REPUBLIQUE FRANCAISE

GRANDLYON
la métropole

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **12 novembre 2019**

Décision n° **CP-2019-3542**

commune (s) : Saint Genis Laval

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Vallon des hôpitaux - 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)

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction des affaires juridiques et de la commande publique

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 30 octobre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mercredi 13 novembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Pouzol), Mmes Gandolfi, Frih, M. Vesco.

Absents non excusés : M. Chabrier.

Commission permanente du 12 novembre 2019

Décision n° CP-2019-3542

commune (s) :	Saint Genis Laval
objet :	**Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Vallon des hôpitaux - 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)**
service :	Direction générale déléguée aux ressources - Direction des affaires juridiques et de la commande publique

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 25 octobre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.8.

I - Contexte général

Situé sur le territoire de Saint Genis Laval, et en limite des Villes d'Oullins et Pierre Bénite, réparti sur près de 75 ha essentiellement propriétés des Hospices civils de Lyon (HCL), le site du Vallon des Hôpitaux se décompose en 3 secteurs d'égale superficie :

- le site existant du pôle hospitalo-universitaire Lyon-sud (hôpital Jules Courmont et Université Claude Bernard Lyon 1) sur le territoire de Pierre Bénite à l'est,

- le site hospitalier Sainte Eugénie sur le territoire de Saint Genis Laval au nord,

- entre ces 2 entités, le cœur du Vallon aujourd'hui à vocation agricole ou à usage de stationnement au profit du centre hospitalier, disposant d'une grande qualité paysagère.

Le Vallon des hôpitaux est directement concerné par 2 projets majeurs d'infrastructures :

- le prolongement de la ligne B du métro (livraison mi-2023),
- la réalisation d'une porte de l'Anneau des sciences (2030).

La création d'un nouveau pôle multimodal d'échelle métropolitaine va profondément ouvrir le territoire en direction des quartiers de la Saulaie (Oullins), de la Confluence, de Gerland et de la Part-Dieu (à moins de 20 minutes en transport en commun), tout en constituant un atout important à mettre en valeur pour renforcer l'attractivité résidentielle de la Ville de Saint Genis Laval.

L'ambition d'un projet urbain à cette échelle est de concevoir un nouveau quartier de ville, agréable à vivre et pour travailler, intégré aux dynamiques de la Ville de Saint Genis Laval et de l'agglomération.

II - Motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération

Du fait de sa vocation historiquement tournée vers la fonction hospitalière du site, le Vallon des hôpitaux est aujourd'hui un secteur multipolaire qui se traverse principalement en voiture ou en transports en commun tandis que les espaces dédiés aux modes doux et aux piétons sont quasiment inexistants et peu qualitatifs. L'accès au Vallon des Hôpitaux concerne aujourd'hui essentiellement les activités des HCL et la faculté de médecine, et dans une moindre mesure, le quartier résidentiel du Revoyet.

La Métropole de Lyon va accompagner l'arrivée du métro au Vallon des hôpitaux en aménageant la gare bus (pour le compte du syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL) et l'esplanade du pôle d'échanges et en restructurant la desserte viaire du Vallon pour permettre l'accès au futur pôle d'échange multimodal.

L'objectif du projet urbain qui se déploiera autour du futur pôle d'échanges est ainsi de s'intégrer dans la géographie du Vallon. Le maintien et la valorisation d'une trame paysagère d'environ 20 ha s'articulant principalement autour d'un parc paysager de près de 10 ha, qui assure le lien entre les différentes pièces urbaines en devenir et qualifie durablement le cadre de vie et de travail du futur quartier, en constitue l'un des axes forts.

La première phase de mise en œuvre du programme est de consolider la trame viaire afin de permettre la desserte du futur pôle d'échange multimodal et la restructuration des accès du centre hospitalier. Le périmètre de cette première phase concerne la création de la nouvelle voie Gadagne prolongée entre l'avenue Georges Clemenceau et le futur Pôle d'échanges multimodal, qui rejoint ensuite au sud la rue Darcieux.

La suite du développement urbain du Vallon des hôpitaux devra se faire de manière cohérente à l'échelle de chaque secteur et de manière globale à l'échelle de la ZAC. L'achèvement de l'opération est prévu entre 2035 et 2040.

