particulier **les dispositions de gestion des eaux pluviales à prendre par l'Acquéreur sont énoncées au sein de ce dossier.**

L'aménageur tiendra à disposition de l'acquéreur le dossier de déclaration loi sur l'eau.

L'aménageur tiendra à disposition de l'acquéreur le Dossier de Réalisation.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR CONCERNANT L'ELABORATION DU PROJET

L'acquéreur devra **présenter son projet de permis de construire pour accord préalable à l'Aménageur au moins 1 mois avant le dépôt auprès du service instructeur** (en vue de l'instruction du dossier par l'architecte urbaniste conseil et le bureau d'études conseil de la ZAC) et **tenir compte des remarques formulées.**

A cet égard l'acquéreur devra fournir à l'architecte urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

L'aménageur, après avoir recueilli l'avis de ses conseils, fera connaître ses observations à l'acquéreur dans le délai de 15 jours.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de l'aménageur, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'1 mois à partir de la notification de l'avis de l'aménageur. Les délais prévus à l'article 24 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions (annexe 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que l'acquéreur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.



CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINÉS A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la commune de Lorette et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, au dossier loi sur l'eau, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à :

- assurer, si nécessaire, dans un délai de **3 mois à compter de l'acte authentique**, une desserte provisoire suivant le tracé de la voirie définitive permettant l'accès au chantier sur la parcelle vendue et les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation,
- assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme applicable et le cahier des prescriptions techniques dans un délai de **3 mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments**, établi contradictoirement entre l'aménageur et l'acquéreur à la demande de ce dernier,
- exécuter la voirie définitive dans un délai de **3 ans après la date où tous les bâtiments prévus par la ZAC seront terminés et occupés**. Cependant, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai de 3 ans s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure. Des délais et modalités différents pourront être stipulés dans les actes de vente.

ARTICLE 8 – GARDE ET ENTRETIEN

8.1. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics. Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

8.2. Ouvrages réalisés par les acquéreurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les acquéreurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu. Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque acquéreur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

8.3. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, l'acquéreur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 3 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 9 – URBANISME ET ARCHITECTURE

9.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'architecte urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

9.2. Lien avec le document local d'urbanisme

L'acquéreur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

9.3. Communication et concertation

L'acquéreur s'engage à la demande de l'aménageur et de la commune de Lorette (42) à participer à toutes les réunions de concertation liées à son projet, avec les riverains ou de présentation aux élus et services de la commune de Lorette (42), quelque soit le stade d'avancement de son projet.

ARTICLE 10 – BORNAGE ET CLÔTURE

10.1. Bornage

L'aménageur procédera, s'il ne l'a pas déjà fait et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain par un géomètre agréé.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti (ou d'une maison bâtie), l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

10.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'acquéreur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 11.1 – DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

11.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des acquéreurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un « cahier de limites de prestations » (annexe 2 du présent CCCT) qui sera annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la commune de Lorette, conformément aux prescriptions du PLU, et au dossier ZAC, et dans les délais fixés à l'article 7 ci-dessus.

11.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 12 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la commune de Lorette, aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par l'acquéreur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public. **Avant l'engagement de ces travaux, il devra toutefois en informer l'aménageur.**

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, l'acquéreur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 30 jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Il est précisé, sauf dispositions contraires dans l'acte de vente ou de location, que pour chacun des réseaux, l'acquéreur se reportera au cahier des prescriptions techniques qui fixe les limites de prestations entre l'acquéreur et le concessionnaire.

ARTICLE 13 - GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, l'acquéreur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

L'acquéreur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 - TELECOMMUNICATIONS

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété de l'acquéreur, l'acquéreur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

L'acquéreur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 15 - LOCAUX TECHNIQUES PUBLICS

Selon les dispositions du document d'urbanisme applicable et de ses annexes et sauf contraintes liées à la sécurité du preneur ou dispositions prévues par ailleurs, l'acquéreur mettra gratuitement à disposition les locaux et fourreaux nécessaires à l'installation d'armoires et postes techniques relatifs au fonctionnement des divers réseaux publics équipant la zone d'aménagement pour éviter l'encombrement de l'espace public.

Notamment, pourra être sollicitée l'installation d'équipements à l'intérieur des bâtiments pour les réseaux et services suivants :

1 - TELECOMMUNICATION	- sous répartiteur - chambre de tirage - cabine téléphonique - borne et armoire PAR (câble. télé)
2-EDF	- coffret - poste de transformation
3-GDF	- coffret - poste de détente - armoire de télémessure
4 - Signalisation lumineuse	- armoire de commande - support de lanternes
5 - Eclairage public	- armoire de commande - candélabre et applique
6 - Poste	- boîte aux lettres - coffre-relais

Les caractéristiques techniques seront précisées dans le cahier des limites de prestations à l'acte de vente.

Il est précisé que dans le cas où ces locaux techniques ne seraient pas intégrés aux bâtiments, l'acquéreur devra les réaliser conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

ARTICLE 16 - COORDINATION DES TRAVAUX

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ACQUEREUR OU SES ENTREPRENEURS

L'acquéreur s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de la commune et de l'aménageur.

Préalablement au démarrage des travaux, un procès verbal d'état des lieux sera établi contradictoirement entre l'aménageur et l'acquéreur, et si nécessaire par huissier de justice.

En cas de manquement d'un acquéreur ou d'un entrepreneur à l'une des obligations stipulée au présent cahier des charges de cession de terrain, une mise en demeure de remplir ses obligations lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les entrepreneurs de l'acquéreur pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'aménageur, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le lot concerné. Il est expressément interdit à l'acquéreur de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les autres lots. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général y compris les espaces verts, exécutés par l'aménageur. Seront également à leur charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre de la ZAC, ainsi que les dégâts causés à la végétation existante.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement des sommes réclamées, l'aménageur pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

L'acquéreur devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, aient souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante. Cette garantie doit être illimitée pour les dommages corporels. Les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels devront remettre à l'acquéreur les attestations relatives aux polices dès notification du marché et en tout état de cause avant tout commencement d'exécution des travaux. Ces attestations doivent émaner soit de mutuelles, soit de compagnies, soit d'agents généraux. Elles devront préciser les montants garantis, les franchises et les échéances de versement des primes.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Pendant la durée de la construction, les installations de chantier seront placées aux endroits fixés par l'aménageur en concertation avec l'acquéreur.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, l'acquéreur devra faire libérer par ses entrepreneurs, les emplacements nécessaires pour permettre à l'aménageur de commencer l'exécution des travaux d'équipements à sa charge. En cas d'inexécution, l'aménageur ne sera pas tenu par les délais visés à l'article 7 et pourra demander à l'acquéreur les dommages et intérêts prévus à l'article 25.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATÉS

Chaque acquéreur devra réaliser, selon le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales et entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Cette obligation concerne notamment les parties grevées de servitude générale d'usage et de passage public, prévues à l'article 20. A défaut pour l'acquéreur de respecter cette obligation, l'aménageur ou la collectivité publique pourra, par acte d'huissier, le mettre en demeure d'y procéder dans le délai déterminé selon l'urgence au dit acte, faute de quoi l'aménageur ou la collectivité publique pourra, de

plein droit, procéder lui-même à ces travaux d'entretien, de réparation ou remise en état, aux frais de l'acquéreur défaillant.

ARTICLE 19 - SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE

L'acquéreur s'engage à réparer ou repeindre au moins tous les trois ans les parties en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à son propre usage et à son activité.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions mais seulement pendant la durée de la concession d'aménagement.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 22 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement après achèvement de la ZAC.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 23 – DELAI D'EXECUTION

Les délais d'exécution prévus ci-dessous s'imposent à l'acquéreur pour la réalisation du programme minimum tel qu'il est fixé dans l'additif joint au présent cahier des charges de cession de terrain.

L'acquéreur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions et aménagements autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer **sa demande de permis de construire** à NOVIM **au moins 1 mois avant le dépôt en mairie** en vue de l'examen par l'architecte urbaniste conseil et le bureau d'études conseil de la ZAC et de la vérification de la conformité au CPAUPE.
2. Déposer sa demande de permis de construire (ou de permis d'aménager dans le cas de constructions accessoires à un réaménagement du lot, ou de projet nécessitant au préalable un permis d'aménager) dans un délai de 3 mois à dater de la promesse de vente ou de location ;
3. Engager les travaux de construction dans un délai de 4 mois maximum à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter du démarrage des travaux ci-dessus-fixé.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'acquéreur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte urbaniste conseil de la ZAC ou l'aménageur ou de la fourniture de l'attestation de non contestation de conformité.

Des délais différents pourront être stipulés dans les actes de vente.

ARTICLE 24 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeur à moins que celles-ci soient dues à des retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi de prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 25 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

25.1. Dommages-intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si l'acquéreur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après. En cas de dérogation dans l'acte de cession sur les délais mentionnés à l'article 24, les modalités et pénalités fixées au présent article seront applicables dans les mêmes conditions si les délais dérogatoires sont dépassés.

25.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
Ce prix, en cas d'indexation; sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

A défaut d'accord amiable, la plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, par un expert désigné d'un commun accord.

En cas de désaccord sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance au lieu de l'immeuble à la requête de la partie de la plus diligente.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

25.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

25.4. Frais et charges

En cas de résolution de la vente ou de résiliation de l'acte de location, tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

S'il y a lieu de faire constater en référé l'application des présentes, l'affaire sera portée devant le référé du Tribunal de Grande Instance de Saint Etienne.



Des modifications à ces sanctions pourront être stipulées dans les actes de vente.

ARTICLE 26 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par l'acquéreur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

En cas d'intention de recourir à la VEFA par l'acquéreur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA de l'acquéreur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges sur la demande de l'acquéreur à l'aménageur au moins 3 mois à l'avance de ses intentions.

L'aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, soit exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, soit soumettre l'avenant à l'approbation de la commune de Lorette (42).

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 27 – OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PRÉVUE APRÈS RÉALISATION DES TRAVAUX –

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé l'aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

L'aménageur, après avoir recueilli l'avis de la commune de Lorette dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues dans la ZAC Côte Granger.

ARTICLE 28 - DURÉE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES -

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC ou à sa suppression constatée par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

Lu et approuvé
Le Maire

A, le
L'Aménageur de la ZAC

L'acquéreur,

- Annexe 1 Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Annexe 2 Cahier des limites de prestations générales.

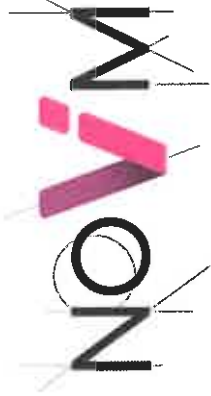


Additif au C.C.C.T.
Autorisation de surface de plancher
(CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.311-6 DU CODE DE L'URBANISME)

- NOM DE L'ACQUEREUR :
- DENOMINATION DU LOT VENDU :
- CARACTERISTIQUES DU PROJET :
- SURFACE DU TENEMENT VENDU :
- SURFACE DE PLANCHER (SDP) DE LOGEMENT AUTORISEE :

FAIT A LORETTE, LE

Le Maire de LORETTE



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
Z.A.C. CÔTE GRANGER - LORETTE**

Annexe technique

Définition de la limite des prestations dues par NOVIM aux Acquéreurs

CONDITIONS DE RACCORDEMENT AUX VOIRIES ET RESEAUX (GENERALITES)

VK

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
Au droit de chaque lot privatif. Un seul raccordement par tènement vendu.	Limite extérieure du lot privé pour la voirie. Limite extérieure du lot privé pour les réseaux ou réseaux sous la voirie.	Frais de raccordement et de branchement des distributeurs.	Cette viabilité pourra éventuellement être réalisée par tranche, au fur et à mesure de la vente des lots. Les raccordements aux voies et réseaux (piquages sur les réseaux publics) sont effectués par l'acquéreur à ses frais conformément aux spécifications techniques des avant-projets et sous la surveillance des collectivités compétences et/ou services concessionnaires.

TERRASSEMENT

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>L'aménageur n'effectue que les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation de la voirie et des réseaux collectifs publics, à l'extérieur des parcelles privées.</p> <p>Ainsi le lot est cédé à la côte du terrain existant et en l'état.</p>	<p>Limite du lot.</p>	<p>A partir du terrain naturel livré en l'état, mise à la cote du terrain définitif à l'intérieur des parcelles suivant le projet des acquéreurs et prescriptions techniques ou architecturales dans le respect du cahier des prescriptions urbaines et paysagères.</p>	<p>Avant le dépôt du permis de construire, l'acquéreur aura adressé à l'aménageur son dossier PC.</p> <p>L'acquéreur fera son affaire des mouvements de terre correspondant à son programme. Il assurera obligatoirement l'évacuation en décharge des terres excédentaires provenant de ses voiries et/ou de ses bâtiments et réseaux.</p> <p>L'acquéreur pourra effectuer s'il le désire et après accord de NOVIM des sondages et essais préalables à la construction des ouvrages qu'il envisage réaliser.</p>

VOIRIE ET STATIONNEMENT

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Desserte générale par voirie structurante publique par un seul accès. Il n'est autorisé qu'un seul accès routier au lot vendu depuis l'espace public, même si plusieurs bâtiments sont prévus.</p> <p>La position des entrées est prédéfinie sur la base du plan général. Cet accès sera réalisé avec la voirie à la charge de l'aménageur.</p>	<p>Limite de la parcelle privative ou de lot.</p>	<p>Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle privée nécessaire à son bon fonctionnement et à sa bonne organisation y compris les aires de stationnement habitants et des visiteurs.</p> <p>Les travaux de raccordement de parcelle privée à la voirie publique. Les travaux de raccordement seront réalisés en respectant la réglementation et les documents techniques en vigueur et permettant le fonctionnement normal de la voirie publique.</p>	<p>Aucun stationnement de véhicule ou aires de manœuvre ne sont autorisés sur les voies du domaine public en dehors des emplacements prévus à cet effet.</p>




EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de voirie et de réseaux dans le domaine public, dans les servitudes de passage ou en fossé le long des voies ou en fossé à l'arrière des parcelles privées, jusqu'aux exutoires, dès lors que ces réseaux sont appelés à être remis à la collectivité.</p>	<p>Le réseau réalisé par l'Aménageur est destiné à la collecte et à l'infiltration des eaux de pluie tombant sur le Domaine Public et les parcelles privées.</p>	<p>Le constructeur se doit de diriger et de rejeter les eaux pluviales vers le ou les points indiqués par l'Aménageur selon des coordonnées x, y et z. Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle privée nécessaire au bon fonctionnement et à la bonne organisation du système étanche d'assainissement des eaux pluviales conformément aux normes en vigueur. Le raccordement au réseau public, conformément aux prescriptions du fascicule 70 du 17 septembre 2003, comprenant le réseau de canalisations adapté et les regards indépendant. - d'eaux pluviales de toiture des bâtiments. - des eaux de ruissellement de voies de circulation, d'aires de stationnement et d'espace vert. - des eaux de drainage éventuel lorsque l'altitude du fil d'eau du réseau principal le permet.</p>	<p>Pour tous les rejets aux réseaux, l'acquéreur doit se conformer aux règlements en vigueur, notamment le règlement d'assainissement de Saint-Étienne Métropole et le dossier loi sur l'eau de la ZAC Côte Granger. Il est préconisé de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées pour l'emprise des constructions comme pour l'aménagement des espaces extérieurs minéralisés.</p>

EVACUATION ET TRAITEMENT DES EAUX USEES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de conduites principales sous l'emprise des voies publiques.</p> <p>La réalisation d'une canalisation de branchement raccordée à un regard en limite de propriété.</p>	<p>Regard de visite en limite de domaine public, branchement en limite de propriété sur le domaine public.</p>	<p>Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle privée nécessaire au bon fonctionnement et à la bonne organisation du système étanche d'assainissement des eaux usées conformément aux normes en vigueur.</p> <p>Raccordement au regard en limite de propriété.</p> <p>La mise en place d'un poste de relèvement si nécessaire permettant l'évacuation des effluents vers le réseau public.</p> <p>Les contrôles de compactage et d'étanchéité, l'inspection télévisée de leurs réseaux et la remise d'un rapport de ces essais (Service assainissement de Saint-Étienne Métropole)</p>	<p>La localisation du rejet des eaux usées a été définie par l'Aménageur qui a fourni à l'Acquéreur les caractéristiques et niveau du réseau public existant ou projeté, dans lesquels l'Acquéreur devra rejeter ses effluents.</p> <p>L'acquéreur devra concevoir son réseau d'assainissement de telle sorte qu'il n'y ait aucune stagnation d'eau et que le raccordement sur le réseau public soit réalisé fil d'eau à fil d'eau.</p> <p>Il n'est prévu par l'Aménageur qu'un seul point de raccordement en eaux usées au lot vendu depuis l'espace public, même si plusieurs bâtiments sont prévus.</p>

5/1

EAU POTABLE – PROTECTION INCENDIE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de conduites principales et d'aménage d'eau dans le domaine public ou dans les servitudes de passage.</p> <p>La mise en place d'une conduite d'alimentation de chaque parcelle sur le Domaine Public (branchement standard).</p> <p>La réalisation d'un regard compteur.</p> <p>Des poteaux d'incendies ont été réparties sur le domaine public. Ils sont répartis tous les 200 m environ au droit des voiries sur les espaces publics.</p>	<p>Raccordement au niveau du regard de comptage général en limite de parcelle ou sur le regard de comptage individuel situé sur le domaine public (réalisé par l'aménageur).</p> <p>La position des branchements sur le Domaine Public sera validée ou prescrite au préalable par l'Aménageur.</p>	<p>Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle privée nécessaire au bon fonctionnement et à la bonne organisation du système étanche. La réalisation d'un essai de pression.</p> <p>Le raccordement au regard compteur.</p> <p>Sous réserve de l'accord de l'Aménageur, de la commune concernée et de l'exploitant des réseaux, le Constructeur peut déplacer, modifier ou rajouter des branchements. Ces prestations y compris les travaux de réfection en Domaine Public (dépose des regards abandonnés, revêtements, bordures, espaces verts, etc...) sont à la charge du Constructeur.</p> <p>Le constructeur fera son affaire de tout complément en défense incendie.</p>	<p>La demande de raccordement (abonnement) est à effectuer par l'acquereur auprès du concessionnaire.</p> <p>Le raccordement au réseau public se fera après analyse bactériologique réalisé par le concessionnaire.</p> <p>Chaque acquereur doit assurer à ses frais la protection incendie de ses installations</p>

ELECTRICITE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
Tous travaux dans le domaine public en réseau haute, moyenne et basse tension, jusqu'aux socles équipés de fausse coupure ou aux postes de distribution en attente sur voirie principale. Alimentation par canalisations enterrées.	Réseau principal sous les voies de dessertes publiques. Desserte basse tension en limite de parcelle. La prestation prend en compte uniquement les coffrets. Leur position est définie par l'aménageur.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tous travaux de réalisation du branchement individuel, y compris raccordement aux coffrets installés en limite de lot. 2) Tous travaux de réfection de voirie publique après travaux de raccordement. 3) Contrats avec le fournisseur d'électricité. 4) Tous travaux et accords financiers avec le fournisseur d'électricité. 	Il n'est prévu par l'Aménageur qu'un seul point de raccordement en électricité au lot vendu depuis l'espace public, même si plusieurs bâtiments sont prévus.



ECLAIRAGE PUBLIC

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
Les travaux relevant de l'éclairage public sur la voie structurante. Alimentation par réseaux enterrés.	Réseau d'éclairage des voies et cheminements classés dans le Domaine Public.	Tous travaux relevant de l'éclairage à l'intérieur du lot, y compris création d'un branchement Enedis.	

TELECOMMUNICATION

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Le génie civil du réseau structurant sous domaine public.</p> <p>Le génie civil des conduites de branchement jusqu'aux limites public-privé.</p> <p>Réalisation d'un tabouret de branchement ou d'une chambre de tirage en limite de lot.</p>	<p>Au niveau de la chambre de tirage L3T (sous Domaine Public) ou tabouret de distribution (sous Domaine Privé) en limite de lot.</p>	<p>Tous travaux de génie civil et de câblage de conduites de distribution interne à partir de la chambre ou du tabouret implanté en limite de parcelle.</p> <p>Tous travaux de réfection de voirie sur Domaine Public.</p> <p>Tous contrats avec les opérateurs de téléphonie et participations financières correspondantes.</p>	<p>L'acquéreur effectuera à ses frais son branchement sur le réseau et assurera tous les travaux de génie civil des conduites de distribution à partir de la chambre de tirage ou tabouret de distribution.</p> <p>Implantation à convenir avec l'opérateur de téléphonie et l'aménageur.</p> <p>Les liaisons de téléinformatique, à des vitesses supérieures aux vitesses normales du trafic téléphonique, devront faire l'objet d'un accord technique et financier entre l'acquéreur et l'opérateur téléphonique. L'aménageur sera tenu informé des solutions apportées aux cas particuliers.</p>



VK

fi

GAZ

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Le réseau structurant sous domaine public.</p> <p>La réalisation d'une antenne en traversée de chaussée jusqu'aux limites public-privé (lots 1 et 2).</p> <p>La réalisation de logette de comptage en limite de parcelles individuelles (lots 3, 4 et 5).</p>	<p>A la limite de lot suivant prescription du distributeur.</p>	<p>Tous travaux de conduites de distribution interne à la parcelle, et de branchement à partir de la canalisation en attente ou la logette de comptage en limite de propriété.</p>	<p>Tous contrats avec un distributeur.</p>

VK

ESPACES VERTS

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Tous les travaux de plantation sur domaine public ou terrains destinés à des équipements d'intérêt général y compris cheminements piétons et signalétiques.</p>	<p>Limite des lots privés.</p>	<p>Tous travaux de plantation prévus à l'intérieur des parcelles (cf. CPAUPE, règlements du PLU et du CCCT).</p>	<p>Un entretien correct de ses plantations devra être assuré par chaque occupant. Les plantations devront répondre aux stipulations du CPAUPE, du PLU (règlement) et du CCCT. L'acquéreur est tenu de respecter les dispositions prévues dans le règlement du plan d'aménagement de la zone concernant toutes les clauses particulières relatives à l'aménagement des espaces libres à l'intérieur des lots et des zones non aedificandi. Les locaux techniques seront intégrés au bâtiment ou au paysage planté environnant.</p>



fi

VK



PLANTATIONS

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS	COMMENTAIRES
<p>Toutes plantations, engazonnement, équipements spécifiques des espaces publics</p> <p>Plantations structurantes sur domaine public.</p>	<p>Espace public.</p>	<p>Entretien des espaces plantés par l'acquéreur dès l'acquisition de la parcelle.</p>	<p>L'attention de l'acquéreur est particulièrement attirée sur le soin à apporter aux espaces plantés dans l'intérêt commun du futur Eco-quartier. Les plantations devront répondre aux stipulations du CPAUPE, du PLU (règlement) et du CCCT.</p>



AMÉNAGEMENT DE LA ZAC CÔTE GRANGER LORETTE



1

Prescriptions habitat collectif

- CPAUPE -

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines,

Paysagères et Environnementales

Plan masse de référence - plan PRO du 30.08.24



1. Prescriptions habitat collectif

1.1 Préambule

Rôle et portée du CPAUPE	3
Situation du projet :	3
Surface	3
Parti pris initial et enjeux de projet	3
Orientations d'aménagement	4
Rappels réglementaires sur la ZAC	5
Domainialités & organisation des lots privatifs	6
Typologies	6
Épannelage des hauteurs	6

1.2 Prescriptions sur les espaces extérieurs

Pour bien aménager son terrain et construire !	7
Accès et voirie	8
Implantation de la construction par rapport aux constructions existantes	9
Implantation de la construction sur sa parcelle	10
Implantation et gestion de la pente	10
Lutter contre les îlots de chaleurs	11
Gestion de l'eau pluviales	12
Aménagements des cœurs d'îlots	12
Limites de parcelle : traitement des clôtures	13
Les différentes typologie	14
Planter son jardin : favoriser la bio-diversité en joignant l'utile à l'agréable !	15

1.3 Prescriptions sur le bâti

Sensibilisation à la conception bioclimatique	17
Composition générale	18
Volumétrie	18
Toiture	19
Espace extérieur privatif	19
Ouvertures et occultations	19
Intégration des éléments techniques	20
Garde-corps	20
Végétalisation de la façade	20
Choix des matériaux : favoriser la qualité environnementale	21
Gamme chromatique	21
L'éclairage extérieur	21
Gestion du stationnement voitures	22
Gestion du stationnement vélos	22
Gestion des déchets	23

1.1 Préambule

- Rôle et portée du CPAUPE

Le CPAUPE a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Lorette Côte Granger. Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots.

Le présent CPAUPE est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

L'ambition du projet de ZAC est de créer un nouveau quartier au cœur de la ville favorisant la diversité d'habitats, la mixité des usages et veillera à s'intégrer au site en limitant son impact sur l'environnement.

Le CPAUPE définit des règles spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. Le respect des règles du présent CPAUPE est assuré par tout propriétaire de la ZAC.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la ZAC et définies dans le règlement du PLU de la Commune de Lorette.

Les règles énoncées dans ce CPAUPE s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots
- Dans les rapports de propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

- Situation du projet :

La ZAC est située sur la commune de Lorette, dans le département 42

Le site se situe à proximité des rues du Troisième Millénaire, de la rue Jean Jaures et de la rue Durafour

- Surface

La superficie de la ZAC est de 5,5 ha

- Parti pris initial et enjeux de projet



Enjeux 1 :
Créer un nouveau quartier d'habitat mixte dans un cadre paysager



Enjeux 2 :
Créer de nouveaux espaces de partage et de loisirs



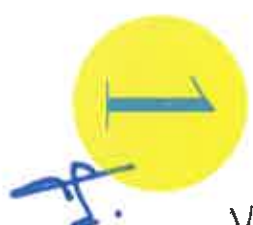
Enjeux 3 :
Encourager les modes doux



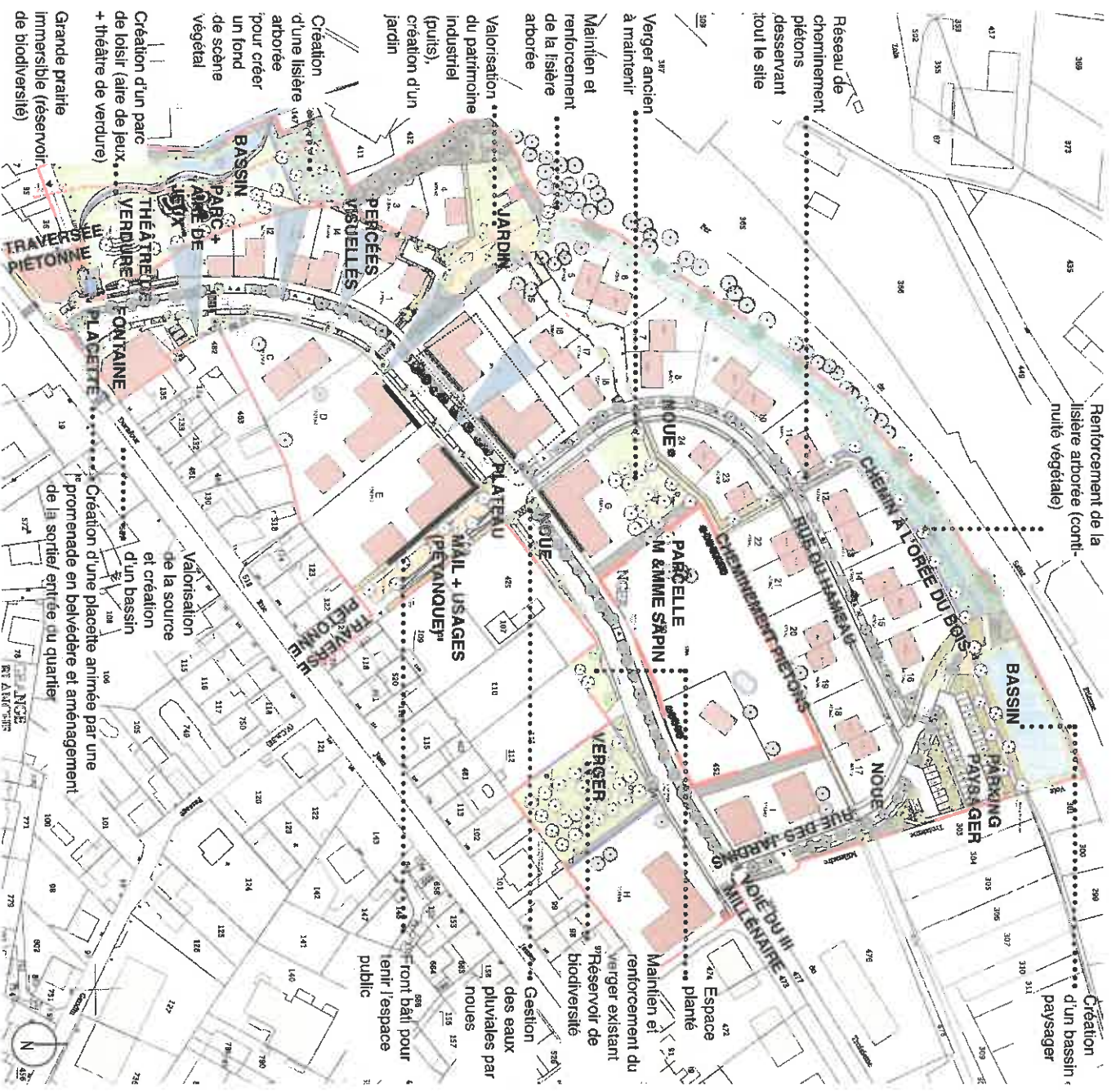
Enjeux 4 :
Créer des aménagements et maintenir des espaces au service de la biodiversité



Enjeux 5 :
Intégrer la gestion de l'eau au paysage



• Orientations d'aménagement



• Rappels réglementaires sur la ZAC

Le PLU

Pour rappel, le présent CPAUPE est mis en cohérence avec les règles du PLU en vigueur approuvé le 04 -10 - 2018

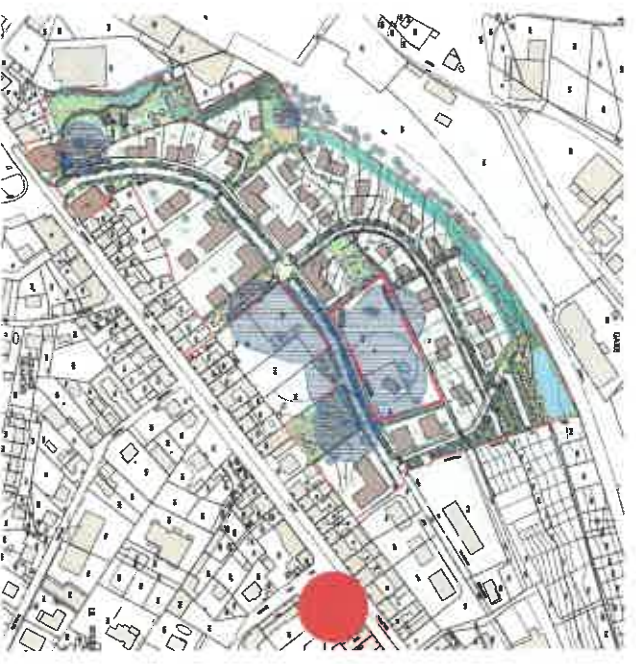
Le site est localisé en zone 1AUZ du PLU et N en limite Nord le long de la voie ferrée.

Un secteur Np correspondant au secteur soumis aux risques d'aléas miniers et se situant au cœur de l'opération a été retiré du périmètre de la ZAC lors du dossier de création.



Le PPRM (Le plan de prévention des risques miniers)

Pour rappel, la ZAC est concernée par un PPRM qui établit des règles de constructions. Certaines parcelles privées sont directement impactées par ce PPRM. Ainsi, les projets de constructions devront respecter les prescriptions du PPRM.



Plan de prévention du bruit

Une partie de la ZAC se situe en zone de bruit (liée à la proximité de l'autoroute et de la voie ferrée)

Prescriptions :

Le concepteur devra :

- adapter la qualité des ouvertures à la réglementation acoustique en vigueur (autoroute/voie ferrée) et veiller à procurer, autant que possible une isolation acoustique performante : façades exposées directement ou indirectement à la voie ferrée et à l'autoroute, mais aussi les façades situées à proximité des commerces en cœur de quartier, ou encore des entrées/sorties de garage, etc. ;
- les logements individuels à proximité des voies ferrées seront de plaines pied pour que le meillon joue son masque anti-bruit



Superposition du PLU et du plan d'aménagement

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales - Aménagement de la ZAC Côte Granger - Lorette 42

Montage réalisé par JNC superposition du plan de ZAC et des secteurs d'aléas forts identifiés dans le PPRM.

Zone fortement impactée par les bruits



VK

- Domainalités & organisation des lots privés

Le présent CPAUPE édicte des règles concernant les lots privés présentés ci-contre.

Il comporte différentes typologies d'habitat. Au total, on compte 40 lots privés répartis comme suit :

- 24 lots d'individuels (1 à 24)
- 8 lots d'individuels groupés ou intermédiaires (11 à 18)
- 8 lots de collectifs (A à I)

- Typologies

Les lots d'habitat collectif sont situés notamment le long de la voie du Troisième Millénaire pour faciliter leur accès et souligner le caractère urbain de cet axe principal.

- Épannelage des hauteurs

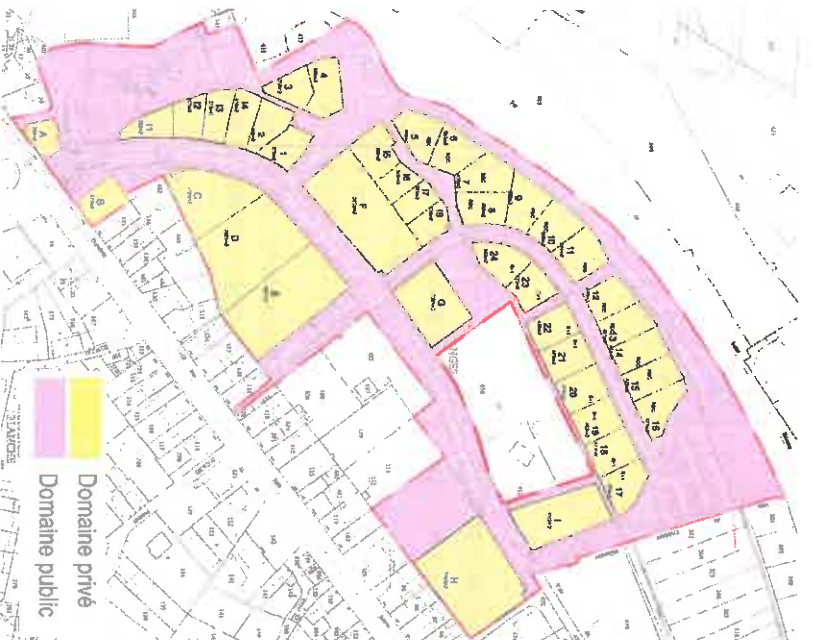
Afin de favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement architectural, les hauteurs des bâtiments collectifs seront adaptées.

Préconisations :

- Les lots collectifs A, B, D, E, F et G : n'excéderont pas les R+3 et ne dépasseront pas 18m de haut.

Les lots D et E adapteront leur hauteur pour éviter les rapports frontaux avec les constructions existantes dans une bande de construction de 20m par rapport à la limite de ZAC. Dans cette bande, la hauteur des constructions sera limitée à du R+2 et 12m maximum.

- Les lots C, H, I auront une hauteur limitée à du R+2 et ne dépasseront pas 12m.



1.2 Prescriptions sur les espaces extérieurs



- Pour bien aménager son terrain et construire !

1- Bien observer et faire un état des lieux

1

Pour bien aménager son terrain, il est primordial de prendre un temps d'observation afin de déterminer les qualités, atouts ou défauts de votre terrain pour l'organiser le plus judicieusement possible.

Ainsi, grâce à cet état des lieux, vous pourrez valoriser les caractéristiques de votre terrain et les mettre au service de votre projet de construction !

Pour cela il s'agit de :

- Comprendre sa topographie et son orientation (Nord, Sud, Est, Ouest),
- Repérer les différentes strates végétales présentes (arbres, arbustes, strate basse,...) et leur emplacement,
- Définir les vues (ouvertures sur le paysage ou les éventuelles co-visibilités (voisinage, rue,...)),
- Observer ou se renseigner sur les vents dominants,
- Faire un bilan des éventuelles nuisances (bruits, activités voisines,...)

