

DEPARTEMENT
DU RHONE

ARRONDISSEMENT
DE LYON

CANTON
DE SAINT GENIS LAVAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

CANTON DE SAINT GENIS LAVAL

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 27 janvier 2022

Compte-rendu affiché le 03 février 2022

Date de convocation du Conseil Municipal : 21
janvier 2022

Nombre des Conseillers Municipaux
en exercice au jour de la séance : 35

Président : Madame Marylène MILLET

Secrétaire élu : Madame Camille EL-BATAL

Membres présents à la séance :

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, Françoise BÉRARD, Patrick FAURE, Céline MAROLLEAU, Yves GAVault, Aïcha BEZZAYER, Delphine CHAPUIS, Laurent DURIEUX, Frédéric RAGON, Camille EL-BATAL, Claudia VOLFF, Etienne FILLOT, Eric VALOIS, Sonia MONFORT, Bruno DANDOY, Coralie TRACQ, Laurent KAZMIERCZAK, Yamina SERI, Emile BEYROUTI, Céline BALITRAN-FAURE, Philippe MASSON, Jean-Christian DARNE, Eliane NAVILLE, Pascale ROTIVEL, Fabien BAGNON, Eric PEREZ, Nejma REDJEM

Membres absents excusés à la séance :

David HORNUS, Caroline VARGIOLU, Fabienne TIRTIAUX, Guillaume COUALLIER

Pouvoirs :

David HORNUS à Céline MAROLLEAU, Caroline VARGIOLU à Stéphane GONZALEZ, Fabienne TIRTIAUX à Philippe MASSON, Guillaume COUALLIER à Jean-Christian DARNE,

Membres absents à la séance :

Nombre de membres	
Art L2121-2 code des collectivités territoriales :	35

ZAC VALLON DES HÔPITAUX -
APPROBATION DU PROJET DE
PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS
PUBLICS (PEP) ET DE LA
CONVENTION FINANCIÈRE
FIXANT LES PARTICIPATIONS DE
LA COMMUNE ET DE LA
MÉTROPOLE DE LYON

Délibération : 01.2022.006

Transmis en préfecture le : 03/02/2022

RAPPORTEUR : Madame Céline MAROLLEAU

Le projet d'aménagement de la ZAC du Vallon des Hopitaux a franchi une nouvelle étape. Par délibération en date du 13 décembre 2021, la Métropole de Lyon a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Vallon des hôpitaux, le programme des équipements ainsi que les conventions fixant les modalités de prise en charge des participations publiques et la participation des constructeurs à la réalisation des équipements publics.

Conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, la ville de Saint-Genis-Laval doit rendre un avis sur le projet de programme des équipements publics et approuver les conventions jointes en annexes qui précisent notamment les modalités de financement de ces équipements.

La présente délibération vise ainsi à définir certains contours du nouveau quartier qui émergera l'est de Saint-Genis-Laval.

I - Présentation du projet et des objectifs de l'opération

Le site du Vallon des hôpitaux (environ 55 ha), essentiellement propriété des Hospices civils de Lyon (HCL), constitue le futur terminus de la ligne B du métro dont l'ouverture sera prévue en 2023. La création de ce nouveau pôle multimodal d'envergure métropolitaine contribuera au renforcement de l'attractivité résidentielle de la commune.

Pour accompagner ce développement, la Métropole a conduit les études nécessaires à la réalisation d'un nouveau quartier de ville mixte, bien desservi par les transports en communs et bien connecté aux dynamiques de la commune et de l'agglomération.

Pour la réalisation de ce projet, la Métropole de Lyon a choisi une procédure de Zone d'aménagement concerté (ZAC) avec un mode de réalisation en régie directe.

