

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 26 juin 2023**

**Délibération n° 2023-1767**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Grandclément Gare à Villeurbanne - Convention de participation financière au financement des équipements publics - Individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Sonia Zdorovtsoff

**Présents** : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

**Absents excusés** : M. Blache (pouvoir à Mme Croizier), M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), Mme Charnay (pouvoir à M. Millet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), Mme Etienne (pouvoir à Mme Roch), M. Godinot (pouvoir à M. Badouard), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Vincendet (pouvoir à M. Smati), M. Vuillierme (pouvoir à Mme Picot).

**Conseil du 26 juin 2023****Délibération n° 2023-1767**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Grandclément Gare à Villeurbanne - Convention de participation financière au financement des équipements publics - Individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 juin 2023, exposant ce qui suit :

**I - Contexte et objectifs**

Par délibération du Conseil n° 2019-4056 du 16 décembre 2019, la Métropole de Lyon a décidé de créer la ZAC Grandclément Gare.

Ce projet ZAC Grandclément Gare répond à l'objectif du développement de l'agglomération dans l'est lyonnais et de la transformation ambitieuse d'un vaste territoire constitué d'anciens tènements industriels.

Les enjeux de cette opération se déclinent au travers des objectifs suivants :

- introduire la nature en ville par la création d'une liaison douce entre les parcs Max Dormoy et Paul Vaillant Couturier et d'un nouveau parc entre ces 2 espaces existants,
- améliorer l'accessibilité du quartier, en prenant en compte les 2 lignes structurantes de transports en commun en site propre C3, T3 et futur T6 et en renforçant le réseau viaire,
- conserver les spécificités du tissu urbain et les éléments patrimoniaux et environnementaux de ce quartier historique,
- introduire une mixité entre activités économiques et habitat en cœur de quartier.

La ZAC Grandclément Gare est conduite en régie directe par la Métropole, conformément à l'article R 311-6 du code de l'urbanisme, en partenariat avec divers promoteurs.

La Métropole s'assure de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'ensemble du projet mais ne réalise, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, que les travaux relatifs à la réalisation des équipements publics d'infrastructure figurant au programme des équipements publics (PEP) de l'opération à l'exception du parc qui sera sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Villeurbanne. La réalisation des travaux relatifs aux futurs espaces privés sera assurée, directement, par des promoteurs privés qui souhaitent développer un programme dont la constructibilité sera conforme au plan d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) et à la ZAC dont le dossier de réalisation sera approuvé fin 2024.

Il reste quelques parcelles privées, nécessaires à la réalisation des équipements publics du PEP. Ils font l'objet de négociations à l'amiable. Toutefois, dans l'hypothèse où les négociations n'aboutiraient pas, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) sera lancée pour s'assurer, à terme, de la maîtrise foncière pour la bonne finalisation du PEP.

## II - Programme d'actions et financement prévisionnel

Le projet s'appuie sur le PEP suivant :

### 1° - En matière d'infrastructure

- la réalisation d'un parc de 2,6 ha,
- la création de 2 nouvelles voiries et de 3 venelles publiques modes doux,
- la requalification des voiries existantes avec une forte végétalisation et une amélioration des modes doux,
- le financement d'un réseau de chauffage urbain,
- la restructuration des réseaux (adduction eau potable, assainissement, etc.),
- la réalisation d'un franchissement des voies de tramway T3/Rhôneexpress.

Le montant prévisionnel pour la réalisation de ces équipements d'infrastructures s'élève à 23 814 901 € HT.

### 2° - En matière d'équipements de superstructure

- 11,78 classes d'un groupe scolaire,
- 22,5 berceaux d'une crèche,
- 30 % d'un gymnase de quartier.

Le montant prévisionnel pour la réalisation de ces équipements de superstructure s'élève à 11 478 850 € HT.

La Ville de Villeurbanne réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage le groupe scolaire de 20 classes ainsi que la structure d'accueil de jeunes enfants, le gymnase et le parc.

Le programme prévisionnel de construction (hors équipement) comprend environ 177 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) :

- 85 750 m<sup>2</sup> de SDP de logements répartis de la façon suivante :

- . 40 % de logements libres,
- . 30 % de logements en locatif social,
- . 25 % de logements en bail réel solidaire (BRS),
- . 5 % d'habitat participatif et innovant ;

- 51 450 m<sup>2</sup> de SDP d'activités productives et artisanales,

- 38 300 m<sup>2</sup> de SDP de tertiaire,

- 2 000 m<sup>2</sup> de SDP de commerces/services.