2- Concevoir et organiser son terrain !

2

Votre terrain peut accueillir de multiples usages et combiner de nombreuses fonctionnalités, il ne reste plus qu'à définir ce que vous souhaitez !

Est-ce un lieu de détente, un espace de jeux, de détente, un lieu productif (potager, fruitiers), un espace pour la bio-diversité, un espace de stationnement,... un ensemble de ces éléments ?

Il s'agit ainsi de positionner tous les éléments constitutifs de votre projet et de les agencer harmonieusement pour permettre à votre projet de s'intégrer à son environnement, participer à la valorisation écologique du lieu et respecter le bon fonctionnement de votre future quartier.

Pour cela veuillez à :

- une bonne intégration des constructions
- des accès et circulations optimisés
- des espaces extérieurs végétalisés, traités avec soin et favorisant la perméabilité (se servir de la végétation déjà présente c'est du temps et de l'argent gagné !)
- des limites qualitatives favorisant la biodiversité et la circulation de la petite faune (haie diversifiée, clôture ajourée,...)

3- Construire !

3

Une construction à toujours un impact sur le territoire dans lequel elle s'inscrit. Elle bouleverse sa topographie, génère de nouveaux micro-climats, modifie la gestion des eaux de la parcelle, la circulation du vent, de la petites faunes, apporte de nouveaux habitants, et génère de nouveaux usages...

Pour bien construire et s'inscrire dans l'avenir, il s'agit de :

- Respecter le paysage alentour et les règles d'urbanisme,
- S'intégrer dans son environnement et la topographie du lieu,
- Faire le choix de la simplicité et de la sobriété (formes simples, des matériaux pérennes,...),
- Concevoir une habitation favorisant le bien être et limitant les consommations énergétiques (bioclimatisme, ouvertures, espaces extérieurs,...),
- Anticiper l'avenir et la mutabilité de la construction ou de son terrain (extension de la construction pour l'adaptation familiale, densification du terrain ultérieure, BIMBY...),

- Accès et voirie

Accès à la parcelle

Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies présentes et dessinées sur le Plan de Composition.

Les accès aux parcelles définis par le plan de composition sont ajustables en fonction du projet.
Ils devront toutefois respecter les voies sur lesquelles ils sont localisés.

Voies de desserte interne

Sur le terrain, les voies d'accès à la construction et aux annexes (garages,...) seront optimiser.
Les matériaux perméables seront favorisés.

venelle partagée

rue du Hameau

rue des jardins

- accès depuis la rue du Troisième Millénaire
- accès depuis la courée
- accès depuis la rue du Hameau
- accès depuis la venelle
- accès depuis la rue des Jardins





• Implantation de la construction par rapport aux constructions existantes

1

VK




Zone inconstructible ou soumise à prescriptions particulières

Les constructions devront respecter les règles d'implantation ci-contre.

-  Zone N - strictement protégée et non constructible
Cette zone s'étend sur les lot individuels nord à proximité du merlon
-  Zone impactée par le PPRM classée en zone BF
(prescriptions sur les constructions à respecter)

Alignement - retrait

Les constructions devront respecter les règles d'implantation ci-contre.

-  Alignement sur la rue avec retrait (2m)
Cette bande de 2m sera végétalisée.
-  Retrait minimum de 7m par rapport aux limites de la ZAC
-  Retrait minimum de 3m par rapport aux voies

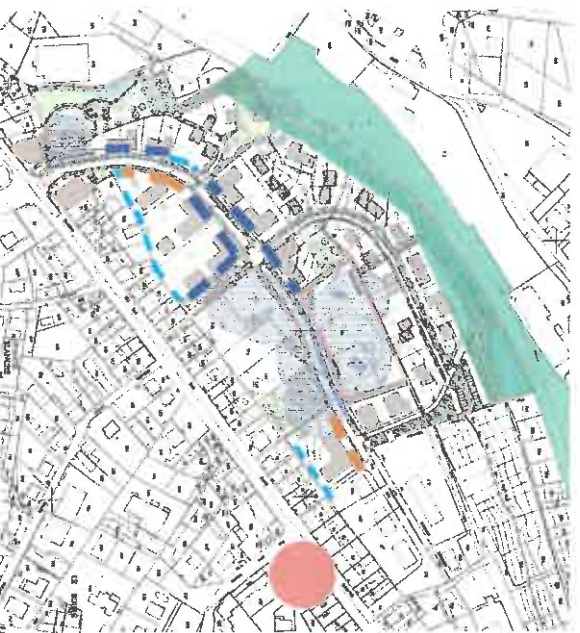
Prescriptions :

Les projets de construction devront respecter la présence des habitations existantes (notamment le long la rue Jean Jaures) :

- Ainsi leur implantation devra leur permettre de conserver des vues sur le paysage. Les plantations créant des effets de masques visuels frontaux sont proscrites (= bâti discontinu rue du Troisième Millénaire)
- Elles ne devront pas créer de rapport de co-visibilité trop important pour préserver l'intimité des habitations (bande de retrait des constructions par rapport à la limite de ZAC)
- Enfin, les hauteurs des bâtiments seront adaptées.



Implantation offrant des percées visuelles



Implantation créant un masque visuel (proscrite)



- Implantation de la construction sur sa parcelle
- Implantation et gestion de la pente

Prescriptions :

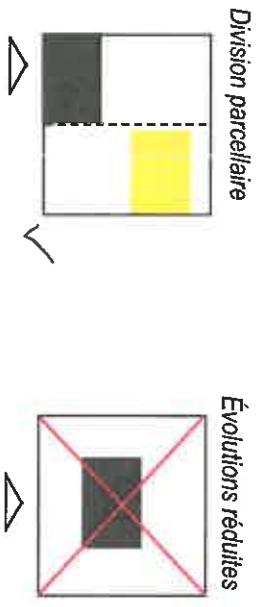
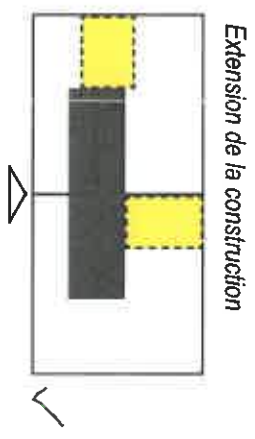
Favoriser des implantations en limite de parcelle pour permettre des évolutions futures.
 Au centre de la parcelle, l'implantation est très consommatrice d'espace. Elle limite les possibilités d'évolution de la parcelle (extérieur) ou division futur au terrain.

Prescriptions :

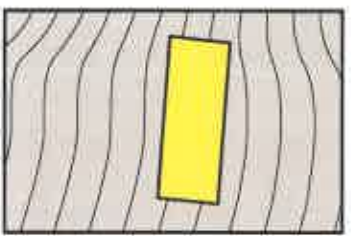
Afin de participer à l'intégration du projet dans son environnement les constructions s'adapteront à la topographie de la parcelle. Pour cela :

- Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la pente.
- Dans le cas où les constructions dans la pente s'implantent sur des pilotis, ces derniers devront soit être masqués (végétation), soit être intégrés à la construction. La partie inférieure ne devra pas constituer un espace résiduel et devra être soignée.
- Les terrassements (déblais/remblais) devront être limités au maximum et traités sur la parcelle..
- Sauf incapacité liée au terrain, seuls les talus de 3/1 seront admis pour permettre une végétalisation de ces derniers. Les toiles en matières plastiques sont proscrites.
- Dans le cas d'un traitement en terrasse du terrain, les enrochements de grosse taille seront proscrits au profit d'assemblage de pierres de plus petite taille pour une meilleur intégration au paysage. Les gabions sont autorisés.
- L'accès au garage sera unique, en haut ou en bas de l'habitation selon la voie la plus proche.

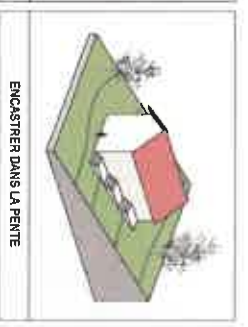
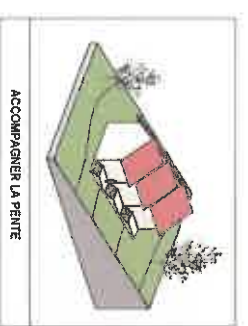
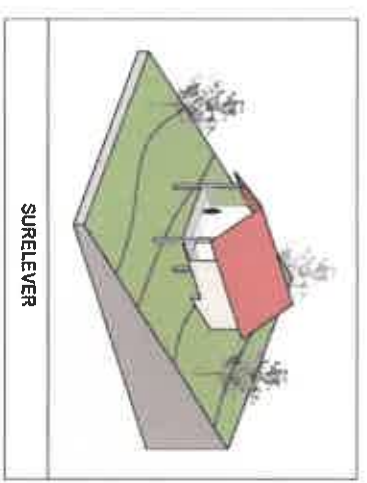
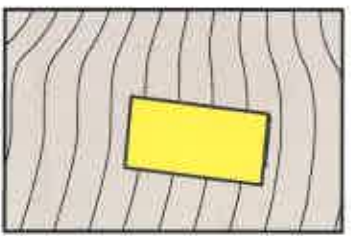
Exemple d'implantation en limite permettant une évolution de la construction ou du terrain



Intégration parallèle à la pente



Intégration perpendiculaire à la pente



Gestion de l'espace libre

1- Définir un espace libre

Cette expression désigne les espaces libres de toutes constructions en élévation (habitat, annexes, cabanon,...) et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

2- Pourquoi limiter l'artificialisation des parcelles

1. Permettre l'infiltration des eaux dans le sol et limiter les risques
2. Limiter les effets d'îlot de chaleur (lutter contre le réchauffement climatique)
3. Offrir des refuges à la biodiversité
4. Conserver de la nature en ville et favoriser le bien-être

3-Mettre en place un coefficient de biotope de surface (CBS)

La mise en place d'un **coefficient de biotope de surface** permet de s'assurer de la qualité d'un projet, en réponse à différents enjeux climatiques.

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il se calcule comme suit :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

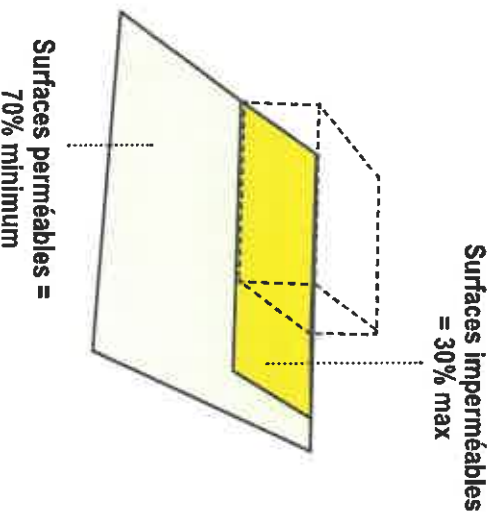
Prescriptions :

- Les parcelles devront présenter un CBS = 0,3

Impose-t-on une surface en pleine terre obligatoire (notamment pour les lots collectifs en plus du CBS ?

Recommandation

La mise en œuvre de toitures végétalisées et de matériaux perméables ou semis perméables peuvent permettre de réduire les surfaces imperméabilisées. Voir ci-contre le schéma de coefficient des différents aménagements.



Par exemple sur une parcelle de 450 m², 150m² peuvent être imperméabilisés et 300m² doivent restés perméables.

Lutter contre les îlots de chaleurs

1

Prescriptions :

Afin de lutter contre les effets d'îlots de chaleur, il s'agit de :

- Respecter le coefficient de biotope de surface (CBS) défini précédemment.

- Planter généreusement les espaces libres :

1 arbre pour 100m² à minima + haie diversifiée par parcelle.

- Limiter l'imperméabilisation des parcelles en choisissant des revêtements de sol perméables et favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur place (voir matériaux proscrits ci -après)

- **Les enduits noirs ou de couleur foncée sont proscrits.**

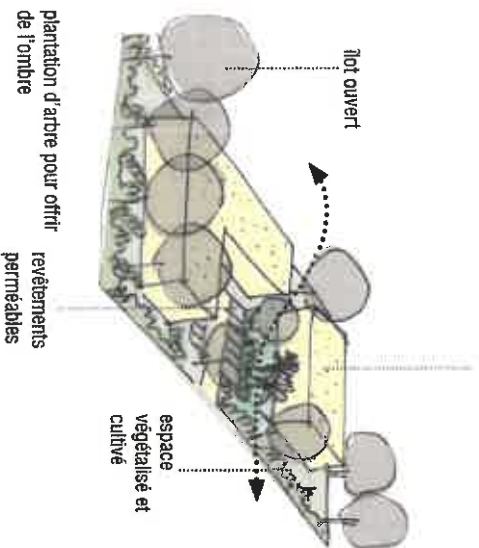
- Travailler sur la **colorimétrie et la nature des surfaces** en privilégiant des matériaux à albédo (capacité à renvoyer la lumière et donc la chaleur) et à coefficient de régulation thermique élevés.

- Concevoir des **îlots ou habitats ouverts** permettant la circulation de l'air.
- Apporter de l'**ombre** sur les espaces construits.
- Maximiser la **végétalisation des toitures** pour favoriser l'évapotranspiration.



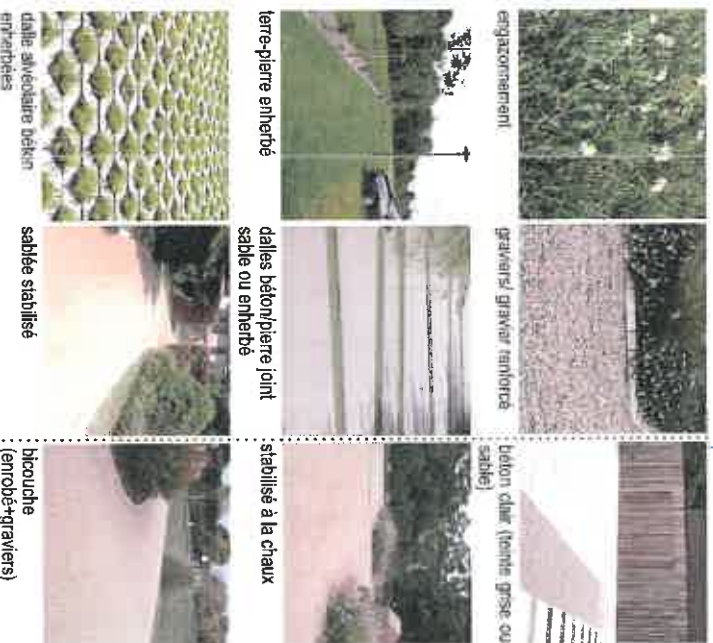
Toitures végétalisées, cœur d'îlot ouverts et plantés

toiture végétalisée ou limitant les effets de chaleur (teinte claire, matériaux réfléchissants,...)



Exemple de matériaux perméables

impermeables
préconisés



Gestion de l'eau pluviales

Prescription :

- Prévoir des ouvrages de récupération et de stockage des eaux pluviales en toiture et cœur d'îlot pour réutilisation (espaces verts, nettoyage des locaux communs) pour les lots collectifs.
- Privilégier des dispositifs paysagers à des dispositifs techniques en cœur d'îlots afin de favoriser la pluralité des fonctions (déclivité des coeurs d'îlots végétalisés, jardins de pluie etc).
- Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence non visibles depuis la voie de desserte de la parcelle. Elles devront être opaques pour limiter la croissance des bactéries et couvertes pour les rendre inaccessibles aux moustiques (d'une moustiquaire ou d'un tissu fin notamment pour limiter la prolifération des moustiques tigrés).
- Si elles sont visibles depuis l'espace public (autres espaces publics que la voie d'accès), elles seront dissimulées (bardage, végétation,...).

Aménagements des coeurs d'îlots

L'aménagement des coeurs d'îlot participe non seulement à la qualité paysagère de l'îlot mais aussi à celle de la rue et plus largement du quartier. Ces espaces privés communs, serviront de transition entre l'espace public, les halls d'entrée ou les jardins privés.

Prescriptions :

- Faire des propositions pour développer des espaces à usage collectif (jardin, lieux de convivialité, accueil d'équipements mutualisés, potager...),
 - Assurer une bonne interface entre l'espace public, l'espace collectif privée et les espaces à jouissance privée, à travers leurs conceptions et traitements,
 - Mettre en œuvre des aménagements paysagers de qualité notamment par leur végétalisation. A ce titre, les volumes de terre mis en œuvre devront permettre la plantation d'arbre de haute tige (soit un minimum de 0,80m de terre végétale). = remarque concernant le CBS et le fait d'imposer des volumes de pleine terre
 - Tenir compte du rapport d'échelle entre les espèces végétales employées, la volumétrie du bâti et sa connexion/ liaison à l'espace public,
 - Limiter l'usage de matériaux imperméables
 - Porter une réflexion sur la place de l'eau
 - Privilégier des choix d'aménagements visant des coûts d'entretien les plus modérés possible afin de favoriser la pérennité des aménagements et d'éviter de pénaliser les ménages par des charges lourdes.
- Des préconisations de gestion devront également accompagner les aménagements (gestion différenciée des coeurs d'îlot par exemple).



Des sols perméables, et l'accent porté sur le développement de la biodiversité des aménagements paysagers



• Limites de parcelle : traitement des clôtures

Le traitement des limites, et notamment des limites le long de l'espace public est un élément essentiel de la qualité paysagère d'un quartier d'habitation.

Il n'existe pas de modèle de clôture imposé, mais des règles sont édictées afin de construire ce langage paysager commun et une cohérence à l'échelle de toute la ZAC.

Les limites avec l'espace public seront traitées de la façon la plus transparente possible, tout en assurant la protection visuelle des espaces privés.

Le concepteur de chaque projet devra ainsi apporter un soin particulier au traitement des clôtures en respectant les prescriptions suivantes pour chacune des typologies

Limites avec l'espace public



Limites entre chaque parcelle = limites séparatives



fi

VK

- Les différentes typologie

Fi

Clôtures

- Ainsi, les clôtures seront **en bois, ajourées**, sans ouvrage maçonné, pour permettre à la petite faune de circuler sur la ZAC et aux eaux de ruisseler librement. Ainsi les clôtures présenteront :
 - soit un espacement de 10 cm mini entre les éléments verticaux
 - Soit un jour de 10 cm mini sous les éléments verticaux.
- Les clôtures présenteront une composition d'**éléments verticaux** avec un espacement de 3cm minimum pour conserver un effet ajouré.
- La **hauteur** des clôtures n'excédera pas **1,50m**.
- Les clôtures seront **doubleées d'une haie diversifiée** (voir fiche sur les haies).
- Les clôtures ne sont pas obligatoire sur la ZAC. Dans ce cas, **la limite sera marquée par une haie diversifiée**.

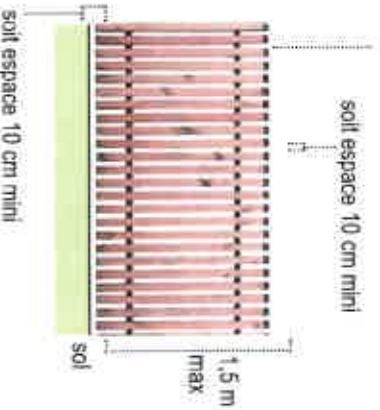
Portails et portillons

- Les parcelles pourront ainsi posséder un portail d'accès et / ou un portillon dominant sur l'espace public. Les parcelles comprises entre deux espaces publics pourront installer un portillon d'accès secondaire qui devra être intégré à la clôture. Ces portillons réalisés en bois seront ajourés.
- Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois ou métal masqué par la haie, piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison...).
- Le portail et le portillon devront eux-mêmes restés sobres et en cohérence avec la clôture.
- La hauteur maximum autorisée pour les portails et les portillons est de 1.50m.

Pare-vue

- Si la mise en œuvre de pare-vues semble nécessaire pour maintenir l'intimité des habitations, **ils seront prévus dès l'origine du projet** et matérialisés au dossier de demande de permis de construire.
- Ils sont autorisés uniquement en limite séparative, en continuité du bâti.
- Leur dimension est limitée à 1m80 de hauteur sur 4 mètres de longueur.
- Ils seront constitués d'éléments en bois ou en maçonnerie en cohérence avec le bâti. **Tout élément en matière plastique est pros crit.**
- Ils pourront constituer le support de plantations grimpantes ou de haies diversifiées

Barreaudage bois vertical



Exemple qualitatif



Exemples qualitatifs



VK

- Planter son jardin : favoriser la bio-diversité en joignant l'utile à l'agréable !

Les arbres un rôle essentiel !

La présence d'arbres sur un terrain est primordiale. En plus des nombreux avantages écologiques qu'ils nous rendent (ombre, lutte fût de chaleur, absorption du CO₂,...), ils sont un refuge pour la faune (oiseau, insecte, petit mammifères,...). Les déchets verts (feuilles/ branches) peuvent permettre de fournir et alimenter un composte pour le potager par exemple.

Une palette riche, variée et locale !

Les vertus du végétal s'avèrent importantes et multiples car il répond simultanément et transversalement à de nombreuses problématiques, notamment :

- participation à la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains et au confort urbain par création de microclimats,
 - participation au développement de la biodiversité,
 - contribution à l'apaisement de la ville grâce notamment à son impact sur la perception sonore d'un environnement exposé,
 - contribution à l'épuration de l'air,
 - rôle dans l'atténuation de la perception d'une densité bâtie,
 - protection des pieds de façade (lorsque celui-ci est aligné à l'espace public),
 - gestion des eaux pluviales.
- Ainsi, le concepteur devra porter une attention particulière à la végétalisation des espaces libres (jardin et cœur d'îlot), des toitures et/ ou des façades).

Prescriptions :

Les opérateurs devront porter une attention particulière aux choix des essences végétales :

- Les arbres présents sur la parcelle seront maintenus ou remplacés.
- Le recours à des essences végétales indigènes et locales, non invasives et non allergisantes.
- Les espaces libres seront plantés à minima : **1 arbre pour 50 m² de pleine terre + 1 haie diversifiée** sur les limites de la parcelle
- Les haies qui doubleront les clôtures seront diversifiées. **Toute haie mono-spécifique est interdite.**
- Les PC présenteront la liste détaillée des essences choisies pour la parcelle (haie, strate arborée,...).
- L'utilisation des produits phytosanitaires est proscrite pour maintenir une qualité des sols, des eaux souterraines et limiter les risques pour la santé.

La haie au service du jardin et de la nature !

Il existe de nombreuses associations végétales pour constituer des haies denses, riches en biodiversité et en usages (haie fleuries, haie, gourmande, haie isolante et défensive,...).

Diversifions ainsi les plantations pour enrichir notre environnement !

Ci-après quelques exemples de haie pour alimenter l'imagination, mais de nombreuses combinaisons et variations sont possibles, à vous de les découvrir !



Haie d'essences locales et variées à port libre

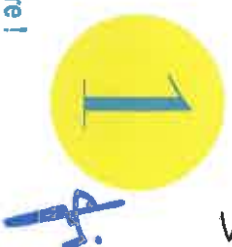


Haie monospécifique tailler strictement à proscrire



Jardin pauvre en biodiversité

Jardin riche en biodiversité



Végétalisation de la parcelle et gestion

La ZAC Côte Granger bénéficie d'un cadre paysager qualitatif constitué d'un patrimoine végétal important. Avant accueil pendant plusieurs années des Jardins familiaux, elle possède de nombreux arbres fruitiers (notamment). En partie laissée en friche, une végétation spontanée s'est développée au fil du temps. Cette végétation locale, endogène, et bien implantée représente un potentiel paysager important à maintenir et structurer.

Préconisation :

- Sculpter l'existant plutôt que de tout raser (lors de l'aménagement essayer de conserver de la nature déjà en place).
- Protéger les arbres / arbustes à maintenir lors des travaux de construction.
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces végétalisés peu importe la taille de la parcelle. Cela consiste à laisser des zones refuges (non tondues) pour la biodiversité.
- Prévoir une répartition optimale entre les trois strates (strasse basse, arbustes et arbres)
- L'usage de pesticides et autres produits phytosanitaires est proscrit.

Parcelle initiale



Parcelle aménagée - les sujets sont préservés et intégrés



La haie brise-vue aide à se protéger du regard des autres ou à cacher des éléments extérieurs (bâiments, voie SNCF, ...). Les végétaux qui la constituent ont donc généralement un feuillage persistant ou marcescent*.

La haie champêtre est une haie décorative s'intégrant parfaitement dans le paysage, comme si elle avait toujours existé. On utilisera de préférence des espèces déjà présentes dans le paysage qui s'adapteront facilement. La haie champêtre apportera nourriture aux animaux sauvages et aux oiseaux, contribuant ainsi à préserver la biodiversité. La haie champêtre aura enfin un effet coupe-vent et protégera du froid en hiver

Ambiance



Ambiance



La haie fleurie

Les végétaux composant la haie fleurie présentent une grande diversité de floraison étalée dans le temps. Il faudra s'assurer de leur compatibilité avec le terrain et le climat. On veillera à les associer de façon harmonieuse entre eux. Pour cela, le plus simple sera de créer un plan sur papier de sa haie fleurie avant de se lancer : les floraisons ainsi que les couleurs doivent être réparties dans l'espace et le temps, les feuillages caducs et persistants sont également alternés.

La haie fruitée et gourmande

La haie gourmande est un régal pour les yeux et pour les papilles ! Une haie qui protège des regards et du vent, mais qui donne aussi des fruits pour soi ou pour la faune du jardin: c'est possible ! Il faut bien choisir les espèces et planter de façon astucieuse. Si plus d'intimité est recherchée, cette haie peut représenter la seconde ligne d'essences plus occultantes.

Ambiance



Exemple de composition



1.3 Prescriptions sur le bâti

- Sensibilisation à la conception bioclimatique

En quoi consiste une construction bioclimatique ?

Bon sens et observation de la nature !

Le principe d'une construction bioclimatique est de rechercher le confort thermique intérieur en adaptant le bâti à son environnement : climat, terrain, exposition aux vents et au soleil, végétation.

1. Viser un confort thermique naturel
2. S'adapter à l'environnement de la construction

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

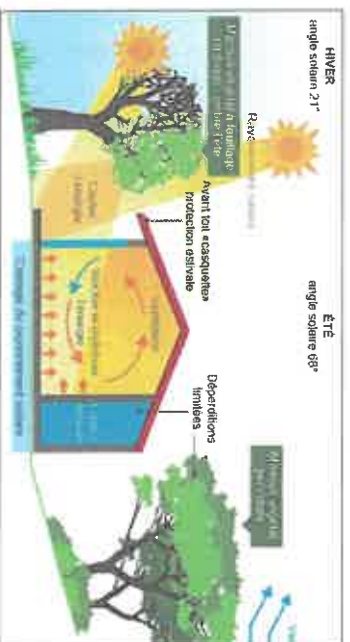


Schéma de construction bioclimatique

Organisation de la construction

Pour tendre vers un confort thermique naturel, les éléments essentiels sur lesquels il faut jouer sont :

- la **volumétrie générale** de la construction, qui devra être compacte ;
- la **répartition des baies vitrées** et leur taille suivant leur exposition ;
- la **répartition des pièces en fonction de leur usage** et de leur occupation pendant les 24 heures de la journée ;
- le **choix des matériaux** mis en œuvre quant à leur poids inertie thermique, à leur capacité isolante et à leur position dans la construction (répartition d'inertie thermique).

Prescriptions :

Le concepteur devra à minima atteindre le **niveau de performance exigé par la RT2012**. Il devra proposer des logements assurant un confort thermique à ses habitants et s'orienter vers une simplicité technologique par des moyens passifs.

Ainsi, **l'installation de climatisation est proscrite** pour les logements. L'objectif est d'assurer la maîtrise des consommations de chauffage en période hivernale et un confort hygrothermique optimal en période estivale.

- la **multi-orientation des logements** afin de favoriser le renouvellement d'air naturel et les apports solaires.

- les **casquettes et débordements de dalles** (pour apporter de l'ombre)

- la **quantité et la qualité des surfaces vitrées** et de leurs protections et occultations afin de minimiser les apports solaires en été et maximiser les apports solaires en hiver

- la **colorimétrie et la nature des matériaux de l'enveloppe**. Le concepteur doit ainsi privilégier des matériaux à albédo et à coefficient de régulation thermique élevés.

- la **végétalisation des toitures** peut largement contribuer à favoriser l'évapotranspiration et donc le rafraîchissement de la construction.

- la **qualité d'isolation thermique de l'enveloppe et des séparations horizontales et verticales, l'étanchéité à l'air et la mobilisation de l'inertie thermique**.

• Composition générale

Les principes généraux de composition adoptés pour le projet urbain privilégient la **diversité typologique** pour les logements et les **transparences visuelles** (discontinuité).

Le paysage urbain exprimera ainsi une forte connivence entre les édifices et le paysage proche (les cœurs d'îlot paysagés) et lointain (vue sur les cotéaux).

Cette forme urbaine et paysagère, recherchée à l'échelle

de la ZAC, permettra de favoriser la qualité résidentielle des logements. Elle nécessitera une valorisation optimale de chaque situation de la part des concepteurs qui devront néanmoins tenir compte des prescriptions en matière de bioclimatisme et veiller à suivre les principes généraux suivants :

- **créer des discontinuités dans le bâti** (ouvertures paysagères, respirations),
- **optimiser la compacité des immeubles** (hors parking),
- **favoriser l'orientation multiple des logements** (exploitation des angles et des failles notamment) pour garantir le renouvellement d'air naturel, profiter au mieux des orientations favorables (soleil d'hiver), ainsi que des vues lointaines et proches,
- **prendre en compte les ombres portées** pour garantir un minimum d'ensoleillement des logements,
- **limiter tant que possible les rapports de co-visibilité** trop important (orientation des logements, des jardins, préservant l'intimité).

Références pour l'habitat collectif



• Volumétrie

La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement mais également au regard de son intégration urbaine (voisinage proche notamment).

D'une manière générale, la volumétrie des constructions à usage d'habitation doit être simple, épurée et compacte pour répondre aux exigences thermiques en vigueur.

Afin d'éviter de créer des bâtiments trop imposants dans le paysage (au regard d'un tissu bâti constitué de petits collectifs sur ce secteur de Lorette), les concepteurs travailleront sur une fragmentation du bâti ou des volumes, tout en concevant une certaine compacité.



exemple de fragmentation du bâti



exemple de fragmentation des volumes bâtis

• Toiture

- Les immeubles d'habitat collectif pourront bénéficier de toiture à deux pans ou de toitures-terrasses.

- Les toitures-terrasses seront admises **seulement dans le cas d'une végétalisation de celles-ci.**

La végétalisation extensive ou semi-extensive sera préférée car elle présente une qualité paysagère plus importante et permet notamment une plus grande diversité végétale.

- Favoriser la plantations d'essences diversifiées et favorables à la biodiversité (par exemple les essences métallifères)
- Pour les toitures terrasses, la hauteur de l'aérotyère n'excedera pas 1.50m.
- La couverture des toitures à pans sera soit en tuile canal (que l'on retrouve à Lorette), soit zinc.

• Espace extérieur privatif

Le principe général est d'offrir des espaces extérieurs privatifs confortables et appropriables, permettant de profiter de l'extérieur tout en créant les conditions d'une relative intimité.

- Ces espaces seront dimensionnés pour accueillir différents usages tels que des jardinières et du mobilier de repas, tables et chaises par exemple.
- Chaque logement devra bénéficier d'un ou plusieurs espaces extérieurs privatifs.
- Le concepteur devra permettre la végétalisation de ces espaces (pleine terre ou structure permettant les charges dues aux jardinières par exemple).
- Le lien extérieur/intérieur devra être facilité notamment par la minimisation des seuils et par le sur-dimensionnement des bates, tout en optimisant la surface de vitrage afin de tenir compte des prescriptions en matière de bioclimatisme.

• Ouvertures et occultations

Les ouvertures participent au dessin de la façade et assurent un rôle essentiel dans l'habitat (vue, lumière, isolation thermique, phoniques,...). Elles devront être traitées avec soin de même que leur système d'occultation qui doivent être conçus comme un ensemble.

Prescriptions :

- Les ouvertures seront généreuses pour garantir aux logements des apports en lumière important.
- Les menuiseries et les volets seront en bois ou métal.
- **Les éléments en PCV sont à proscrire.**
- Les caissons des volets seront intégrés à la construction et non visibles depuis l'extérieur.
- Une cohérence générale des éléments entres eux et avec la façade devra être réalisée (teinte, matérialité, composition,...).

1

fi

11

Prescriptions :

Prescriptions :

* Essences mellifères :

Les plantes mellifères sont les plantes produisant de bonnes quantités de nectar et de pollen de bonne qualité et accessibles par les abeilles.



Toitures terrasses : intensive / semi-intensive / extensive



Des balcons, terrasses et jardins pour chacun



Occultations qualitatives

• Intégration des éléments techniques

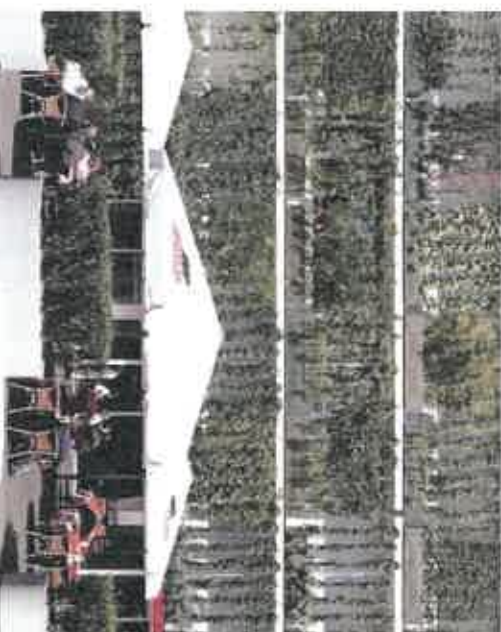
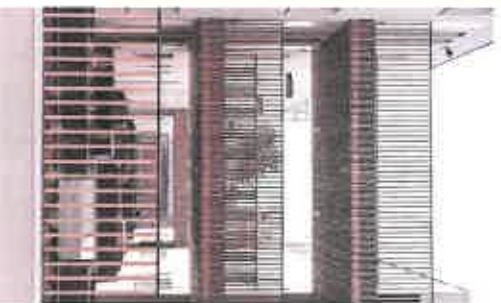
- Prescriptions :**
- Les éléments techniques participent à la composition de la façade. Leur impact visuel notamment depuis l'espace public peut nuire à la qualité architecturale des façades. Un travail d'intégration et de dissimulation favorisera la mise en œuvre de façades harmonieuses.
- Les éléments techniques de type conduits de cheminée seront dès que possible implantés sur les versants arrière par rapport à la voie.
 - Les ventouses seront positionnées sur les façades arrière par rapport à l'espace public. Dans le cas d'impossibilité technique, elles devront être limitées et le plus possible dissimulées.
 - Les climatisations sont proscrites ou bénéfice d'une gestion bioclimatique des constructions.
 - Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public (habillage à trouver ou positionnement en façade latérale, en façade arrière...)
 - Les descentes seront prioritairement intégrées dans le volume construit (chêneaux intérieurs).
 - Lorsque les descentes EP seront visibles, elles seront de préférence localisées en façade latérale par rapport à la voie d'accès, afin d'être les plus discrètes possibles, et seront traitées avec soin en harmonie avec la façade.
 - Les matières PVC sont proscrites pour les descentes d'eau, et à limiter au maximum pour les autres éléments sauf contraintes techniques justifiées.

• Garde-corps

- Prescriptions :**
- Les garde-corps reprendront le langage vertical et ajouré des clôtures.
 - Les garde-corps devront limiter la visibilité depuis l'extérieur par des système occultants intégrés (densité des éléments, écrans fixes ou mobiles) pour éviter la mise en place de dispositifs peu qualitatifs (type canisse PVC).
 - Ils seront en bois ou en métal de même teinte que d'autres éléments de la façade pour éviter la prolifération de couleur et de matériaux.

• Végétalisation de la façade

- Prescriptions :**
- La végétalisation des façades peut participer à réduire les effets d'îlots de chaleur tout en participant à la biodiversité de l'îlot.
- Une végétalisation de la façade peut être mise en œuvre par le haut (débord de toiture végétalisée) ou par le bas (grâce à la plantation de grimpances).
- Les garde-corps, dispositifs occultants, ou tout autre élément vertical, pourront être le support de ces plantes.
 - Des câbles peuvent également être installés sur la façade. Au quel cas, leur mise en œuvre sera soignée car ils participent à la qualité de la façade.