La Métropole de Lyon a ainsi 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.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC Vallon des hôpitaux est ainsi estimé à environ 230 000 m² de surface de plancher (sdp), hors équipements publics, permettant de maintenir l'équilibre communal : 1/3 de surface bâtie, 1/3 de surface paysagère et 1/3 de surface à vocation économique.

Il se répartira de la façon suivante :

- environ 123 000 m² de sdp de logements, soit environ 1 600 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux, permettant de développer une offre résidentielle qualitative et accessible à tous,

- environ 68 000 m² de sdp tertiaires et hospitalières, poursuivant l'objectif de renforcer la polarité tertiaire de la zone d'activité de la Mouche, tout en encourageant l'installation d'entreprises en lien avec l'activité hospitalière, dans une logique de cluster santé et sciences du vivant,

- environ 3 000 m² de surfaces de vente pour des commerces de proximité en pieds d'immeubles,

- environ 35 000 m² de sdp d'activités économiques.

Le projet urbain s'appuiera par ailleurs sur une programmation d'équipements publics et une nouvelle trame d'espaces publics destinés à accompagner l'opération et à répondre aux besoins des futurs usagers du site :

- un groupe scolaire maternel et élémentaire d'environ 15 classes,
- une crèche municipale d'environ 40 berceaux,
- un gymnase mutualisé avec le groupe scolaire,
- un équipement de quartier d'activités périscolaires et extra scolaires mutualisé avec le groupe scolaire,
- un restaurant scolaire et périscolaire.

Le projet s'appuiera enfin sur la création d'une nouvelle trame d'espaces publics structurants d'environ 20 ha, dont un parc paysager d'environ 10 ha, situé en cœur de quartier, constituera la colonne vertébrale.

Ces travaux font partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par délibération du Conseil de la Métropole n° 2015-0475 du 6 juillet 2015.

III - Objectifs poursuivis et modalités de réalisation de l'opération

Le projet doit répondre aux objectifs principaux suivants :

- accompagner l'arrivée programmée de la ligne B du métro prolongé en 2023 et du futur parking relais du SYTRAL (900 places),

- 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 Saint Eugénie, de l'Haye, du But, de Chazelle et Cœur 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.

Ces objectifs ont été confirmés lors de l'approbation du bilan de la concertation préalable par la Métropole, par délibération du Conseil n° 2019-3640 du 24 juin 2019 approuvant également le dossier de création de la ZAC.

Ainsi, le projet développe notamment une stratégie de mobilité, qui se déclinera notamment dans sa première phase de réalisation et qui prévoit à ce titre de poursuivre le programme suivant :

- intégrer le pôle d'échanges dans la nouvelle trame viaire en maintenant sa compacité synonyme de performances,

- créer une voie nouvelle pour rétablir les accès actuels nord-ouest et sud-est au Centre hospitalier Lyon Sud (CHLS) et en même temps desservir le nouveau pôle d'échanges,

- intégrer cette voie nouvelle dans la partie verte et boisée du Vallon, réduire autant que faire se peut ses emprises sur les espaces paysagers,

- rétablir la partie centrale du chemin du Grand Revoyet occupée par la gare bus,

- permettre un rabattement efficace des lignes de bus du secteur vers le pôle d'échanges,

- faire de l'esplanade du pôle d'échanges un lieu de vie qui participe à la nouvelle centralité et au cadre de vie du CHLS et du nouveau quartier,

- aménager un réseau cyclable connecté aux aménagements existants ainsi que des liaisons piétonnes accessibles sur la nouvelle trame viaire,

- desservir les futurs îlots constructibles du projet de quartier du Vallon à travers la création d'un réseau de voiries secondaires,

- ne pas obérer la réalisation ultérieure de la porte Vallon des hôpitaux du projet d'Anneau des sciences.

IV - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

La réalisation du projet de la ZAC du Vallon des hôpitaux nécessite l'obtention d'autorisations administratives, dont une autorisation environnementale au titre des régimes d'autorisation préalable du code de l'environnement. Par délibération du Conseil n° 2019-3905 du 4 novembre 2019, la Métropole a autorisé le Président à solliciter cette autorisation et à demander que soient menées les procédures afférentes.

Comme le rend possible le code de l'environnement, l'enquête publique préalable devant avoir lieu sera ainsi une enquête unique portant également sur cette demande d'autorisation environnementale.