Les objectifs définis pour ce projet sont les suivants :

- accompagner l'arrivée de la ligne B du métro en 2023 et du futur parking relais du SYTRAL,
- accompagner l'urbanisation du Vallon des hôpitaux et la création du futur pôle multimodal avec la création d'une trame viaire structurante et la création des équipements publics nécessaires à la programmation envisagée,
- permettre la constitution d'une véritable agrafe urbaine et paysagère entre les différents sous-secteurs du Vallon : quartiers Sainte-Eugénie, de l'Haye, du But, de Chazelle et Coeur du Vallon ainsi qu'à une échelle plus large pour le volet paysager,
- favoriser la création d'une polarité urbaine autour du pôle multimodal du Vallon des hôpitaux grâce à une programmation mixte de logements, bureaux et activités.

II - Rappel des étapes réglementaires de la ZAC

Par délibération du conseil n° 2017-2351 du 6 novembre 2017, la Métropole de Lyon a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC du Vallon des hôpitaux à Saint-Genis-Laval ainsi que les modalités de participation du public dans le cadre de la procédure environnementale. Au terme de cette phase de concertation qui s'est achevée le 18 mars 2019, le conseil de la Métropole a tiré le bilan de celle-ci et décidé la création de la ZAC du Vallon des hôpitaux par délibération du conseil n° 2019-3640 du 24 juin 2019, précisant son mode de réalisation en régie.

La Métropole de Lyon a ainsi réalisé une première étude d'impact du projet de ZAC en 2018. Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 30 janvier 2019.

En application de l'article L 122-1-1 III du code de l'environnement, l'étude d'impact a été actualisée en vue de la demande d'autorisation environnementale unique déposée en novembre 2019. Son actualisation a permis de prendre en compte l'avis de la MRAe, d'intégrer les évolutions du projet de ZAC et de préciser l'évaluation de ses impacts sur son environnement. Cette procédure a été engagée par délibération du Conseil Métropolitain du 4 novembre 2019.

Par délibération du 12 novembre 2019, la Métropole a également approuvé l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), d'expropriation et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H). Elle a également approuvé les dossiers destinés à être soumis à l'enquête préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire. L'instruction s'est poursuivie en 2020 et la MRAe s'est prononcée sur le dossier à travers son avis du 23 juin 2020.

Une enquête publique unique à la procédure de DUP, de mise en compatibilité du PLU-H et de demande d'autorisation environnementale s'est tenue du 28 septembre au 30 octobre 2020. Le public a pu prendre

connaissance desdits dossiers, de l'étude d'impact actualisée, de l'avis de la MRAe du 23 juin 2020 et du mémoire en réponse de la Métropole à celui-ci, daté de juillet 2020.

À travers une déclaration de projet par délibération du 15 mars 2021, la Métropole a réaffirmé l'intérêt général du projet et a approuvé la mise en compatibilité du PLU-H suivant les éléments mis à l'enquête publique et amendés suivant les remarques du Commissaire-enquêteur. Un arrêté préfectoral du 18 mai 2021 a déclaré l'opération d'utilité publique et une autorisation environnementale unique lui a été délivrée par arrêté préfectoral du 29 juin 2021.

Le projet n'ayant pas fait l'objet d'évolutions substantielles depuis les dernières autorisations obtenues, l'étude d'impact n'a pas été actualisée dans le cadre du dossier de réalisation. Elle pourra, le cas échéant, être actualisée à l'avenir, dans le cas où des éléments du projet seraient amenés à évoluer ou à être davantage précisés, préalablement aux demandes d'autorisation afférentes.

III - Le programme global des constructions

Initialement estimé à environ 230 000 m² de surface de plancher (SDP) dans le dossier de création de la ZAC, la démarche d'évaluation environnementale unique menée entre 2019 et 2020 par la Métropole a conduit à réduire le programme des constructions d'environ 30 000 m². Les espaces les plus sensibles écologiquement, que sont les boisements et les prairies, ont été dé-densifiés, voire évités, tandis que les secteurs les plus proches du métro et les mieux desservis ont été légèrement densifiés.