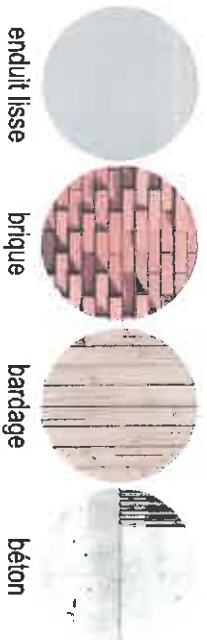
- Choix des matériaux : favoriser la qualité environnementale

Prescriptions :

Dans la mesure du possible, l'usage de matériaux durables et le plus local possible sera recherché. Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive pour assurer des conditions optimales de confort, de santé et de longévité des logements.

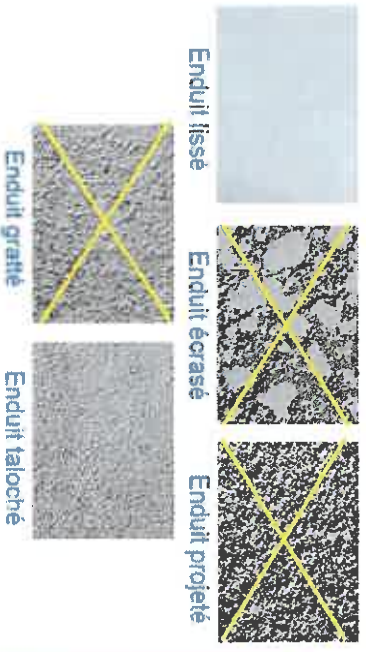
- Dans cette perspective :
- Préférer les revêtements de façades en bois, briques, béton ou en maçonnerie enduite suivant la palette colorimétrique de la ville de Lorette.

- Pour les enduits : (3 couches minimum si ce n'est pas un enduit monocouche hydraulique). Choisir des enduits à base de matériaux naturels : chaux aérienne, chanvre, terre)
- Pour le bardage en bois, choisir un bois de bonne qualité et facile à entretenir (anticipé le grisement, par exemple, choisir du bois autoclavé naturel et s'il est peint, favoriser les peintures «naturelles»).
- Le béton pourra être matricé, lissé, ou teinté dans la masse.
- Afin de souligner certain volume, l'usage du zinc en façade est autorisé.



Les matériaux proscrits :

- enduit à base de plâtre, hydraulique et aérien avec 1 seule couche,
- enduit de finition rustique et grossière (enduit écrasé, projeté, gratté)
- bardage en PVC
- matériaux reconstitués, pastiches, imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts (parpaing brut, carreaux de plâtre...)



• Gamme chromatique

Le choix d'un nuancier à l'échelle de la commune permet de construire une harmonie architecturale.

- Pour les couleurs de l'enduit, de la toiture, des protections solaires, des menuiseries et serrureries : respecter la gamme de couleurs proposée par la ville.
- Les couleurs sombres captant d'avantage la chaleur seront à usage limité ou justifiées par un parti pris architectural.

• L'éclairage extérieur



Lorsqu'il sera nécessaire de recourir à l'éclairage artificiel celui-ci devra être pensé de manière à limiter les consommations énergétiques tout en répondant aux besoins. Pour assurer un bon éclairage extérieure, il s'agit de :

- 1 : N'éclairer que lorsque c'est réellement nécessaire.
 - 2 : N'éclairer que là où c'est nécessaire.
 - 3 : Adapter l'intensité aux besoins.
 - 4 : Prendre en considération l'impact environnemental global des différents types d'ampoules.
 - 5 : Avoir une attention particulière dans les sites naturels
- Prescriptions:

- Privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts sur la consommation d'énergie, tout en tenant compte des prescriptions en matière de biodiversité (ampoules basse consommation, leds ambreées, etc.) ;
- Optimiser la hauteur, l'orientation et la protection des luminaires sans préjudice vis à vis des dispositions prises pour la biodiversité dans les zones sensibles ;
- Adopter une stratégie de maîtrise de la demande d'éclairage (éclairage gradable, minuterie, détection de présence, détection de luminosité, etc.).



- Gestion du stationnement voitures

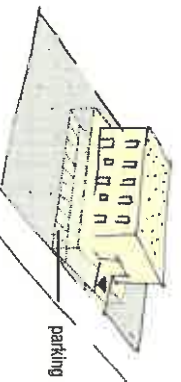
Rappel règle PLU :

- 2 places de stationnement par logement créé doivent être aménagées
- Le PLU n'impose pas de stationnements visiteurs.

Sur la ZAC Côte Granger, le choix des stationnements enterrés pour les bâtiments collectifs a été retenu afin de libérer le plus de place possible au sol et permettre une végétalisation optimale de la parcelle.

Préconisations

- Les stationnements seront enterrés.
- Ils seront positionnés le plus possible sous l'emprise du bâti pour maximiser les surfaces en pleine terre.
- Les garages ne seront pas fermés pour éviter les contre-usages (stockage,...). Les places pourront toutefois bénéficier d'une barrière individuelle pour éviter les conflits d'usages.
- Des espaces de rangements de type armoire intégrée devront être installés en fond de place (leur dimensionnement permettant de ranger à minima (pneus hiver/été, outils,...).
- Les places en enfilade sont à éviter sauf incapacité technique justifiée.
- La rampe d'accès devra être intégré au bâti et non visible depuis la rue. En cas d'impossibilité un travail d'intégration paysagère devra être effectué.



- Gestion du stationnement vélos

Rappel règle PLU :

- 1 place de stationnement de vélo par logement
- les immeubles d'habitation collectifs devront prévoir un espace de stationnement deux roues sécurisé et couvert

L'offre d'un espace de stationnement cycle sécurisé, confortable et situé à proximité des entrées piétonnes, est un élément essentiel pour encourager l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement.



Local vélo extérieur sécurisé + arceaux visiteurs
Stationnement vélo intégré au parking



Stationnement vélo visiteurs (revêtement perméable)

Préconisations :

- Il conviendra de garantir un traitement de qualité des locaux vélos qui devront être :
- clos et couverts ;
 - soit intégrés à l'architecture (local au niveau des halls ou du parking enterré). Si l'option du parking en sous-sol est retenue, son accès devra être facilité en limitant les franchissements (porte, rampe), et des stationnements extérieurs devront être installés à proximité des entrées piétonnes (2 arceaux pour 10 logements),
 - soit sous forme d'un local extérieur dont l'aspect architectural sera en cohérence avec les clôtures ou le bâtiment principale (matérialité, teinte,...),
 - produits en quantité suffisante : minimum de 1,50m²/70m² de SP, sans être inférieurs, dans la mesure du possible à 1,50 m² / logement),
 - accessibles depuis les espaces communs et entrées piétonnes (halls d'entrée et jardins en cœur d'îlot),
 - dans la mesure du possible, mis en évidence depuis les espaces libres (claustra ou vitrage),
 - éclairés, en privilégiant l'apport de lumière naturelle.
- Le concepteur devra également prévoir des stationnements vélos visiteurs extérieurs au minimum d'1 arceau vélo par tranche de 10 logements.

• Gestion des déchets

Le principe général adopté pour la ZAC est la collecte des déchets en porte à porte, sur l'espace public, dans les bacs gris (ordures ménagères courantes) et dans les bacs verts (déchets constitués de matières valorisables).

Prescriptions :

Le concepteur devra :

Intégrer le local de stockage des ordures ménagères au bâtiment,

- équiper le local déchets d'un point d'eau (éventuellement alimenté par la récupération des eaux pluviales) et assurer sa ventilation,
- s'assurer du dimensionnement optimal du local en tenant compte de la fréquence des collectes et du volume de déchets produits par habitants,
- dans la mesure du possible, faire en sorte que le local déchets comporte une ouverture au droit de l'espace public afin de mutualiser aire de dépose et aire de collecte.

Si cette option n'est pas possible, une aire de stockage extérieure des déchets devra être installée et accessible facilement pour la collecte. Son traitement architectural devra être soigné et en cohérence avec le bâtiment principal ou les clôtures.

Le concepteur devra également prévoir un espace réservé aux pratiques de compostage collectif, sur les espaces libres communs.

Le concepteur devra aussi prévoir un espace suffisamment important pour réaliser le tri dans les logements.

Exemple d'aire de stockage extérieure



Pourquoi composter ?

Le compostage des déchets verts (issues de la cuisine, ou du jardin) permet de recycler ces matériaux, limiter ainsi les ordures ménagères, créer des matières organiques riches réutilisables pour le jardin (potager, arbres,...).

Où composter ?

Dans l'aménagement de la ZAC Côte Granger, un site de compostage accessible au usagers sera mis en place. Toutefois, l'installation de compostes à l'échelle de la parcelle individuelle ou collective est préconisée pour favoriser un usage direct de ces derniers (apport et réemplois).



AMÉNAGEMENT DE LA ZAC CÔTE GRANGER
LORETTE



2

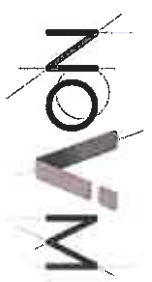
Prescriptions habitat intermédiaire

- CPAUPE -

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines,

Paysagères et Environnementales

Plan masse de référence - plan PRO du 30.08.24



2. Prescriptions habitat intermédiaire

2.1 Préambule

Rôle et portée du CPAUPE
Situation du projet :
Surface
Parti pris initial et enjeux de projet
Orientations d'aménagement
Rappels réglementaires sur la ZAC
Domanialités & organisation des lots privés
Typologies
Epannelage des hauteurs

3 3.3 Prescriptions sur le bâti

3 Sensibilisation à la conception bioclimatique 16
3 Composition générale 17
3 Volumétrie 17
3 Toiture 17
4 Constructions libres sur la parcelle : abris de jardin 18
5 Gestion des déchets 18
6 Énergies renouvelables 18
6 Ouvertures et occultations 19
6 Porte de garage 19
6 Garde-corps 19
7 Intégration des éléments techniques 19
7 Choix des matériaux : 20
7 favoriser la qualité environnementale 20
8 Gamme chromatique 20
8 L'éclairage extérieur 20
9 Gestion du stationnement voitures et vélos 21
10 Adressage, boîtes aux lettres et coffrets techniques 21

2.2 Prescriptions sur les espaces extérieurs

Pour bien aménager son terrain et construire !
Accès et voirie
Implantation de la construction par rapport aux constructions existantes
Implantation de la construction sur sa parcelle
Implantation et gestion de la pente
Lutter contre les froids de chaleurs
Gestion de l'eau pluviales
Limites de parcelle : traitement des clôtures
Les différentes typologie
Planter son jardin : favoriser la bio-diversité en joignant l'utile à l'agréable !

7 7 Intégration des éléments techniques 19
7 Choix des matériaux : 20
7 favoriser la qualité environnementale 20
8 Gamme chromatique 20
8 L'éclairage extérieur 20
9 Gestion du stationnement voitures et vélos 21
10 Adressage, boîtes aux lettres et coffrets techniques 21

2.1 Préambule

- Rôle et portée du CPAUPE

Le CPAUPE a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Lorette Côte Granger. Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots. Le présent CPAUPE est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

L'ambition du projet de ZAC est de créer un nouveau quartier au cœur de la ville favorisant la diversité d'habitats, la mixité des usages et veillera à s'intégrer au site en limitant son impact sur l'environnement.

Le CPAUPE définit des règles spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. Le respect des règles du présent CPAUPE est assuré par tout propriétaire de la ZAC.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la ZAC et définies dans le règlement du PLU de la Commune de Lorette.

- Les règles énoncées dans ce CPAUPE s'imposeront :
- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots
- Dans les rapports de propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

- Situation du projet :

La ZAC est située sur la commune de Lorette, dans le département 42

Le site se situe à proximité des rues du Troisième Millénaire, de la rue Jean Jaures et de la rue Durafour

- Surface

La superficie de la ZAC est de 5,5 ha

- Parti pris initial et enjeux de projet



Enjeux 1 :
Créer un nouveau quartier d'habitat mixte dans un cadre paysager



Enjeux 2 :
Créer de nouveaux espaces de partage et de loisirs



Enjeux 3 :
Encourager les modes doux



Enjeux 4 :
Créer des aménagements et maintenir des espaces au service de la biodiversité

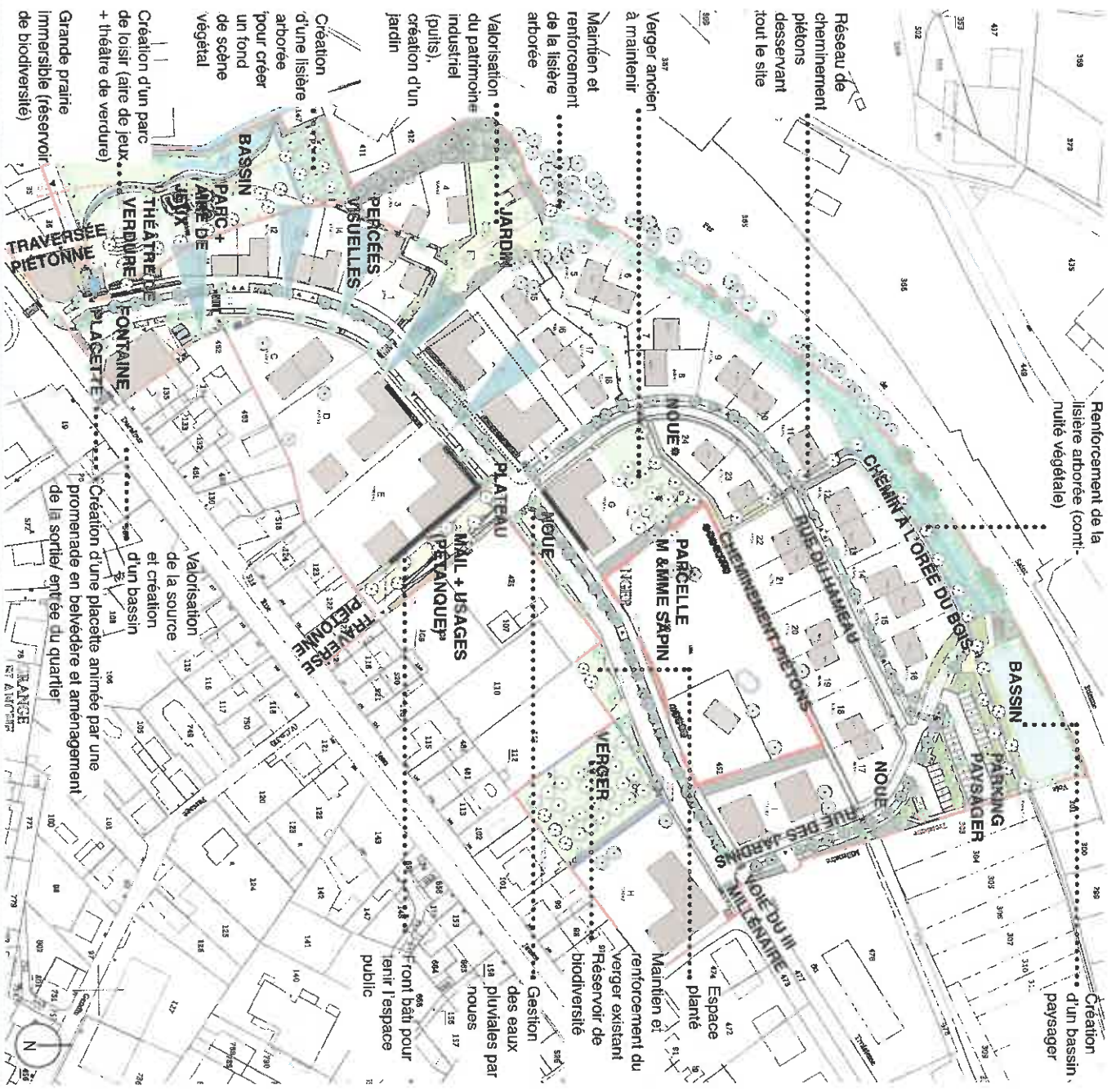


Enjeux 5 :
Intégrer la gestion de l'eau au paysage



• Orientations d'aménagement

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales - Aménagement de la ZAC Côte Granger - Lorette 42



VK

- Rappels réglementaires sur la ZAC

Le PLU

Pour rappel, le présent CPAUPE est mis en cohérence avec les règles du PLU en vigueur approuvé le 04 -10 - 2018

Le site est localisé en zone 1AUZ du PLU et N en limite Nord le long de la voie ferrée.

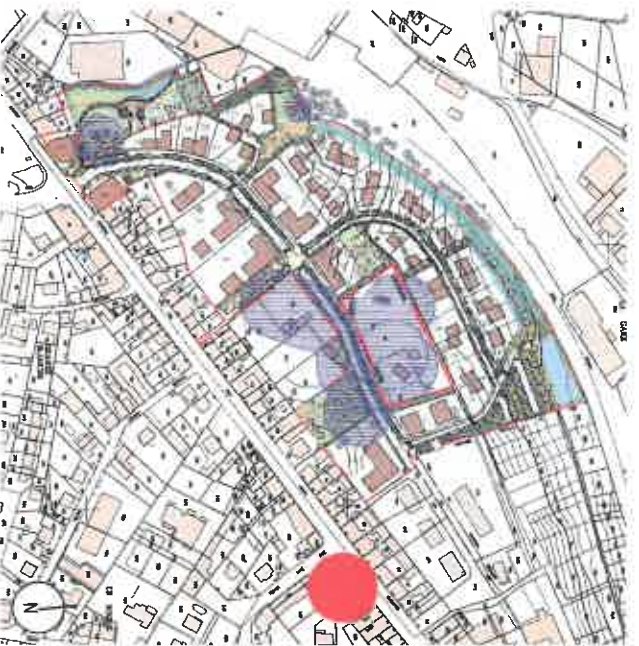
Un secteur Np correspondant au secteur soumis aux risques d'aléas miniers et se situant au cœur de l'opération a été retiré du périmètre de la ZAC lors du dossier de création.

Zone N - strictement protégée et non constructible
 Cette zone s'étend sur les lot individuels nord à proximité du merlon



Le PPRM (Le plan de prévention des risques miniers)

Pour rappel, la ZAC est concernée par un PPRM qui établit des règles de constructions. Certaines parcelles privées sont directement impactées par ce PPRM. Ainsi, les projets de constructions devront respecter les prescriptions du PPRM.



Plan de prévention du bruit

Une partie de la ZAC se situe en zone de bruit (liée à la proximité de l'autoroute et de la voie ferrée)

Prescriptions :

Le concepteur devra :

- adapter la qualité des ouvertures à la réglementation acoustique en vigueur (autoroute/voie ferrée) et veiller à procurer, autant que possible une isolation acoustique performante : façades exposées directement ou indirectement à la voie ferrée et à l'autoroute, mais aussi les façades situées à proximité des commerces en cœur de quartier, ou encore des entrées/sorties de garage, etc. ;

- les logements individuels à proximité des voies ferrées seront de plain-pied pour que le merlon joue son masque anti-bruit



PLU et plan d'aménagement

Montage réalisé par JNC superposition du plan de ZAC et des secteurs d'aléas forts identifiés dans le PPRM.

Zone fortement impactée par les bruits



4i

SK

- Domainialités & organisation des lots privés

Le présent CPAUPE édicte des règles concernant les lots privés présentés ci-contre.

Il comporte différentes typologies d'habitat. Au total, on compte 40 lots privés répartis comme suit :

- 24 lots d'individuels (1 à 24)
- 8 lots d'individuels groupés ou intermédiaires (11 à 18)
- 8 lots de collectifs (A à I)



- Typologies

Les lots d'habitat intermédiaire sont situés autour de voies secondaires ou de courées. Ils possèdent un caractère moins urbain et se fondent dans l'ambiance champêtre du lieu. Les lots intermédiaires (de 1 à 8) pourront soit être composés d'habitat individuel groupé, soit d'habitat intermédiaire.

Habitat intermédiaire:

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privés pour chaque logement.

Habitat individuel groupé: Il correspond à une juxtaposition d'habitat individuel formant ainsi une certaine densité.



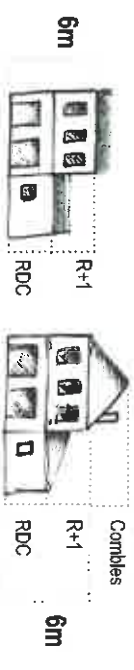
- Épannelage des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet (faîçage ou acrotère) du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Préconisations :

- Les lots d'habitat groupé ou intermédiaire seront limités à du R+1+ attique ou R+1+combles et ne dépasseront pas 9m de hauteur à l'égout de toiture.

Habitat intermédiaire ou individuel groupé



Fi

21

2.2 Prescriptions sur les espaces extérieurs



- Pour bien aménager son terrain et construire !

1- Bien observer et faire un état des lieux

1

Pour bien aménager son terrain, il est primordial de prendre un temps d'observation afin de déterminer les qualités, atouts ou défauts de votre terrain pour l'organiser le plus judicieusement possible.

Ainsi, grâce à cet état des lieux, vous pourrez valoriser les caractéristiques de votre terrain et les mettre au service de votre projet de construction !

Pour cela il s'agit de :

- Comprendre sa topographie et son orientation (Nord, Sud, Est, Ouest),
- Repérer les différentes strates végétales présentes (arbres, arbustes, strate basse,...) et leur emplacement,
- Définir les vues (ouvertures sur le paysage ou les éventuelles co-visibilités (voisinage, rue,...)),
- Observer ou se renseigner sur les vents dominants,
- Faire un bilan des éventuelles nuisances (bruits, activités voisines,...)

2- Concevoir et organiser son terrain !

2

Votre terrain peut accueillir de multiples usages et combiner de nombreuses fonctionnalités, il ne reste plus qu'à définir ce que vous souhaitez !

Est-ce un lieu de détente, un espace de jeux, de détente, un lieu productif (potager, fruitiers), un espace pour la bio-diversité, un espace de stationnement,... un ensemble de ces éléments ?

Il s'agit ainsi de positionner tous les éléments constitutifs de votre projet et de les agencer harmonieusement pour permettre à votre projet de s'intégrer à son environnement, participer à la valorisation écologique du lieu et respecter le bon fonctionnement de votre future quartier.

Pour cela veillez à :

- une bonne intégration des constructions
- des accès et circulations optimisés
- des espaces extérieurs végétalisés, traités avec soin et favorisant la perméabilité (se servir de la végétation déjà présente c'est du temps et de l'argent gagné !)
- des limites qualitatives favorisant la biodiversité et la circulation de la petite faune (haie diversifiée, clôture ajourée,...)

3- Construire !

3

Une construction à toujours un impact sur le territoire dans lequel elle s'inscrit. Elle bouleverse sa topographie, génère de nouveaux micro-climats, modifie la gestion des eaux de la parcelle, la circulation du vent, de la petites faunes, apporte de nouveaux habitants, et génère de nouveaux usages...

Pour bien construire et s'inscrire dans l'avenir, il s'agit de

- Respecter le paysage alentour et les règles d'urbanisme,
- S'intégrer dans son environnement et la topographie du lieu,
- Faire le choix de la simplicité et de la sobriété (formes simples, des matériaux pérennes,...),
- Concevoir une habitation favorisant le bien être et limitant les consommations énergétiques (bioclimatisme, ouvertures, espaces extérieurs,...),
- Anticiper l'avenir et la mutabilité de la construction ou de son terrain (extension de la construction pour l'adaptation familiale, densification du terrain ultérieure, BIMBY...),

- Accès et voirie






Accès à la parcelle

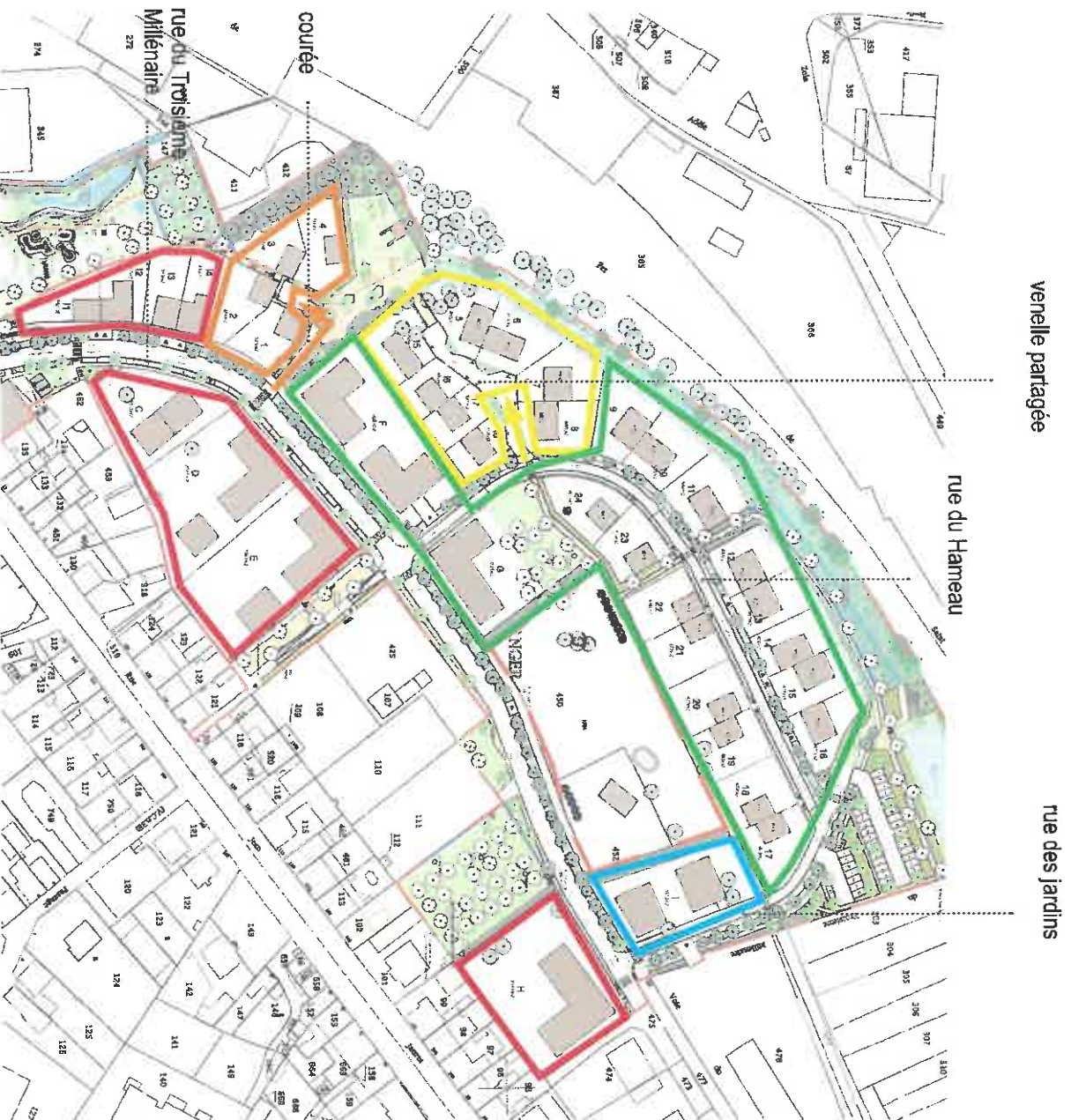
Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies présentes et dessinées sur le Plan de Composition.

Les accès aux parcelles définis par le plan de composition sont ajustables en fonction du projet.
Ils devront toutefois respecter les voies sur lesquelles ils sont localisés.

Voies de desserte interne

Sur le terrain, les voies d'accès à la construction et aux annexes (garages,...) seront optimiser.
Les matériaux perméables seront favorisés.

-  accès depuis la rue du Troisième Millénaire
-  accès depuis la courée
-  accès depuis la rue du Hameau
-  accès depuis la venelle
-  accès depuis la rue des Jardins





VK

- Implantation de la construction par rapport aux constructions existantes






Zone inconstructible ou soumise à prescriptions particulières

Les constructions devront respecter les règles d'implantation ci-contre.

-  Zone N - strictement protégée et non constructible
Cette zone s'étend sur les lot individuels nord à proximité du meffon
-  Zone impactée par le PPRM classée en zone BF
(prescriptions sur les constructions à respecter)

Alignement - retrait

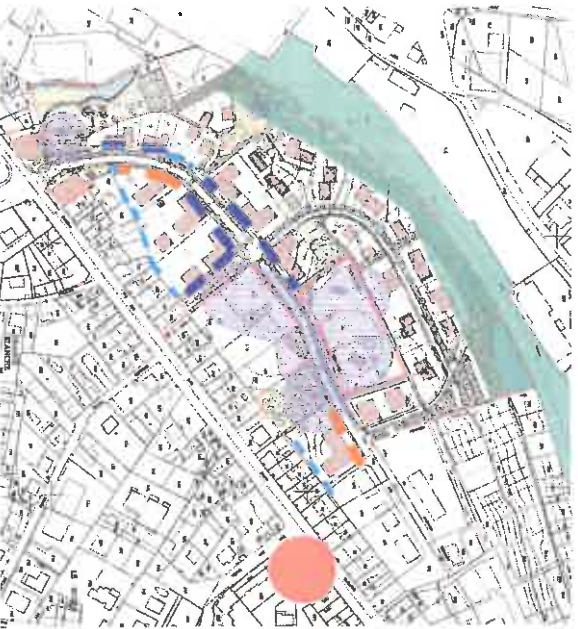
Les constructions devront respecter les règles d'implantation ci-contre.

-  Alignement sur la rue avec retrait (2m)
Cette bande de 2m sera végétalisée.
-  Retrait minimum de 7m par rapport aux limites de la ZAC
-  Retrait minimum de 3m par rapport aux voies

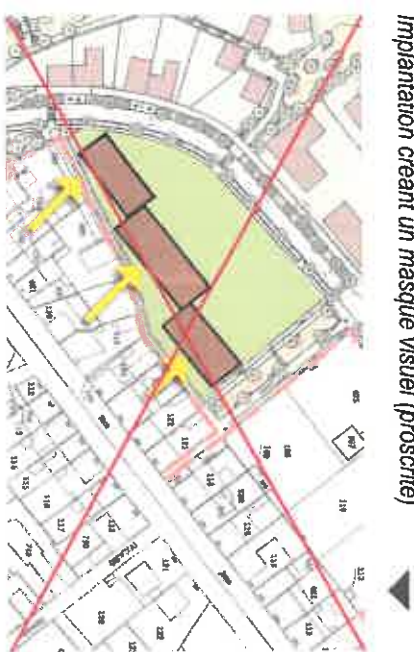
Prescriptions :

Les projets de construction devront respecter la présence des habitations existantes (notamment le long la rue Jean Jaures) :

- Ainsi leur implantation devra leur permettre de conserver des vues sur le paysage. Les implantations créant des effets de masques visuels frontaux sont proscrites (= bâti discontinu rue du Troisième Millénaire)
- Elles ne devront pas créer de rapport de co-visibilité trop important pour préserver l'intimité des habitations (bande de retrait des constructions par rapport à la limite de ZAC)
- Enfin, les hauteurs des bâtiments seront adaptées.



Implantation offrant des percées visuelles

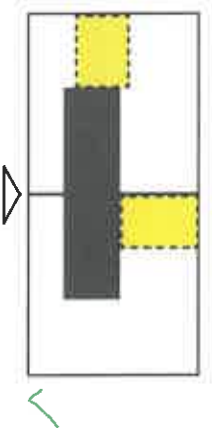


Implantation créant un masque visuel (proscrite)

- Implantation de la construction sur sa parcelle

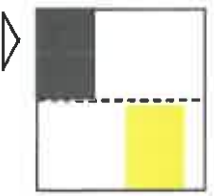
Prescriptions :

Favoriser des implantations en limite de parcelle pour permettre des évolutions futures.
 Au centre de la parcelle, l'implantation est très consommatrice d'espace. Elle limite les possibilités d'évolution de la parcelle (extérieur) ou division futur au terrain.



Extension de la construction

Exemple d'implantation en limite permettant une évolution de la construction ou du terrain



Division parcellaire



Évolutions réduites

- Implantation et gestion de la pente

Prescriptions :

Afin de participer à l'intégration du projet dans son environnement les constructions s'adapteront à la topographie de la parcelle. Pour cela :

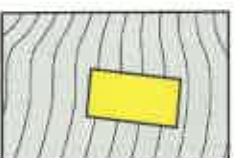
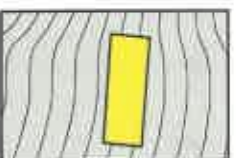
- Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la pente.
- Dans le cas où les constructions dans la pente s'implantent sur des pilotis, ces derniers devront soit être masqués (végétation), soit être intégrés à la construction. La partie inférieure ne devra pas constituer un espace résiduel et devra être soignée.

- Les terrassements (déblais/remblais) devront être limités au maximum et traités sur la parcelle..

- Sauf incapacité liée au terrain, seuls les talus de 3/1 seront admis pour permettre une végétalisation de ces derniers. Les toiles en matières plastiques sont prosrites.

- Dans le cas d'un traitement en terrasse du terrain, les entrochements de grosse taille seront prosrits au profit d'assemblage de pierres de plus petite taille pour une meilleur intégration au paysage. Les gabions sont autorisés.

- L'accès au garage sera unique, en haut ou en bas de l'habitation selon la voie la plus proche.



Gestion de l'espace libre

1- Définir un espace libre

Cette expression désigne les espaces libres de toutes constructions en élévation (habitat, annexes, cabanon,...) et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

2- Pourquoi limiter l'artificialisation des parcelles

1. Permettre l'infiltration des eaux dans le sol et limiter les risques
2. Limiter les effets d'îlot de chaleur (lutter contre le réchauffement climatique)
3. Offrir des refuges à la biodiversité
4. Conserver de la nature en ville et favoriser le bien-être

3-Mettre en place un coefficient de biotope de surface (CBS)

La mise en place d'un coefficient de biotope de surface permet de s'assurer de la qualité d'un projet, en réponse à différents enjeux climatiques.

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il se calcule comme suit :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Prescriptions :

- Les parcelles devront présenter un CBS = 0,3

FT

VK

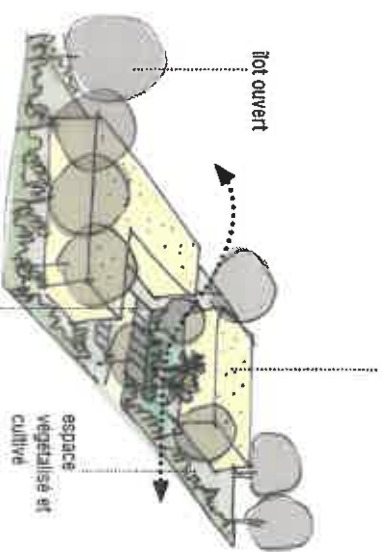
• Lutter contre les îlots de chaleurs

toiture végétalisée ou limitant les effets de chaleur (teinte claire, matériaux réfléchissants...)

Prescriptions :

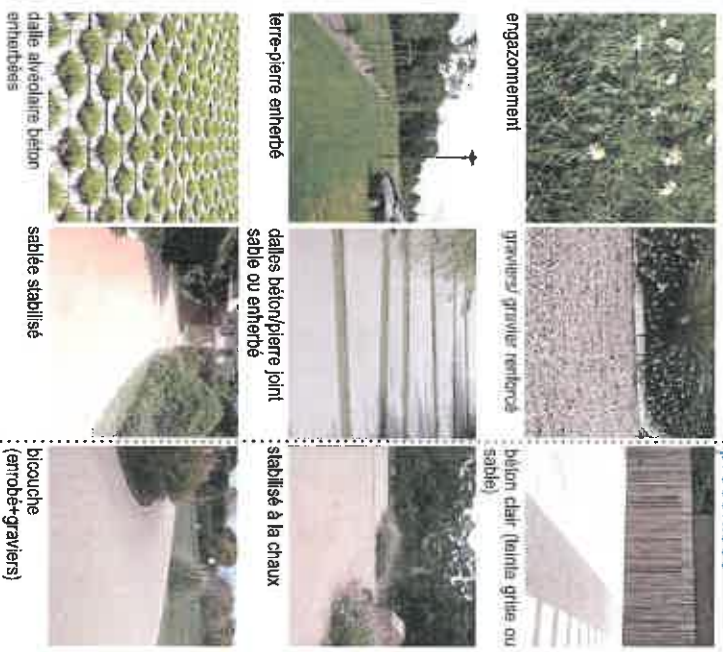
Afin de lutter contre les effets d'îlots de chaleur, il s'agit de :

- Respecter le coefficient de biotope de surface (CBS)
- Planter généralement les espaces libres : **1 arbre pour 100m² à minima + haie diversifiée par parcelle.**
- **Limiter l'imperméabilisation des parcelles** en choisissant des revêtements de sol perméables et favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur place (voir matériaux préconisés ci-après)
- **Les ancrés noirs ou de couleur foncée sont proscrits.**
- Concevoir des **îlots ou habitats ouverts** permettant la circulation de l'air.
- Apporter de l'**ombre** sur les espaces construits.
- Maximiser la **végétalisation des toitures** pour favoriser l'évapotranspiration.



