

**DELIBERATION (2026-26)  
DU CONSEIL MUNICIPAL****OBJET : Poursuite de la procédure de consultation pour l'opération d'aménagement de la zone dite de PATO**

L'an deux mille vingt-six, le premier avril, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de LA ROCHE NOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Pascal BRUHAT, Maire.

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15

Présents : 13

Votants : 15

Date de convocation : 27 mars 2026

**Présents** : MM. MMES : Pascal BRUHAT, Sébastien SIRIEIX, Romain LEHMANN, Laura CHAMBADE, Marie DA COSTA, Alain LAGRU, Thierry CHALENDARD, Pierre DUPÉCHER, Fabien THIOLAS, Audrey VALLAT, Andréa ZANON, Hélène TARRIT-DESGENS, Marie PAULET.

**Représentés** : M.MME : Marielle GOUTTARD (pouvoir à Marie DA COSTA), Nicolas JOIGNEAUX (pouvoir à Fabien THIOLAS).

**Secrétaire de séance** : M. Sébastien SIRIEIX.

La Commune de la Roche-Noire fait partie d'un ensemble de communes de la rive droite de l'Allier qui ont connu un développement fort de leur urbanisation. Ce développement s'est effectué exclusivement sous forme d'habitat pavillonnaire diffus ou de petits lotissements conduisant à une colonisation progressive des coteaux dominant l'Allier avec des conséquences paysagères (mitage des coteaux) et environnementales fortes (problème de gestion des eaux pluviales, augmentation des déplacements automobiles).

La Commune est donc composée de 2 entités correspondant à des types d'habitat très contrastés :

✓ Le centre-bourg, dense, présentant un habitat vieillissant mais aux réhabilitations visibles.

✓ La périphérie du bourg commencée dans les années 1970, marquant l'expansion de la Commune de façon dispersée, privilégiant le pavillon individuel sur des grandes surfaces.

Pour rompre avec ce constat (pas de diversité typologique, absence de logement social, faiblesse de l'offre locative), il s'est avéré nécessaire d'améliorer et de diversifier l'offre d'habitat en s'appuyant sur les préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont et du Programme Local Habitat (PLH) de Mond'Arverne Communauté en mettant l'accent sur les points suivants :

✓ Développer une urbanisation maîtrisée, adaptée à l'identité villageoise, pour permettre l'accueil de nouveaux résidents ;

✓ Nécessité de diversifier l'offre de logements au profit du locatif et de l'accession abordable ;

✓ Répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, handicapées, des personnes en difficultés sociales ou économiques.

Pour répondre à ces défis, la Commune de La Roche-Noire a décidé par délibération du Conseil municipal, en date du 4 décembre 2014, d'engager une procédure d'aménagement sur le site de PATO, seule disponibilité foncière restante dans le périmètre urbanisé et équipé.

Afin de préciser le programme et les conditions d'aménagement du site, la commune de La Roche-Noire a réalisé au cours de l'année 2015 une étude de définition et de faisabilité dont les conclusions ont été approuvées par le Conseil municipal en date du 8 octobre 2015.

L'initiative communale a pour objectif de produire de l'ordre de 40 logements diversifiés :

Logements locatifs sociaux, accession sociale, accession libre, lots libres.

Le projet d'aménagement du site de PATO joue un rôle clef dans l'objectif de renouvellement de la population et de renforcement de la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune.

La conception de l'aménagement et sa mise en œuvre répondent à des engagements qualitatifs tant sur le plan environnemental que paysager.

Le choix du site de Pato découle du Plan Local de l'Urbanisme qui a identifié cette disponibilité foncière enclavée dans un tissu pavillonnaire et proche du bourg (et de ses équipements) comme un site à enjeu fort pour la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le classement du site au PLU en zone d'urbanisation future de type 3AUh, zone nécessitant un aménagement portant sur la totalité de la zone, traduit la volonté communale de maîtriser le développement de l'urbanisation de ce site tant en termes de programme que d'aménagement. Les terrains concernés sont proches des viabilités présentes sur les voies qui ceignent le site.

