



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction des Affaires Juridiques
et de l'Administration Locale

Bureau de l'Urbanisme
et de l'Utilité Publique

Arrêté préfectoral n° **69-2025-08-06-00010** du **06 AOUT 2025** emportant
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon et
déclarant d'utilité publique le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du
Favret sur le territoire de la commune de Cailloux-sur-Fontaines, présenté par la métropole
de Lyon et la SAS Cœur Cailloux Aménagement

La Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfète de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfète du Rhône,
Commandeur de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs du département du Rhône et de la Métropole de Lyon pour
l'année 2024 ;

VU la délibération n° 2023-1522 du 23 janvier 2023 par laquelle le Conseil de la métropole de Lyon
approuve le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, relatif au
projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret sur le territoire de la
commune de Cailloux-sur-Fontaines, en vue de l'organisation de l'enquête ;

VU la décision n°2023-ARA-KKP-4791 du 3 janvier 2024 de l'Autorité environnementale retirant la
décision n° 2023-ARA-KKP-4599 du 5 septembre 2023 soumettant à évaluation environnementale le
projet de Zac du Favret ;

VU la décision de la présidente du Tribunal administratif de Lyon n° E24000120/69 du 23 octobre
2024 désignant Madame Françoise CHARDIGNY en qualité de commissaire enquêtrice et Madame
Claire MORAND en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique
préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé et à la mise en compatibilité du plan

local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon pour la commune de Cailloux-sur-Fontaines, et pour l'enquête parcellaire ;

VU l'arrêté préfectoral n°E-2024-393 du 14 novembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, et une enquête parcellaire, relatives au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret sur le territoire de la commune de Cailloux-sur-Fontaines, présenté par la métropole de Lyon et la SAS Cœur Cailloux Aménagement ;

VU les dossiers établis par le maître d'ouvrage, l'un relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon pour la commune de Cailloux-sur-Fontaines, l'autre relatif à l'enquête parcellaire ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 8 octobre 2024 concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon pour la commune de Cailloux-sur-Fontaines ;

VU le rapport et les conclusions motivées émis par la commissaire enquêtrice le 16 janvier 2025 ;

VU l'arrêté n° E-2025-31 du 3 février 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire relative au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret sur le territoire de la commune de Cailloux-sur-Fontaines, présenté par la métropole de Lyon et la SAS Cœur Cailloux Aménagement ;

VU le dossier établi par le maître d'ouvrage relatif à l'enquête parcellaire complémentaire ;

VU le procès-verbal et l'avis émis par la commissaire enquêtrice le 5 avril 2025 ;

VU la délibération n°2025-2892 du 23 juin 2025 par laquelle le Conseil de la Métropole de Lyon a prononcé la déclaration de projet et confirmé son intérêt général ;

VU l'arrêté préfectoral n° 69-2025-05-23-00004 du 23 mai 2025 portant délégation de signature à Monsieur Fabrice ROSAY, préfet, secrétaire général de la préfecture du Rhône, préfet délégué pour l'égalité des chances auprès de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Est, préfète du Rhône ;

Sur proposition du préfet, secrétaire général de la préfecture, préfet délégué pour l'égalité des chances ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} – Sont déclarés d'utilité publique les travaux à entreprendre, par la SAS Cœur Cailloux Aménagement, mandataire de la métropole de Lyon, pour la réalisation du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret, sur le territoire de la commune de Cailloux-sur-Fontaines, conformément au plan général des travaux (1), au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (2) annexés au présent arrêté.

Article 2 – Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon.

Article 3 – L'expropriation des parcelles de terrain éventuellement nécessaires devra être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 4 – Lorsque les immeubles sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les emprises expropriées prélevées sur ces immeubles seront retirées de la propriété initiale.

Article 5 – Lorsqu’une opération déclarée d’utilité publique est susceptible de compromettre la structure d’une exploitation agricole, le maître d’ouvrage participe financièrement à la réparation des dommages dans les conditions prévues aux articles L. 123-24 à L. 123-26 et L. 352-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 6 – Conformément aux dispositions en vigueur, le présent arrêté sera :

- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône ;
- affiché pendant une durée de deux mois au siège de la métropole de Lyon et en mairie de Cailloux-sur-Fontaines.

Un avis au public relatif au présent arrêté sera publié dans un journal diffusé dans le département du Rhône.

Article 7 – Le préfet, secrétaire général de la préfecture, préfet délégué pour l’égalité des chances, le président de la métropole de Lyon, le directeur de la société Cœur Cailloux Aménagement et la maire de Cailloux-sur-Fontaines sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté.