Exemple de matériaux perméables

imperméables préconisés



• Gestion de l'eau pluviales

Prescription :

- Prévoir des ouvrages de récupération et de stockage des eaux pluviales en toiture et cœur d'îlot pour réutilisation (espaces verts, nettoyage des locaux communs) pour les îlots collectifs.
- Privilégier des dispositifs paysagers à des dispositifs techniques en cœur d'îlots afin de favoriser la pluralité des fonctions (déclivité des côurs d'îlots végétalisés, jardins de pluie etc).
- Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence non visibles depuis la voie de desserte de la parcelle. Elles devront être opaques pour limiter la croissance des bactéries et couvertes pour les rendre inaccessibles aux moustiques (d'une moustiquaire ou d'un tissu fin notamment pour limiter la prolifération des moustiques tigres).
- Si elles sont visibles depuis l'espace public (autres espaces publics que la voie d'accès), elles seront dissimulées (bardage, végétation,...).



Des sols perméables, et l'accent porté sur le développement de la biodiversité des aménagements paysagers



Toitures végétalisées, cœur d'îlot ouverts et planté

- Limites de parcelle : traitement des clôtures

Le traitement des limites, et notamment des limites le long de l'espace public est un élément essentiel de la qualité paysagère d'un quartier d'habitation. Elles permettent de créer de la cohérence à l'échelle de toute la ZAC.

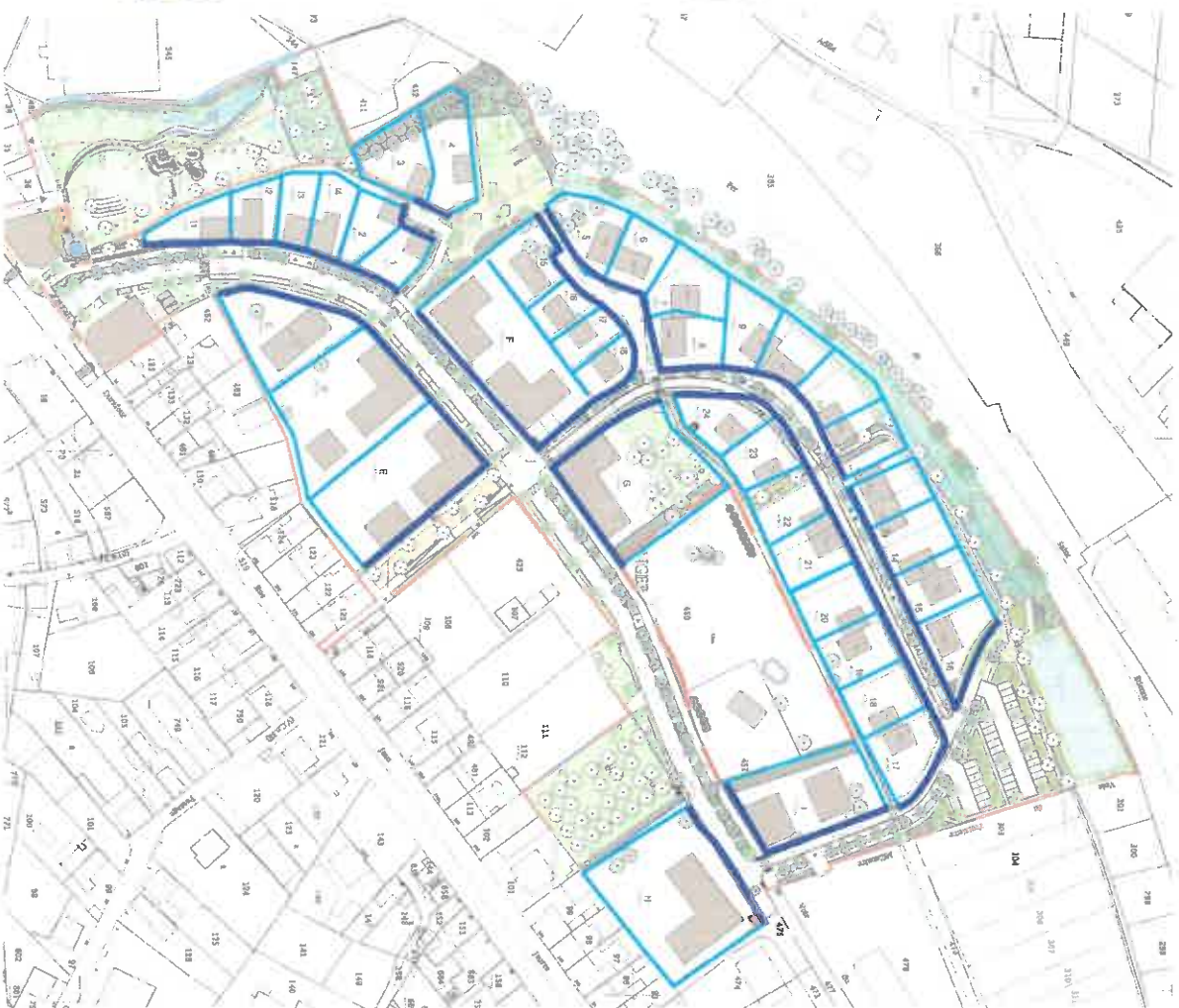
Il n'existe pas de modèle de clôture imposé pour laisser une certaine liberté à chacun mais des règles sont édictées afin de construire ce langage paysager commun.

Le concepteur de chaque projet devra ainsi apporter un soin particulier au traitement des clôtures en respectant les prescriptions définies ci-après.

Limites qualitatives avec l'espace public



Limites entre chaque parcelle = limites séparatives



- Les différentes typologie



Clôtures

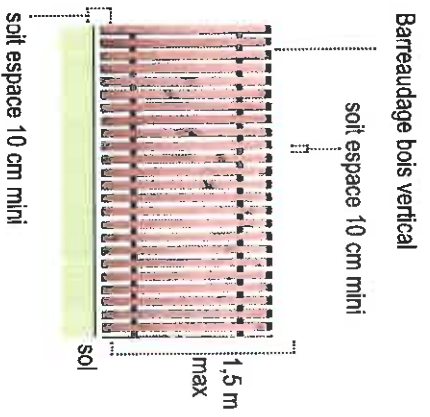
- Ainsi, les clôtures seront **en bois, ajourées**, sans ouvrage maçonné, pour permettre à la petite faune de circuler sur la ZAC et aux eaux de ruisseler librement. Ainsi les clôtures présenteront :
 - soit un espacement de 10 cm mini entre les éléments verticaux
 - Soit un jour de 10 cm mini sous les éléments verticaux.
- Les clôtures présenteront une composition d'**éléments verticaux** avec un espacement de 3cm minimum pour conserver un effet ajouré.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas **1,50m**.
- Les clôtures seront **doublees d'une haie diversifiée** (voir fiche sur les haies).
- Les clôtures ne sont pas obligatoire sur la ZAC. Dans ce cas, la limite sera marquée par une haie diversifiée.

Portails et portillons

- Les parcelles pourront ainsi posséder un portail d'accès et / ou un portillon dominant sur l'espace public. Les parcelles comprises entre deux espaces publics pourront installer un portillon d'accès secondaire qui devra être intégré à la clôture. Ces portillons réalisés en bois seront ajourés.
- Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois ou métal masqué par la haie, piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison...).
- Le portail et le portillon devront eux-mêmes restés sobres et en cohérence avec la clôture.
- La hauteur maximum autorisée pour les portails et les portillons est de 1,50m.

Pare-vue

- Si la mise en œuvre de pare-vues semble nécessaire pour maintenir l'intimité des habitations, **ils seront prévus dès l'origine du projet** et matérialisés au dossier de demande de permis de construire.
- Ils sont autorisés uniquement en limite séparative, en continuité du bâti.
- Leur dimension est limitée à 1m80 de hauteur sur 4 mètres de longueur.
- Ils seront constitués d'éléments en bois ou en maçonnerie en cohérence avec le bâti. **Tout élément en matière plastique est pros crit .**
- Ils pourront constituer le support de plantations grimpantes ou de haies diversifiées



Exemple qualitatif



Exemples qualitatifs



• Planter son jardin : favoriser la bio-diversité en joignant l'utile à l'agréable !

Les arbres un rôle essentiel !

La présence d'arbres sur un terrain est primordiale. En plus des nombreux avantages écologiques qu'ils nous rendent (ombre, lutte fût de chaleur, absorption du CO2,...), ils sont un refuge pour la faune (oiseau, insecte, petit mammifères,...). Les déchets verts (feuilles/ branches) peuvent permettre de fournir et alimenter un composte pour le potager par exemple.

Une palette riche, variée et locale !

Les vertus du végétal s'avèrent importantes et multiples car il répond simultanément et transversalement à de nombreuses problématiques, notamment :

- participation à la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains et au confort urbain par création de microclimats,
 - participation au développement de la biodiversité,
 - contribution à l'apaisement de la ville grâce notamment à son impact sur la perception sonore d'un environnement exposé,
 - contribution à l'épuration de l'air,
 - rôle dans l'atténuation de la perception d'une densité bâtie,
 - protection des pieds de façade (lorsque celui-ci est aligné à l'espace public),
 - gestion des eaux pluviales.
- Ainsi, le concepteur devra porter une attention particulière à la végétalisation des espaces libres (jardin et cœur d'îlot), des toitures et/ ou des façades).

Prescriptions :

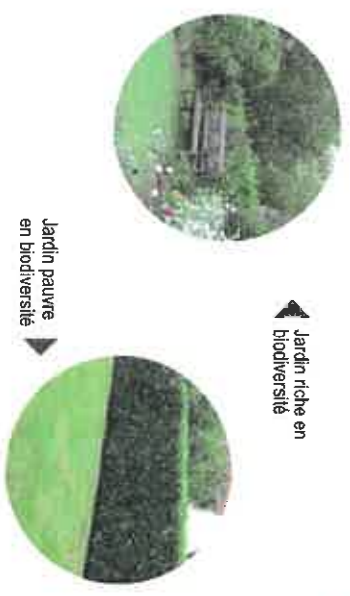
- Les opérateurs devront porter une attention particulière aux choix des essences végétales :
- Les arbres présents sur la parcelle seront maintenus ou remplacés.
 - Le recours à des essences végétales indigènes et locales, non invasives et non allergisantes.
 - Les espaces libres seront plantés à minima : **1 arbre pour 50 m2 de pleine terre + 1 haie diversifiée** sur les limites de la parcelle
 - Les haies qui doubleront les clôtures seront diversifiées. **Toute haie mono-spécifique est interdite.**
 - Les PC présenteront la liste détaillée des essences choisies pour la parcelle (haie, strate arborée,...).
 - L'utilisation des produits phytosanitaires est proscrit pour maintenir une qualité des sols, des eaux souterraines et limiter les risques pour la santé.

La haie au service du jardin et de la nature !

- Il existe de nombreuses associations végétales pour constituées des haies denses, riches en biodiversité et en usages (haie fleuries, haie, gourmande, haie isolante et défensive,...).
- Diversifions ainsi les plantations pour enrichir notre environnement !
- Ci-après quelques exemples de haie pour alimenter l'imagination, mais de nombreuses combinaisons et variations sont possibles, à vous de les découvrir !



Haie d'essences locales et variées à port libre



Haie monospécifique tailler strictement à proscrire

Handwritten initials 'JK' and a signature.

Végétalisation de la parcelle et gestion

La ZAC Cote Granger bénéficie d'un cadre paysager qualitatif constitué d'un patrimoine végétal important. Avant accueil pendant plusieurs années des jardins familiaux, elle possède de nombreux arbres fruitiers 5notamment). En partie laissée en friche, une végétation spontanée s'est développée au fil du temps. Cette végétation locale, endogène, et bien implantée représente un potentiel paysager important à maintenir et structurer.

Préconisation :

- Sculpter l'existant plutôt que de tout raser (lors de l'aménagement essayer de conserver de la nature déjà en place).
- Protéger les arbres / arbustes à maintenir lors des travaux de construction.
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces végétalisés peu importe la taille de la parcelle. Cela consiste à laisser des zones refuges (non tondues) pour la biodiversité.
- Prévoir une répartition optimale entre les trois strates (strasse basse, arbustes et arbres)
- L'usage de pesticides et autres produits phytosanitaires est proscrit.

Parcelle initiale



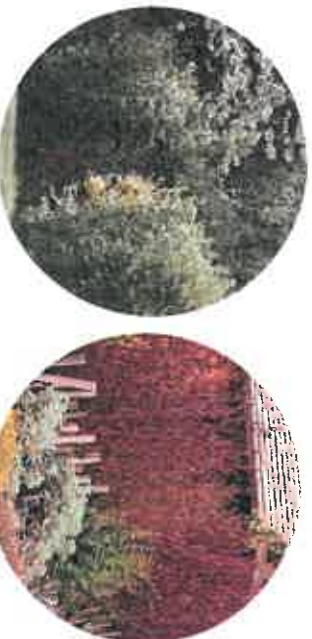
Parcelle aménagée - les sujets sont préservés et intégrés



La haie occultante

La haie brise-vue aide à se protéger du regard des autres ou à cacher des éléments extérieurs (bâtiments, voie SNCF, ...). Les végétaux qui la constituent ont donc généralement un feuillage persistant ou marcescent*. Mixer à minima 4 essences.

Ambiance



La haie fleurie

Les végétaux composant la haie fleurie présentent une grande diversité de floraison étalée dans le temps. Il faudra s'assurer de leur compatibilité avec le terrain et le climat. On veillera à les associer de façon harmonieuse entre eux. Pour cela, le plus simple sera de créer un plan sur papier de sa haie fleurie avant de se lancer : les floraisons ainsi que les couleurs doivent être réparties dans l'espace et le temps, les feuillages caducs et persistants sont également alternés.

Ambiance



La haie champêtre

La haie champêtre est une haie décorative s'intégrant parfaitement dans le paysage, comme si elle existait. On utilisera de préférence des espèces déjà présentes dans le paysage qui s'adapteront facilement. La haie champêtre apportera nourriture aux animaux sauvages et aux oiseaux, contribuant ainsi à préserver la biodiversité. La haie champêtre aura enfin un effet coupe-vent et protégera du froid en hiver.

Ambiance



La haie fruitée et gourmande

La haie gourmande est un régal pour les yeux et pour les papilles ! Une haie qui protège des regards et du vent, mais qui donne aussi des fruits pour soi ou pour la faune du jardin : c'est possible ! Il faut bien choisir les espèces et planter de façon astucieuse. Si plus d'intimité est recherchée, cette haie peut représenter la seconde ligne d'essences plus occultantes.

Exemple de composition



3.3 Prescriptions sur le bâti

- Sensibilisation à la conception bioclimatique

En quoi consiste une construction bioclimatique ? Organisation de la construction

Bon sens et observation de la nature !

Le principe d'une construction bioclimatique est de rechercher le confort thermique intérieur en adaptant le bâti à son environnement : climat, terrain, exposition aux vents et au soleil, végétation.

1. Viser un confort thermique naturel

2. S'adapter à l'environnement de la construction

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

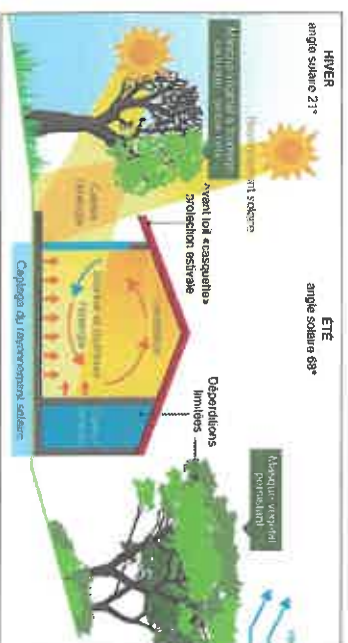


Schéma de construction bioclimatique

Organisation de la construction

Pour tendre vers un confort thermique naturel, les éléments essentiels sur lesquels il faut jouer sont :

- la volumétrie générale de la construction, qui devra être compacte ;
- la répartition des baies vitrées et leur taille suivant leur exposition ;
- la répartition des pièces en fonction de leur usage et de leur occupation pendant les 24 heures de la journée ;
- le choix des matériaux mis en œuvre quant à leur poids inertie thermique, à leur capacité isolante et à leur position dans la construction (répartition d'inertie thermique).

Prescriptions :

Le concepteur devra a minima atteindre le niveau de performance exigé par la RT2012. Il devra proposer des logements assurant un confort thermique à ses habitants et s'orienter vers une simplicité technologique par des moyens passifs.

Ainsi, l'installation de climatisation est proscrite pour les logements. L'objectif est d'assurer la maîtrise des consommations de chauffage en période hivernale et un confort hygrothermique optimal en période estivale.

- la multi-orientation des logements afin de favoriser le renouvellement d'air naturel et les apports solaires.

- les casquettes et débordements de dalles (pour apporter de l'ombre)

- la quantité et la qualité des surfaces vitrées et de leurs protections et occultations afin de minimiser les apports solaires en été et maximiser les apports solaires en hiver

- la colorimétrie et la nature des matériaux de l'enveloppe. Le concepteur doit ainsi privilégier des matériaux à albédo et à coefficient de régulation thermique élevés.

- la végétalisation des toitures peut largement contribuer à favoriser l'évapotranspiration et donc le rafraîchissement de la construction.

- la qualité d'isolation thermique de l'enveloppe et des séparations horizontales et verticales, l'étanchéité à l'air et la mobilisation de l'inertie thermique.

Exemples de typologie pour l'habitat individuel groupé ou intermédiaire

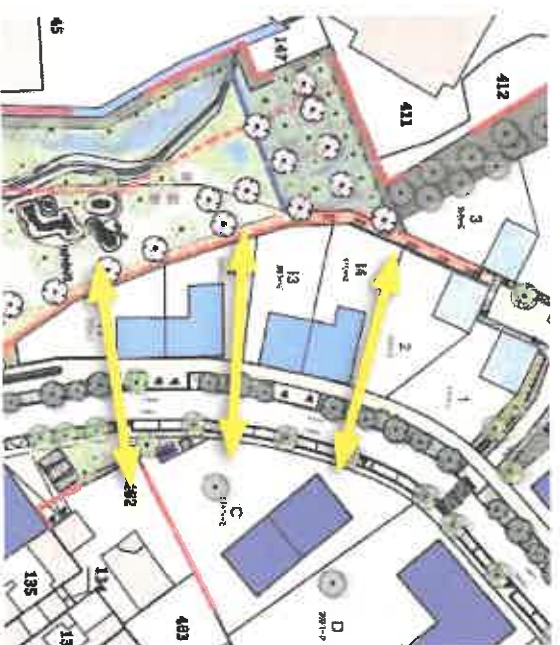


- Composition générale

Les principes généraux de composition adoptés pour le projet urbain privilégient la **diversité et la simplicité typologique** pour les bâtiments, et le maintien de **transparences visuelles et fonctionnelles** (cloîtures à claire-voie, percées entre les constructions...).

Une discontinuité du bâti est notamment souhaitée pour les lots (11,12,13 et 14) le long de la voie du Troisième Millénaire pour éviter les masques visuels sur les cotéaux.

Les transparences visuelles permettent de faire participer les jardins au même titre que les éléments bâtis à la qualité paysagère de la rue et plus généralement du quartier.



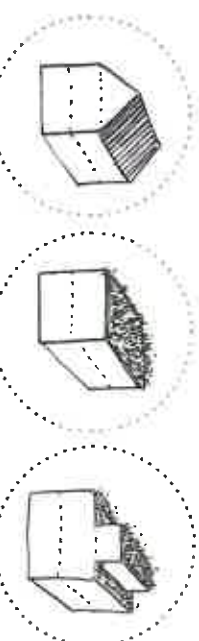
Laisser passer les vues

- Volumétrie

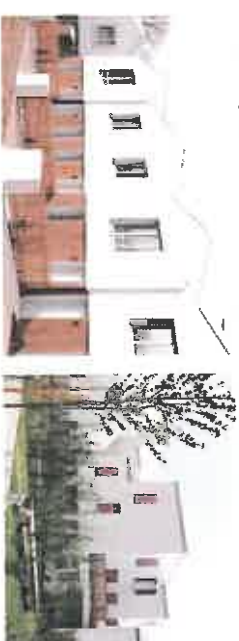
Prescriptions :

- La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement mais également au regard de son intégration urbaine (voisinage proche notamment).
- D'une manière générale, la volumétrie des constructions à usage d'habitation doit être simple, épurée et compacte pour répondre aux exigences techniques en vigueur.
- L'attique d'un bâtiment ne pourra dépasser 60% de la surface au sol de l'étage inférieur.
- Les différents volumes de la construction doivent être agencés avec soin et dans l'idée d'une composition globale. Ainsi, les vérandas, jardins d'hiver, pergolas, abris et autres éventuelle annexes devront être implantés et construits harmonieusement en cohérence avec la construction principale (matériaux, couleurs, volumétries).

Volume simple et compact



volume avec toiture à pans volume avec toiture-terrasse toiture-terrasse avec attique



- Toiture

Prescriptions :

- Les bâtiments individuels groupés ou intermédiaires pourront bénéficier de **toiture à deux pans ou de toitures-terrasses**.
 - Les **toitures-terrasses seront admises seulement dans le cas d'une végétalisation de celles-ci, composée d'une strate d'au moins 15 cm de hauteur**.
- La végétalisation extensive ou semi-extensive sera préférée car elle présente une qualité paysagère plus importante et permet notamment une plus grande diversité végétale.
- Favoriser la plantations d'essences diversifiées et favorables à la biodiversité (par exemple les essences métallifères)
 - Pour les toitures terrasses, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 1.50m.
 - La couverture des toitures à pans sera soit en tuile canal (que l'on retrouve à Lorette), soit zinc.



exemples de toitures plantées préconisées

• Constructions libres sur la parcelle :

abris de jardin

Prescriptions :

- Les abris/ cabanon de jardin seront réalisés soit dans le prolongement de la construction principale ou du garage, soit en limite séparative.
- La hauteur maximale des annexes à l'égout de toiture ou à l'acrotère (si toiture terrasse) construites hors zone de constructibilité est de 3.00m et la hauteur plafond (au faîtiage) de ces constructions ne peut pas excéder 4 mètres.
- Ils seront de préférence en bois pour s'intégrer à l'ambiance champêtre du jardin.
- Les matériaux PVC et autres plastiques sont proscrits.
- Les toitures et les côtés pourront être végétalisés.
- Les toitures seront en bois, métal, tuile et se dissimuleront dans le paysage (éviter les revêtements trop brillant, ou colorés).



• Gestion des déchets

Prescriptions :

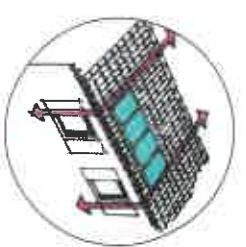
- Les Zones de rassemblement seront réalisées sous forme d'abris ou à minima closent par des claustras reprenant le langage bois et verticale imposé pour des clôtures.
- Chaque parcelle devra prévoir le stockage de des bacs de tri et d'ordures ménagères sur sa parcelle.
- Ces bacs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Chaque logement devra aussi prévoir un espace suffisamment important pour réaliser le tri dans les logements.

• Énergies renouvelables

Dans cette conception écologique de l'habitat, il s'agit d'intégrer harmonieusement les énergies renouvelables au projet d'ensemble de la construction.

Prescriptions :

- Panneaux solaires :** Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager ; ils devront faire l'objet d'un soin particulier:
 - En toiture :
 - Toiture à pans :** ces panneaux seront intégrés dans la pente de toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - Toiture terrasse :** ils devront être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture terrasse est visible car située en contrebas une composition architecturale satisfaisante sera exigée.
 - En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.
 - Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
- Éolienne :** Les éoliennes individuelles ne seront pas disposés du côté de l'espace public et/ou du côté de voisinage.



Abris qualitatifs et intégrés



VK

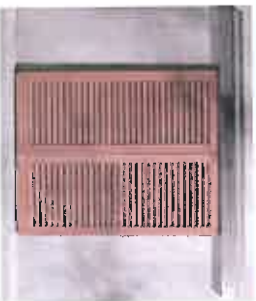
• Ouvertures et occultations

Les ouvertures participent au dessin de la façade et assurent un rôle essentiel dans l'habitat (vue, lumière, isolation thermique, phoniques,...). Elles devront être traitées avec soin de même que leur système d'occultation qui doivent être conçus comme un ensemble.

Prescriptions :

- Les ouvertures seront généreuses pour garantir aux logements des apports en lumière important. A titre d'exemple, la réglementation thermique (RT2012) préconise un ratio de baies vitrées de 1/6 soit 17% de la surface habitable en parois vitrées, réparti comme tel: 40% au sud / 20% au nord / 20% à l'Ouest / 20% à l'Est
- Les baies vitrées au Nord sont à éviter au profit des ouvertures au Sud.
- Les menuiseries et les volets seront en **bois ou métal**. Ainsi les volets battant ou coulissant seront préférés.
- Les éléments en PCV sont proscrits.
- Les caissons des volets seront intégrés à la construction et non visibles depuis l'extérieur.
- Une cohérence générale des éléments entres eux et avec la façade devra être réalisée (teinte, matérialité, composition,...).

Favoriser les menuiseries bois



• Porte de garage

Prescriptions :

Dans un souci d'intégration et de qualité architecturale, les portes de garages seront :

- Des éléments distincts dans la composition d'ensemble de la façade de par la géométrie du dessin, la couleur, les matériaux, le rappel des menuiseries,...
- Ou des éléments fondus dans la volumétrie en choisissant le même revêtement que le reste de la façade.

• Garde-corps

Prescriptions :

- Les garde-corps reprendront le langage vertical et ajouré des clôtures.
- Les garde-corps devront limiter la visibilité depuis l'extérieur par des systèmes occultants intégrés (densité des éléments, écrans fixes ou mobiles) pour éviter la mise en place de dispositifs peu qualitatifs (type carisse PVC).
- Ils seront en bois ou en métal de même teinte que d'autres éléments de la façade pour éviter la prolifération de couleur et de matériaux.



• Intégration des éléments techniques

Prescriptions :

- Les éléments techniques participent à la composition de la façade. Leur impact visuel notamment depuis l'espace public peut nuire à la qualité architecturale des façades. Un travail d'intégration et de dissimulation favorisera la mise en œuvre de façades harmonieuses.
- Les éléments techniques de type conduits de cheminée seront dès que possible implantés sur les versants arrière par rapport à la voie.
- Les ventouses seront positionnées sur les façades arrière par rapport à l'espace public. Dans le cas d'impossibilité technique, elles devront être limitées et le plus possible dissimulées.
- Les climatisations sont proscrites ou bénéfice d'une gestion bioclimatique des constructions.
- Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public (habillage à trouver ou positionnement en façade latérale, en façade arrière...)
- Les descentes seront prioritairement intégrées dans le volume construit (chéneaux intérieurs).
- Lorsque les descentes EP seront visibles, elles seront de préférence localisées en façade latérale par rapport à la voie d'accès, afin d'être les plus discrètes possibles, et seront traitées avec soin en harmonie avec la façade.
- Les matières PVC sont proscrites pour les descentes d'eau, et à limiter au maximum pour les autres éléments sauf contraintes techniques justifiées.



• Choix des matériaux :

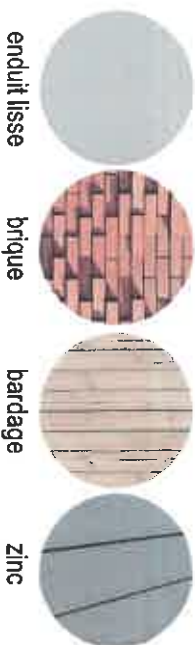
favoriser la qualité environnementale

Prescriptions :

Dans la mesure du possible, l'usage de matériaux durables et le plus local possible sera recherché. Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive pour assurer des conditions optimales de confort, de santé et de longévité des logements.

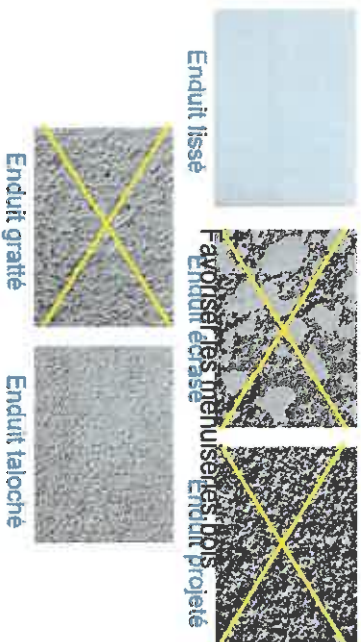
Dans cette perspective :

- Préférer les revêtements de façades en bois, briques, béton ou en maçonnerie enduite suivant la palette colorimétrique de la ville de Lorette.
- Pour les enduits : (3 couches minimum si ce n'est pas un enduit monocouche hydraulique). Choisir des enduits à base de matériaux naturels : chaux aérienne, chanvre, terre)
- Pour le bardage en bois, choisir un bois de bonne qualité et facile à entretenir (anticipé le grisement, par exemple, choisir du bois autoclavé naturel et s'il est peint, favoriser les peintures « naturelles »).
- Le béton pourra être matricé, lissé, ou teinté dans la masse.
- Afin de souligner certain volume, l'usage du zinc en façade est autorisé.



Les matériaux proscrits :

- enduit à base de plâtre, hydraulique et aérien avec 1 seule couche,
- enduit de finition rustique et grossière (enduit écrasé, projeté, gratté)
- bardage en PVC
- matériaux reconstitués, pastiches, imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts (parpaing brut, carreaux de plâtre...).



• Gamme chromatique

Le choix d'un nuancier à l'échelle de la commune permet de construire une harmonie architecturale.

- Pour les couleurs de l'enduit, de la toiture, des protections solaires, des menuiseries et serrureries : respecter la gamme de couleurs proposée par la ville.
- Les couleurs sombres captant d'avantage la chaleur seront à usage limité ou justifiées par un parti pris architectural.

• L'éclairage extérieur

Lorsqu'il sera nécessaire de recourir à l'éclairage artificiel celui-ci devra être pensé de manière à limiter les consommations énergétiques tout en répondant aux besoins. Pour assurer un bon éclairage extérieure, il s'agit de :

- 1 : N'éclairer que lorsque c'est réellement nécessaire.
- 2 : N'éclairer que là où c'est nécessaire.
- 3 : Adapter l'intensité aux besoins.

4 : Prendre en considération l'impact environnemental global des différents types d'ampoules.

5 : Avoir une attention particulière dans les sites naturels Prescriptions:

- Privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts sur la consommation d'énergie, tout en tenant compte des prescriptions en matière de biodiversité (ampoules basse consommation, leds ambrées, etc) ;

- Optimiser la hauteur, l'orientation et la protection des luminaires sans préjudice vis à vis des dispositions prises pour la biodiversité dans les zones sensibles ;

- Adopter une stratégie de maîtrise de la demande d'éclairage (éclairage gradable, minuterie, détection de présence, détection de luminosité, etc.).



JK

VK

- Gestion du stationnement voitures et vélos

Rappel règle PLU :

- 2 places de stationnement par logement créé doivent être aménagées
 - 1 place de stationnement de vélo par logement (notamment pour l'habitat groupé ou intermédiaire)
- Le PLU n'impose pas de stationnements visiteurs.

Stationnement voiture

Préconisations :

- Aménagement de 2 places de stationnements par logement. Un seul des deux stationnements pourra être intégré au bâti (garage), le seconde sera disposé à l'extérieur :
- soit sous un abris couvert ou de type pergola,
- soit en aérien.

Les abris seront traités avec soin et en cohérence avec la façade ou la clôture. Leur couverture ou leur façades pourront être végétalisés. Ils seront à minima ouverts sur deux côtés. Ils pourront être implantés en limite de parcelle.

- Les garages ne pourront pas être implantés en limite d'espace public, un recule minimum de 5m sera exigé.
- Les voies d'accès aux stationnements et les stationnements aériens seront en matériaux perméables.



Accès et/ou stationnement extérieur perméables

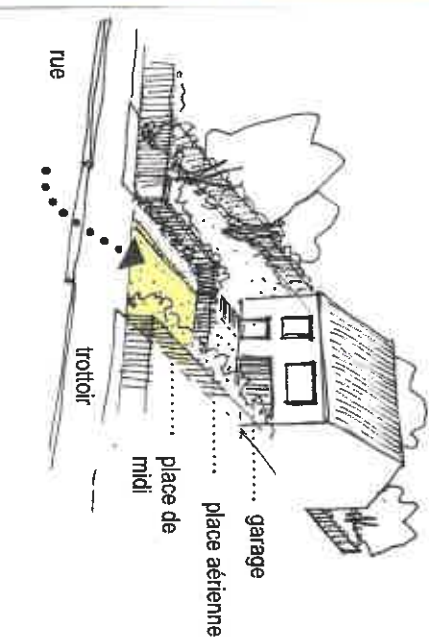
Pergola / abris ouvert

Place de midi

Préconisations :

- Chaque parcelle devra prévoir une **place de midi** pour éviter le stationnement sauvage dans la rue et offrir éventuellement une place privative pour les visiteurs.

Cette place privative inclue dans la parcelle est directement accessible depuis la rue (sans clôture, ni portail). Si il y a un portail, celui se retrouve donc en retrait. La place sera profonde d'au moins 5m pour éviter tout débordement sur le trottoir. Elle sera perméable ou semi-perméable. La place de midi peut être comptabilisée dans les deux places imposées, toutefois cela n'offre pas de stationnement visiteur à la parcelle.

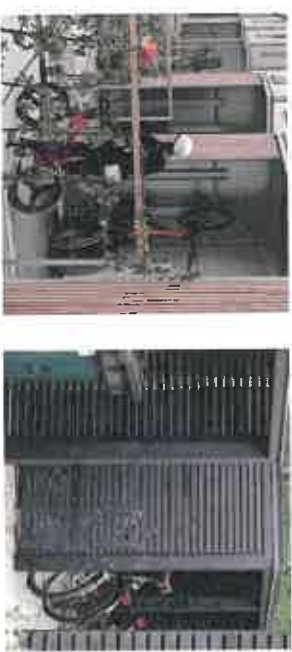


Croquis place de midi

Stationnement vélo :

- Afin d'encourager la pratique du vélo, les logements doivent prévoir des espaces de rangement vélos suffisamment grands et accessibles au RDC (à minima 2 emplacements par logement recommandé).
- Ils seront :
 - soit intégrés au bâti,
 - soit sous forme d'abris.

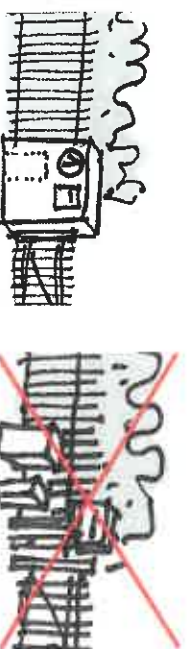
Les abris vélos devront être traités avec soin et en cohérence la façade ou les clôtures.



- **Adressage, boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Prescriptions :

- Les armoires électriques seront intégrées et dissimulées dans des coffrets techniques délimitant de parcelle.
- Les armoires électriques seront accessibles directement depuis la rue et intégrées harmonieusement dans le paysage.



Adressage et éléments techniques comme un élément unique



V.K.

