REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3320

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Genis-Laval

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Vallon de Saint-Genis-Laval - Échange avec les Hospices civils de Lyon (HCL), avec soulte, par transfert de domaine public, de terrains nus aménagés en voirie, situés avenue Impératrice Eugénie et chemin du Grand Revoyet - Constitution de deux servitudes

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Monsieur Bertrand Artigny

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 28 novembre 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Guerin Monique

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M. Burricand, Mme M. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. J. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme.

Absents excusés : M. G. Corazzol, Mme É. Baume (pouvoir à Mme B. Vessiller), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme S. Chadier (pouvoir à M. L. Seguin), M. H. Dalby (pouvoir à Mme N. Dehan), M. P. David (pouvoir à M. M. Vincent), Mme J. Percet (pouvoir à M. É. Perez), M. É. Vergiat (pouvoir à Mme G. Coin), Mme S. Zdorovtzoff (pouvoir à M. M. Vieira).

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3320

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Genis-Laval

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Vallon de Saint-Genis-Laval - Échange avec les Hospices civils de Lyon (HCL), avec soulte, par transfert de domaine public, de terrains nus aménagés en voirie, situés avenue Impératrice Eugénie et chemin du Grand Revoyet - Constitution de deux servitudes

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2025, exposant ce qui suit :

L'opération d'aménagement de la ZAC Vallon de Saint-Genis-Laval fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

Situé principalement sur la commune de Saint-Genis-Laval et en limite de la commune d'Oullins-Pierre-Bénite, le site du Vallon, soit 55 ha, essentiellement propriété des HCL, constitue désormais le terminus de la ligne B du métro depuis sa mise en service le 20 octobre 2023.

La création d'un nouveau pôle multimodal d'échelle métropolitaine contribue à ouvrir le territoire en le rendant facilement accessible en transports en commun et constitue un atout pour renforcer l'attractivité résidentielle de la ville de Saint-Genis-Laval. L'ambition d'un projet urbain à cette échelle est ainsi de concevoir un nouveau quartier de ville mixte et bien desservi, agréable à vivre et à travailler, qui soit intégré aux dynamiques de la ville de Saint-Genis-Laval et de la Métropole de Lyon.

Le projet a été défini en composant avec les atouts et contraintes des sites et les objectifs poursuivis pour son développement par la Métropole et ses partenaires (Ville de Saint-Genis-Laval, HCL et SYTRAL Mobilités) pour :

- accompagner l'arrivée de la ligne B du métro en 2023 et du parking relais SYTRAL Mobilités,
- accompagner l'urbanisation du Vallon des hôpitaux et la création du 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 Cœur du Vallon),
- favoriser la création d'une polarité urbaine autour du pôle multimodal du Vallon grâce à une programmation mixte de logements, bureaux et activités.

Pour réaliser ce projet, par délibération du Conseil n° 2019-3640 du 24 juin 2019, la Métropole a approuvé la création de la ZAC du Vallon de Saint-Genis-Laval et choisi son mode de réalisation en régie directe.

Dans ce cadre, par délibération du Conseil n° 2020-4226 du 29 janvier 2020, la Métropole a, notamment, approuvé le programme du projet d'aménagement des voies de desserte du Vallon des Hôpitaux et du métro B à Saint-Genis-Laval et l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux.

Les travaux des voies de desserte du Vallon et du pôle d'échange multimodal (PEM) ont été réalisés

sous convention entre les parties.

Ces travaux comprennent le développement d'une trame d'espaces publics de grande qualité paysagère avec, notamment :

- la création d'une nouvelle voie entre l'avenue Georges Clemenceau et le PEM, dénommée avenue Impératrice Eugénie,
- la création d'un axe central structurant parallèle au chemin du Grand Revoyet, assurant des liaisons entre l'avenue de Gadagne, le site hospitalier Jules Courmont et la rue Francisque Darcieux, dénommé rue Calixtina Bac,
- l'aménagement d'une esplanade centrale ouverte au public qui permet l'accueil des différents usagers du quartier face au PEM et à l'entrée modes doux du site hospitalier Jules Courmont.