Fait à Lyon, le **06 AOUT 2025**

La Préfète,

Le Préfet,
Secrétaire général
Préfet délégué pour l'égalité des chances

Fabrice ROSAY

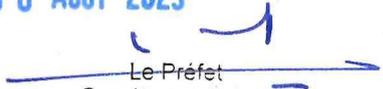
Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de son affichage, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

(1) (2) Les documents mentionnés dans le présent arrêté peuvent être consultés :

- à la préfecture du Rhône – direction des affaires juridiques et de l'administration locale (DAJAL)
- bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique – 18 rue de Bonnel – 69 003 Lyon ;
- en mairie de Cailloux-sur-Fontaines.

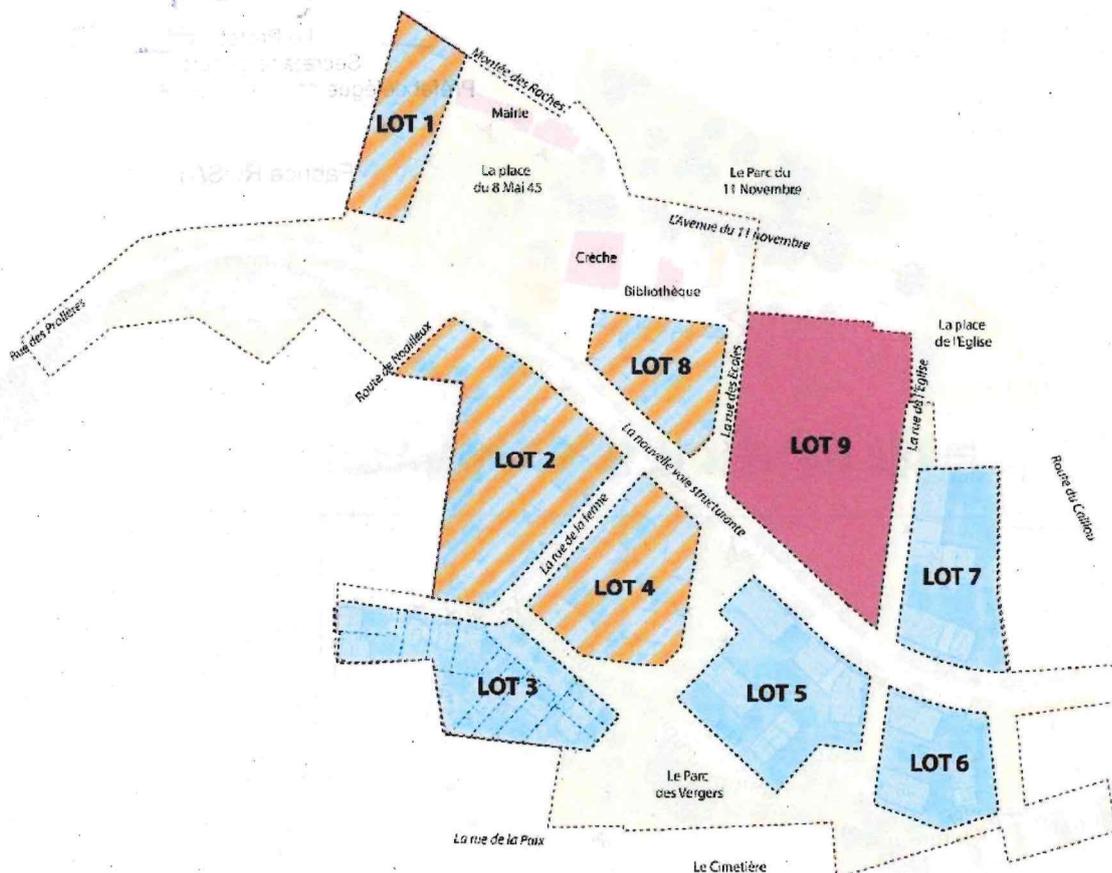
Vu pour être annexé à notre arrêté
du : 06 AOÛT 2025