AMÉNAGEMENT DE LA ZAC CÔTE GRANGER
LORETTE



3

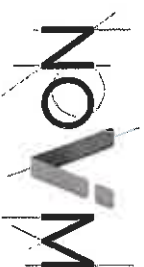
Prescriptions habitat individuel

- CPAUPE -

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines,

Paysagères et Environnementales

Plan masse de référence - plan PRO du 30.08.24



3. Prescriptions habitat individuel

3.1 Préambule

Rôle et portée du CPAUPE	3
Situation du projet :	3
Surface	3
Parti pris initial et enjeux de projet	3
Orientations d'aménagement	3
Rappels réglementaires sur la ZAC	3
Domaiialités & organisation des lots privatifs	3
Typologies	3
Epannelage des hauteurs	3

3.2 Prescriptions sur les espaces extérieurs

Pour bien aménager son terrain et construire !	7
Accès et voirie	7
Implantation de la construction par rapport aux constructions existantes	8
Implantation et gestion de la parcelle	9
Implantation et gestion de la pente	10
Lutter contre les îlots de chaleurs	10
Gestion de l'eau pluviales	11
Limites de parcelle : traitement des clôtures	11
Les différentes typologie	12
Planter son jardin : favoriser la bio-diversité en joignant l'utile à l'agréable !	13
	14

3.3 Prescriptions sur le bâti

Sensibilisation à la conception bioclimatique	16
Composition générale	17
Volumétrie	17
Toiture	17
Constructions libres sur la parcelle : abris de jardin	17
Gestion des déchets	18
Énergies renouvelables	18
Ouvertures et occultations	18
Porte de garage	19
Garde-corps	19
Intégration des éléments techniques	19
Choix des matériaux :	19
favoriser la qualité environnementale	20
Gamme chromatique	20
L'éclairage extérieur	20
Gestion du stationnement voitures et vélos	21
Adressage, boîtes aux lettres et coffrets techniques	21

3.1 Préambule

- Rôle et portée du CPAUPE

Le CPAUPE a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Lorette Côte Granger. Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots, Le présent CPAUPE est opposable à et par quiconque détiend ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

L'ambition du projet de ZAC est de créer un nouveau quartier au cœur de la ville favorisant la diversité d'habitats, la mixité des usages et veillera à s'intégrer au site en limitant son impact sur l'environnement.

Le CPAUPE définit des règles spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. Le respect des règles du présent CPAUPE est assuré par tout propriétaire de la ZAC.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la ZAC et définies dans le règlement du PLU de la Commune de Lorette.

Les règles énoncées dans ce CPAUPE s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots
- Dans les rapports de propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

- Situation du projet :

La ZAC est située sur la commune de Lorette, dans le département 42

Le site se situe à proximité des rues du Troisième Millénaire, de la rue Jean Jaures et de la rue Durafour

- Surface

La superficie de la ZAC est de 5,5 ha

- Parti pris initial et enjeux de projet



Enjeux 1 :
Créer un nouveau quartier d'habitat mixte dans un cadre paysager



Enjeux 2 :
Créer de nouveaux espaces de partage et de loisirs



Enjeux 3 :
Encourager les modes doux



Enjeux 4 :
Créer des aménagements et maintenir des espaces au service de la biodiversité



Enjeux 5 :
Intégrer la gestion de l'eau au paysage



• Rappels réglementaires sur la ZAC

Le PLU

Pour rappel, le présent CPAUPE est mis en cohérence avec les règles du PLU en vigueur approuvé le 04-10-2018

Le site est localisé en zone 1AUZ du PLU et N en limite Nord le long de la voie ferrée.

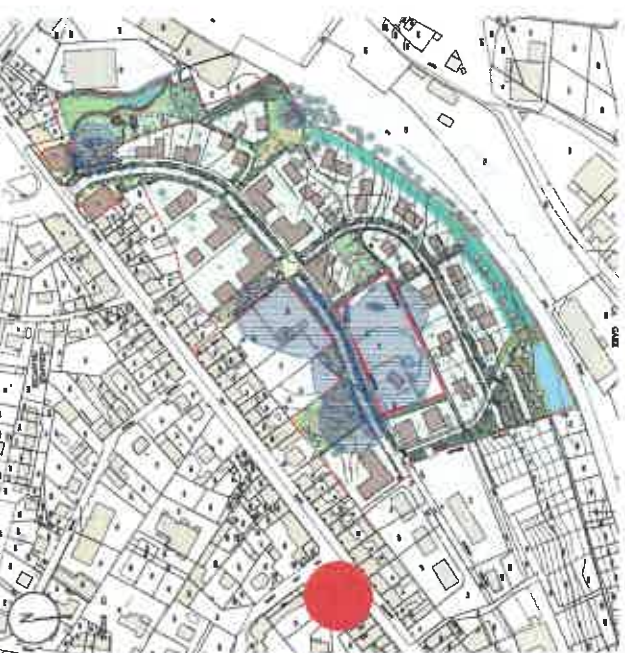
Un secteur Np correspondant au secteur soumis aux risques d'allées miniers et se situant au cœur de l'opération a été retiré du périmètre de la ZAC lors du dossier de création.

Zone N - strictement protégée et non constructible
Cette zone s'étend sur les lot individuels nord à proximité du merlon



Le PPRM (Le plan de prévention des risques miniers)

Pour rappel, la ZAC est concernée par un PPRM qui établit des règles de constructions. Certaines parcelles privées sont directement impactées par ce PPRM. Ainsi, les projets de constructions devront respecter les prescriptions du PPRM.



Plan de prévention du bruit

Une partie de la ZAC se situe en zone de bruit (liée à la proximité de l'autoroute et de la voie ferrée)

Prescriptions :

Le concepteur devra :

- adapter la qualité des ouvertures à la réglementation acoustique en vigueur (autoroute/voie ferrée) et veiller à procurer, autant que possible une isolation acoustique performante : façades exposées directement ou indirectement à la voie ferrée et à l'autoroute, mais aussi les façades situées à proximité des commerces en cœur de quartier, ou encore des entrées/sorties de garage, etc. ;
- les logements individuels à proximité des voies ferrées seront de pleine pied pour que le merlon joue son masque anti-bruit



PLU et plan d'aménagement

Montage réalisé par JNC superposition du plan de ZAC et des secteurs d'allées forts identifiés dans le PPRM.

Zone fortement impactée par les bruits

- Dominalités & organisation des lots privés

Le présent CPAUPE édicte des règles concernant les lots privés présentés ci-contre.

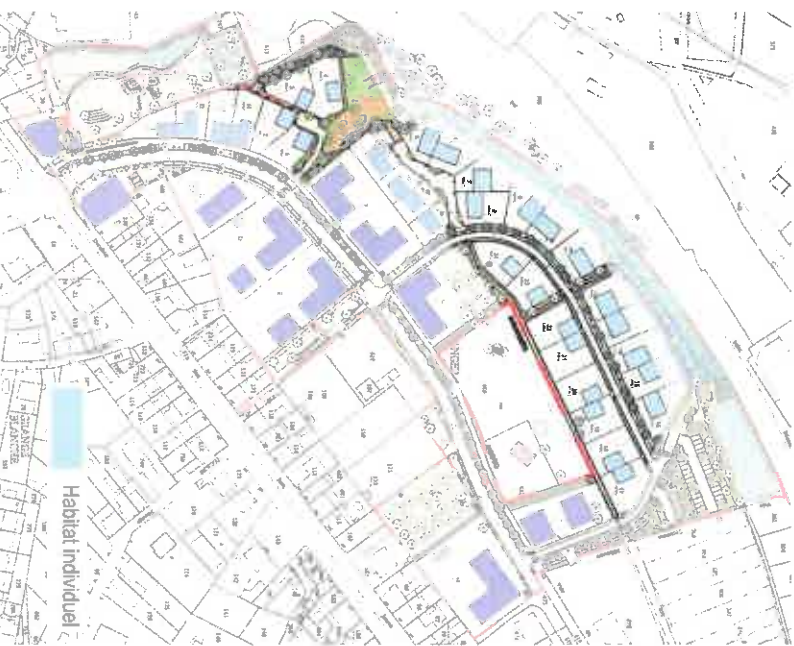
Il comporte différentes typologies d'habitat. Au total, on compte 40 lots privés répartis comme suit :

- 24 lots d'individuels (1 à 24)
- 8 lots d'individuels groupés ou intermédiaires (11 à 18)
- 8 lots de collectifs (A à J)



- Typologies

Les lots d'habitat individuel et intermédiaire sont situés autour de voies secondaires ou de courées. Ils revêtent un caractère moins urbain et se fondent dans l'ambiance champêtre du lieu. Les lots I (de 1 à 8) pourront soit être composés d'habitat individuel groupé, soit d'habitat intermédiaire.



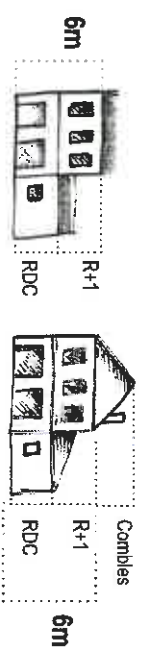
- Épandage des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet (faîçage ou acrotère) du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Préconisations :

- Les lots individuels le long du merlon seront en **RDC pour prévenir les nuisances sonores**
- les autres lots individuels peuvent monter en R+1

Habitat individuel



22

3.2 Prescriptions sur les espaces extérieurs

- Pour bien aménager son terrain et construire !

1- Bien observer et faire un état des lieux

1

Pour bien aménager son terrain, il est primordial de prendre un temps d'observation afin de déterminer les qualités, atouts ou défauts de votre terrain pour l'organiser le plus judicieusement possible.

Ainsi, grâce à cet état des lieux, vous pourrez valoriser les caractéristiques de votre terrain et les mettre au service de votre projet de construction !

Pour cela il s'agit de :

- Comprendre sa topographie et son orientation (Nord, Sud, Est, Ouest),
- Repérer les différentes strates végétales présentes (arbres, arbustes, strate basse,...) et leur emplacement,
- Définir les vues (ouvertures sur le paysage ou les éventuelles co-visibilités (voisinage, rue,...)),
- Observer ou se renseigner sur les vents dominants,
- Faire un bilan des éventuelles nuisances (bruits, activités voisines,...)

2- Concevoir et organiser son terrain !

2

Votre terrain peut accueillir de multiples usages et combiner de nombreuses fonctionnalités, il ne reste plus qu'à définir ce que vous souhaitez !

Est-ce un lieu de détente, un espace de jeux, de détente, un lieu productif (potager, fruitiers), un espace pour la bio-diversité, un espace de stationnement,... un ensemble de ces éléments ?

Il s'agit ainsi de positionner tous les éléments constitutifs de votre projet et de les agencer harmonieusement pour permettre à votre projet de s'intégrer à son environnement, participer à la valorisation écologique du lieu et respecter le bon fonctionnement de votre future quartier.

Pour cela veillez à :

- une bonne intégration des constructions
- des accès et circulations optimisés
- des espaces extérieures végétalisés, traités avec soin et favorisant la perméabilité (se servir de la végétation déjà présente c'est du temps et de l'argent gagné !)
- des limites qualitatives favorisant la biodiversité et la circulation de la petite faune (haie diversifiée, clôture ajourée,...)

3- Construire !

3

Une construction à toujours un impact sur le territoire dans lequel elle s'inscrit. Elle bouleverse sa topographie, génère de nouveaux micro-climats, modifie la gestion des eaux de la parcelle, la circulation du vent, de la petites faunes, apporte de nouveaux habitants, et génère de nouveaux usages...

Pour bien construire et s'inscrire dans l'avenir, il s'agit de :

- Respecter le paysage alentour et les règles d'urbanisme,
- S'intégrer dans son environnement et la topographie du lieu,
- Faire le choix de la simplicité et de la sobriété (formes simples, des matériaux pérennes,...),
- Concevoir une habitation favorisant le bien être et limitant les consommations énergétiques (bioclimatisme, ouvertures, espaces extérieurs,...),
- Anticiper l'avenir et la mutabilité de la construction ou du son terrain (extension de la construction pour l'adaptation familiale, densification du terrain ultérieure, BIMBY,...),

- Accès et voirie






Accès à la parcelle

Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies présentes et dessinées sur le Plan de Composition.

Les accès aux parcelles définis par le plan de composition sont ajustables en fonction du projet.
Ils devront toutefois respecter les voies sur lesquelles ils sont localisés.

Voies de desserte interne

Sur le terrain, les voies d'accès à la construction et aux annexes (garages,...) seront optimiser.
Les matériaux perméables seront favorisés.

-  accès depuis la rue du Troisième Millénaire
-  accès depuis la courée
-  accès depuis la rue du Hameau
-  accès depuis la venelle
-  accès depuis la rue des Jardins





- Implantation de la construction par rapport aux constructions existantes

3

FK




Zone inconstructible ou soumise à prescriptions particulières

Les constructions devront respecter les règles d'implantation ci-contre.

-  Zone N - strictement protégée et non constructible
Cette zone s'étend sur les lot individuels nord à proximité du merlon
-  Zone impactée par le PPRM classée en zone BF
(prescriptions sur les constructions à respecter)

Alignement - retrait

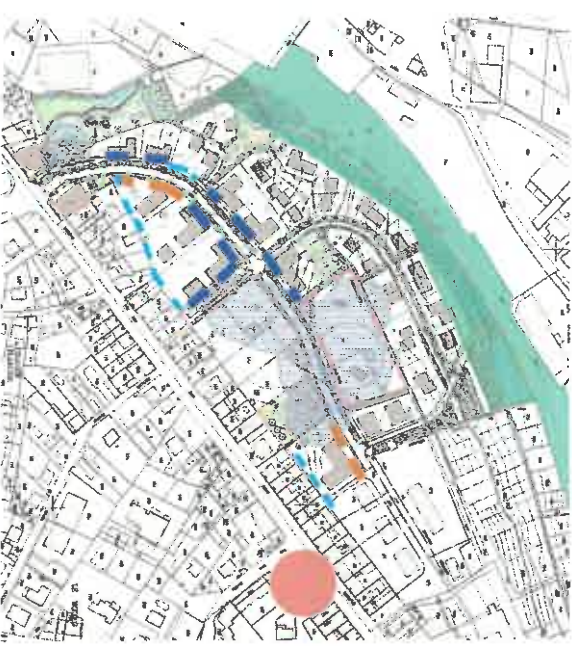
Les constructions devront respecter les règles d'implantation ci-contre.

-  Alignement sur la rue avec retrait (2m)
Cette bande de 2m sera végétalisée.
-  Retrait minimum de 7m par rapport aux limites de la ZAC
-  Retrait minimum de 3m par rapport aux voies

Prescriptions :

Les projets de construction devront respecter la présence des habitations existantes (notamment le long la rue Jean Jaurès) :

- Ainsi leur implantation devra leur permettre de conserver des vues sur le paysage. Les implantations créant des effets de masques visuels frontaux sont proscrites (= bâti discontinu rue du Troisième Millénaire)
- Elles ne devront pas créer de rapport de co-visibilité trop important pour préserver l'intimité des habitations (bande de retrait des constructions par rapport à la limite de ZAC)
- Enfin, les hauteurs des bâtiments seront adaptées.



Implantation offrant des percées visuelles



Implantation créant un masque visuel (proscrite)

- Implantation de la construction sur sa parcelle
- Implantation et gestion de la pente

Gestion de l'espace libre



Prescriptions :

Favoriser des implantations en limite de parcelle pour permettre des évolutions futures.

Au centre de la parcelle, l'implantation est très consommatrice d'espace. Elle limite les possibilités d'évolution de la parcelle (extérieur) ou division futur au terrain.

Prescriptions :

Afin de participer à l'intégration du projet dans son environnement les constructions s'adapteront à la topographie de la parcelle. Pour cela :

- Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la pente.
- Dans le cas où les constructions dans la pente s'implantent sur des pilotis, ces derniers devront soit être masqués (végétation), soit être intégrés à la construction. La partie inférieure ne devra pas constituer un espace résiduel et devra être soignée.

- Les terrassements (déblais/remblais) devront être limités au maximum et traités sur la parcelle..

- Sauf incapacité liée au terrain, seuls les talus de 3/1 seront admis pour permettre une végétalisation de ces derniers. Les toiles en matières plastiques sont proscrites.

- Dans le cas d'un traitement en terrasse du terrain, les entrochements de grosse taille seront proscrits au profit d'assemblage de pierres de plus petite taille pour une meilleur intégration au paysage. Les gabions sont autorisés.

- L'accès au garage sera unique, en haut ou en bas de l'habitation selon la voie la plus proche.

1- Définir un espace libre

Cette expression désigne les espaces libres de toutes constructions en élévation (habitat, annexes, cabanon,...) et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

2- Pourquoi limiter l'artificialisation des parcelles

1. Permettre l'infiltration des eaux dans le sol et limiter les risques
2. Limiter les effets d'îlot de chaleur (lutter contre le réchauffement climatique)
3. Offrir des refuges à la biodiversité
4. Conserver de la nature en ville et favoriser le bien-être

3-Mettre en place un coefficient de biotope de surface (CBS)

La mise en place d'un coefficient de biotope de surface permet de s'assurer de la qualité d'un projet, en réponse à différents enjeux climatiques.

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il se calcule comme suit :

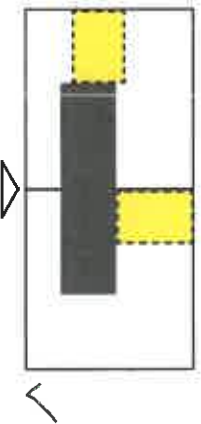
CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Prescriptions :

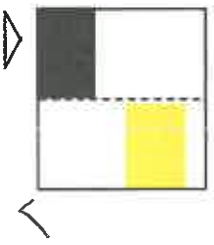
- Les parcelles devront présenter un **CBS = 0,3**

Exemple d'implantation en limite permettant une évolution de la construction ou du terrain

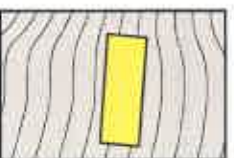
Extension de la construction



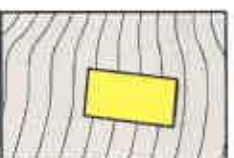
Division parcellaire



Évolutions réduites



Intégration parallèle à la pente



Intégration perpendiculaire à la pente

- Lutter contre les îlots de chaleurs

toiture végétalisée ou limitant les effets de chaleur (teinte claire, matériaux réfléchissants,...)

Prescriptions :

Afin de lutter contre les effets d'îlots de chaleur, il s'agit de :

- Respecter le coefficient de biotope de surface (CBS)
- Planter généreusement les espaces libres : **1 arbre pour 100m² à minima + haie diversifiée par parcelle.**
- **Limiter l'imperméabilisation** des parcelles en choisissant des revêtements de sol perméables et favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur place (voir matériaux préconisés ci-après)
- **Les enrobés noirs ou de couleur foncée sont proscrits.**
- Concevoir des **îlots ou habitats ouverts** permettant la circulation de l'air.
- Apporter de l'**ombre** sur les espaces construits.
- **Maximiser la végétalisation des toitures** pour favoriser l'évapotranspiration.



Toitures végétalisées, cœur d'îlot ouverts et planté

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales - Aménagement de la ZAC Côte Granger - Lorette 42

- Gestion de l'eau pluviales



Prescription :

- Prévoir des ouvrages de récupération et de stockage des eaux pluviales en toiture et cœur d'îlot pour réutilisation (espaces verts, nettoyage des locaux communs) pour les îlots collectifs.

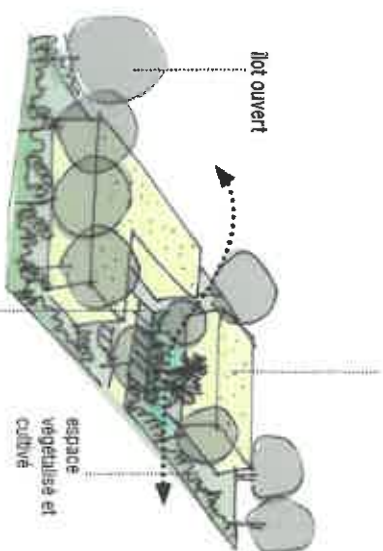
- Privilégier des dispositifs paysagers à des dispositifs techniques en cœur d'îlots afin de favoriser la pluralité des fonctions (déclivité des côurs d'îlots végétalisés, jardins de pluie etc).

- Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence non visibles depuis la voie de desserte de la parcelle. Elles devront être opaques pour limiter la croissance des bactéries et couvertes pour les rendre inaccessibles aux moustiques (d'une moustiquaire ou d'un tissu fin notamment pour limiter la prolifération des moustiques tigres).

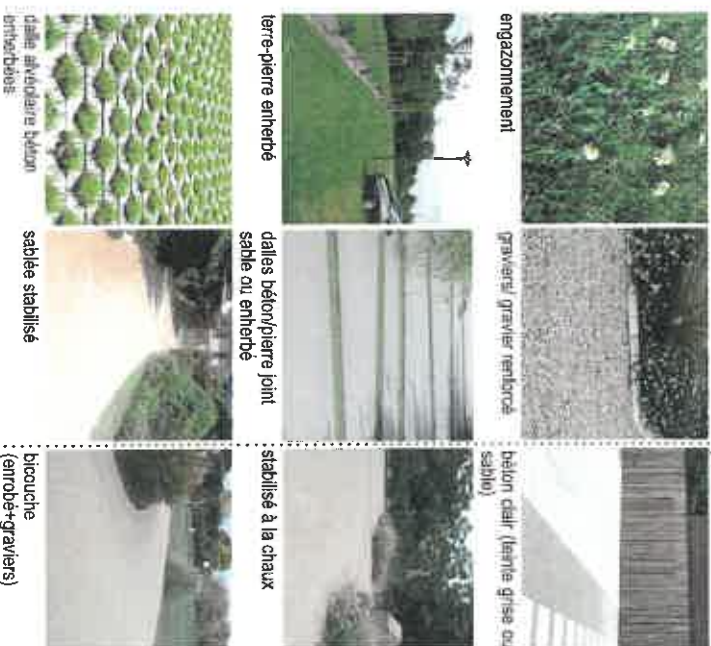
- Si elles sont visibles depuis l'espace public (autres espaces publics que la voie d'accès), elles seront dissimulées (bardage, végétation,...).

Exemple de matériaux perméables

plantation d'arbre pour offrir revêtements perméables de l'ombre



imperméables préconisés



engazonnement

graviers, gravier renforcé

béton clair (teinte grise ou sable)

terre-pierre enherbé

dalles béton/cièrre joint sable ou enherbé

stabilisé à la chaux

dalle alvéolaire béton enherbée

sable stabilisé

blocaille (enrobé+graviers)



Des sols perméables, et l'accent porté sur le développement de la biodiversité des aménagements paysagers

- Limites de parcelle : traitement des clôtures



Le traitement des limites, et notamment des limites le long de l'espace public est un élément essentiel de la qualité paysagère d'un quartier d'habitation. Elles permettent de créer de la cohérence à l'échelle de toute la ZAC.

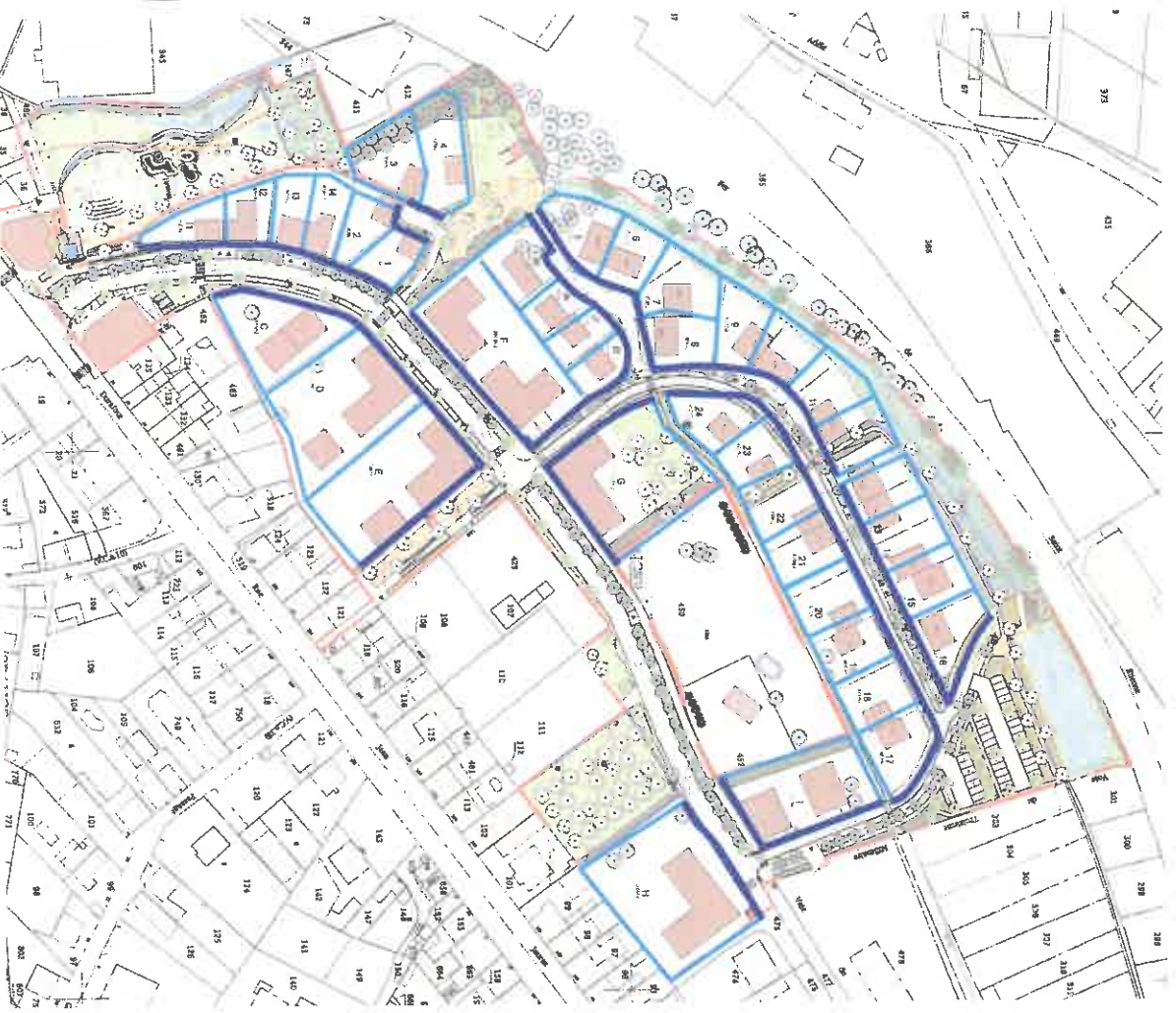
Il n'existe pas de modèle de clôture imposé pour laisser une certaine liberté à chacun mais des règles sont édictées afin de construire ce langage paysager commun.

Le concepteur de chaque projet devra ainsi apporter un soin particulier au traitement des clôtures en respectant les prescriptions définies ci-après.

Limites qualitatives avec l'espace public



Limites entre chaque parcelle = limites séparatives



• Les différentes typologie

Clôtures

- Ainsi, les clôtures seront **en bois, ajourées**, sans ouvrage maçonné, pour permettre à la petite faune de circuler sur la ZAC et aux eaux de ruisseler librement. Ainsi les clôtures présenteront :
 - soit un espacement de 10 cm mini entre les éléments verticaux
 - Soit un jour de 10 cm mini sous les éléments verticaux.
- Les clôtures présenteront une composition d'**éléments verticaux** avec un espacement de 3cm minimum pour conserver un effet ajouré.
- La **hauteur** des clôtures n'excédera pas **1,50m**.
- Les clôtures seront **doublees d'une haie diversifiée** (voir fiche sur les haies).
- Les clôtures ne sont pas obligatoire sur la ZAC. Dans ce cas, la **limite sera marquée par une haie diversifiée**.

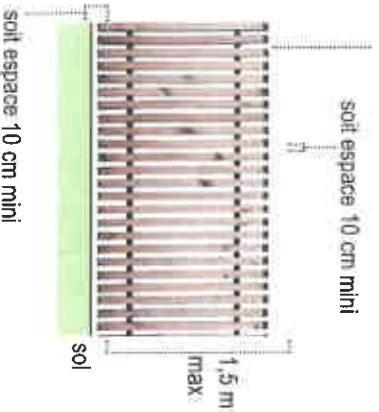
Portails et portillons

- Les parcelles pourront ainsi posséder un portail d'accès et / ou un portillon dominant sur l'espace public. Les parcelles comprises entre deux espaces publics pourront installer un portillon d'accès secondaire qui devra être intégré à la clôture. Ces portillons réalisés en bois seront ajourés.
- Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois ou métal masqué par la haie, piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison...).
- Le portail et le portillon devront eux-mêmes restés sobres et en cohérence avec la clôture.
- La hauteur maximum autorisée pour les portails et les portillons est de 1.50m.

Pare-vue

- Si la mise en œuvre de pare-vues semble nécessaire pour maintenir l'intimité des habitations, **ils seront prévus dès l'origine du projet** et matérialisés au dossier de demande de permis de construire.
- Ils sont autorisés uniquement en limite séparative, en continuité du bâti.
- Leur dimension est limitée à 1m80 de hauteur sur 4 mètres de longueur.
- Ils seront constitués d'éléments en bois ou en maçonnerie en cohérence avec le bâti. **Tout élément en matière plastique est proscrit**.
- Ils pourront constituer le support de plantations grimpantes ou de haies diversifiées

Barreaudage bois vertical



Exemple qualitatif



Exemples qualitatifs



3

fi

VK

- Planter son jardin : favoriser la bio-diversité en joignant l'utile à l'agréable !

fi

Les arbres un rôle essentiel !

La présence d'arbres sur un terrain est primordiale. En plus des nombreux avantages écologiques qu'ils nous rendent (ombre, lutte flot de chaleur, absorption du CO2,...), ils sont un refuge pour la faune (oiseau, insecte, petit mammifères,...). Les déchets verts (feuilles/ branches) peuvent permettre de fournir et alimenter un composte pour le potager par exemple.

Une palette riche, variée et locale !

Les vertus du végétal s'avèrent importantes et multiples car il répond simultanément et transversalement à de nombreuses problématiques, notamment :

- participation à la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains et au confort urbain par création de microclimats,
 - participation au développement de la biodiversité,
 - contribution à l'apaisement de la ville grâce notamment à son impact sur la perception sonore d'un environnement exposé,
 - contribution à l'épuration de l'air,
 - rôle dans l'atténuation de la perception d'une densité bâtie,
 - protection des pieds de façade (lorsque celui-ci est aligné à l'espace public),
 - gestion des eaux pluviales.
- Ainsi, le concepteur devra porter une attention particulière à la végétalisation des espaces libres (jardin et cœur d'îlot), des toitures et/ ou des façades).

Prescriptions:

Les opérateurs devront porter une attention particulière aux choix des essences végétales :

- Les arbres présents sur la parcelle seront maintenus ou remplacés.
- Le recours à des essences végétales indigènes et locales, non invasives et non allergisantes.
- Les espaces libres seront plantés à minima : **1 arbre pour 50 m2 de pleine terre + 1 haie diversifiée** sur les limites de la parcelle
- Les haies qui doubleront les clôtures seront diversifiées. **Toute haie mono-spécifique est interdite.**
- Les PC présenteront la liste détaillée des essences choisies pour la parcelle (haie, strate arborée,...).
- L'utilisation des produits phytosanitaires est proscrite pour maintenir une qualité des sols, des eaux souterraines et limiter les risques pour la santé.

La haie au service du jardin et de la nature !

Il existe de nombreuses associations végétales pour constituées des haies denses, riches en biodiversité et en usages (haie fleuries, haie, gourmande, haie isolante et défensive,...).

Diversifions ainsi les plantations pour enrichir notre environnement !

Ci-après quelques exemples de haie pour alimenter l'imagination, mais de nombreuses combinaisons et variations sont possibles, à vous de les découvrir !



Haie d'essences locales et variées à port libre



▲ Jardin riche en biodiversité



▼ Jardin pauvre en biodiversité



~~Haie monospécifique tailler strictement à proscrire~~

Végétalisation de la parcelle et gestion

La ZAC Côte Granger bénéficie d'un cadre paysager qualitatif constitué d'un patrimoine végétal important. Ayant accueillie pendant plusieurs années des jardins familiaux, elle possède de nombreux arbres fruitiers (notamment). En partie laissée en friche, une végétation spontanée s'est développée au fil du temps. Cette végétation locale, endogène, et bien implantée représente un potentiel paysager important à maintenir et structurer.

Préconisation :

- Sculpter l'existant plutôt que de tout raser (lors de l'aménagement essayer de conserver de la nature déjà en place).
- Protéger les arbres / arbustes à maintenir lors des travaux de construction.
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces végétalisés peu importe la taille de la parcelle. Cela consiste à laisser des zones refuges (non tondues) pour la biodiversité.
- Prévoir une répartition optimale entre les trois strates (strasse basse, arbustes et arbres)
- L'usage de pesticides et autres produits phytosanitaires est proscrit.

Parcelle initiale



Parcelle aménagée - les sujets sont préservés et intégrés



La haie occultante

La haie brise-vue aide à se protéger du regard des autres ou à cacher des éléments extérieurs (bâtements, voie SNCF, ...). Les végétaux qui la constituent ont donc généralement un feuillage persistant ou marcescent*.

Mixer à minima 4 essences.

Ambiance



La haie fleurie

Les végétaux composant la haie fleurie présentent une grande diversité de floraison étalée dans le temps. Il faudra s'assurer de leur compatibilité avec le terrain et le climat. On veillera à les associer de façon harmonieuse entre eux. Pour cela, le plus simple sera de créer un plan sur papier de sa haie fleurie avant de se lancer : les floraisons ainsi que les couleurs doivent être réparties dans l'espace et le temps, les feuillages caducs et persistants sont également alternés.

Ambiance



La haie champêtre

La haie champêtre est une haie décorative s'intégrant parfaitement dans le paysage, comme si elle avait toujours existé. On utilisera de préférence des espèces déjà présentes dans le paysage qui s'adapteront facilement. La haie champêtre apportera nourriture aux animaux sauvages et aux oiseaux, contribuant ainsi à préserver la biodiversité. La haie champêtre aura enfin un effet coupe-vent et protégera du froid en hiver

Ambiance



La haie fruitière et gourmande

La haie gourmande est un régal pour les yeux et pour les papilles ! Une haie qui protège des regards et du vent, mais qui donne aussi des fruits pour soi ou pour la faune du jardin: c'est possible !

Il faut bien choisir les espèces et planter de façon astucieuse. Si plus d'intimité est recherchée, cette haie peut représenter la seconde ligne d'essences plus occultantes.

Exemple de composition



3.3 Prescriptions sur le bâti

- Sensibilisation à la conception bioclimatique

En quoi consiste une construction bioclimatique ?

Bon sens et observation de la nature !

Le principe d'une construction bioclimatique est de rechercher le confort thermique intérieur en adaptant le bâti à son environnement : climat, terrain, exposition aux vents et au soleil, végétation.

1. Viser un confort thermique naturel

2. S'adapter à l'environnement de la construction

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Organisation de la construction

Pour tendre vers un confort thermique naturel, les éléments essentiels sur lesquels il faut jouer sont :

- la volumétrie générale de la construction, qui devra être compacte ;
- la répartition des baies vitrées et leur taille suivant leur exposition ;
- la répartition des pièces en fonction de leur usage et de leur occupation pendant les 24 heures de la journée ;
- le choix des matériaux mis en œuvre quant à leur poids inertie thermique, à leur capacité isolante et à leur position dans la construction (répartition d'inertie thermique).

Prescriptions :

Le concepteur devra à minima atteindre le niveau de performance exigé par la RT2012. Il devra proposer des logements assurant un confort thermique à ses habitants et s'orienter vers une simplicité technologique par des moyens passifs.

Ainsi, l'installation de climatisation est proscrite pour les logements. L'objectif est d'assurer la maîtrise des consommations de chauffage en période hivernale et un confort hygrothermique optimal en période estivale.

- la multi-orientation des logements afin de favoriser le renouvellement d'air naturel et les apports solaires.
- les casquettes et débordements de dalles (pour apporter de l'ombre)
- la quantité et la qualité des surfaces vitrées et de leurs protections et occultations afin de minimiser les apports solaires en été et maximiser les apports solaires en hiver

- la colorimétrie et la nature des matériaux de l'enveloppe. Le concepteur doit ainsi privilégier des matériaux à albédo et à coefficient de régulation thermique élevés.
- la végétalisation des toitures peut largement contribuer à favoriser l'évapotranspiration et donc le rafraîchissement de la construction.