Outre ces voies, il a été procédé au remplacement du réseau d'assainissement et du réseau de distribution d'eau potable.

À l'exception d'une petite parcelle à Oullins-Pierre-Bénite, il a déjà été procédé au transfert de propriété des voies aménagées des HCL à la Métropole par acte authentique du 2 décembre 2024.

Suite aux aménagements de ces voiries publiques, il a été acté que la Métropole et les HCL devaient dorénavant procéder à des régularisations foncières pour des parcelles de petite superficie et constituant des délaissés, afin de mettre en conformité la réalité foncière avec la réalité physique sur le terrain.

Pour ce faire, il a été décidé un échange avec soulte entre les deux parties.

II - Désignation des biens

1° - Biens cédés par la Métropole aux HCL

Les parcelles devant être cédées par la Métropole aux HCL, d'une superficie globale de 855 m², sont :

- la parcelle AX 233, située chemin du Grand Revoyet, d'une superficie de 20 m²,
- la parcelle AX 236, située chemin du Grand Revoyet, d'une superficie de 59 m²,
- la parcelle AX 238, située chemin du Grand Revoyet, d'une superficie de 304 m²,
- la parcelle AX 239, située chemin du Grand Revoyet, d'une superficie de 90 m²,
- la parcelle AX 240, située chemin du Grand Revoyet, d'une superficie de 74 m²,
- la parcelle AX 256, située à l'angle du chemin du Grand Revoyet et de la rue Francisque Darcieux, d'une superficie de 308 m².

Toutes ces parcelles sont situées sur le territoire de Saint-Genis-Laval. À l'exception de la parcelle AX 240 qui est intégrée à une aire de stationnement, ces parcelles sont jointes au Centre hospitalier Lyon Sud et sont séparées de la rue par un mur privatif.

2° - Biens acquis par la Métropole auprès des HCL

Les parcelles devant être acquises par la Métropole auprès des HCL, d'une superficie globale de 118 m², sont :

- la parcelle AV 49, située avenue Impératrice Eugénie, d'une superficie de 1 m²,
- la parcelle AV 50, située avenue Impératrice Eugénie, d'une superficie de 51 m²,
- la parcelle AV 51, située avenue Impératrice Eugénie, d'une superficie de 5 m²,
- la parcelle AV 52, située avenue Impératrice Eugénie, d'une superficie de 61 m².

Toutes ces parcelles sont situées sur le territoire de Saint-Genis-Laval, au sud de l'avenue Impératrice Eugénie et représentent des délaissés de voirie qui pourront éventuellement être cédées par la suite aux propriétaires riverains.

III - Conditions de l'échange

Les biens en question sont déjà actuellement de domanialité publique. Ce transfert de propriété sera réalisé conformément aux articles L 3112-1 et L 3112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, qui disposent que les biens peuvent faire l'objet d'un échange, sans déclassement préalable, lorsque la vente a lieu entre deux personnes publiques et que le bien est destiné à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert. Aucun déclassement n'est donc nécessaire.

Il est prévu, dans le bilan financier de la ZAC, que ces biens seront vendus au prix de 30 €/m². Cette vente n'est pas assujettie à la TVA.

Ainsi, le foncier cédé par la Métropole sera valorisé à hauteur de 25 650 € et celui cédé par les HCL sera valorisé à hauteur de 3 540 €.

La soulte au profit de la Métropole s'élèvera donc à 22 110 €.

Pour information, la direction de l'immobilier de l'état a évalué les biens acquis par la Métropole au prix de 10 000 € et ceux cédés par elle au prix de 75 000 €. La Métropole ne suit pas cet avis, s'agissant de régularisation foncière portant sur des terrains non valorisables en tant que tels. Cet échange s'inscrit dans une démarche d'optimisation de la gestion patrimoniale de la collectivité. Enfin, un prix supérieur viendrait dégrader le bilan financier de la ZAC.

IV - Constitution de servitudes

1° - Constitution d'une servitude de passage de fourreaux grevant le domaine public au profit des HCL

Lors des travaux réalisés sur le domaine public, la Métropole a créé des fourreaux fibre optique/courant faible au profit des HCL pour les liaisons propres de leur réseau du système de sécurité incendie entre le site Jules Courmont et les pavillons du secteur Sainte-Eugénie. Ces réseaux restant appartenir aux HCL et passant sous la voirie métropolitaine, ils font l'objet de constitution d'une servitude.