Les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Grandclément Gare doivent financer les équipements prévus par les articles R 331-6 et L 331-7 du code de l'urbanisme dans le cadre des conventions de participation visées par l'article L 311-4 du code de l'urbanisme. Cet article précise que lorsqu'une construction édifée sur un terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. Il en est de même lorsqu'un bâtiment existant fait 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 des modalités de versement définies par chaque convention de participation et calculées sur la base de la SDP globale et prévisionnelle de la ZAC et en fonction du type de construction comme suit :

Type de construction	Montant par m <sup>2</sup> de SDP (en €)
bureaux	200
commerces	100
activités productives et artisanales	70
logements libres	250
logements locatifs sociaux prêt locatif à usage social (PLUS)/prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	120
Logements BRS et participatif	150

Ces montants sont actualisables suivant les modalités définies dans chacune des conventions.

Dans certaines conventions, il a été prévu un mécanisme de substitution pour le versement des participations dans l'hypothèse de la création, par le signataire de la convention, d'une société de projet dédiée spécifiquement à la réalisation de l'opération.

Une 1<sup>ère</sup> convention avec la société SNC GC-N02 (opérateur COGV) est jointe, en annexe, sur la base des montants indiqués ci-dessus.

### III - Individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement

Par délibération du Conseil n° 2019-3643 du 8 juillet 2019, la Métropole a voté une individualisation partielle d'autorisation d'engagement, pour un montant de 5 000 000 €HT en dépenses, correspondant au coût des acquisitions foncières, à l'engagement d'une prestation d'architecte-urbaniste-paysagiste en chef et d'assistance à maîtrise d'ouvrage en qualité environnementale urbaine et bâtie, pour superviser la mise en place de la ZAC et sa réalisation et à l'engagement des études techniques préalables et de maîtrise d'œuvre.

Il est proposé d'individualiser une autorisation d'engagement complémentaire pour un montant de :

- 20 900 000 € en dépenses correspondant à :

. la poursuite des études d'architecte-urbaniste-paysagiste en chef et d'assistance à maîtrise d'ouvrage en qualité environnementale urbaine et bâtie et autres études : 1 150 000 €,

. l'achat d'une partie des parcelles nécessaires à la réalisation des équipements publics : 8 789 600 €,

. la réalisation de 1<sup>ers</sup> travaux : 1 040 000 €,

. la contribution au financement d'équipements publics de superstructure et infrastructure à hauteur des besoins générés par la ZAC, soit 8 010 400 €, pour le groupe scolaire et 1 910 000 €, pour le franchissement du tram T3, pour un total de 9 920 400 €;

- 3 594 710 € en recettes, correspondant à la participation financière hors taxes de la société SNC GC-N02, perçue au titre des infrastructures (études, travaux) réalisées par la Métropole ainsi que la participation perçue par la Ville de Villeurbanne au titre des superstructures (études, travaux) ;

Vu ledit dossier ;

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

**DELIBERE**

**1° - Approuve** les montants des participations financières au coût des équipements publics de la ZAC comme suit :

- bureaux : 200 € par m<sup>2</sup> de SDP,
- commerces : 100 € par m<sup>2</sup> de SDP,
- activités artisanales et productives : 70 € par m<sup>2</sup> de SDP,
- logements libres : 250 € par m<sup>2</sup> de SDP,
- logements sociaux PLUS/PLAI : 120 € par m<sup>2</sup> de SDP,
- logements BRS et participatif : 150 € par m<sup>2</sup> de SDP.

**2° - Approuve** le projet de convention cadre fixant les conditions de participation financière au coût des équipements de la ZAC Grandclément Gare et le projet de 1<sup>ère</sup> convention opérationnelle à conclure avec la société SNC GC-N02.

**3° - Autorise** le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**4° - Décide** l'individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement pour un montant de 20 900 000 € en dépenses et de 3 594 710 € en recettes, à la charge du budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD), répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 4 290 000 € en dépenses en 2023,
- 2 350 000 € en dépenses et 718 942 € en recettes en 2024,
- 5 355 200 € en dépenses et 1 437 884 € en recettes en 2025,
- 8 904 800 € en dépenses et 1 437 884 € en recettes en 2026,

sur l'opération n°4P06O5120.

Le montant total de l'autorisation d'engagement est porté à 25 900 000 € en dépenses et 3 594 710 € en recettes.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 28 juin 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230626-306428-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 juin 2023 Date de réception préfecture : 28 juin 2023
---