A ce stade, le programme global des constructions prévoit environ 200 000 m² de SDP, comprenant :

- environ 104 500 m² de SDP résidentielle. Cela représente environ 1 350 logements (soit environ 3 000 nouveaux habitants) dont 30 % de logements locatifs sociaux et 30 % en accession abordable (bail réel solidaire - BRS). Cette programmation comprend à la fois des logements neufs, mais aussi des réhabilitations, notamment d'anciens pavillons hospitaliers. Le programme prévoit également la réalisation d'une résidence étudiante,
- environ 84 500 m² de SDP d'activités tertiaires et hospitalières, d'activités artisanales et productives ainsi que des commerces de proximité, notamment au contact du nouveau terminus du métro B,
- environ 4 300 m² de SDP d'équipements publics (un groupe scolaire maternel et primaire, un gymnase en partie mutualisé avec celui-ci, un restaurant scolaire ainsi qu'un équipement petite enfance et un équipement de quartier) créés pour répondre en partie aux besoins des nouveaux habitants,
- un parking silo d'environ 550 places dont l'usage sera réservé aux salariés de l'hôpital.

L'aménagement des premiers lots bâtis, au contact du métro et de l'hôpital, est prévu à partir de 2024 et l'opération se développera jusqu'à horizon 2035/2040.

IV - Le projet de programme des équipements publics (PEP)

Le projet de PEP de la ZAC du Vallon des hôpitaux comprend des équipements primaires répondant aux besoins plus larges du quartier et des équipements secondaires répondant aux besoins des futurs habitants de ce futur quartier émergent, dont les modalités de financement prévisionnelles sont fixées dans le dossier de réalisation, objet de la présente délibération.

La création et la requalification d'espaces publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon :

- la création d'un nouveau système de desserte du nouveau quartier pour accompagner l'arrivée du métro B en 2023 et requalifier les entrées de l'hôpital Lyon-sud : aménagement de la nouvelle avenue de Gadagne entre l'avenue Georges Clemenceau et le futur pôle d'échange multimodal (PEM), création d'un axe central structurant, parallèle au chemin du Grand Revoyet, et aménagement d'une esplanade centrale face au futur PEM et entrée modes doux du site hospitalier,
- la création ou la requalification de voies de desserte secondaires,
- la mise en valeur et requalification d'espaces publics de quartier,
- la création d'un parc comprenant dans sa partie basse, les bassins nécessaires à la gestion des eaux pluviales du futur quartier,
- des espaces naturels qui accueilleront des mesures de compensation écologique, conformément à l'arrêté d'autorisation environnementale unique,
- la mise en valeur écologique et paysagère des boisements et balmes.

Le montant total de travaux d'espaces publics d'infrastructures au stade du dossier de réalisation est estimé à 72 759 383 € HT dont 56 569 678 € HT à la charge de l'opération.

Concernant les équipements publics d'infrastructure de compétence communale, l'opération prendra à sa charge :

- l'éclairage public de la voie de desserte du métro et du pôle d'échange multimodal à hauteur de 20% du montant HT des travaux ;
- l'aménagement du parc paysagé à hauteur de 75% du montant d'acquisition du terrain d'assiette et 60% du montant des travaux. Le solde sera pris en charge par la commune au titre de sa compétence espaces verts.

Pour la réalisation de ces équipements, une convention spécifique de transfert de maîtrise d'ouvrage (CTMO) devra être signée au profit de la Métropole de Lyon. Elle précisera également les modalités de remise d'ouvrage et l'intégration de ces équipements dans le patrimoine communal. Elle fera l'objet d'une délibération ultérieure.

Les équipements publics de superstructure réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la commune et financés par l'opération à hauteur des besoins générés :

- un groupe scolaire à créer par la Ville, 10 classes seront prises en charge par l'opération ;
- un équipement petite-enfance de 40 places, entièrement pris en charge par l'opération ;
- un gymnase en partie mutualisé avec le groupe scolaire, dont 66% sera pris en charge par l'opération.