La réalisation de la ZAC nécessite également une mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole, afin d'adapter la règle d'urbanisme aux objectifs et enjeux de développement du secteur du Vallon des hôpitaux. L'enquête devant avoir lieu portera donc également sur la mise en compatibilité du PLU-H, et l'arrêté de DUP du Préfet emporte alors mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur.

La mise en compatibilité du PLU-H est assujettie à évaluation environnementale, qui figure dans le dossier qui sera soumis à enquête. A ce titre, la Métropole a également, par délibération du Conseil n° 2019-3641 du 24 juin 2019, publié une déclaration d'intention destinée à permettre l'éventuel exercice du droit d'initiative.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et intéressées préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

V - Acquisitions foncières et procédure de déclaration d'utilité publique

Le projet d'aménagement de la ZAC ne se situe pas intégralement sur des emprises foncières maîtrisées par la Métropole de Lyon. Sa réalisation nécessite donc de procéder à des acquisitions foncières. Ces dernières, qui ne pourront peut-être pas être réalisées à l'amiable, nécessiteront le cas échéant le recours à une procédure d'expropriation.

La Métropole doit donc, sur le fondement de l'article L 1 du code de l'expropriation, solliciter, auprès de monsieur le Préfet, une DUP.

Conformément à la législation, l'enquête préalable sera réalisée selon les formes et modalités prévues pour les enquêtes publiques environnementales. L'étude d'impact réalisée dans le cadre de l'approbation du dossier de création de la ZAC a fait l'objet d'une actualisation, cette étude d'impact actualisée sera intégrée aux dossiers soumis à enquête.

Conformément à l'article L 122-2 du code de l'expropriation, s'agissant d'un projet soumis à évaluation environnementale, la procédure de DUP est soumise à une déclaration de projet et à l'obtention préalable d'une autorisation environnementale, régie par les dispositions des articles L 181-1 et suivants et R 181-1 et suivants du code de l'environnement.

En outre, conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la DUP. Autrement dit, dans ce cas l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur le dossier d'enquête parcellaire.

Si la réalisation de la ZAC est prévue de manière progressive de 2021 à 2035/2040, une première phase opérationnelle est nécessaire pour l'arrivée de la ligne B du métro au Vallon des Hôpitaux avec un terminus situé à proximité du CHLS Jules Courmont. Aussi, la réalisation de cette première phase opérationnelle de la ZAC nécessite l'acquisition foncière des emprises de ces voiries primaires, dont les parcelles à exproprier ont été déterminées, le plan parcellaire et la liste des propriétaires dressés.

Une ou plusieurs autres enquêtes parcellaires complémentaires pourraient être ultérieurement menées pour accompagner les phases ultérieures de réalisation de la ZAC si l'appropriation de certaines emprises non maîtrisées s'avère nécessaire pour ces travaux et aménagements.

Les parcelles à exproprier étant déterminées et les propriétaires identifiés pour cette première phase, l'enquête parcellaire concernant les parcelles nécessaires à la réalisation des voies primaires, portant sur les emprises foncières nécessaires à la première phase de la réalisation du projet de la ZAC, sera donc menée conjointement à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet valant mise en compatibilité du PLU-H, conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'estimation des dépenses figurant ci-après porte cependant, s'agissant des acquisitions foncières, sur l'intégralité du périmètre de la ZAC.

Le dossier d'enquête publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses se décomposant comme suit :

Nature des dépenses pour la réalisation du projet		Montant (en € TTC)
acquisitions foncières	acquisitions à réaliser (Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE)) y compris indemnité de remploi, indemnités accessoires	78 000 000
	acquisitions déjà réalisées	235 501
études et travaux	études et frais de maîtrises d'œuvre et maîtrise d'ouvrage	7 000 000
	travaux et aménagements (voirie, réseaux, espaces publics, parc, …) y compris préparatoires et/ou d'accompagnement	45 171 000
mesures compensatoires		1 110 000
Total		**131 516 501**

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Prononce l'engagement de la procédure d'expropriation pour la réalisation de la ZAC Vallon des hôpitaux.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis à l'enquête unique préalable notamment à la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H et à l'enquête parcellaire pour la première phase opérationnelle.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation,

b) - solliciter de monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, à l'issue de ces enquêtes, la DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

4° - La dépense correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° 0P06O5084 le 4 novembre 2019, pour un montant de 7 000 000 € HT en dépenses à la charge du budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe.

5° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercices 2020 et suivants - chapitre 011.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 13 novembre 2019.

.