Cette servitude a pour fonds servant les parcelles cadastrées AV 42, AV 45, AX 223, AX 228, AX 237, AX 242, AX 244, AX 245, AX 249, AX 251 et AY 86, situées avenue Impératrice Eugénie, chemin du Grand Revoyet, rue Angélique du Coudray et rue Calixtina Bac à Saint-Genis-Laval, appartenant à la Métropole.

Elle a pour fonds dominant les parcelles cadastrées AV 33, AV 43, AX 224, AX 225, AX 241 et AY 85, situées avenue Impératrice Eugénie, chemin du Grand Revoyet et rue Francisque Darcieux à Saint-Genis-Laval, appartenant aux HCL ainsi que la parcelle cadastrée 152 AB 209, située rue Voltaire à Oullins-Pierre-Bénite, jusqu'à sa vente par les HCL à la Métropole.

La servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit. Elle est représentée par l'implantation et le passage en tréfonds de fourreaux, gaines, câbles et réseaux fibre optique/courant faible. Elle porte également sur l'autorisation donnée aux HCL de mettre en place tous fourreaux supplémentaires.

L'installation et la mise à disposition des fourreaux a été faite à titre gracieux par la Métropole et ne donnera lieu au versement d'aucune redevance ou indemnisation. L'absence de redevance restera applicable en cas d'ajout de fourreaux supplémentaires pour les HCL.

Le fonds dominant bénéficiera, sur le fonds servant, de tous droits d'accès pour l'entretien des équipements objets de la servitude à condition de ne pas empêcher la circulation sur la voirie publique ainsi que de la possibilité de tirer de nouveaux câbles.

Pour toute intervention ultérieure, le propriétaire du fonds dominant devra avertir le propriétaire du fonds servant, sauf urgence.

Le fonds dominant supportera seul les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements lui appartenant et situés sur le fonds servant ainsi que les frais de remise en état du fonds servant impacté par ses interventions.

Le propriétaire du fonds dominant est seul responsable de ses ouvrages. Il est également responsable de tout incident, préjudice ou dommage pouvant résulter de ses travaux d'entretien ou de renouvellement des réseaux ainsi que du fonctionnement de ses ouvrages.

Il est rappelé que la Métropole se réserve le droit de mettre fin à la servitude à tout moment dès lors que la présence des ouvrages du propriétaire du fonds dominant n'apparaît plus compatible avec l'affectation du domaine public sur lequel cette servitude s'exerce, conformément aux dispositions de l'article L 2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques, sans être tenue de verser une quelconque indemnité au propriétaire du fonds dominant.

2° - Constitution d'une servitude de collecteur d'eaux usées grevant le domaine public au profit de la Métropole

Il existe une canalisation publique souterraine pour l'évacuation des eaux usées et pluviales traversant des parcelles appartenant aux HCL.

Cette canalisation d'assainissement était positionnée sous le domaine public du chemin du Grand Revoyet avant les travaux de viabilisation des voiries primaires mis en œuvre dans le cadre du déploiement de la ZAC du Vallon de Saint-Genis-Laval. Il n'y avait donc pas de nécessité, jusqu'alors, d'établir

une convention de servitude de tréfonds. Néanmoins, il convient de régulariser la situation administrative de cette canalisation qui se retrouve à la suite des travaux précités sous le domaine public des HCL.

Cette servitude a pour fonds servant les parcelles cadastrées AX 239 et AX 256, situées chemin du Grand Revoyet et rue Francisque Darcieux à Saint-Genis-Laval, appartenant aux HCL.

Elle a pour fonds dominant l'ensemble du domaine public recevant l'assainissement public et appartenant à la Métropole.

La servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit. Elle est représentée par l'implantation et le passage en tréfonds des canalisations publiques souterraines pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.

Il devra être maintenu sur les parcelles cadastrées AX 239 et AX 256, dans une bande de 2 m de part et d'autre du collecteur, la présence d'un réseau visitable de type T180 de 1,80 m de haut par 1,08 m de large, situé à environ 3 mde profondeur.