La part du coût des équipements publics pris en charge par la ZAC, s'élève à 9 421 020 € HT, comprenant une participation de l'opération à l'acquisition du foncier par la Ville de l'îlot d'équipements publics estimé à environ 5870 m². Cette participation est proportionnelle à la part du besoin qu'elle génère. Les équipements réalisés seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités concernées.

V - Les modalités de financement prévisionnelles de la ZAC du Vallon des hôpitaux

Les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Les charges supportées par la Métropole, aménageur de la ZAC, sont en partie couvertes par les produits à provenir des cessions ou des concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis ainsi que par des participations dues par les constructeurs d'immeubles et par des participations des collectivités.

VI - Présentation de la Convention-type de participation financière des opérateurs au financement des équipements publics

En tant qu'aménageur, la Métropole a choisi de ne pas maîtriser la totalité du foncier de la ZAC. A ce titre, et en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, pour chaque construction nouvelle, une convention devra être conclue entre l'aménageur et le constructeur.

La convention précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût des équipements de la zone. Il en sera de même lorsqu'un bâtiment existant fera l'objet de travaux de réhabilitation, objet d'un permis de construire modifiant l'affectation des surfaces. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. Les participations seront versées à la Métropole selon les modalités de versement définies par chaque convention de participation et calculées sur la base de la Surface de plancher (SDP) prévisionnelle des constructions visées et en fonction du type de construction.

Les montants de participations qui figureront dans les conventions signées avec les constructeurs, seront fixés comme suit :

- bureaux / tertiaire : 220 € par mètre carré de SDP,
- locaux d'activités artisanales et productives : 130 € par mètre carré de SDP,
- commerces / services : 150 € par mètre carré de SDP,
- logements libres : 330 € par mètre carré de SDP,
- logements sociaux : 120 € par mètre carré de SDP,
- bail réel solidaire : 150 € par mètre carré de SDP,
- parking silo des en superstructure dédié aux employés des HCL : 50 € par mètre carré de surface totale bâtie affectée au stationnement compris dans un ouvrage en superstructure.

Par dérogation, certaines constructions ne seront pas soumis à participation financière :

- les parkings et locaux ayant un caractère provisoire et préalable aux constructions et aménagements définitifs,
- les extensions des bâtiments hospitaliers existants compris dans le périmètre de la ZAC pour un usage lié à l'activité hospitalière et déjà exemptées à ce titre de la taxe d'aménagement.

Ces montants seront actualisables suivant les modalités définies dans chacune des conventions, elles-mêmes établies selon le modèle de convention-type joint au dossier.

VII - Présentation du bilan financier prévisionnel de la ZAC

Le bilan financier prévisionnel de la ZAC s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 84 172 175,50 € HT, moyennant des participations de la Métropole et de la ville de Saint-Genis-Laval, à l'équilibre du bilan selon une clé de répartition suivante : 90 % pour la Métropole et 10 % pour la ville de Saint-Genis-Laval.

Au stade du dossier de réalisation, le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit donc comme suit :

Dépenses	Montant (en €)	Recettes	Montant (en €)
Études	2 751 000,00	Participation financière des constructeurs	30 918 780,00
Foncier	12 618 494,26	Vente de charges foncières 8600 m ² logements/3438 m ² d'activités / 23 729 m ² tertiaire	19 345 900,00
Travaux	56 569 677,84	Déficit 33 907 495,50	
Concertation / communication	300 000,00	Participation d'équilibre Dont Métropole Dont ville de Saint-Genis-Laval	33 907 495,50 30 516 745,95 3 390 749,55
Participation de la ZAC aux équipements publics	9 421 020,00		
Mesures compensatoires	2 511 983,40		
Total	84 172 175,50	Total	84 172 175,50

VIII - Convention financière entre la ville de Saint-Genis-Laval et la Métropole de Lyon

Une convention financière doit être signée entre la Métropole de Lyon et la ville de Saint-Genis-Laval.