Le Préfet
Secrétaire générale
Préfet délégué pour la région des grandes

Fabrice ROSAY

PLAN GENERAL DES TRAVAUX

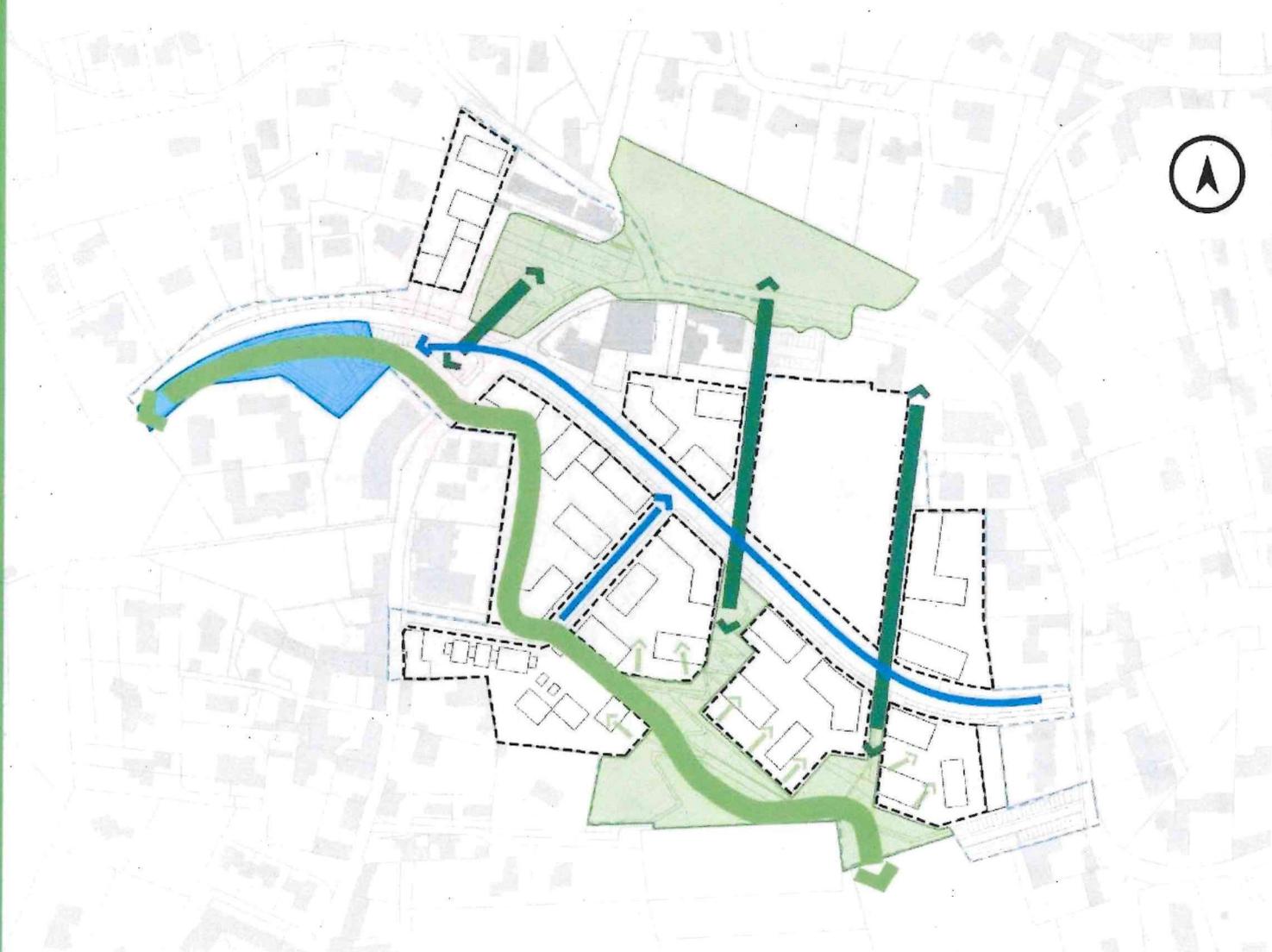
1 SCHEMA DE PRINCIPE DE LA PROGRAMMATION



-  Ilot résidentiel
-  Ilot mixte
Logements & Services / Commerces
(RDC actif)
-  Groupe scolaire

FIGURE 26 : Projet – une programmation mixte pour une nouvelle armature urbaine

2 SCHEMA DE PRINCIPE DE L'ARMATURE NATURELLE ET PAYSAGERE



-  Les continuités vertes Nord-Sud
-  Le corridor écologique Est-Ouest
-  La continuité de la trame bleue

FIGURE 27 : Projet – Plan de principe de l'armature paysagère et naturelle pour faire du lien