Le regard de la chambre d'accès devra rester visible. Il devra être procédé aux travaux de débroussaillement, d'abattage et de dessouchage des arbres susceptibles de nuire à la présence et à l'entretien du réseau d'assainissement.

Les HCL devront permettre, aux agents et aux entreprises dûment accrédités chargés de la surveillance, de l'entretien et de la réparation du réseau, l'accès aux terrains dans lesquels la conduite est enfouie. Cet accès s'effectuera *via* un portail existant situé rue Voltaire et actuellement verrouillé par une clé pompier. La voie d'accès jusqu'au collecteur devra être maintenue libre et devra permettre le passage d'un camion hydrocureur de gabarit pouvant aller jusqu'à 44 t.

La Métropole devra effectuer tous les travaux d'entretien et de réparation sur ce réseau et assurer la remise en état des lieux après chaque intervention.

Il ne devra être entrepris aucune construction, exploitation ni plantation, susceptible de mettre en péril l'étanchéité des ouvrages.

Dans l'hypothèse où le collecteur d'eau concerné ne serait définitivement plus utilisé, les HCL, propriétaire du fonds servant, pourront exiger de la Métropole, propriétaire du fond dominant, le retrait des ouvrages implantés sur le fonds servant.

Il est rappelé que les HCL se réservent le droit de mettre fin à la servitude à tout moment dès lors que la présence des ouvrages du propriétaire du fonds dominant n'apparaît plus compatible avec l'affectation du domaine public sur lequel cette servitude s'exerce, conformément aux dispositions de l'article L 2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques, sans être tenus de verser une quelconque indemnité au propriétaire du fonds dominant.

Il est prévu que ces deux servitudes seront intégrées à l'acte authentique d'échange foncier entre la Métropole et les HCL, dont les frais d'établissement seront répartis entre elles ;

Vu les termes des avis de la direction de l'immobilier de l'État des 19 août 2024, 12 mars et 3 octobre 2025, joints au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'échange foncier avec soulte, dans le cadre de la ZAC Vallon de Saint-Genis-Laval, sans déclassement préalable, conformément à l'article L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques, pour un montant évalué à 30 €/m², soit :

- 25 650 €, des parcelles appartenant à la Métropole cadastrées AX 233, AX 236, AX 238, AX 239, AX 240 et AX 256, d'une superficie de 855 m², situées chemin du Grand Revoyet et rue Francisque Darcieux à Saint-Genis-Laval, à acquérir par la Métropole auprès des HCL,

- 3 540 €, des parcelles appartenant aux HCL, cadastrées AV 49, AV 50, AV 51 et AV 52, d'une superficie de 118 m², située avenue Impératrice Eugénie à Saint-Genis-Laval, à céder par la Métropole aux HCL.

b) - la constitution d'une servitude de passage de fourreaux grevant le domaine public au profit des HCL et d'une servitude de collecteur d'eaux usées grevant le domaine public au profit de la Métropole.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents à cet échange foncier et à la constitution des servitudes.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation d'engagement P06 - Aménagements urbains individualisée le 29 janvier 2024 pour un montant de 84 172 172,50 € en dépenses et de 53 655 429,55 € en recettes sur l'opération n° 4P06O5084.

4° - La cession correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée le 17 mars 2025 pour un montant de 152 000 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P07O7856.

5° - Cet échange avec soulte fera l'objet des mouvements comptables suivants :

- pour les parties acquises, évaluées à 3 540 € en dépenses - chapitre 011 - opération n° 4P0605084,

- pour les parties cédées, évaluées à 25 650 € (soulte comprise) en recettes - chapitre 77 - opération n° 0P07O7856, sortie estimée des biens du patrimoine de la Métropole : 6 354,91 € en dépenses et en recettes pour les écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P07O2752.

6° - La somme à payer en fonctionnement, soit 1 300 € au titre des frais estimés d'acte notarié, sera imputée pour moitié sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2026 - chapitre 011 - opération n° 4P06O5084.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 décembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20251215-344573-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025