L'étude préalable a confirmé le caractère stratégique du Pato qui tient à sa situation et à ses qualités paysagères et environnementales.

Au vu des conclusions de l'étude préalable approuvée par Décision du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2015, la commune de la Roche-Noire a décidé d'engager les phases opérationnelles.

La maîtrise foncière constituant un préalable, le Conseil municipal de La Roche-Noire, dans une délibération en date du 11 septembre 2014, a confié à l'EPF-Smaf une mission d'acquisition des parcelles de la zone du Pato.

Cette mission, qui a permis d'engager une négociation sur les conditions de cession des parcelles, s'est achevée contractuellement le 30 novembre 2015 sans qu'un accord ait pu être trouvé avec l'ensemble des propriétaires.

En conséquence, le Conseil Municipal, en date du 2 décembre 2015, a autorisé l'EPF-Smaf Auvergne à solliciter de Monsieur le Préfet, la Déclaration d'Utilité Publique des acquisitions à réaliser dans le bourg de La Roche-Noire, correspondant à l'ensemble de l'opération d'aménagement prévue.

Par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2018, le Préfet a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement du site du Pato et la cessibilité des immeubles nécessaires à sa réalisation sur le territoire de la Commune de La Roche-Noire.

Au vu des spécificités affirmées dans les délibérations ci-dessus mentionnées et afin d'assurer une maîtrise globale du développement de la zone, la commune de La Roche-Noire souhaite concéder la réalisation de l'opération d'aménagement sous forme de permis d'aménager.

Ce dispositif opérationnel permet de :

- Garantir le respect des objectifs de programme et des engagements qualitatifs en termes d'aménagement notamment en matière d'environnement
- Assurer une bonne maîtrise du projet dans le temps par la collectivité notamment en termes de phasage,
- Cadrer le programme d'équipements et assurer une péréquation des équipements à l'échelle de l'ensemble.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Il répond aux objectifs suivants :

- Favoriser un accueil maîtrisé de nouveaux habitants pour répondre au défi du renouvellement démographique de la commune en assurant une mixité sociale au sein de la commune et pour préserver le niveau d'équipements et plus particulièrement l'école ;
- Optimiser le foncier restant disponible à l'intérieur du périmètre urbanisé ;
- Renforcer les liaisons internes en facilitant les liaisons entre les extensions pavillonnaires et le bourg ;
- Mettre en place un phasage dans le temps ;
- Préserver les qualités d'habitat sur la Commune pour les habitants actuels et futurs ;
- Maîtriser les impacts sur l'environnement aux différentes phases de réalisation et de gestion de l'opération.

Ainsi, l'opération d'aménagement couvre un périmètre de 2ha 48a 92ca et concerne un programme prévisionnel de constructions à édifier de l'ordre de 40 logements.

Le financement de l'opération sera assuré par la commercialisation des terrains cédés, concédés ou loués. Compte tenu de ce qui précède, il est proposé de faire assumer au futur concessionnaire le risque économique de l'opération d'aménagement.

Les missions confiées au concessionnaire comprendront l'ensemble des missions de nature technique, financière, comptable, commerciale, administrative et juridique nécessaires à la réalisation complète de l'opération, de l'élaboration des études opérationnelles et du permis d'aménager jusqu'à la clôture de l'opération (à l'exception des acquisitions foncières, actuellement en cours par l'EPF-Smaf pour le compte du concédant), conformément au programme fixé par la Commune.

Le montant total des produits estimés de cette opération d'aménagement est inférieur au seuil européen de 5 404 000€ HT, il s'agit donc d'une procédure simplifiée.

La Commune a donc lancé la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité, selon les dispositions du code de la commande publique mais également conformément aux articles R300-4 à R300-11 du Code de l'Urbanisme.

Afin de permettre la présentation de plusieurs offres concurrentes et conformément à la réglementation, la commune de LA ROCHE NOIRE a fait paraître, le 9 juillet 2019, un avis d'appel à candidature.

La consultation est prévue en trois temps :

- Un premier temps de remise des propositions (candidatures + offres) par les candidats intéressés,
- Un second temps de négociations avec un ou plusieurs candidats,
- Un troisième temps d'attribution.