3 PLAN MASSE DE PRINCIPE

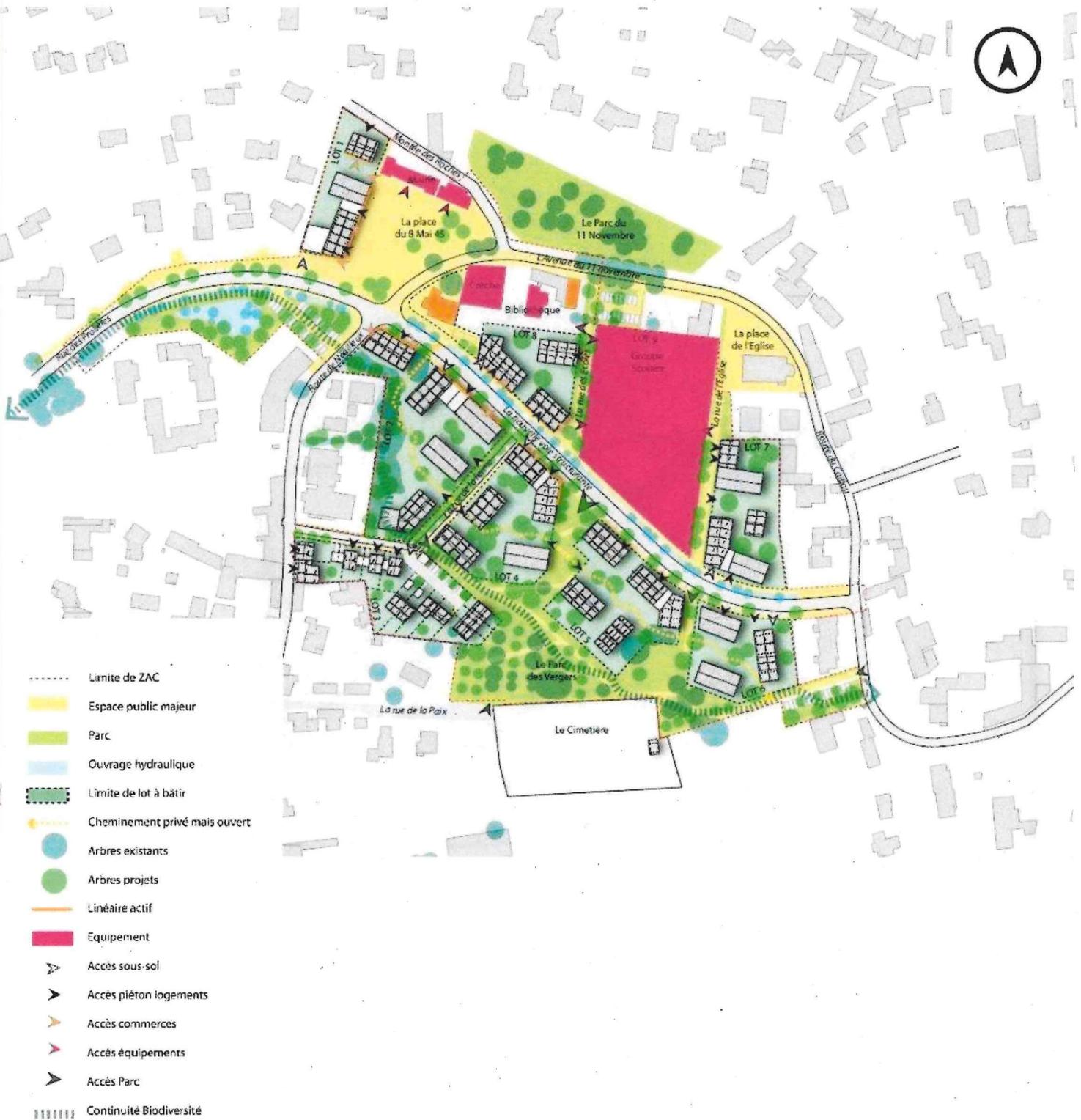


FIGURE 28 : Projet – Un véritable projet de centre-bourg

4 PLAN D'ALLOTISSEMENT DE PRINCIPE

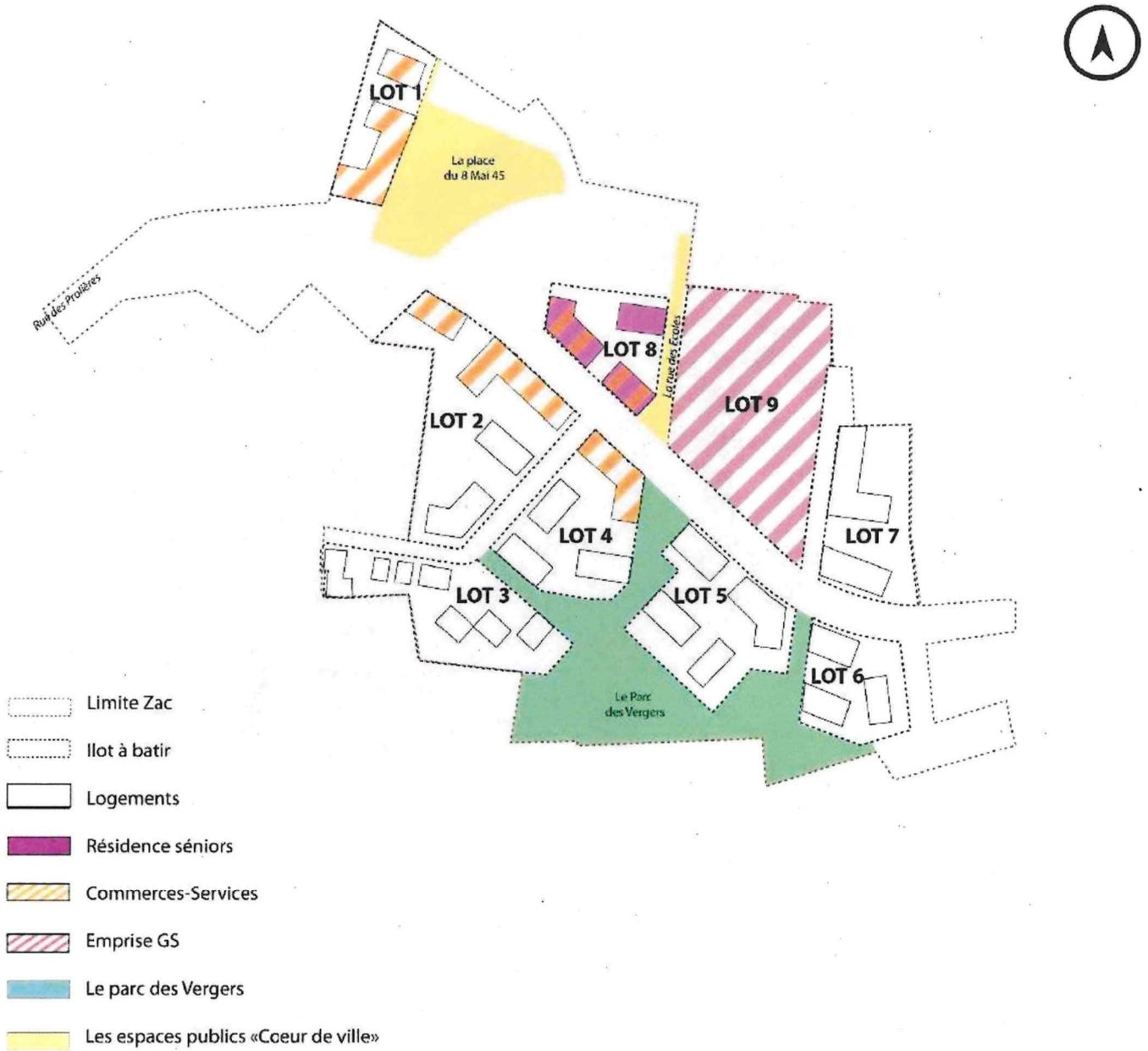


FIGURE 29 : Projet – un allotissement équilibré et raisonné

5 PLAN DE PHASAGE PREVISIONNEL

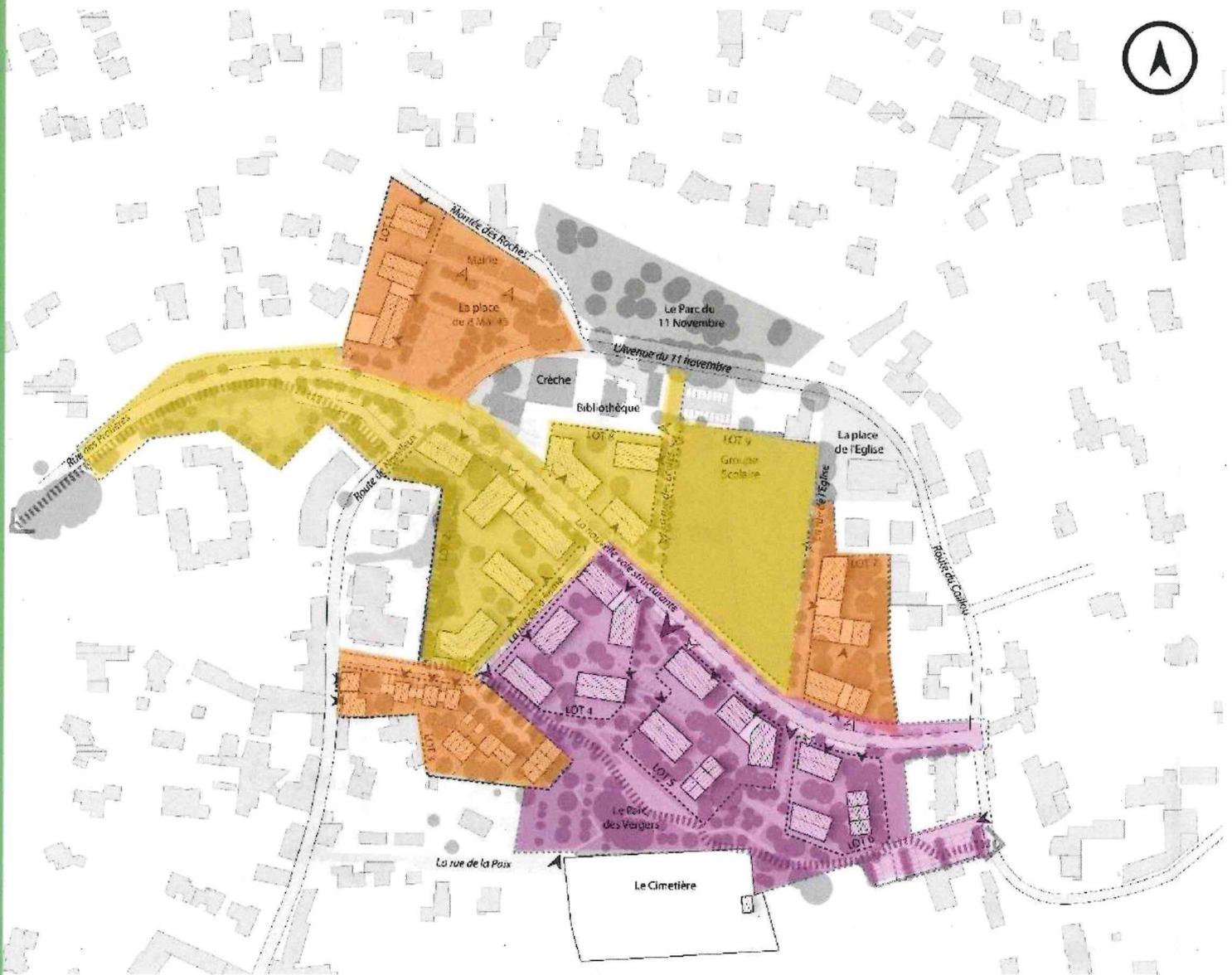


FIGURE 30 : Projet – Une opération phasée dans le temps

> Phase 0 : administrative et réglementaire (ZAC, DUP avec MEC PLU, ...)

2022 >>> 2025

> Phase 1 Opérationnelle (soit environ 85 lgts – dont normalement la résidence seniors)

Mi 2025 >>> mi-2026

> Phase 2 Opérationnelle (soit environ 95 lgts)

Mi 2026 >>> fin 2027

> Phase 3 Opérationnelle (soit environ 70 lgts)

Fin 2027 >>> mi 2029

**Direction des Affaires Juridiques
et de l'Administration Locale**

**Bureau de l'Urbanisme
et de l'Utilité Publique**

**Déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC)
du Favret sur le territoire de la commune de Cailloux-sur-Fontaines**

**Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère
d'utilité publique de l'opération**

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique est accompagné d'un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

I – Le projet

1 – Le contexte du projet

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise insiste pour que le nord de l'agglomération prenne pleinement sa part au choix de la croissance résidentielle et économique porté par le SCOT.

L'opération de la ZAC du Favret s'inscrit donc dans une dynamique de forte pression immobilière sur la commune de Cailloux-sur-Fontaines et plus largement sur l'ensemble de la métropole lyonnaise. Elle permet de répondre à une forte demande de logement tout en maîtrisant une forme urbaine raisonnée sur ce secteur sensible, une urbanisation en pleine centralité dans un environnement naturel, en coteaux, ou la gestion de l'eau et la conservation des milieux naturels fait partie intégrante du projet.