- la qualité d'isolation thermique de l'enveloppe et des séparations horizontales et verticales, l'étanchéité à l'air et la mobilisation de l'inertie thermique.

Exemples de typologie pour l'habitat individuel

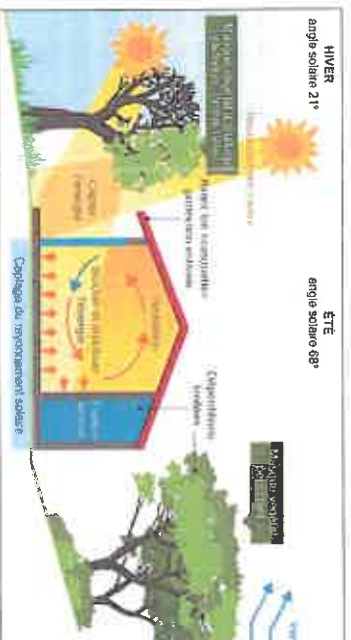


Schéma de construction bioclimatique

• Composition générale

Les principes généraux de composition adoptés pour le projet urbain privilégient la **diversité et la simplicité typologique** pour les bâtiments, et le maintien de **transparences visuelles et fonctionnelles** (clôtures à claire-voie, percées entre les constructions...).

Une discontinuité du bâti est notamment souhaitée pour les lots (11,12,13 et 14) le long de la voie du Troisième Millénaire pour éviter les masques visuels sur les cotéaux.

Les transparences visuelles permettent de faire participer les jardins au même titre que les éléments bâtis à la qualité paysagère de la rue et plus généralement du quartier.

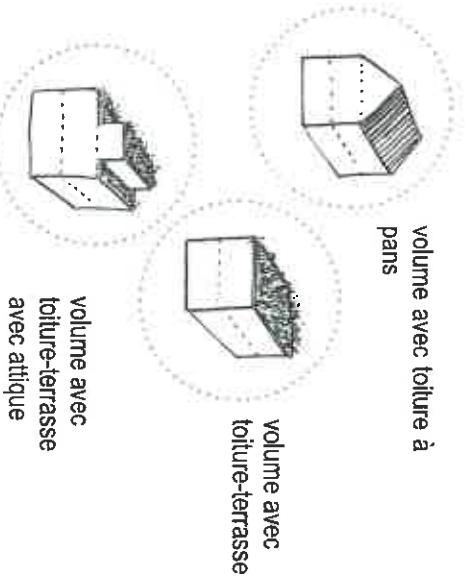


• Volumétrie

Prescriptions :

- La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement mais également au regard de son intégration urbaine (voisinage proche notamment).
- D'une manière générale, la volumétrie des constructions à usage d'habitation doit être simple, épurée et compacte pour répondre aux exigences thermiques en vigueur.
- L'attique d'un bâtiment ne pourra dépasser 60% de la surface au sol de l'étage inférieur.
- Les différents volumes de la construction doivent être agencés avec soin et dans l'idée d'une composition globale. Ainsi, les vérandas, jardins d'hiver, pergolas, abris et autres éventuelle annexes devront être implantés et construits harmonieusement en cohérence avec la construction principale (matériaux, couleurs, volumétries).

Volume simple et compact



• Toiture

Prescriptions :

- Les bâtiments individuels ou intermédiaires pourront bénéficier de **toiture à deux pans ou de toitures-terrasses**.
 - **Les toitures-terrasses seront admises seulement dans le cas d'une végétalisation de celles-ci, composée d'une strate d'au moins 15 cm de hauteur.**
- La végétalisation extensive ou semi-extensive sera préférée car elle présente une qualité paysagère plus importante et permet notamment une plus grande diversité végétale.
- Favoriser la plantations d'essences diversifiées et favorables à la biodiversité (par exemple les essences métallifères)
 - Pour les toitures terrasses, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 1.50m.
 - La couverture des toitures à pans sera soit en tuile canal (que l'on retrouve à Lorette), soit zinc.

Laisser passer les vues

exemples de toitures plantées préconisées



• Constructions libres sur la parcelle : abris de jardin

Prescriptions :

- Les abris/ cabanon de jardin seront réalisés soit dans le prolongement de la construction principale ou du garage, soit en limite séparative.
- La hauteur maximale des annexes à l'égout de toiture ou à l'aerolère (si toiture terrasse) construites hors zone de constructibilité est de 3,00m et la hauteur plafond (au faitage) de ces constructions ne peut pas excéder 4 mètres.
- Ils seront de préférence en bois pour s'intégrer à l'ambiance champêtre du jardin.
- Les matériaux PVC et autres plastiques sont proscrits.
- Les toitures et les côtés pourront être végétalisés.
- Les toitures seront en bois, métal, tuile et se dissimuleront dans le paysage (éviter les revêtements trop brillant, ou colorés).



• Gestion des déchets

Prescriptions :

- Les zones de rassemblement seront réalisées sous forme d'abris ou à minima closent par des claustras reprenant le langage bois et verticale imposé pour des clôtures.
- Chaque parcelle devra prévoir le stockage de des bacs de tri et d'ordures ménagères sur sa parcelle.
- Ces bacs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Chaque logement devra aussi prévoir un espace suffisamment important pour réaliser le tri dans les logements.

• Énergies renouvelables

Dans cette conception écologique de l'habitat, il s'agit d'intégrer harmonieusement les énergies renouvelables au projet d'ensemble de la construction.

Prescriptions :

Panneaux solaires: Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager ; ils devront faire l'objet d'un soin particulier:

- En toiture :

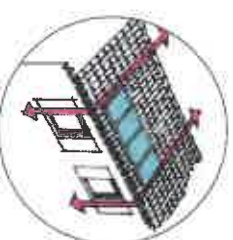
Toiture à pans : ces panneaux seront intégrés dans la pente de toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Toiture terrasse : ils devront être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture terrasse est visible car située en contrebas une composition architecturale satisfaisante sera exigée.

- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade) à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Éolienne : Les éoliennes individuelles ne seront pas disposés du côté de l'espace public et/ou du côté de voisinage.



Abris qualitatifs et intégrés

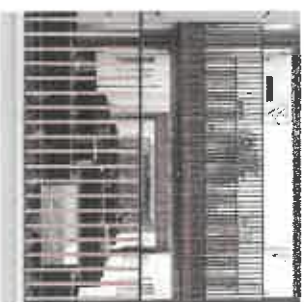
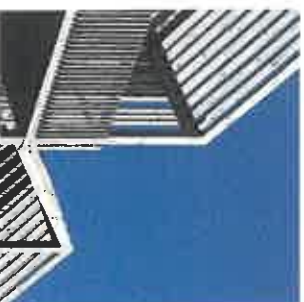
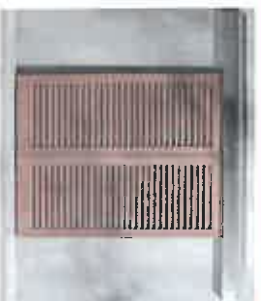


- Ouvertures et occultations

Les ouvertures participent au dessin de la façade et assurent un rôle essentiel dans l'habitat (vue, lumière, isolation thermique, phoniques,...). Elles devront être traitées avec soin de même que leur système d'occultation qui doivent être conçus comme un ensemble.

Prescriptions :

- Les ouvertures seront généreuses pour garantir aux logements des apports en lumière important. A titre d'exemple, la réglementation thermique (RT2012) préconise un ratio de baies vitrées de 1/6 soit 17% de la surface habitable en parois vitrées, réparti comme tel : 40% au sud / 20% au nord / 20% à l'Ouest / 20% à l'Est
- Les baies vitrées au Nord sont à éviter au profit des ouvertures au Sud.
- Les menuiseries et les volets seront en **bois ou métal**. Ainsi les volets battant ou coulissant seront préférés.
- Les éléments en PCV sont proscrits.
- Les caissons des volets seront intégrés à la construction et non visibles depuis l'extérieur.
- Une cohérence générale des éléments entres eux et avec la façade devra être réalisée (teinte, matérialité, composition,...).



- Porte de garage

Prescriptions :

- Dans un souci d'intégration et de qualité architecturale, les portes de garages seront :
- Des éléments distincts dans la composition d'ensemble de la façade de par la géométrie du dessin, la couleur, les matériaux, le rappel des menuiseries,...
 - Ou des éléments fondus dans la volumétrie en choisissant le même revêtement que le reste de la façade.

- Garde-corps

Prescriptions :

- Les garde-corps reprendront le langage vertical et aujourd'hui des clôtures.
- Les garde-corps devront limiter la visibilité depuis l'extérieur par des systèmes occultants intégrés (densité des éléments, écrans fixes ou mobiles) pour éviter la mise en place de dispositifs peu qualitatifs (type canisse PVC).
- Ils seront en bois ou en métal de même teinte que d'autres éléments de la façade pour éviter la prolifération de couleur et de matériaux.

- Intégration des éléments techniques

Prescriptions :

- Les éléments techniques participent à la composition de la façade. Leur impact visuel notamment depuis l'espace public peut nuire à la qualité architecturale des façades. Un travail d'intégration et de dissimulation favorisera la mise en œuvre de façades harmonieuses.
- Les éléments techniques de type conduits de cheminée seront dès que possible implantés sur les versants arrière par rapport à la voie.
 - Les ventouses seront positionnées sur les façades arrière par rapport à l'espace public. Dans le cas d'impossibilité technique, elles devront être limitées et le plus possible dissimulées.
 - Les climatisations sont proscrites ou bénéfice d'une gestion bioclimatique des constructions.
 - Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public (habillage à trouver ou positionnement en façade latérale, en façade arrière...)
 - Les descentes seront prioritairement intégrées dans le volume construit (chênaux intérieurs).
 - Lorsque les descentes EP seront visibles, elles seront de préférence localisées en façade latérale par rapport à la voie d'accès, afin d'être les plus discrètes possibles, et seront traitées avec soin en harmonie avec la façade.
 - Les matières PVC sont proscrites pour les descentes d'eau, et à limiter au maximum pour les autres éléments sauf contraintes techniques justifiées.

3
JK
fi

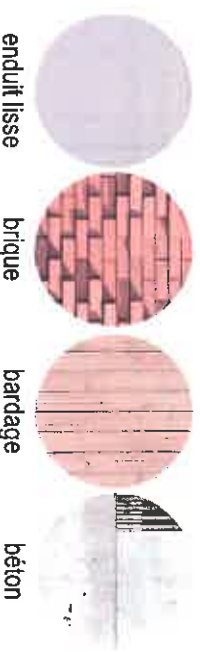
- **Choix des matériaux :**
favoriser la qualité environnementale

Prescriptions :

Dans la mesure du possible, l'usage de matériaux durables et le plus local possible sera recherché. Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive pour assurer des conditions optimales de confort, de santé et de longévité des logements.

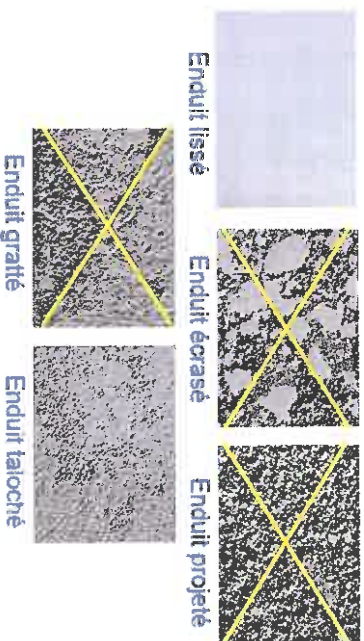
Dans cette perspective :

- Privilégier les revêtements de façades en bois, briques, béton ou en maçonnerie enduite suivant la palette colorimétrique de la ville de Lorette.
- Pour les enduits : (3 couches minimum si ce n'est pas un enduit monocouche hydraulique). Choisir des enduits à base de matériaux naturels : chaux aérienne, chanvre, terre)
- Pour le bardage en bois, choisir un bois de bonne qualité et facile à entretenir (anticipé le grisement, par exemple, choisir du bois autoclavé naturel et s'il est peint, favoriser les peintures «naturelles»).
- Le béton pourra être matricé, lissé, ou teinté dans la masse.
- Afin de souligner certain volume, l'usage du zinc en façade est autorisé.



Les matériaux proscrits :

- enduit à base de plâtre, hydraulique et aérien avec 1 seule couche,
- enduit de finition rustique et grossière (enduit écrasé, projeté, gratté)
- bardage en PVC
- matériaux reconstitués, pastiches, imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)
- utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts (parpaing brut, carreaux de plâtre...)



• **Gamme chromatique**

Le choix d'un nuancier à l'échelle de la commune permet de construire une harmonie architecturale.

- Pour les couleurs de l'enduit, de la toiture, des protections solaires, des menuiseries et serrures : respecter la gamme de couleurs proposée par la ville.
- Les couleurs sombres captant d'avantage la chaleur seront à usage limité ou justifiées par un parti pris architectural.

• **L'éclairage extérieur**

Lorsqu'il sera nécessaire de recourir à l'éclairage artificiel celui-ci devra être pensé de manière à limiter les consommations énergétiques tout en répondant aux besoins. Pour assurer un bon éclairage extérieure, il s'agit de :

- 1 : N'éclairer que lorsque c'est réellement nécessaire.
- 2 : N'éclairer que là où c'est nécessaire.
- 3 : Adapter l'intensité aux besoins.
- 4 : Prendre en considération l'impact environnemental global des différents types d'ampoules.
- 5 : Avoir une attention particulière dans les sites naturels

Prescriptions:

- Privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts sur la consommation d'énergie, tout en tenant compte des prescriptions en matière de biodiversité (ampoules basse consommation, leds ambreées, etc) ;

- Optimiser la hauteur, l'orientation et la protection des luminaires sans préjudice vis à vis des dispositifs prises pour la biodiversité dans les zones sensibles ;

- Adopter une stratégie de maîtrise de la demande d'éclairage (éclairage gradable, minuterie, détection de présence, détection de luminosité, etc.).



✓K

• Gestion du stationnement voitures et vélos

Rappel règle PLU :

- 2 places de stationnement par logement créé doivent être aménagées
 - 1 place de stationnement de vélo par logement (notamment pour l'habitat groupé ou intermédiaire)
- Le PLU n'impose pas de stationnements visiteurs.

Stationnement voiture

Préconisations :

- Aménagement de 2 places de stationnements par logement. Un seul des deux stationnements pourra être intégré au bâti (garage), le seconde sera disposé à l'extérieur :
- soit sous un abris couvert ou de type pergola,
- soit en aérien.

Les abris seront traités avec soin et en cohérence avec la façade ou la clôture. Leur couverture ou leur façades pourront être végétalisés. Ils seront à minima ouverts sur deux côtés. Ils pourront être implantés en limite de parcelle.

- **Les garages ne pourront pas être implantés en limite d'espace public, un recule minimum de 5m sera exigé.**
- Les voies d'accès aux stationnements et les stationnements aériens seront en matériaux perméables.



Accès et/ou stationnement extérieur perméables

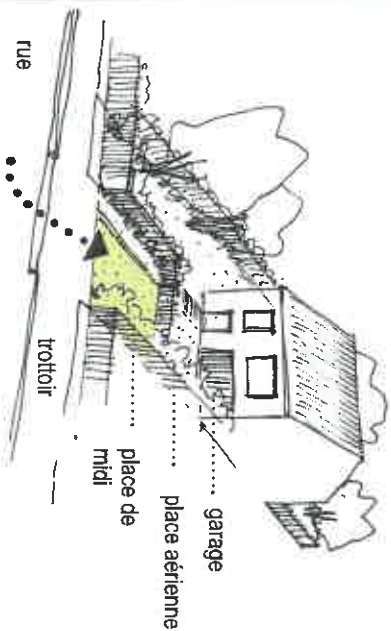
Pergola / abris ouvert

Place de midi

Préconisations :

- Chaque parcelle devra prévoir une **place de midi** pour éviter le stationnement sauvage dans la rue et offrir éventuellement une place privative pour les visiteurs.

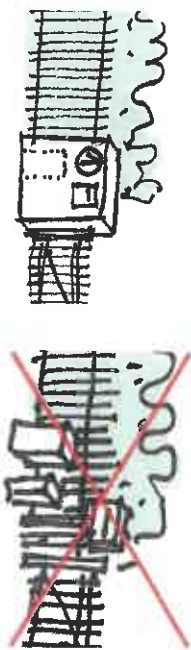
Cette place privative inclue dans la parcelle est directement accessible depuis la rue (sans clôture, ni portail). Si il y a un portail, celui se retrouve donc en retrait. La place sera profonde d'au moins 5m pour éviter tout débordement sur le trottoir. Elle sera perméable ou semi-perméable. La place de midi peut être complabilisée dans les deux places imposées, toutefois cela n'offre pas de stationnement visiteur à la parcelle.



• Adressage, boîtes aux lettres et coffrets techniques

Prescriptions :

- Les armoires électriques seront intégrées et dissimulées dans des coffrets techniques délimitant de parcelle.
- Les armoires électriques seront accessibles directement depuis la rue et intégrées harmonieusement dans le paysage.



Adressage et éléments techniques comme un élément unique



df

VK



VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-119 : APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC COTE GRANGER

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAI A Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-119 APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC COTE GRANGER

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 1^{er} septembre 2008, la Commune de LORETTE a pris l'initiative de la création d'une ZAC sur le secteur dit Côte Granger, et a retenu les objectifs de cette opération d'aménagement, et lancé la concertation préalable.

Par une délibération en date du 11 juillet 2011, le Conseil municipal de LORETTE a défini les objectifs de l'aménagement du secteur de la ZAC Côte Granger et les modalités de la concertation conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 30 octobre 2013, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation, a précisé que ce bilan serait tenu à la disposition du public et que la concertation serait poursuivie pendant toute la durée de l'élaboration du projet, a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Côte Granger comprenant les pièces prévues à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme a décidé de créer la ZAC de la Côte Granger dont le périmètre est défini dans le dossier de création.

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2011, la participation du public par voie électronique a été organisée.

Cette procédure s'est tenue du 20 juillet 2011 au 15 octobre 2013 ; des observations et des suggestions ont été formulées et, à ce titre, une synthèse de celles-ci a été tirée par une délibération en date du 30 octobre 2013.

Par délibération du Conseil municipal du 30 octobre 2013, le Conseil municipal a approuvé le bilan de concertation ainsi que le dossier de création de la ZAC et a créé la ZAC Côte Granger conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibérations du 16 décembre 2013 puis du 3 novembre 2014, du 30 octobre 2017, et du 19 novembre 2019 le périmètre de ZAC a été modifié selon les négociations foncières et les limites cadastrales.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 05 novembre 2024.

Un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, sur la base du projet figurant au dossier de réalisation. Celui-ci est constitué :

- Des voiries
- Des places, jardins, et parc
- De la gestion des réseaux en assainissement, eau potable, défense incendie, gaz, haute et basse tension, télécommunication, éclairage public et des ordures ménagères

Équipement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement
Voiries	NOVIM	SEM	ZAC

Espaces vert	NOVIM	VILLE	ZAC
Assainissement	NOVIM	SEM	ZAC
Eaux pluviales	NOVIM	SEM	ZAC
Rejet eau pluviales au Gier	VILLE	SEM	VILLE
Eau potable	NOVIM	SEM	ZAC
Défense incendie	NOVIM	SEM	ZAC
Réseau haute tension	NOVIM	ENEDIS	ZAC
Réseau basse tension	NOVIM	ENEDIS	ZAC
Réseau de gaz	GRDF	GRDF	ZAC
Réseau de télécommunication	NOVIM	ORANGE	ZAC
Éclairage public	NOVIM	VILLE	ZAC
Ordures ménagères	NOVIM	SEM	ZAC

Il est nécessaire de rappeler que la commune de LORETTE fait partie de Saint-Etienne Métropole, par un arrêté préfectoral du 1er janvier 2003, et qui conformément au Code général des collectivités territoriale, assurera plusieurs compétences obligatoires, en lieu et place de la commune, et notamment les compétences pour « l'aménagement de l'espace et l'équilibre social de l'habitat », « La voirie et le stationnement » et « L'environnement ».

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC Côte Granger établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8, du Code de l'urbanisme.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 octobre 2013 tirant le bilan de la concertation

Vu l'étude d'impact du dossier de création

Vu l'arrêté n° DT -21-0145 du 25 mars 2021 relatif à la demande de dérogation aux dispositions de l'article L.411-1 du code de l'environnement

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 octobre 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC Côte Granger, créant la ZAC Côte Granger et autorisant Monsieur le Maire à élaborer le dossier de réalisation

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 05 novembre 2024 approuvant le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,

Vu le programme des équipements publics de la ZAC Côte Granger établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme,

Vu le rapport de Monsieur le Maire,

Monsieur le Maire vous propose de :

- 1) **Approuver** le programme des équipements publics de la ZAC Côte Granger établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.
- 2) **Dire** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- 3) **De le charger de** l'exécution de la présente délibération

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

3 ABSTENTIONS : M. DECOT Dominique, M. LEQUEUX Julien, MME MOULIN Justine.

CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE

Lorette, le 6 novembre 2024

Le Maire,
Gérard TARDY

Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT





VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-120 : ZAC COTE GRANGER – OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 - LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le

2024-11-120 ZAC COTE GRANGER – OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES

Le projet de réalisation de la ZAC Côte Granger a fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral (n°DT-21-01-45) portant dérogation aux dispositions de l'article L.411-1 du code de l'environnement pour la destruction-dégradation- l'altération d'aires de repos et site de reproduction de spécimens d'espèces faunistiques protégées, capture-destruction et perturbation de spécimens d'espèces animales protégées.

Conformément aux dispositions de cet arrêté stipulant les mesures d'évitement, de réductions et de compensation et d'accompagnement, des Obligations Réelles Environnementales doivent être mises en œuvre.

Les Obligations Réelles Environnementales (ORE) sont un dispositif foncier de protection de l'environnement.

Les engagements sont passés par le biais d'une convention entre le propriétaire du foncier et une personne morale de droit privé pour la protection de l'environnement.

Les engagements réciproques des parties au contrat des ORE visent à conserver, gérer et restaurer des éléments de la biodiversité ou des fonctions écologiques.

Ces ORE peuvent consister en des obligations de « ne pas faire » (ex : conserver un espace boisé) comme de « faire » certaines actions sur le bien immobilier concerné par les ORE (ex : restaurer une zone humide)

Il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur la signature de la convention ORE :

- Entre la commune de LORETTE et la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO AURA DT Loire) agissant comme association de protection de l'environnement sur les parcelles situées dans l'emprise du périmètre de ZAC soit 1ha 54 ainsi que sur les parcelles situées en dehors dans l'emprise du périmètre de ZAC soit 24 757 m².

VK



Pour les mesures dans le périmètre ZAC, les biens concernés sont les suivants :

Parcelle	Surface cadastrale (en m ²)	Surface concernée par l'aménagement écologique (en m ²)
E103	3 925	2 404,90
E105	410	90,59
E108	1 086	6,06
E125	1 435	190,35
E128	2125	144,37
E139	645	209,09
E141	3 980	373,42
E142	3 660	520,51
E143	1 370	139,87
E147	120	5,32
E148	60	60,35
E149	60	59,11
E150	120	120,61
E152	125	124,48
E153	1 015	670,54
E156	335	33,81
E157	1 077	58,23

E161	715	240,27
E162	49	48,69
E163	100	73,07
E164	29	28,88
E166	70	58,23
E173	39	4,55
E191	60	60,26
E192	60	60,09
E194	535	50,44
E221	471	20,27
E222	199	59,87
E241	3 432	1 345,48
E243	312	317,65
E363	63	15,86
E365	15 555	158,71
E411	1 140	20,71
E412	312	3,33
E418	567	37,72
E419	48	42,99
E420	72	62,78
E425	1 465	3,64
E426	390	268,06
E442	63	27,09
E443	47	11,89
E450	7 246	1 339,70
E451	65	55,73
E452	2 378	376,14
E453	101	63,63
E454	73	61,93
E455	2 533	2 322,92
E456	163	132,55
E457	13 237	2 263,46
E462	549	0,20
E477	572	26,56
E480	98	0,11
E485	1 154	566,39
E518	838	32,76
TOTAL = 1 ha 54		

UK

Hors périmètre ZAC, les biens concernés sont les suivants :

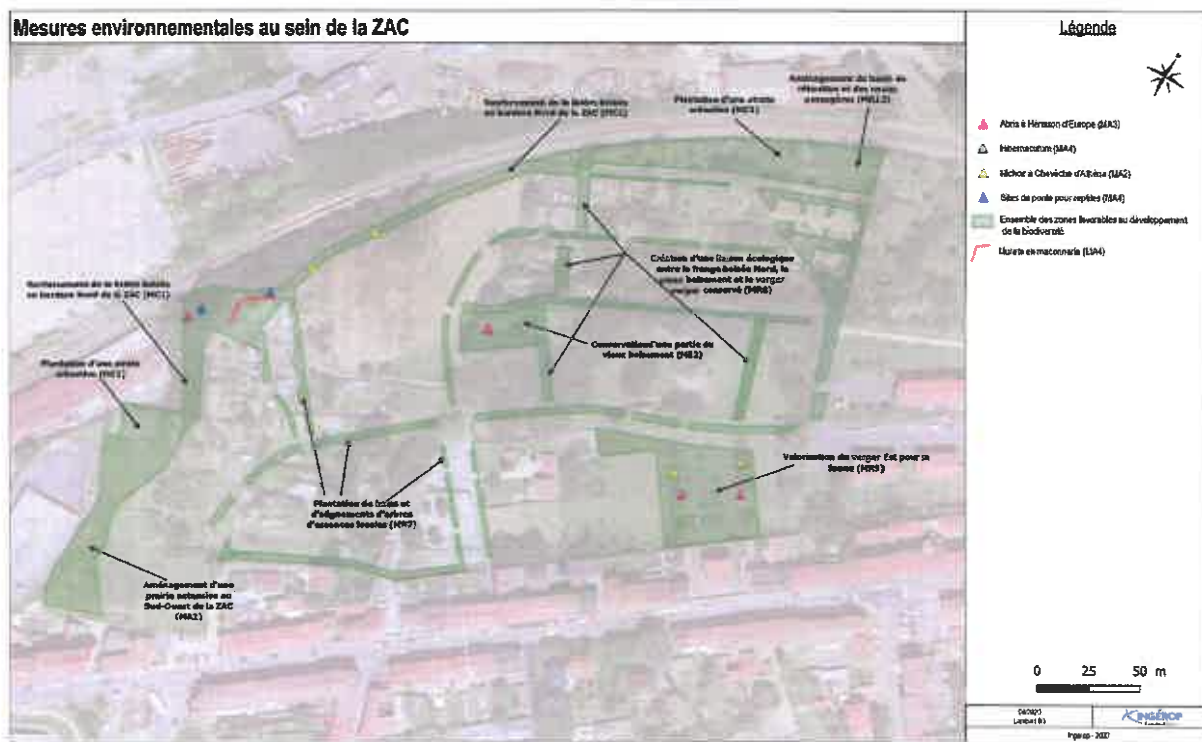
Parcelle	Surface cadastrale (en m ²)	Surface concernée par l'aménagement écologique(en m ²)
B 34	3 794.87	3 789
B 35	2 155.11	2 145
B 36	2 629.03	2 604
B 39	6 581.2	4 007
B 40	6 013 .64	1 167
B 41	9 019.76	1 989
B 942	2 784.08	2 778
B 944	2 083.66	2 077
B 946	907.41	906
B 953 (1276)	33 798.13	3 295
		TOTAL = 24 757 m²

Nature de l'obligation réelle environnementale pour les mesures in situ :

- Conserver 1 000 m² du vieux boisement au centre de la ZAC côte Granger,
- Planter des haies et des alignements d'arbres d'essences locales (environ 800 ml). L'utilisation de labels « végétal local » ou « vraies messicoles » seront privilégiés,
- Gérer de manière extensive le Verger à l'Est de la ZAC côte Granger,
- Aménager de manière écologique les noues paysagères et le bassin de rétention. Ces zones feront l'objet d'une gestion extensive,
- Gérer de manière extensive la prairie à l'Ouest du Théâtre de verdure,
- Planter des franges arbustives,
- Renforcer, par la plantation d'arbres de haut jet, la bande boisée à l'Ouest de la ZAC côte Granger,
- Mettre en place des murets en pierre au droit de l'ancien Puits pour favoriser la présence de reptiles,
- Poser 4 nichoirs spécifiques à la Chevêche d'Athéna,
- Poser 4 abris à Hérisson d'Europe,
- Aménager 1 hibernaculum,
- Aménager 2 sites de ponte pour les reptiles,
- Procéder à l'éradication d'espèces végétales ou animales exotiques envahissantes.



La localisation de ces engagements est présentée sur le plan ci-dessous :



Localisation des mesures ERC et d'accompagnement in situ

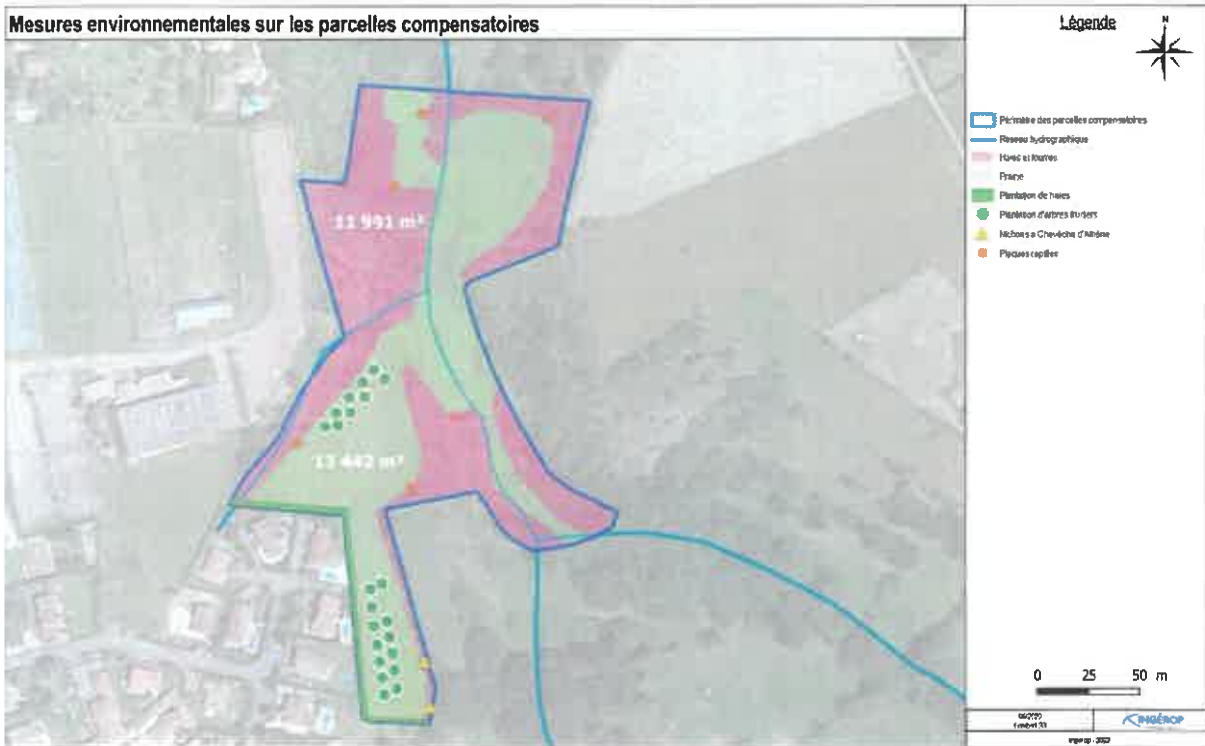
Nature de l'obligation réelle environnementale pour les mesures ex-situ :

- Planter et entretenir une haie arborée de 2 mètres de large, en bordure des habitations sur les parcelles, B942, B944 et B946,
- Planter et entretenir 22 arbres fruitiers (de préférence pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers),
- Acheter et installer deux nichoirs spécifiquement adaptés à la Chevêche d'Athéna,
- Installer 6 plaques reptiles,
- Réaliser des travaux d'ouverture du milieu,
- Maintenir une strate herbacée sur les zones identifiées grâce au pâturage ovin,
- En cas de nécessité de fauche mécanique, celle-ci n'aura pas lieu avant le 30 août,
- Procéder à l'éradication d'espèces végétales ou animales exotiques envahissantes.

La localisation de ces engagements est présentée sur le plan ci-dessous :



Handwritten signature in blue ink.



Les mesures environnementales doivent être mesurées sur une période de 30 ans. Par conséquent la convention sera effective à compter de sa date de signature et pour une durée de 10 ans renouvelable 2 fois.

Pour l'ensemble du matériel, des mesures d'évitement, de compensation et la restitution des données recueillies, le coût total des ORE est de 87 570 € HT, soit un montant total de 105 084€ TTC.

Les prix sont révisibles et seront indexés sur la base l'indice Syntec de janvier 2025.

Les prestations seront payées à la réception du rapport annuel et de la facture afférente aux prestations effectuées selon l'échéancier suivant.

	N+1	N+2*	N+3*	N+4*	N+5*	N+10*	N+15*	N+20*	N+25*	N+30*	
HT	11 340 €	1 260 €	11 340 €	1 260 €	11 340 €	10 710 €	10 710 €	10 710 €	9 450 €	9 450 €	87 570 €
TTC	13 608 €	1 512 €	13 608 €	1 512 €	13 608 €	12 852 €	12 852 €	12 852 €	11 340 €	11 340 €	105 084 €

Par ailleurs, il est prévu une prestation de fourniture de matériels (nichoirs, abris...) pour un montant de 2000€ TTC. Ces prix sont fermes et définitifs. Les règlements se feront par factures à la mise en place du matériel.

Monsieur le Maire vous invite à :

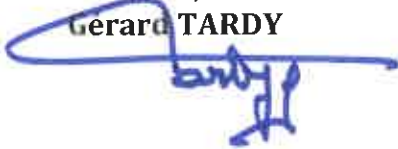
- 1) Valider la convention ORE pour une durée de 10 ans, renouvelable 2 fois, et pour un coût de 107.084€ TTC. La convention et l'offre de la LPO sont annexés à la présente délibération.
- 2) L'autoriser à la signer, lui ou un adjoint dans l'ordre du tableau ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

3 ABSTENTIONS : M. DECOT Dominique, M. LEQUEUX Julien, MME MOULIN Justine.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

Le Maire,
Gerard TARDY



Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT





Agir pour
la biodiversité

Obligations Réelles Environnementales

Convention

ZAC CÔTE GRANGER

LORETTE



SOMMAIRE

1. ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE.....	3
2. PARTIES	3
2.1. LOCALISATION	3
3. DURÉE	6
4. ENGAGEMENT DES PARTIES	6
4.1. ENGAGEMENT ACTIF DU PROPRIÉTAIRE	6
4.2. PRECONISATIONS DE MODALITES DE GESTION	7
4.2.1. VIEUX BOISEMENT	8
4.2.2. PLANTATIONS DE HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES	8
4.2.3. VERGER.....	9
4.2.4. NOUES PAYSAGERES ET BASSIN DE RETENTION	9
4.2.5. GRANDE PRAIRIE (PARC DE LA SOURCE).....	9
4.2.6. PLANTATION ARBUSTIVE.....	9
4.2.7. RENFORCEMENT ARBORE DE LA FRANCHE BOISEE NORD	9
4.2.8. MURETS EN PIERRE	10
4.3. ENGAGEMENT PASSIF DU PROPRIÉTAIRE.....	10
4.4. ENGAGEMENT ACTIF DU CONTRACTANT	11
4.5. ENGAGEMENT PASSIF DU CONTRACTANT	12
5. CONDITIONS DE RÉVISION ET DE RÉSILIATION DU CONTRAT ORE.....	14
6. CONTREPARTIE.....	14
7. ANNEXES.....	16
7.1. ANNEXE 1 : LOCALISATION DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES PAR LE CONTRAT ORE.....	16
7.2. ANNEXE 2 : LOCALISATION DES ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE	17
7.3. ANNEXE 3 : PALETTE VEGETALE DU PARTI PRIS PAYSAGER.....	18



1. ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

Pour rappel, les dispositions qui concernent les obligations réelles environnementales (ORE) ont été introduites par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages à l'article 72, codifié à l'article L. 132-3 du Code de l'Environnement et modifié par la LOI n°2022-217 du 21 février 2022 à l'article 191.