Les propositions reçues en été examinées par la commission ad'hoc désignée à cet effet par le Conseil municipal, conformément à l'article R300-9 du Code de l'Urbanisme.

Cette commission dont les membres sont élus au sein du Conseil de la Commune à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne est chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions avec une ou plusieurs personnes ayant remis une offre. Conformément à l'article L.1411-5 du code général des collectivités territoriales, peuvent participer à la commission, avec voix consultative, des personnalités ou un ou plusieurs agents de la collectivité territoriale ou de l'établissement public désignés par le président de la commission, en raison de leur compétence dans la matière.

Des auditions ont été organisées avec un candidat (Logidôme).

En date du 3 janvier 2020, un avis a été émis par la commission ad-hoc.

Le renouvellement des membres du Conseil municipal, la pandémie de Covid-19 ainsi que la fusion de Logidôme avec la SEAU pour former Assemblia finalisée en date du 20 octobre 2020 ont considérablement perturbé les conditions de négociation du projet de concession.

Par la suite, les négociations conduites n'ont pas permis d'aboutir à une décision du fait de la présentation par Assemblia de différents projets, aucun ne présentant un équilibre financier conduisant donc à une participation de la collectivité, ce qui n'est pas en ligne avec le cahier des charges de consultation.

Néanmoins, le dernier projet présenté le 31 octobre 2025, se rapprochait de l'équilibre financier, ce qui permet, à ce stade de maintenir la consultation ouverte.

Par ailleurs, ce secteur est inscrit comme AOP dans le PLUi de Mond'Arverne communauté approuvé le 29 janvier 2026.

Sur cette base, les négociations pourront être poursuivies avec Assemblia au regard de l'avis émis par la commission.

Enfin, afin de permettre le bon déroulement des discussions citées ci-dessus, le Conseil municipal désigne la personne habilitée à les engager et à signer la convention de concession. Cette personne peut recueillir l'avis de la Commission à tout moment de la procédure.

Au terme de la phase de négociations, le Conseil municipal délibérera sur la proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur.

Vu le code de la commande publique et notamment ses articles L.3111-1 et suivants  
 Vu les articles L300-4 et R300-4 à R300-11 du Code de l'Urbanisme  
 Vu l'article L2121-21 du CGCT prévoyant la possibilité de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou aux présentations et en en décidant ainsi à l'unanimité pour la présente délibération,  
 Vu la délibération en date du 4 décembre 2014  
 Vu la délibération en date du 8 octobre 2015  
 Vu la délibération du 2 décembre 2015  
 Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2018

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- De donner un avis favorable à la poursuite de la procédure de consultation en vue de l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du site de Pato conformément aux conditions de passation des concessions d'aménagement telles que prévues par le Code de l'Urbanisme,
- De constituer la commission prévue à l'article R300-9 du Code de l'Urbanisme pour l'opération d'aménagement du site de Pato en fixant la composition à trois membres, (3 titulaires et 3 suppléants), outre Monsieur le Maire,
- De désigner, dans le respect des règles posées à l'article R300-9 susvisé, les membres de la Commission d'analyse des propositions reçues de l'opération d'aménagement du site de Pato :

\* De droit : Monsieur le Maire,

\* Elus :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
○ Alain LAGRU	○ Sébastien SIRIEIX
○ Thierry CHALENDARD	○ Laura CHAMBADE
○ Pierre DUPECHER	○ Romain LEHMANN

\* Elus à titre consultatif : Marielle GOUTTARD / Marie DA COSTA / Fabien THIOLAS,

- De désigner Monsieur Pascal BRUHAT en tant que personne habilitée à mener les discussions avec les candidats et à signer la convention de concession. Cette personne peut recueillir l'avis de la Commission à tout moment de la procédure.
- D'autoriser le Maire à signer tous actes nécessaires à cet effet.

Fait et délibéré, jour, mois et an que dessus.

Affiché le 2 avril 2026.

Au registre sont les signatures.

En Mairie de La Roche-Noire, le 2 avril 2026.

Le Maire, Pascal BRUHAT

Le secrétaire de séance, Sébastien SIRIEIX.