Les études pré-opérationnelles ont révélé que l'aménagement du site présentait un véritable potentiel et des enjeux dépassant le cadre strictement communal. En effet, le projet répond de manière transversale à de nombreux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT.

Le projet de la ZAC du Favret s'inscrit dans le développement de « l'attractivité résidentielle », promeut une « ville de la proximité » et participe à une « ville économe de ses espaces ».

La réalisation de ces études de manière conjointe a permis de définir un périmètre de ZAC d'environ 6,3 hectares et de réaliser un plan de composition tout en répondant aux fondamentaux fixés par la Métropole de Lyon, ainsi qu'aux enjeux identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise, modifié le 19 mai 2017.

2 – Présentation du projet

L'opération d'aménagement du Favret est un projet de centre-bourg développé sur la commune de Cailloux-sur-Fontaines et porté par la Métropole de Lyon.

Le secteur du Favret sera aménagé progressivement par des opérations maîtrisées et permettra d'offrir :

- Une opération d'aménagement de qualité avec une signature architecturale et paysagère, pour un projet d'ensemble cohérent et harmonieux. Cette vision d'ensemble s'intégrera dans une démarche de projet global de la ZAC.
- Un nouveau quartier résidentiel de qualité en plein cœur du centre bourg de la commune de Cailloux-sur-Fontaines jouant le rôle de couture urbaine avec les nouveaux espaces publics et équipements créés, notamment le groupe scolaire et la place de la mairie.
- Une véritable polarité « apaisée » pour Cailloux-sur-Fontaines, composée d'espaces publics calmes et de qualité (noues, cheminements, zones paysagères...).
- Un cadre de vie de qualité, générant une véritable vie locale, tout en limitant les impacts sur le milieu naturel.
- Une ambiance de « Parc » habité en intégrant les bâtiments résidentiels dans la pente et en conservant les unités paysagères déjà présentes sur site.
- Des commerces et des équipements publics, répondant aux besoins de l'opération et aux Cailloutains dans leur ensemble : groupe scolaire, commerces alimentaires, zone de stationnement...
- Une qualité architecturale forte, donnant une image qualitative de la commune, et une véritable identité de centre-bourg.

II – La mise en œuvre du projet

Par délibération du Conseil n° 2019-3814 du 30 septembre 2019, la métropole de Lyon a attribué la concession d'aménagement au groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maia immobilier. Le traité de concession a été signé le 10 mars 2020.

Conformément au traité de concession, les sociétés D2P et Maia immobilier ont créé une société par actions simplifiée (SAS) dénommée SAS Cœur Cailloux Aménagement en juin 2020, pour porter l'aménagement de la ZAC du Favret. La substitution de la SAS Cœur Cailloux Aménagement au groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maia Immobilier, avec transfert à la SAS de l'ensemble des droits et obligations attachées audit traité, a été approuvée par délibération du Conseil n° 2021-0717 du 27 septembre 2021. L'avenant n° 1 au traité de concession, entérinant cette substitution, a été signé le 5 novembre 2021.

La mise en œuvre de la ZAC du Favret implique le recours à une procédure d'expropriation, nécessitant l'organisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet, portant également sur la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole, et enquête parcellaire.

Par délibération du Conseil n° 2023-1522 du 23 janvier 2023, la métropole a délégué à la SAS Cœur Cailloux Aménagement la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) rendue nécessaire par le projet.

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit le développement d'environ 20 178 m² de surface de plancher. Ce programme a été conçu au travers d'une double approche qui a consisté à rapprocher les besoins des collectivités retranscrits dans les documents de programmation à une étude approfondie et dédiée au périmètre concerné.

Le programme prévisionnel se décline de la manière suivante :

- 18 455 m² de surface de plancher environ dédiés aux produits résidentiels ;
- 1 723 m² de surface de plancher environ dédiés aux services et commerces ;
- 6 500 m² physiques environ dédiés au groupe scolaire.

1 – Le déroulement des enquêtes

Par délibération n°2023-1522 du 23 janvier 2023, le Conseil de la métropole de Lyon sollicite l'organisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, et une enquête parcellaire, relatives au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret sur le territoire de la commune de Cailloux-sur-Fontaines. Ce projet étant conduit par la SAS Cœur Cailloux Aménagement dans le cadre d'un traité de concession conclu avec la métropole.

Ces enquêtes publiques se sont tenues en mairie de Cailloux-sur-Fontaines, durant 31 jours consécutifs, du lundi 9 décembre 2024 à 13h30 au mercredi 8 janvier 2025 à 12h00 inclus.