Cette loi dispose que : Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Ces obligations peuvent être utilisées à des fins de compensation.

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat. La durée prévue au contrat ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

2. PARTIES

La présente convention Obligation Réelle Environnementale se contracte entre :

D'une part

Monsieur **Gérard Tardy**, Maire de la commune de Lorette, agissant au nom et pour le compte de la Commune de Lorette, ci-après nommé « le propriétaire ».

D'autre part

La **Ligue de Protection des oiseaux** (délégation de la Loire), agissant en tant qu'association de protection de l'environnement dont l'objet statutaire est le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques, ci-après nommé « le contractant ».

2.1. LOCALISATION ET CONTEXTE OPERATIONNEL

La présente convention s'applique sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Lorette dans le département de la Loire :

Parcelle	Surface cadastrale (en m ²)	Surface concernée par l'aménagement écologique (en m ²)
E103	3 925	2 404,90
E105	410	90,59
E108	1 086	6,06
E125	1 435	190,35
E128	2125	144,37

E139	645	209,09
E141	3 980	373,42
E142	3 660	520,51
E143	1 370	139,87
E147	120	5,32
E148	60	60,35
E149	60	59,11
E150	120	120,61
E152	125	124,48
E153	1 015	670,54
E156	335	33,81
E157	1 077	58,23
E161	715	240,27
E162	49	48,69
E163	100	73,07
E164	29	28,88
E166	70	58,23
E173	39	4,55
E191	60	60,26
E192	60	60,09
E194	535	50,44
E221	471	20,27
E222	199	59,87
E241	3 432	1 345,48
E243	312	317,65
E363	63	15,86
E365	15 555	158,71
E411	1 140	20,71
E412	312	3,33
E418	567	37,72
E419	48	42,99



E420	72	62,78
E425	1 465	3,64
E426	390	268,06
E442	63	27,09
E443	47	11,89
E450	7 246	1 339,70
E451	65	55,73
E452	2 378	376,14
E453	101	63,63
E454	73	61,93
E455	2 533	2 322,92
E456	163	132,55
E457	13 237	2 263,46
E462	549	0,20
E477	572	26,56
E480	98	0,11
E485	1 154	566,39
E518	838	32,76
TOTAL = 1 ha 54		

Les parcelles citées sont situées dans l'emprise du périmètre de la ZAC Côte Granger. Le dossier de création de ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de Lorette le 30/10/2013. Le périmètre de ZAC sur lequel s'appuie la présente ORE est celui validé par le conseil municipal de Lorette du 19/11/2019.

Il est précisé que la maîtrise foncière des parcelles situées dans l'emprise de ZAC est confiée à EPORA dans le cadre d'une convention opérationnelle signée entre EPORA, NOVIM, la commune de Lorette et Saint-Etienne Métropole. A l'issue de ses missions (acquisitions et expropriations sous DUP), il est convenu qu'EPORA cèdera les parcelles à l'aménageur.

Un plan de localisation de ces parcelles est joint **cf. annexe 1**.

Hors périmètre ZAC, les biens concernés sont les suivants :

Parcelle	Surface cadastrale (en m ²)	Surface concernée par l'aménagement écologique(en m ²)
B 34	3 794.87	3 789



B 35	2 155.11	2 145
B 36	2 629.03	2 604
B 39	6 581.2	4 007
B 40	6 013 .64	1 167
B 41	9 019.76	1 989
B 942	2 784.08	2 778
B 944	2 083.66	2 077
B 946	907.41	906
B 953 (1276)	33 798.13	3 295
TOTAL = 24 757 m²		

3. DURÉE

La présente convention aura une prise d'effet immédiate après sa signature pour une durée de 30 ans.

4. ENGAGEMENT DES PARTIES

4.1. ENGAGEMENT ACTIF DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire s'engage à respecter la nature de l'obligation réelle environnementale pour les mesures in situ :

- Conserver 1 000 m² du vieux boisement au centre de la ZAC côte Granger,
- Planter des haies et des alignements d'arbres d'essences locales (environ 800 ml). L'utilisation de labels « végétal local » ou « vraies messicoles » seront privilégiés,
- Gérer de manière extensive le Verger à l'Est de la ZAC côte Granger,
- Aménager de manière écologique les noues paysagères et le bassin de rétention. Ces zones feront l'objet d'une gestion extensive,
- Gérer de manière extensive la prairie à l'Ouest du Théâtre de verdure,
- Planter des franges arbustives,
- Renforcer, par la plantation d'arbres de haut jet, la bande boisée à l'Ouest de la ZAC côte Granger,
- Mettre en place des murets en pierre au droit de l'ancien Puits pour favoriser la présence de reptiles,
- Poser 4 nichoirs spécifiques à la Chevêche d'Athéna,
- Poser 4 abris à Hérisson d'Europe,
- Aménager 1 hibernaculum,
- Aménager 2 sites de ponte pour les reptiles,
- Procéder à l'éradication d'espèces végétales ou animales exotiques envahissantes.

La localisation de ces engagements est présentée en annexe 2.

Le propriétaire s'engage à respecter la nature de l'obligation réelle environnementale pour les mesures ex-situ :



- Planter et entretenir une haie arborée de 2 mètres de large, en bordure des habitations sur les parcelles, B942, B944 et B946,
- Planter et entretenir 22 arbres fruitiers (de préférence pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers),
- Acheter et installer deux nichoirs spécifiquement adaptés à la Chevêche d'Athéna,
- Installer 6 plaques reptiles,
- Réaliser des travaux d'ouverture du milieu,
- Maintenir une strate herbacée sur les zones identifiées grâce au pâturage ovin,
- En cas de nécessité de fauche mécanique, celle-ci n'aura pas lieu avant le 30 août,
- Procéder à l'éradication d'espèces végétales ou animales exotiques envahissantes.

La localisation de ces engagements est présente en annexe 3.

4.2. PRECONISATIONS DE MODALITES DE GESTION

Les essences végétales utilisées (présentées dans la Notice explicative de AVP du projet) sont présentées en ANNEXE 2 : LOCALISATION DES ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

Localisation des engagements pris par le propriétaire



ANNEXE 3 : PALETTE VEGETALE DU PARTI PRIS PAYSAGER.

4.2.1. VIEUX BOISEMENT

L'objectif est de laisser cet espace dans une notion relative de libre évolution. L'accueil du public y sera restreint, la coupe des branches sera limitée à des besoins de sécurité et la strate herbacée au pied des arbres sera entretenue de manière extensive. La tonte aura lieu fois 2 fois par an selon le calendrier défini ci-après.

4.2.2. PLANTATIONS DE HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES

L'objectif est de permettre le déplacement de la petite faune au sein de la ZAC côte Granger. La strate arbustive permettra le déplacement des reptiles, des chiroptères et des petits à moyens mammifères. Elle permettra aussi d'abriter et de permettre le déplacement des oiseaux.

La strate arborée permettra le déplacement des chiroptères de haut vol et permettra d'abriter et de permettre le déplacement des oiseaux.

L'entretien du réseau de haies aura lieu tous les 2 ans. Les arbres seront taillés de manière à porter des fruits sans nuire à leur port général.

Les périodes d'entretien sont définies selon le calendrier défini ci-après.

Les essences utilisées seront celles préconisées dans la notice explicative de l'AVP.

4.2.3. VERGER

Les arbres existants seront conservés et la strate herbacée se composera d'une prairie fleurie. Ce choix messicole permettra d'amener une diversité d'insectes intéressante au sein de la ZAC côte Granger. Cette prairie permettra le déplacement des petits mammifères et des reptiles, le repos et l'alimentation de certains oiseaux, la chasse et le transit des chauves-souris et la chasse des rapaces nocturnes (dont la Chevêche d'Athéna).

Les arbres seront taillés de manière à porter des fruits sans nuire à leur port général.

La strate herbacée au pied des arbres sera entretenue de manière extensive. La tonte aura lieu fois 2 fois par an.

Les périodes d'entretien sont définies selon le calendrier défini ci-après.

4.2.4. NOUES PAYSAGERES ET BASSIN DE RETENTION

Les noues paysagères seront végétalisées avec des espèces aquatiques dans la mesure du possible (hors zonage d'aléa minier). Elles feront également l'objet d'une gestion extensive.

Les pentes des noues paysagères et du bassin de rétention seront adoucies pour être favorables au déplacement de la faune (amphibiens) et pour diminuer le risque de noyade.

Le bassin de rétention sera végétalisé en partie avec des espèces aquatiques (hélrophytes).

La période de mai à août sera évitée au maximum pour la fauche des noues et du bassin.

4.2.5. GRANDE PRAIRIE (PARC DE LA SOURCE)

La grande prairie (Parc de la source) située à l'Ouest du Théâtre de verdure sera gérée de manière extensive. L'entretien avec robot automatique est proscrit. La tonte aura lieu 2 fois par an.

Les périodes d'entretien sont définies selon le calendrier défini ci-après.

4.2.6. PLANTATION ARBUSTIVE

Afin de réaliser la transition entre la grande prairie et la frange boisée, la plantation d'arbustes sera réalisée.

Une strate arbustive sera également plantée entre la franche boisée Nord et le cheminement piéton Nord de la ZAC côte Granger.

L'entretien des haies se fera de façon extensive et consistera à limiter si nécessaire l'emprise des haies au sol et à remplacer les plants n'ayant pas repris.

Une fois les plants devenus adultes, l'entretien se fera une fois tous les deux ans.

Les périodes d'entretien sont définies selon le calendrier défini ci-après.

Les essences utilisées seront celles préconisées dans la notice explicative de l'AVP.

4.2.7. RENFORCEMENT ARBORE DE LA FRANCHE BOISEE NORD

Dans le but d'accentuer le corridor naturel présent le long de la voie SNCF, des plantations arborées sont intégrées dans la frange boisée bordant la ligne ferroviaire.

L'entretien de des arbres se fera de manière naturelle, seules les branches présentant un risque pour les usagers de la ZAC côte Granger seront coupées.

Les essences utilisées seront celles préconisées dans la notice explicative de l'AVP.

4.2.8. MURETS EN PIERRE

Dans l'objectif d'offrir des zones d'ensoleillement et de caches aux reptiles, deux murs en pierre vont être construits vers l'ancien puits.

4.3. ENGAGEMENT PASSIF DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire est tenu de :

- Ne pas couper d'arbres isolés, haies, ni déplacer des souches, murets en pierre ou autres éléments tant qu'ils servent ou peuvent servir d'habitat à des espèces,
- Ne pas faire d'exhaussement, d'affouillements, drainage ou autres interventions de même nature,
- Ne pas employer de produits phytosanitaires.



=> Calendrier écologique des engagements du propriétaire

	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Plantation d'arbres et de haies												
Fauche mécanique												
Fauche des noues et du bassin de rétention												
Entretien des haies, des arbres fruitiers et des milieux arbustifs												
Période autorisée												
Période proscrite												

Les parcelles sont la propriété de la commune. Elles sont classées en zone N du PLU. Cependant, les parcelles B 953, B 34, B 942, B 944 et B 946 sont concernées par un emplacement réservé pour la création d'une voirie.

Cette création de voirie n'étant plus jugée nécessaire, la commune de Lorette (bénéficiaire de l'emplacement réservé) s'engage à renoncer à cet aménagement de voirie.

Le propriétaire est tenu de :

- Ne pas couper d'arbres isolés, haies, ni déplacer des souches, murets en pierre ou autres éléments tant qu'ils servent ou peuvent servir d'habitat à des espèces,
- Ne pas faire d'exhaussement, d'affouillements, drainage ou autres interventions de même nature,
- Ne pas employer de produits phytosanitaires.

4.4. ENGAGEMENT ACTIF DU CONTRACTANT

Le contractant s'engage sur les mesures in situ à :

- Réaliser le suivi par écoute nocturne et contact visuel du nombre de couple de Chevêche d'Athéna ou du moins de l'activité de l'espèce,
- Réaliser le nettoyage et le contrôle des niochirs pour la Chevêche d'Athéna,
- Réaliser le suivi de l'occupation de la zone par le Hérisson d'Europe et évaluer sa population,
- Réaliser le contrôle et l'entretien des plaques reptiles,
- Réaliser l'entretien des sites de pontes pour les reptiles,
- Réaliser le contrôle et l'entretien des hibernaculum,
- Réaliser le suivi des chiroptères sur la zone (espèces et gîtes).



Le contractant s'engage sur les mesures ex situ à :

- Réaliser le suivi par écoute nocturne et contact visuel du nombre de couple de Chevêche d'Athéna ou du moins de l'activité de l'espèce au droit ou à proximité de l'ensemble parcellaire,
- Réaliser le nettoyage et le contrôle des nichoirs pour la Chevêche d'Athéna,
- Réaliser le suivi de l'utilisation de la zone par l'Hirondelle rustique pour la chasse,
- Réaliser le suivi de l'occupation de la zone par le Hérisson d'Europe et évaluer sa population,
- Réaliser le contrôle et l'entretien des plaques reptiles,
- Réaliser le suivi des chiroptères sur la zone (espèces et gîtes).

4.5. ENGAGEMENT PASSIF DU CONTRACTANT

Sur toutes les mesures, le contractant s'engage à :

- Conseiller le propriétaire sur les actions les plus propices vis-à-vis du milieu naturel, à favoriser les éléments de biodiversité et / ou les fonctions écologiques sur son bien immobilier,
- Avertir le propriétaire en cas de découverte d'espèces exotiques animales ou végétales envahissantes.

=> Calendrier écologique des engagements du contractant

De manière générale, les périodes de suivi seront adaptées en fonction du groupe visé. Ainsi elles seront conformes aux préconisations de l'annexe 1 de la référence suivante : **Terraz, L., Daucourt, S. et al (2017) - Dérogation à la protection des espèces sauvages de faune et de flore. Cadre méthodologique. DREAL Bourgogne-Franche-Comté, Besançon, mai 2017, 34 pages + annexes (31 pages).**

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Remarques
Mammifères Chiroptères	Hivernage			Relevés pour transit		Relevés 1 et 2 (mars à fin avril) et 3 (juin à fin août)		Relevés pour transit				Hivernage	
Mammifères terrestres (hors chiroptères)	Recherche de traces (écorces, poils, traces)												
Oiseaux	Hivernage			Migration pré-estivale				Migration post-estivale					variations selon l'altitude et les années
Reptiles			FX 1		FX 2	Recherche espèces spécifiques		Observé	Période de post-reproduction des reptiles				
Amphibiens (anoues)		Anoues précoces		Taux anoues		Anoues tardifs							
Amphibiens (têtards et salamandre)		Têtards de rive et caennatres				Têtards en altitude							
Insectes (lépidoptères, diptères, odonates)			Recherche en vue printanière		Optimal 1 ^{er} passage		Optimal 2 nd passage		Envol espèces automnales				attention aux conditions météo
Insectes orthoptères						Espèces précoces		Espèces à plus tardives					
Habitats naturels				Espèces précoces		Période la plus propice (hors transit)		Espèces tardives					
Flore			Espèces ventales		Période la plus propice		Espèces tardives						

=> **Planning prévisionnel des suivis écologiques in situ :**

Groupe ciblé	Indicateur	Planning
Flore Habitats	Relevé du nombre de pieds d' espèces invasives avec géolocalisation.	1 jour / an en été à n+1, n+2, n+3, n+4, n+5
	Frange boisée Nord : Relevé des surfaces boisées et arbustives et de leur état de conservation sur la frange boisée Nord	1 jour/an à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20
Oiseaux	Chevêche d'Athéna : Relevé du nombre d'individus chanteurs par points d'écoute nocturnes, avec repasse si nécessaire.	1 nuit / an en mars sur chaque zone 1 nuit / an en juin sur chaque zone à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20
	Chevêche d'Athéna : Relevé de l'occupation des nichoirs artificiels et nettoyage si nécessaire.	2 jours / an à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20
Reptiles	Couleuvre verte et jaune : Relevé de l'occupation des hibernaculums par endoscope en hiver. Relevé des plaques reptiles aux abords des lieux de ponte en été.	1 jour / an en hiver 1 jour / an en été à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20
Mammifères	Hérisson d'Europe : Relevé de l'occupation des abris en période de reproduction (printemps) grâce à des pièges à encre ou à l'endoscope. Des pièges photos pourront également être posés et permettront un inventaire des autres espèces.	Pose des pièges à encre ou pièges photos au printemps avec relevé une semaine après à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20
Chiroptères	Inventaire des chiroptères par points d'écoute nocturnes	1 nuit / an en mars sur chaque zone 1 nuit / an en juin sur chaque zone à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20

=> **Planning prévisionnel des suivis écologiques ex situ :**

Groupe ciblé	Indicateur	Planning
Flore Habitats	Relevé du nombre de pieds d' espèces invasives avec géolocalisation.	1 jour / an en été à n+1, n+2, n+3, n+4, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25, n+30
Oiseaux	Chevêche d'Athéna : Relevé du nombre d'individus chanteurs par points d'écoute nocturne, avec repasse si nécessaire.	1 nuit / an en mars sur chaque zone 1 nuit / an en juin sur chaque zone à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25, n+30

	Chevêche d'Athéna : Relevé de l'occupation des niochirs artificiels et nettoyage si nécessaire.	2 fois / an à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20
	Hirondelle rustique (et autres espèces d'oiseaux) : Relevé de la présence ou non de l'Hirondelle rustique (et des autres espèces d'oiseaux) sur les parcelles par points d'écoute.	1 jour / an au printemps à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25, n+30
Reptiles	Couleuvre verte et jaune (et autres reptiles): Relevé des plaques reptiles en été uniquement.	1 jour / an en hiver 1 jour / an en été à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25, n+30
Mammifères	Hérisson d'Europe (et autres mammifères terrestres) : Des pièges photos devront être posés dans les parcelles et permettront un inventaire des autres espèces.	Pose des pièges photos au printemps avec relevé une semaine après à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25, n+30
Chiroptères	Inventaire des chiroptères par points d'écoute nocturnes ou enregistreurs automatiques. Les gîtes potentiels et les colonies avérées seront localisées	1 nuit / an en mars sur chaque zone 1 nuit / an en juin sur chaque zone à n+1, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25, n+30

5. CONDITIONS DE RÉVISION ET DE RÉSILIATION DU CONTRAT ORE

Le présent contrat pourra être révisé dans le cas où :

- Les parcelles ou une partie des parcelles sont concernées par un sinistre (incendie, inondation, tempête...),
- D'autres espèces de flore ou de faune intéressante, non repérées sur le bien au moment de la signature du contrat, apparaissent pendant la durée du contrat,
- Une nouvelle réglementation d'application obligatoire rend inapplicable le contrat ORE,
- Un arbre que le contrat ORE protège est victime d'une maladie non traitable, avec risque de propagation à d'autres arbres protégés par ce contrat,
- La découverte d'espèces exotiques animales ou végétales envahissantes qui nécessiterait un traitement particulier.

Le présent contrat pourra être résilier dans le cas où : une des deux parties au contrat ne respecte pas ses engagements.

6. CONTREPARTIE

Le propriétaire s'engage à une indemnisation financière vis-à-vis du contractant.

Cette indemnisation s'élève à 87 570 € HT pour la durée du contrat, répartie suivant l'échéancier annexé à la présente. Par ailleurs, il est prévu une prestation de fourniture de matériels (nichoirs, abris...) pour un montant de 2 000€ TTC. Ces prix sont fermes et définitifs. Les règlements se feront par factures à la mise en place du matériel. Les prix sont révisibles et seront indexés sur la base l'indice Syntec de janvier 2025.



Les prestations seront payées à la réception du rapport annuel et de la facture afférente aux prestations effectuées selon l'échéancier suivant.

Le contractant définira, en dehors du présent contrat, avec le propriétaire les modalités de paiement.

Fait à Lorette le

Le propriétaire

Le contractant

7. ANNEXES

7.1. ANNEXE 1 : LOCALISATION DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES PAR LE CONTRAT ORE

Mesures environnementales au sein de la ZAC sur fond cadastral

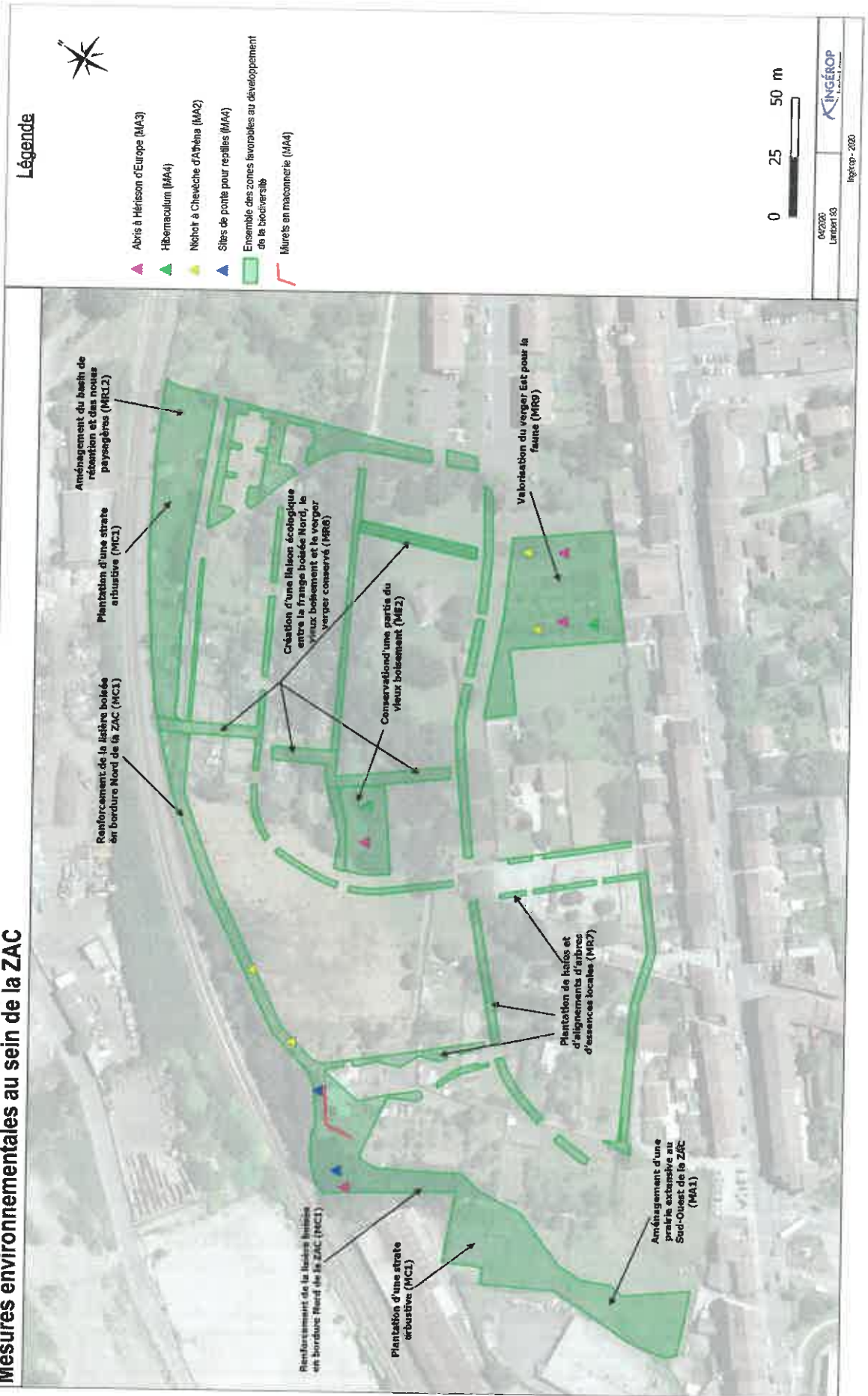


[Signature]

VK

7.2. ANNEXE 2 : LOCALISATION DES ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

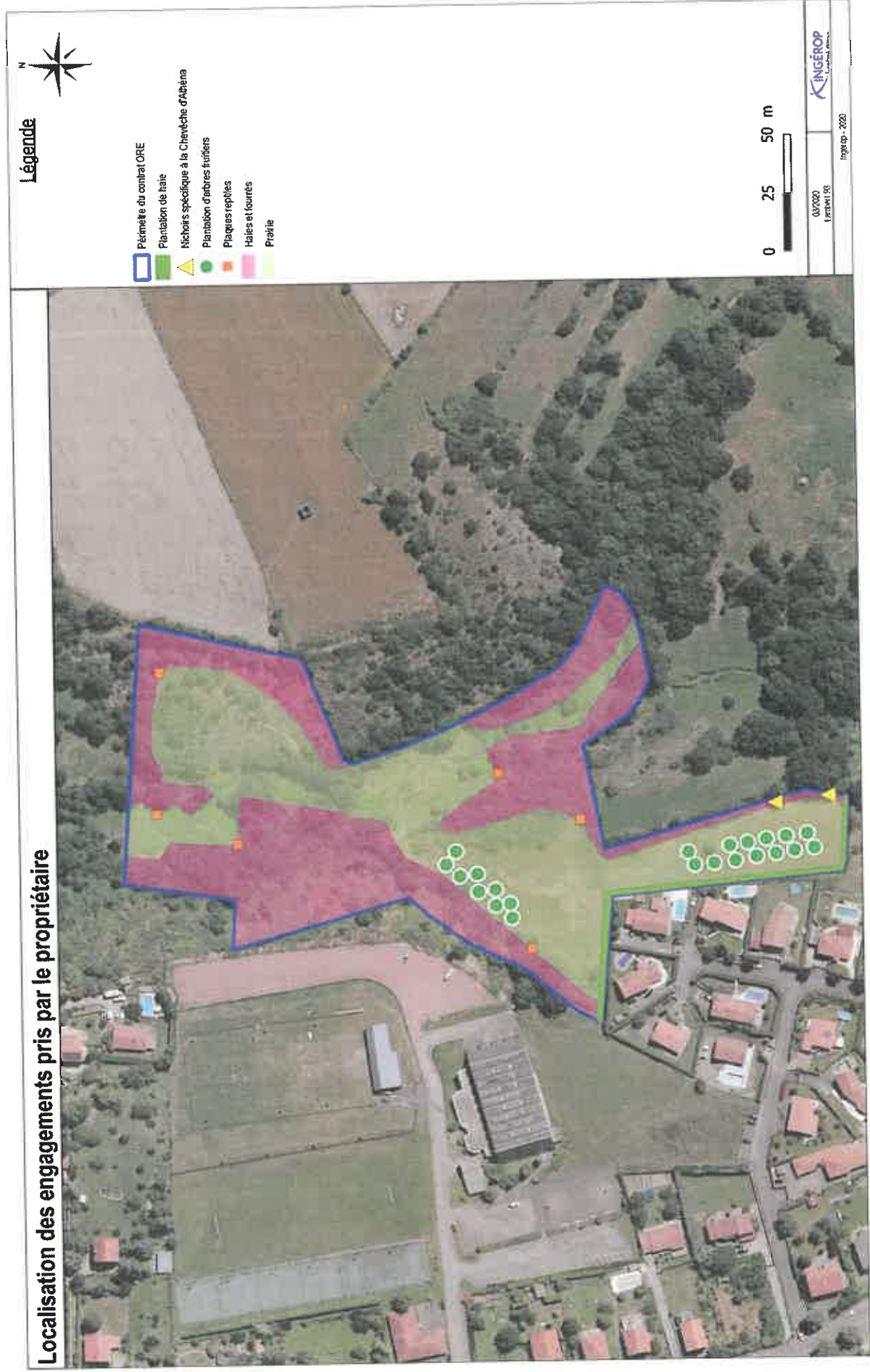
Mesures environnementales au sein de la ZAC



Handwritten signature

VK

7.3. ANNEXE 2 : LOCALISATION DES ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE



fi

SIA

ANNEXE 3 : PALETTE VEGETALE DU PARTI PRIS PAYSAGER

Arbres plantés et parking paysager

Arbres alignement

Plantés dans les parcs ou sur les abords du parking paysager, ces arbres offrent de l'ombre de par leur développement.

Le long de la voie du III millénaire. Ce sont des arbres à taille humaine de deuxième ou troisième grandeur plantés en alternance.



Ostrya carpinifolia
Charme Houblon

H: 15/20m
En cépée



Parrotia persica
Arbre de fer

H: 10-15m



Quercus myrsinifolia
Chêne

H : 15-20m



Acer monspessulanum
Erable

H: 8-10m



Acer cappadocicum
Erable de Capadoce

H : 20m



Tilleul henryana
Tilleul

H: 8m

JK

VK

Arbres fruitiers

Afin de s'inscrire dans le langage végétal du site, les vergers existants sont maintenus et de nombreux arbres fruitiers sont plantés sur le site tels que :

arbres sans fruit mais à floraison

arbres à fruits comestibles



Prunus domestica
'Reine Claude Verte'
Prunier
H: 4/5m



Prunus domestica
'Belle de Nancy'
Mirabellier
H: 5/7m



Mespilus germanica
Néflier commun
H: 4/5m



Malus sieboldii
Pommier à fleur



Malus domestica
Pommier



Cydonia oblonga
Cognassier



Ficus carica
Figier



Prunus avium
Merisier



Prunus cerasus
Cerisier



Prunus communis
Poirier



Juglans regia
Noyer

AP

VK

Lisière comestible (pour trailler les limites public/privé le long des sacs ou cheminier champêtre)



Corylus avellana
Noisetier commun

H: 5/7m

Noisettes comestibles à maturité en septembre octobre.



Ribes nigrum
Cassissier

H: 2m
Arbuste

Petits fruits noirs comestibles.



Sambucus nigra
Grand sureau

H: 3/7m
TBB/Touffe
Arbrisseaux

Petites baies noires et comestibles



Eleagnus umbellata
Chalef

H: 6m
TBB/Touffe
Arbrisseaux

Fruits rouges comestibles très riches en vitamine



Ribes odoratum
Gros-eilleur doré

H: 2m
Arbuste

Petits fruits noirs comestibles.



Ribes uva-crispa
Gros-eilleur à maquereaux

H: 0,8m
Arbuste

Baies comestibles à récolter en juillet/août



Ribes rubrum
Gros-eilleur à grappes

Petits fruits rouges en grappe comestibles.



Lonicera caerulea
Chèvrefeuille comestible

H: 1,5m
Arbuste

Petits fruits noirs allongés comestibles



Aronia grandiflora
Aronie à grande fleur

H: 1,5m
Arbuste

Gros fruits comestibles

Haie champêtre

Fraxinus ornus
Frêne à fleur
H: 10/12m



Corylus avellana
Noisetier commun
H: 5/7m



Laurus nobilis
Laurier sauce



Acer campestre
Érable champêtre



Viburnum opulus
Viorne obier
(Boule de neige)



Carpinus betulus
Charme commun



Crataegus monogyna
Aubépine



14

VR

Strate basse



pseudacorus
Iris des marais



Primula vialii
Primevère du père vial
H: 0,4/0,6m
Plante vivace
Plante supportant l'humidité.



Carex riparia
Laïche des rives
H: 0,6m
Graminée
terrain sec à frais



Molinia caerulea
'Moorhexe'
Molinie 'Moorhexe'
H: 0,3/0,8m
Graminée
Plante supportant l'humidité



Deschampsia cespitosa
'Goldtau'
Canche cespiteuse
H: 0,8m
Graminées
terrain sec à frais



butomus umbellatus
jonc fleur!

Strate arborée et arbustive



Salix aurita
saule



Fraxinus oxyphylla
frêne



Alnus glutinosa
Aune

Achillea nobilis
Achillée noble
H: 1m
Plante vivace à fort étalement, couvre sol



Deschampsia cespitosa 'Goldtau'
Canche cespiteuse
H: 1m
Graminée à port hérissé



Verbena bonariensis
Verveine de Buenos Aires
H: 1,2m
Plante vivace à port dressé



Artemisia tridentata
Absinthe
H: 0,8/1m
Plante vivace à port buissonnant, couvre sol



Perovskia atriplicifolia
Sauge d'Afghanistan
H: 1,2m
Plante vivace



Hysopus officinalis
Hysope officinal
H: 0,5m
Plante vivace, couvre sol.



Globularia vulgaris
Globulaire commune
H: 0,2/0,3m
Plante vivace, couvre sol



Centaurea bella
Centaurée
H: 0,2m
Plante vivace à fort étalement, couvre sol



Gaura lindheimeri
Gaura
H: 0,5m
Plante vivace à port érigé



Origanum vulgare
Origan commun
H: 0,5m
Plante vivace, s'étalant en largeur



leucanthemum vulgare
Marguerite



salvia microphylla alba
Sauge arbusitive à fleur





VILLE
DE

LORETTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres

En exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 5 novembre à 19h30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en Mairie de Lorette sous la présidence de Monsieur Gérard TARDY, à l'Hôtel de Ville de Lorette,

Date de la Convocation : le 29 octobre 2024.

Secrétaire de séance : Mme Virginie KERGOT

Quorum fixé à : 14 – le quorum est atteint.

OBJET : 2024-11-121 : COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ : EXERCICE 2023 ZAC CÔTE GRANGER

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOUIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAI A Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien

MME BOUDIAF Saïda à MME FACOUIT Marie-Claire

MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et précise que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Du Guesclin à 69443 – LYON Cedex 03 ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif précité dans un délai de deux mois. Le Tribunal peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat, le

N° d'enregistrement :

Notifié, le

Affiché le



2024-11-121 COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : EXERCICE 2023 ZAC CÔTE GRANGER

Monsieur le Maire vous rappelle que la Commune de Lorette a confié par délibération en date du 30 octobre 2017, à la Société d'équipement de la Loire (SEDL) aujourd'hui dénommée NOVIM, l'aménagement de la ZAC COTE GRANGER, dans le cadre d'un traité de concession.

Monsieur le Maire vous informe que conformément aux dispositions des articles L 1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les concessionnaires d'aménagement ont l'obligation d'adresser chaque année, à la Collectivité, un compte rendu annuel des évolutions du projet, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et des estimations de dépenses et de recettes restant à réaliser.

Monsieur le Maire vous invite à bien vouloir trouver ci-joint le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), au titre de l'année 2023 qui a été établi par l'aménageur. Ce document a été réceptionné par la Commune par courriel en date du 23 octobre 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'Urbanisme, ce document doit être mis à l'ordre du jour du plus prochain conseil municipal.

Monsieur le Maire tient à vous interpeller sur le fait que le prévisionnel 2024 présenté p. 16 a été établi au 31 décembre 2023.

Monsieur le Maire vous propose d'approuver le CRACL 2023 au 31 décembre 2023 (ci-joint) élaboré par NOVIM pour l'opération ZAC Côte Granger.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité la proposition de son Président.

3 ABSTENTIONS : M. DECOT Dominique, M. LEQUEUX Julien, MME MOULIN Justine.

**CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
Lorette, le 6 novembre 2024**

**Le Maire,
Gérard TARDY**

**Le secrétaire de séance,
Mme Virginie KERGOT**



NOVIM



ZAC – CÔTE GRANGER LORETTE

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31/12/2023

1/17

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

V.

1- PREAMBULE

Le présent compte rendu à la Collectivité est établi en application des dispositions de l'article L1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et L300-5 du Code de l'Urbanisme reprises dans la concession d'aménagement liant la Ville de Lorette à la SEDL pour l'opération de la ZAC Côte Granger.

Le CRACL a pour but de permettre à la Collectivité d'exercer son droit de contrôle comptable et financier sur l'opération, et à l'aménageur de rendre compte annuellement des évolutions du projet, des engagements réalisés en dépenses et en recettes, et des estimations de dépenses et de recettes restant à réaliser.

En outre, il permet de formaliser le compte-rendu des actions conduites au cours de l'année écoulée ainsi que les démarches et actions à mettre en œuvre à court et moyen terme.

2- RAPPEL DU PROJET ET DE SA SITUATION ADMINISTRATIVE

2.1 Concession d'aménagement

Par délibération du 30/10/2017, la commune a confié à NOVIM (la SEDL a changé de dénomination le 31/07/2019), par le biais d'une concession d'aménagement, l'étude et la réalisation de l'opération dite « zone d'aménagement concertée de La Côte Granger », dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 30 octobre 2013 et modifié par délibération du 16 décembre 2013.

Le site Côte Granger fait partie des derniers tènements du territoire de Lorette aptes à accueillir un développement urbain. Ce secteur est localisé à proximité de la rue centrale de Lorette, il s'inscrit dans la continuité de l'opération de renouvellement urbain de la ZAC centre-ville conduit depuis les années 2000.