Elle a pour objet de fixer le montant de la participation financière au déficit de l'opération, soit pour la ville de Saint-Genis-Laval 3 390 749,55 €, et détermine les modalités de versement entre la ville de Saint-Genis-Laval et la Métropole de Lyon. A ce titre, la commune versera annuellement en dépenses un montant de 339 075 € HT à compter de 2026 et pour une durée de 10 ans.

Cette convention fixe également le montant des participations de la ZAC à la réalisation des équipements publics de compétence communale ainsi que les modalités de versements des participations financières croisées entre la ville de Saint-Genis-Laval et la Métropole de Lyon, soit:

En dépenses, la commune versera également à la Métropole de Lyon les montants dus au titre de sa participation :

- au coût d'aménagement du parc qui s'élève à 3 681 436 €HT, les versements à la Métropole s'échelonneront entre 2022 à 2026, le solde étant versé 6 mois après la remise d'ouvrage ;
- au coût d'acquisition du foncier d'assiette des équipements publics qui sera acquis par la Métropole auprès des HCL, soit 199 580 € HT. Ce montant sera versé dans l'année suivant l'acquisition auprès des HCL ;

En recettes, la ville percevra de la Métropole de Lyon les montants dus au titre de la participation de l'opération aux équipements publics communaux, soit un montant de 9 033 600 € HT :

- 7 000 000 € HT pour la réalisation du groupe scolaire correspondant au financement de 10 classes,
- 633 600 € HT pour le gymnase mutualisé avec le groupe scolaire (66 % du montant prévisionnel)
- 1 400 000 € HT pour l'équipement de petite enfance de 40 places

Cette participation de la Métropole de Lyon sera versée en plusieurs acomptes selon l'échéancier prévisionnel précisé dans la convention jointe en annexe de la présente délibération. Un premier acompte est prévu en 2026 à la notification du programmiste. Les autres acomptes suivront les phases de réalisation des équipements publics.

Pour l'éclairage public, la Métropole de Lyon reversera l'intégralité de sa participation en 2022, soit 242 696 € HT correspondant au 20 % du montant engagé par la Ville.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les délibérations n°2017-2351 du 6 novembre 2017, n° 2019-3640 du 24 juin 2019, n° 2019-3905 du 4 novembre 2019, n° CP-2019-3542 du 12 novembre 2019, n° 2021-0533 du 15 mars 2021, n°2021-0877 du 13 décembre 2021 du conseil de la Métropole de Lyon ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Saint-Genis-Laval du 11 décembre 2018, du 2 juillet 2019 et du 12 novembre 2020 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 18 mai 2021 qui a déclaré l'opération d'utilité publique et l'autorisation environnementale unique délivrée par arrêté préfectoral du 29 juin 2021 ;

Vu l'avis de la commission n°2 « Aménagement durable, Cadre de vie, Urbanisme, Mobilités, Transition écologique » du 18 janvier 2022 ;

Oui l'exposé du rapporteur ;

Mesdames Messieurs,

Je vous demande de bien vouloir,

- **ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur le dossier de réalisation de la ZAC et le bilan financier prévisionnel de l'opération ainsi que les conventions-types annexées au présent dossier ;
- **APPROUVER** le projet de programme des équipements publics (PEP) et les modalités de réalisation et d'intégration dans le domaine public de ces équipements ;
- **APPROUVER** la convention financière à signer avec la Métropole de Lyon qui précise les modalités prévisionnelles de financement des équipements, la participation financière de la ZAC à la réalisation de ces équipements ainsi que la participation financière de la commune au déficit de l'opération ;
- **AUTORISER** madame la maire ou son représentant à signer la convention financière et tout document afférent à cette délibération.

Après avoir entendu l'exposé de **Madame Céline MAROLLEAU**,
Invité à se prononcer et après en avoir délibéré,

- LE CONSEIL ADOPTE A L'UNANIMITE CETTE DELIBERATION -

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents,

La Maire,

Marylène MILLET



En cas de contestation, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.