À l'issue de l'enquête, la commissaire-enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions sur l'utilité publique du projet le 10 février 2025 en Préfecture, assortis des dossiers d'enquête publique et des registres correspondants.

Une enquête parcellaire complémentaire s'est tenue en mairie de Cailloux-sur-Fontaines, durant 15 jours consécutifs, du mercredi 5 mars 2025 à 9h30 au mercredi 19 mars 2025 à 12h00 inclus. Le 5 avril 2025 la commissaire-enquêtrice a déposé en Préfecture son procès-verbal et l'avis assortis du dossier d'enquête parcellaire et du registre correspondant.

2 – La déclaration de projet

Par courrier du 28 février 2025, la préfète du Rhône a transmis à Monsieur le président de la métropole, avec copie au directeur de la SAS Cœur Cailloux Aménagement, le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice et l'a invité à se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée, dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 126-1 du Code de l'environnement et en application de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par délibération n° 2025-2892 du 23 juin 2025, le Conseil de la métropole de Lyon s'est prononcée par une déclaration de projet sur l'intérêt général de cette opération.

III – Les motifs et considérations qui justifient le caractère d'utilité publique

1 – Objectifs de l'opération

Les objectifs principaux poursuivis par la Métropole pour le présent projet sont les suivants :

- **Conforter la centralité existante** en valorisant le centre-bourg, notamment par la réalisation d'un espace public qualitatif et la création de nouveaux équipements, services et commerces identifiés ;
- **Favoriser la production de logements diversifiés** pour accueillir des jeunes ménages et des personnes âgées à proximité de commerces et services ;
- **Encadrer et structurer le développement du territoire** en assurant un maillage viaire satisfaisant prenant en compte les différents modes de déplacements.

2 – Le caractère d'utilité publique

Considérant que les enjeux du projet urbain de la ZAC du Favret visent à :

Sur le plan de l'habitat :

- Apporter des solutions variées aux manques d'offre résidentielle ;
- Favoriser le parcours résidentiel sur la commune et proposer une offre en adéquation avec les évolutions démographiques ;
- Favoriser la production de logements pour accueillir notamment des jeunes ménages et des personnes âgées à proximité des commerces et services ;
- Développer une offre locative sociale et une offre d'accession raisonnable (logements BRS) ;
- Offrir des formes d'habitat variées permettant de répondre à l'ensemble des besoins et des demandes résidentielles ;
- Conformément aux orientations du SCOT, implanter en centre-bourg des zones d'habitat plus dense, où la densité est compensée par la qualité du cadre de vie.

Sur le plan de la dynamique locale, les équipements publics, le commerces et les services :

- Conforter et développer la centralité afin d'instaurer une dynamique de polarité locale ;
- Créer un nouveau groupe scolaire de 14 classes en plein cœur de la commune ;
- Réaliser un espace public de centralité qualitatif et clairement identifié ;

- Développer une véritable centralité commerciale de centre-bourg permettant une vie et une consommation locale ;
- Développer des services bénéficiant à l'opération mais également à l'ensemble des Cailloutains ;

Sur le plan de la mobilité :

- Articuler le projet autour des arrêts de transport en commun ;
- Instaurer des connexions fonctionnelles, notamment autour des modes doux ;
- Encadrer et structurer le développement du territoire en assurant un maillage viaire satisfaisant et hiérarchisé, qui prenne en compte les différents modes de déplacements,

Sur le plan de développement durable :

- Réaliser une opération d'aménagement de qualité avec une signature architecturale et paysagère, pour un projet d'ensemble cohérent et harmonieux ;
- Conserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental dont la trame est prégnante ;
- Maintenir les grandes entités biologiques : ancien verger, cèdre, allée de platanes...
- Mettre en place des modalités de gestion des eaux pluviales compatibles avec la faible perméabilité des sols dans un objectif de limiter les impacts des épisodes pluvieux sans accentuer les risques inondations en aval ;
- Conforter les trames vertes et bleues ;
- Accompagner la plus faible imperméabilisation des sols et contraindre les surfaces de pleine terre ;

Il apparaît que le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret sur le territoire de la commune de Cailloux-sur-Fontaines, par la SAS Cœur Cailloux Aménagement, mandataire de la métropole de Lyon, est d'utilité publique.

Fait à Lyon, le **06 AOUT 2025**

La Préfète,

Le Préfet

Secrétaire général

Préfet délégué pour les affaires locales

Fabrice ROSAY