La ZAC Côte Granger répond ainsi aux objectifs suivants :

- Offrir un habitat diversifié alliant petits collectifs, maisons de ville et habitat individuel ;
- Conforter l'urbanisation qui se développe le long de l'axe central, à proximité des services publics et privés, dont les transports en commun ;
- Développer des espaces publics de qualité en soignant les liaisons entre les parties existantes et les parties à aménager ;
- Adopter une démarche globale d'aménagement répondant aux principes de développement durable ;
- Préserver le droit d'eau, mettre en valeur le bief existant, dynamiser l'activité des jardins familiaux.

Au stade du dossier de création, le plan de composition a été réalisé en prenant en compte :

⇒ L'articulation avec les documents d'urbanisme et de planification de l'époque :

- Plan Local de l'Habitat 2011-2016 et ses priorités :
Le programme de la ZAC comprenant 190 logements s'articule autour d'un ensemble de petits collectifs de 150 logements environ, complété par deux programmes de 40 maisons individuelles (y compris maisons de ville). L'objectif étant de développer un habitat mixte locatif et en accession.
- Plan d'Occupation des Sols de 1991.
Le PLU de la commune de Lorette a été approuvé en octobre 2018. La ZAC Côte Granger a fait l'objet d'une OAP.
- Plan de Déplacement Urbain de la région stéphanoise fixe les orientations nécessaires à la promotion d'un système cohérent et global des déplacements à l'échelle de la région.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2010.



- ⇒ L'intégralité des enjeux environnementaux identifiés lors de l'état initial, avec une attention particulière liée d'une part aux fonctionnalités écologiques, d'autre part aux risques naturels et technologiques, parmi lesquels le risque minier qui représente un impact fort en raison du risque de tassement et d'effondrement. Un diagnostic écologique comportant un inventaire faune-flore a été conduit sur l'ensemble du secteur afin de recenser les sensibilités environnementales et de les prendre en compte dans le projet d'aménagement. Le projet prévoit ainsi :
 - Une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales,
 - La création d'un parc d'environ un hectare : la préservation d'une coulée verte sur le site permet un maintien des liaisons écologiques et un maintien de la biodiversité,
 - La valorisation du bief avec l'aménagement des berges, afin de maîtriser la ressource en eau qu'il constitue,
 - Une maîtrise de l'ambiance sonore,
 - La mise en valeur du patrimoine que constitue le puits Saint-Simon,
 - Le maillage de liaisons douces permettant la desserte du nouveau quartier et la liaison avec le centre-ville et les futurs jardins familiaux (hors ZAC).

- ⇒ La volonté « d'épaissir » la trame urbaine qui s'étend linéairement le long de l'axe Jaurès-Durafour afin de densifier le secteur de centre-ville pour le conforter et le revitaliser en privilégiant une structure viaire simple et économe.

- ⇒ La création d'espaces publics :
 - Le prolongement de l'avenue du IIIème Millénaire jusqu'à l'entrée Ouest de la ZAC constituant l'épine dorsale de l'opération qui se verra greffer de deux barreaux Nord-Sud desservant les jardins familiaux et les maisons individuelles implantées sur le coteau ainsi que la place du Puits Simon.
 - Des modes doux destinés aux piétons et cycles.
 - Des places publiques : placette ouest, place du boulo-drome et placette Saint-Simon, en balcon sur la vallée, espace dédié à la mémoire de l'activité minière.
 - Espaces verts plantés : ils représentent 11.000 m² environ, organisés autour du parc urbain central, de la plaine de jeux à l'ouest, de la bande verte du bief et d'un corridor biologique longeant la SNCF.
 - Réseaux : la desserte de l'opération nécessite le déploiement des éléments suivants :
 - Le réseau d'assainissement, de collecte et de rétention des eaux pluviales.
 - La desserte en eau potable, y compris dispositifs de lutte contre les incendies.
 - Les réseaux d'électricité et de communication.

2.2 Convention opérationnelle avec EPORA

Afin de l'accompagner sur ce projet, la Commune de Lorette a signé avec EPORA une convention opérationnelle en 2015, pour une durée de 5 ans. Lors de l'instruction de la procédure de DUP et de l'enquête parcellaire déposée par la commune au bénéfice d'EPORA portant sur le périmètre de la ZAC Côte Granger, la Préfecture de la Loire a considéré en 2016 que le dossier de DUP devait être déposé par EPORA.

Le périmètre de la ZAC étant diminué, il impactait de fait le bilan financier prévisionnel de la Convention opérationnelle entre EPORA et la Commune de Lorette qui devait dès lors faire l'objet d'une actualisation.

En parallèle, Saint-Etienne Métropole validait une convention d'objectifs avec l'EPORA en 2016 d'une durée de six ans, permettant de faciliter le recours par Saint-Etienne Métropole et par les communes de son territoire hors Saint-Etienne aux différents dispositifs d'intervention de l'EPORA.

C'est dans ce cadre que Saint-Etienne Métropole est signataire depuis mars 2018 de la convention opérationnelle avec EPORA, la commune de Lorette et NOVIM afin d'instaurer une relation de coopération pour la réalisation de leurs missions communes de service public.

Cette convention est conclue pour une durée de 4 ans et peut être prorogée par voie d'avenant.

- Les délais inscrits dans la convention initial sont les suivants :

Echéancier technique et opérationnel											
2018			2019			2020			2021		
DUP et acquisitions foncières											
						Travaux					
								C1			C2

C = cession à NOVIM, y compris la participation au déficit foncier

- Le rachat du foncier de NOVIM à EPORA est inscrit pour un montant de 1.092.000 €
- La participation financière de NOVIM en cas de rachat préalable du foncier à EPORA est fixée à 510.000 €.
- En cas d'absence de tiers acquéreur, EPORA revendra à la commune l'intégralité du foncier au prix de 1.602.000 €

En 2021, une réflexion a été menée entre les différentes parties (Ville de LORETTE – SEM – EPORA et Novim) pour proroger cette convention opérationnelle. Cette dernière devant arriver à échéance le 06 mars 2022.

Le planning initialement proposé dans la convention initial sera également revu.

En 2022, l'avenant n° 1 de la convention opérationnelle a été signé le 6 mars 2022 par la Ville de Lorette – SEM – EPORA et Novim. L'article 9 : « Durée de la convention » a été modifié par une prolongation de 3 ans soit jusqu'au 6 mars 2025.

En 2024, un second avenant de prolongation sera à prendre afin de proroger la convention opérationnelle de 3 ans, soit jusqu'au 6 mars 2028.

3- AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2023

3.1 Avancement opérationnel

3.1.1 Approche environnementale du projet

Etude d'impact

Lors de la création de la ZAC, la commune de Lorette a déposé auprès de l'Autorité Environnementale une première version de l'étude d'impact. L'avis était rendu le 12 mars 2012 après que soit paru le porté à connaissance des aléas miniers de la Vallée du Gier. Le décret réformant le contenu des études d'impact paraissait en décembre 2012. Une mise à jour de l'étude d'impact a donc été réalisée en 2013 pour prise en compte des aléas miniers et de la réforme des études d'impact.

L'étude d'impact initiale n'a pas abordé la question de la gestion des eaux pluviales. De même, il n'y a pas eu d'inventaires faunes-flores.

Conformément à l'article R.122-3 du code de l'environnement, NOVIM, en sa qualité d'aménageur, déposait une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale en janvier 2018.

Le dossier a fait l'objet d'une demande de compléments par la DREAL car la ZAC s'inscrivait dans une OAP dans le projet de PLU de la commune (approuvé depuis octobre 2018). De nouvelles études nécessaires pour apporter les réponses appropriées ont donc été lancées : mise à jour de l'état initial (inventaires faunes flores 4 saisons engagés en juin 2018 anticipant une évaluation environnementale), étude d'impact acoustique, études géotechniques et aléas miniers, mise à jour du plan de composition en corrélation avec le nouveau PLU (et l'OAP).

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas était déposée le 06/03/2019, intégrant l'ensemble des compléments demandés en 2018. Le 10/04/2019, l'Autorité Environnementale décidait que le projet était soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale a permis de découvrir plusieurs espèces protégées dans l'emprise de la ZAC, notamment deux espèces à enjeux, imposant une demande de dérogation pour la destruction des espèces protégées :

- ⇒ La chouette Chevêche d'Athéna
- ⇒ Le hérisson d'Europe

Le 03/07/2019, l'aménageur organisait une rencontre avec les services instructeurs la DREAL et le bureau d'étude environnemental INGEROP afin de :

- ⇒ Présenter le projet de la ZAC Côte Granger,
- ⇒ Recueillir leurs observations et compléments sur l'étude d'impact, portée par la procédure de DUP et qui alimente le dossier de demande de dérogation « espèces protégées », dossier soumis à l'avis du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN),
- ⇒ Recueillir leurs attentes et exigences et planifier l'instruction des dossiers impactés (DLE, DUP).

Ainsi, la DREAL a préconisé la construction du dossier en intégrant les éléments suivants :

- ⇒ Autorisations de captures avec relâcher immédiat pour INGEROP délivrées par la DDT
- ⇒ Préciser l'Intérêt Public Majeur du projet au regard des enjeux écologiques et démontrer l'absence de solutions alternatives à ce projet,

En 2021, la préfecture de la Loire nous informait de la signature de l'arrêté n°DT-21-0145 portant dérogation aux dispositions de l'article L.411-1 du code de l'environnement pour destruction-dégradation-altération d'aires de repos et site de reproduction de spécimens d'espèces faunistiques protégées, capture-destruction et perturbation de spécimens d'espèces animales protégées.

Cet arrêté en date du 25 mars 2021 énumère les engagements en faveur de la faune découlant du dossier de demande de dérogation et des observations du Conseil National de Protection de la Nature (CNP) qui sont :

- Les mesures d'évitement
- Les mesures de réduction
- Les mesures de compensation
- Les mesures d'accompagnement

Les modalités de mise en œuvre des différentes mesures sont décrites et cartographiées dans les annexes du présent arrêté.

L'arrêté CNPN ne présente pas de durée de validité. En revanche, il deviendra caduc dans le cas où il s'écoulerait un délai de quatre ans entre la date de sa notification et la date de commencement des travaux.

Dossier loi sur l'eau

Les échanges avec la DDT ont commencé en 2018. Au regard des différentes problématiques hydrauliques en cours sur la commune de Lorette, la DDT impose une vision plus globale en prenant en compte l'ensemble du bassin versant sur lequel se situe la ZAC.

Les discussions avec la DDT se sont poursuivies en 2019 pour élaborer le dossier DLE.

Plusieurs sujets ont fait l'objet de réflexions et d'attentions particulières de la part de la commune, de l'aménageur et de leurs maîtrises d'œuvre respectives :

⇒ **Le bief**

Historiquement alimenté par la levée UNIFRAX sur le Dorlay en mauvais état et nécessitant de travaux très importants, le bief dans l'emprise de ZAC est aujourd'hui considéré par la DDT comme un simple réseau d'eau pluvial. Son fonctionnement ne sera pas impacté par l'aménagement de la ZAC. Le bief sera simplement réhabilité et valorisé.

Les problématiques liées aux droits d'eau et à l'alimentation du bief sont portées par la commune. La modification future et éventuelle du fonctionnement du bief fera l'objet d'un autre dossier avec la DDT.

⇒ **Gestion des eaux pluviales**

Les discussions avec la DDT ont abouti à une stratégie globale satisfaisante pour tous. L'accent du dossier est porté sur le rejet des eaux pluviales de la ZAC qui seront évacuées dans un réseau communal des eaux pluviales à créer (fonçage sous la voie SNCF et rejet final dans le Gier). Ce réseau communal fait l'objet de son propre dossier loi sur l'eau porté par la commune. Cependant, la DDT considère que l'ensemble du dispositif de rétention et rejet des eaux pluviales du projet ne peut en aucun cas être divisé en plusieurs dossiers car ils poursuivent la même finalité : l'aménagement de la ZAC. La commune et l'aménageur avancent donc conjointement sur cette problématique.

En 2024, l'aménageur formulera deux demandes de raccordements pour les raccordements des eaux pluviales et des eaux usées.

La première demande de raccordement portera sur des interventions de la rue Jean Jaurès afin de raccorder les deux lots constructibles en entrée Ouest de la ZAC.

La seconde demande de raccordement portera sur les raccordements des EP et EU au nord de la ZAC.

La ville de Lorette devra poursuivre les démarches auprès de SEM et de la SNCF pour le fonçage sous les voies SNCF.

3.1.2 Contraintes archéologiques

Après sollicitation de la DRAC concernant la sensibilité archéologique du site Côte Granger début 2018, il était confirmé que le projet donnerait lieu à une prescription de diagnostic archéologique pouvant entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (0,55 € / m²).

Cependant, l'étude sur les aléas miniers réalisée dans l'emprise du périmètre de ZAC constituant de nouveaux éléments à prendre en compte, les services de la DRAC ont souhaité qu'une nouvelle demande de confirmation soit sollicitée afin d'étudier de façon plus approfondie la pertinence d'un diagnostic archéologique. La réponse était apportée le fin mars 2019 : le projet ne fait pas l'objet de prescription d'archéologie préventive.

3.1.3 Actions foncières - EPORA

En 2020, le plan et l'état parcellaires ont été réalisés. EPORA attendait la finalisation de l'évaluation environnementale pour déposer le dossier DUP.

Les dossiers d'enquête DUP et enquête parcellaire ont été déposés en minute en décembre 2019. La Préfecture a accusé réception du dossier le 13/01/2020.

EPORA a eu un premier retour de la préfecture en mars 2020 sur le parcellaire : des questions de forme auxquelles EPORA et son AMO devaient apporter des réponses.

Les négociations amiables ont commencé en début d'année 2019 et seront poursuivies pendant la durée de la procédure de DUP.

3 acquisitions ont déjà eu lieu, et 3 autres dossiers ont trouvé un accord amiable.

En 2021, EPORA déposait en préfecture un dossier pour la demande d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes DUP et parcellaire.

Le 30 novembre 2021, la MRAE rendait son avis dans le rapport n°2021-ARA-AP-1237. Ce dernier indique des insuffisances dans l'étude d'impact et des demandes de compléments notamment sur les possibles risques liés à la santé humaine.

Afin de répondre aux demandes de la MRAE, Novim et EPORA redéposeront un nouveau dossier en préfecture avec une étude d'impact modifiée.

Le 21 juillet 2022, l'EPORA et l'Aménageur déposaient en préfecture un nouveau dossier d'ouverture d'enquête conjointe pour le projet de la ZAC Côte Granger.

En date du 16 septembre 2022, la direction départementale des territoires rendait un avis favorable sur l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au dossier d'aménagement de la ZAC Côte Granger.

En date du 20 septembre 2022, l'ARS formulait un avis négatif en demandant des compléments d'études sur le thème des sites et sols pollués ainsi que des compléments d'études sur la considération du bruit industriel et des ambiances sonores en général.

Le 13 décembre 2022 et après de nombreux échanges, l'ARS informait l'Aménageur et l'EPORA qu'elle ne s'opposera pas à la réalisation de ce projet à la lecture des nouveaux éléments transmis et suivant la mise à jour les études acoustiques.

Un nouvel avis de la MRAE a été rendu en date du 14 décembre 2022. Ce dernier mentionnait toujours de nouvelles demandes de complément malgré les nouvelles études menées à la suite de l'avis du 30 novembre 2021. Un additif a été déposé à la préfecture par l'aménageur et l'EPORA afin de répondre aux nouvelles demandes.

Le 4 avril 2023 par l'intermédiaire de l'EPORA, il a été demandé à la préfecture de la Loire l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la DUP et parcellaire.

Le 7 juillet 2023, l'Aménageur et l'EPORA déposaient, de nouveau, un dossier amendé pour demander l'ouverture de l'enquête publique en préfecture de la Loire.

Ce nouveau dossier amendé était le résultat des multiples échanges avec les différents services de l'État.

Le 20 juillet 2023, les services de l'action territoriale délivraient l'arrêté portant sur l'ouverture d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour l'aménagement de la ZAC Cote Granger.

Il est par ailleurs indiqué qu'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et qu'une enquête parcellaire en vue de délimiter précisément les terrains et les bâtiments à acquérir pour la réalisation du projet se tiendraient sur 32 jours consécutifs du lundi 11 septembre 2023 au jeudi 12 octobre 2023.

Le commissaire enquêteur a été désigné, Monsieur Gérard FONTBONNE, pour garantir le bon respect de la procédure et recueillir les observations éventuelles avant la clôture des enquêtes publiques

Le lundi 16 octobre 2023, Monsieur Gérard FONTBONNE, commissaire-enquêteur désigné a remis, dans un rapport et en application de l'article R123-18 du Code de l'environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Cette synthèse regroupe les interrogations et observations du public et des propres réflexions du commissaire-enquêteur sur le projet.

Comme le prévoit l'article R123-18, l'EPORA (Porteur de la DUP) et NOVIM (Aménageur) ont produit un mémoire en réponses aux observations du Commissaire enquêteur et adressé le 30 octobre 2023 au Commissaire enquêteur par l'EPORA.

Ce mémoire se compose de deux parties :

- 1^{re} partie : Des éléments de réponses aux 7 remarques soulevées dans la synthèse du commissaire-enquêteur (remarques du public, des avis de la MRAE et des services de l'État, et des propres réflexions du commissaire-enquêteur).
Pour faciliter la lecture, cette partie est structurée sur une numérotation similaire à celle de du rapport de synthèse du commissaire-enquêteur.
- 2^{de} partie Des éléments de réponses aux diverses questions posées dans la durée de l'enquête publique. Ces questions ont été regroupées en "grandes catégories thématiques".

Le 17 novembre 2023, les services de la Préfecture de la Loire transmettaient à la Commune de Lorette et à l'EPORA par courrier le rapport, les conclusions et avis du commissaire-enquêteur,

Les documents remis par la Préfecture de la Loire:

- 1- Enquête utilité publique Rapport du Commissaire enquêteur
- 2- Enquête utilité publique Conclusions du commissaire enquêteur Procès-verbal des opérations
- 3- Enquête parcellaire Document 1 Procès-verbal des opérations
- 4- Enquête parcellaire Document 2 Avis motivé du commissaire enquêteur

Ce présent rapport technique produit par NOVIM constitue l'analyse des réserves et recommandations émises par le commissaire-Enquêteur dans son rapport et avis en date du 6 novembre 2023.

Le Commissaire a émis un avis favorable assorti de trois réserves dont une majeure, et de deux recommandations. Pour l'enquête parcellaire, il a également émis un avis favorable sous réserve de réduction des emprises par exclusion de quatre parcelles.

En 2024 la préfecture de la Loire devra émettre un avis par arrêté sur les conclusions du rapport du commissaire enquêteur.

3.1.4 Maîtrise d'œuvre et travaux

Le marché de maîtrise d'œuvre de la ZAC a été notifié en juin 2018 au groupement NALDEO / JNC International.

La mission DIAG/esquisse était présentée et validée en Comité de pilotage le 09/11/2018.

L'avant-projet général a été validé le 21/10/2019. Le CPAUPE, le mémoire présentant le programme des équipements publics (PEP) et de la rédaction du dossier de réalisation sont en cours de rédaction et seront finalisés dans l'année 2020. La crise sanitaire et les conséquences induites sur les élections municipales ont suspendu les discussions sur le PEP qui reprendront dès que possible.

Le dossier loi sur l'eau sera complété en étroite collaboration avec le bureau d'étude SOTREC qui assiste la commune dans les problématiques hydrauliques et la DDT.

En 2021, l'équipe de maîtrise d'œuvre a avancé sur le PRO.

Le dossier de consultation des entreprises sera probablement entrepris fin 2022, en fonction de l'avancement de l'EPORA sur sa mission de maîtrise foncière.

En 2022, la maîtrise d'œuvre a été sollicitée à plusieurs reprises pour pouvoir répondre aux demandes des différents services de l'État. Ces demandes ont nécessité des ajustements du projet sur la partie paysagère, afin d'obtenir des avis favorables sur le projet.

Pour 2023, la maîtrise d'œuvre sera sollicitée pour la finalisation du dossier de réalisation. Ils seront également sollicités pour les échanges avec de possibles preneurs sur les tenements d'ores et déjà maîtrisés. Le dossier de consultation des entreprises sera fait à l'été 2024, en fonction de l'avancement de l'EPORA sur sa mission de maîtrise foncière.

3.1.5 Procédures ZAC

Pour mémoire, procédure du dossier de création de ZAC Côte Granger :

- 01/09/2008 : initiative de la création de la ZAC, objectifs et lancement concertation préalable ;
- 11/02/2010 : mise en compatibilité des objectifs de ZAC avec le SCOT approuvé le 03/02/2010 ;
- 30/10/2013 : approbation bilan de concertation et dossier de création, création de la ZAC et définition du périmètre ;
- 13/12/2013 : extension du périmètre de ZAC pour amélioration de la circulation au carrefour de la voie du IIIème Millénaire et de la rue Jean Jaurès ;
- 03/11/2014 : réduction du périmètre de ZAC (substitution de la zone d'activité à l'entrée Ouest par une zone verte)
- 30/10/2017 : modification du périmètre de ZAC suite aux remarques de l'aménageur afin de diminuer l'impact financier du bilan prévisionnel.
- 19/11/2019 : modification du périmètre de ZAC

Le périmètre de ZAC tel que défini avant le lancement des études d'avant-projet n'était plus en adéquation avec le besoin réel des espaces utiles et nécessaires à la création de ces nouveaux aménagements. Il apparaissait essentiel de déterminer un périmètre de ZAC pertinent, conforme aux aménagements futurs et sécurisant également les différentes procédures, notamment celle de la DUP.

Le nouveau périmètre de ZAC est ajusté au niveau de la partie sud des parcelles cadastrées E450 et 452 (propriété SAPIN), intégrant le bâti (garages) à démolir car situé sur l'emprise des futurs aménagements de la voie du IIIème millénaire.

L'année 2024 sera consacrée à :

- ⇒ La poursuite des échanges avec Saint-Etienne Métropole pour le raccordement des eaux pluviales et des eaux usées aux réseaux existants.
- ⇒ Des échanges avec l'EPORA pour la libération des emprises foncières.
- ⇒ La finalisation de la rédaction du dossier de réalisation de la ZAC Côte Granger constitué par :
 - Le projet de programme des équipements publics
 - Le projet de programme des constructions à réaliser
 - Le bilan financier prévisionnel
- ⇒ La préparation du PRO/DCE pour lancer les travaux de maîtrise foncière.
- ⇒ L'engagement de discussions avec les intervenants de la promotion immobilière et les bailleurs sociaux pour la commercialisation de la ZAC.

Le Service Départemental du Pôle Vie Sociale de la Vallée du Gier serait intéressé pour s'implanter en entrée de ZAC.

3.2 Dépenses réalisées en 2023

Les dépenses 2023 s'élèvent à **51 598 € HT** et se décomposent comme suit :

⇒ Etudes :	1 475 € HT
⇒ Intervention CAC :	500 € HT
⇒ Rémunération opérateur :	49 557 € HT
- Rémunération opérationnelle annuelle + indexation :	49 557 €
- Rémunération foncière :	0 €
⇒ Frais divers (annonce légale marché MOE) :	66 € HT

Le montant cumulé des dépenses liées à l'opération au 31/12/2023 s'élève à **447 676 € HT**.

3.3 Recettes réalisées en 2023

Aucune recette n'a été perçue sur 2023.

Le montant cumulé des recettes de l'opération au 31/12/2023 s'élève à **2 689 € HT**.

3.4 Financement de l'opération

Conformément à la convention d'avance de trésorerie et son avenant n° 1 du 09/11/2018, la commune a versé la somme de 500.000 € au titre de 2019 correspondant à un échelonnement du 2ème versement de l'année 2018 pour 150.000 € et 350.000 € prévu en 2019.

En 2020, l'avenant n° 2 à la convention d'avance pour les années 2020-2021 a été signé et approuvé par la collectivité (délibération n°2020-07-54).

En octobre 2020, la commune a versé la somme 350 000€ conformément à la convention.

En octobre 2021, la commune a versé la somme 350 000€ conformément à la convention.

Le tableau ci-dessous récapitule les avances versées conformément à l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie :

Phase 1	Avance	Montant	Échéance	Date virement à NOVIM
2018	350 000 €	100 000 €	09/04/2018	09/04/2018
		100 000 €	31/10/2018	26/11/2018
		150 000 €	31/01/2019	01/03/2019
2019	350 000 €	100 000 €	31/03/2019	28/03/2019
		250 000 €	30/09/2019	10/10/2019
2020	350 000 €	350 000 €	30/09/2020	05/10/2020
2021	350 000 €	100 000 €	31/05/2021	03/06/2021
		250 000 €	30/09/2021	05/10/2021
2022	350 000 €	0 €		Non demandée
2023	350 000 €	0 €		cf. CRACL au 31/12/2022
2024	350 000 €	100 000 €	31/05/2024	
		250 000 €	30/09/2024	
2025	350 000 €	100 000 €	31/05/2025	
		250 000 €	30/09/2025	
2026	350 000 €	100 000 €	31/05/2026	
		250 000 €	30/09/2026	
2027	350 000 €	100 000 €	31/05/2027	
		250 000 €	30/09/2027	
2028	350 000 €	100 000 €	31/05/2028	
		250 000 €	30/09/2028	
TOTAL	3 150 000 €			

En 2022, l'avance de trésorerie n'a pas été demandée par l'aménageur au vu de l'avancement opérationnel et de la trésorerie disponible.

En 2023 également, aucune avance n'a été demandée à la collectivité. Les versements reprendront en 2024 conformément à l'avenant n°3 approuvé lors de la validation du CRACL 2022.

3.5 Prévisionnel 2024

Les dépenses 2024 sont estimées à 778 851€ HT et se décomposent comme suit :

⇒ Etudes :	10 000 € HT
⇒ Acquisitions (en fonction de l'avancement d'EPORA) :	628 759 € HT
⇒ Frais d'acquisition	62 876 € HT
⇒ Travaux d'aménagement (si maîtrise foncière) :	0 € HT
⇒ Honoraires sur travaux (MOE) :	23 000 € HT
⇒ Frais financiers	0 € HT
⇒ Rémunération opérateur :	46 440€ HT
⇒ Frais divers :	7 000€ HT
⇒ Intervention commissaire aux comptes :	776 € HT
⇒ Frais de commercialisation :	0 € HT
⇒ Frais de communication :	0 € HT

Le financement 2023 sera assuré par la trésorerie de l'opération

Les recettes 2024 sont estimées à 628 759 € HT correspondant à l'apport en nature foncier par la collectivité.

CONCLUSION

L'année 2022 a permis de débloquer la situation de la DUP au regard des blocages des différents services de l'État. Les nombreux échanges et réunions notamment avec le Secrétaire Général de la Préfecture de la Loire ont permis d'obtenir des avis favorables sur le projet.

L'année 2023 a été consacrée à l'avancement des procédures réglementaires permettant de finaliser le dossier de réalisation de la ZAC.

L'année 2023 a également été consacrée à l'avancement des procédures pour la maîtrise foncière avec notamment la fin de l'enquête publique le 12 octobre 2023 et la remise des observations par le commissaire enquêteur

Pour mémoire, le bilan prévisionnel devrait être mis à jour avec les nouvelles contraintes environnementales qui seront confirmées à la reprise des discussions avec la LPO et la commune.

ANNEXES

5.1 Plan d'aménagement AVP repris et mis à jour en 2024



5.2 Bilan financier au 31/12/2023

17



Opération : ZAC COTE GRANGER - LORETTE
BILAN FINANCIER du 31/12/2023

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (en € Hors Taxes)	Bilan Initial	Réalisé en 2022	Cumul au 31-12-2022	Réalisé en 2023	Cumul au 31-12-2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
PRODUITS Comptabilisés HT											
Rechat couvrage par la Collectivité	2 415 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation d'équilibre versée par la Collectivité	1 348 881 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apport en nature foncier par la Collectivité	628 759 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cessions des terrains	3 167 440 €	-	-	628 759 €	628 759 €	10 000 €	7 500 €	3 428 €	1 000 €	5 000 €	4 250 €
Subventions	-	-	-	-	-	628 759 €	892 800 €	267 600 €	-	624 400 €	-
Produits financiers	-	2 689 €	2 689 €	-	-	89 200 €	89 200 €	26 760 €	-	62 440 €	-
Autres produits	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Produits Comptabilisés HT	7 561 080 €	2 689 €	2 689 €	628 759 €	628 759 €	1 518 759 €	2 310 559 €	3 104 719 €	4 104 719 €	4 729 119 €	5 149 369 €
CHARGES Comptabilisées HT											
Etudes	142 000 €	20 063 €	20 063 €	14 115 €	14 115 €	10 000 €	7 500 €	3 428 €	1 000 €	5 000 €	4 250 €
Apport en nature foncier par la Collectivité	628 759 €	-	-	-	-	628 759 €	892 800 €	267 600 €	-	624 400 €	-
Acquisitions + indemnités	1 547 253 €	-	-	-	-	297 308 €	297 308 €	89 200 €	-	207 600 €	-
Frais d'acquisition	297 308 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Archéologie préventive (0,66/m²)	-	-	-	-	-	62 076 €	62 076 €	26 760 €	-	62 440 €	-
Travaux d'aménagement	3 159 991 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires sur travaux (MOE, SPS-CACI) 9 %	287 599 €	-	-	-	-	23 000 €	23 000 €	7 110 €	-	20 890 €	-
Frais financiers (emprunts/signe de trésorerie)	185 000 €	-	-	-	-	55 938 €	55 938 €	16 410 €	-	49 528 €	-
Autres Frais financiers	65 132 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Représentation opérateur	324 059 €	57 €	57 €	66 €	66 €	7 000 €	7 000 €	3 100 €	1 000 €	3 200 €	3 200 €
Marge pour risques opérateur	174 068 €	500 €	500 €	500 €	500 €	776 €	776 €	1 881 €	1 881 €	1 881 €	1 881 €
Frais divers (assurances, taxes foncières, entretien...)	9 281 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intervention CAC	40 522 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de commercialisation	37 642 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de communication	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total CHARGES Comptabilisées HT	6 400 000 €	2 689 €	2 689 €	1 518 759 €	1 518 759 €	2 310 559 €	3 104 719 €	3 998 319 €	4 998 319 €	5 622 519 €	6 046 619 €
Produits - Charges	1 161 080 €	-	-	1 110 000 €	1 110 000 €	208 200 €	205 840 €	106 400 €	105 400 €	104 700 €	102 700 €
TVA											
TVA sur recettes	4 799 €	4 799 €	4 799 €	389 €	389 €	25 400 €	25 400 €	1 081 €	1 081 €	1 081 €	1 081 €
TVA récupérable sur dépenses	25 400 €	-	-	389 €	389 €	-	-	-	-	-	-
Cumul déclarations TVA	30 513 €	4 113 €	30 513 €	1 081 €	1 081 €	-	-	-	-	-	-
Situation TVA vis-à-vis trésorerie	715 €	715 €	715 €	1 081 €	1 081 €	-	-	-	-	-	-
Total TVA	31 228 €	4 799 €	4 799 €	1 470 €	1 470 €	25 400 €	25 400 €	1 081 €	1 081 €	1 081 €	1 081 €
FINANCEMENT											
Emprunt - phase 1	1 700 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt - phase 2	400 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt - phase 3 - remboursement du capital	400 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances Collectivité	3 150 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances Collectivité - remboursement	3 150 000 €	-	1 400 000 €	-	1 400 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €
Avances Société	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres financements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total FINANCEMENT	5 600 000 €	1 400 000 €	1 400 000 €	1 400 000 €	1 400 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €
TIERS											
Clients/autres débiteurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances de clients	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs/autres créditeurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs/autres Garantie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances fourn. nat. co-act.	2 234 €	2 234 €	2 234 €	1 081 €	1 081 €	12 449 €	12 449 €	-	-	-	-
Avances fourn. nat. co-act.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total TIERS	2 234 €	2 234 €	2 234 €	1 081 €	1 081 €	12 449 €	12 449 €	-	-	-	-
Capital et réserves et reports											
Capital	1 000 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Réserves	1 000 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reports	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Capital et réserves et reports	2 000 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Bilan	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €

FLUX FINANCIER POUR LA COLLECTIVITE

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Avances								
Remboursement avance	-	-	-	-	-	-	-	-
Report couvrage par la Collectivité en HT	-	-	350 000 €	-	-	-	-	-
ACTVA	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation équilibre	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Flux Financier	-	-	350 000 €	-	-	-	-	-
Total Bilan	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €	11 662 080 €

Handwritten initials: and VK



VILLE
DE

LORETTE

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LORETTE
SÉANCE DU MARDI 5 NOVEMBRE 2024 À 19H30**

FEUILLET DE CLÔTURE DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

2024-11-106 BUDGET GÉNÉRAL – EXERCICE 2024 : DÉCISION MODIFICATIVE N°3	Adopté à la majorité
2024-11-107 : ADMISSION EN NON-VALEUR ET CRÉANCES ÉTEINTES	Adopté à l'unanimité
2024-11-108 : FRAIS DE FONCTIONNEMENT 2023/2024 DE LA HALLE DES SPORTS A LA GRAND'CROIX	Adopté à l'unanimité
2024-11-109 : REHABILITATION DE LA HALLE DES SPORTS EMILE SOULIER: CONTRIBUTION DE LA COMMUNE POUR L'ANNEE SCOLAIRE 2024-2025	Adopté à l'unanimité
2024-11-110 : DOSSIER AMENAGEMENT DES LOCAUX DE LA CRECHE COLINE ET COLAS : DEMANDE DE SUBVENTIONS- CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA LOIRE	Adopté à l'unanimité
2024-11-111 : CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE ALSH PERISCOLAIRE - 2023-2026 : AVENANT N°2	Adopté à l'unanimité
2024-11-112 : CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE ALSH EXTRASCOLAIRE : AVENANT N°2	Adopté à l'unanimité
2024-11-113 : CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT PRESTATION DE SERVICE « ACCUEIL ADOLESCENT » 2023-2026 – AVENANT N°2	Adopté à l'unanimité
2024-11-114 : RAPPORTS ANNUELS SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DES SERVICES PUBLICS D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF POUR L'EXERCICE 2023 DE SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE POUR LA COMMUNE DE LORETTE	Acté (non soumis à vote)
2024-11-115 : RAPPORTS ANNUELS SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC COMMUNAL D'EAU POTABLE POUR 2023	Acté (non soumis à vote)
2024-11-116 : COMPTE RENDU DE DÉLÉGATION DE POUVOIRS	Acté (non soumis à vote)
2024-11-117 : ZAC COTE GRANGER : SIGNATURE D'UNE NOUVELLE CONVENTION QUADRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE DE LORETTE, NOVIM, EPORA ET SAINT ETIENNE METROPOLE :	Adopté à l'unanimité
2024-11-118 : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC COTE GRANGER	Adopté à l'unanimité
2024-11-119 : APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC COTE GRANGER	Adopté à l'unanimité
2024-11-120 : ZAC COTE GRANGER – OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES	Adopté à l'unanimité



VILLE
DE

LORETTE

2024-11-121 : COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ : EXERCICE
2023 ZAC CÔTE GRANGER

Adopté à l'unanimité

PRÉSENTS :

MME AMERI Christine, M. BONNAND Jean-Christophe, MME BONNARD Joëlle, MME CELIBERT Marcelle, M. D'ANNA Vincent, M. DECOT Dominique, MME FAUCOIT Marie-Claire, MME KERGOT Virginie, M. LEQUEUX Julien, M. LETO Francesco, M. LUMIA Michel MME MOULIN Justine, MME ORIOL Evelyne, M. PAYRE Jean Sebastien, MME PELARDY Patricia MME PITZALIS Maud, M. POINAS Christophe, M. PORTALLIER Lionnel, M. RAIA Gilles, M. RICCI Patrick, M. SEGUIN Joseph, M. TARDY Gérard, MME VERGNAUD Evelyne.

ABSENTS/ EXCUSÉS :

MME BERTOMEU Delphine, MME BOUDIAF Saïda MME BREGAIN Patricia, MME FAYELLE Chantal,

PROCURATIONS :

MME BERTOMEU Delphine à M. PAYRE Jean-Sébastien
MME BOUDIAF Saïda à MME FACOIT Marie-Claire
MME FAYELLE Chantal à MME ORIOL Evelyne

Fait à Lorette - le 6/11/2024

Le Maire
Gérard TARDY



La secrétaire de séance
Mme Virginie KERGOT