

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **6 février 2012**

Décision n° **B-2012-2961**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : ZAC de la Grappinière - Reconnaissance du principe de déclassement futur d'une emprise de 1 225 mètres carrés située avenue Jean Moulin - Cession à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat de l'îlot 2, formé de 3 parcelles, situé entre la rue Général Charles Delestraint et l'avenue du 8 mai 1945 - Autorisation à donner à l'OPH Grand Lyon Habitat de déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire

service : Direction de la voirie

**Rapporteur** : Madame Vullien

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 30 janvier 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 7 février 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Julien-Laferrière, David G., Sangalli.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à Mme David M.), MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Passi, Sécheresse (pouvoir à M. Darne J.), Bouju, Assi.

Absents non excusés : MM. Barge, Charles, Vesco, Lebuhotel.

**Bureau du 6 février 2012****Décision n° B-2012-2961**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **ZAC de la Grappinière - Reconnaissance du principe de déclassement futur d'une emprise de 1 225 mètres carrés située avenue Jean Moulin - Cession à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat de l'îlot 2, formé de 3 parcelles, situé entre la rue Général Charles Delestraint et l'avenue du 8 mai 1945 - Autorisation à donner à l'OPH Grand Lyon Habitat de déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire**

service : Direction de la voirie

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 25 janvier 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.9, 1.1 et 1.13.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière s'inscrit dans le grand projet de ville (GPV) de Vaulx en Velin initié en 1994, concernant 30 000 habitants répartis dans 10 000 logements sur 516 hectares. Le quartier de la Grappinière constitue la limite nord-ouest de l'urbanisation de la Ville de Vaulx en Velin. Proche à la fois du quartier du Village à l'est et du Mas du Taureau au sud, il occupe une position importante au regard du GPV et des projets urbains développés dans le centre-ville, le quartier des Grolières et le Mas du Taureau.

Une procédure de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté a été engagée par délibération n° 2005-2820 du Conseil du 11 juillet 2005. Cette concertation s'est déroulée du 28 octobre au 5 mai 2006.

Par délibération n° 2006-3433 du 12 juin 2006, le Conseil de communauté a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC dans le secteur de la Grappinière à Vaulx en Velin. La création de la ZAC a ensuite été approuvée par délibération n° 2006-3638 du Conseil du 10 octobre 2006.

Cette opération de ZAC est menée en régie directe par la Communauté urbaine de Lyon et son périmètre couvre environ 8 hectares de terrain dont 3,8 hectares d'espaces publics. Il est délimité par la rue Pierre Cot à l'est, l'avenue du 8 mai 1945 au sud, l'espace Noëlle Grégoire à l'ouest et la digue du chemin de Balmont au nord.

Au regard des dysfonctionnements urbains (quartier enclavé à l'écart des pôles attractifs et des autres quartiers de Vaulx en Velin, quartier caractérisé par la diversité de ses fonctions mais sans cohérence d'ensemble et avec un centre commercial dégradé, etc.) et des difficultés sociales (660 logements HLM présentant peu de variétés dans les produits, 47,7 % d'allocataires d'une aide aux logements, 23,3 % de chômeurs), l'opération de la "ZAC de la Grappinière" vise à :

- rendre ce quartier attractif grâce à la mixité de ses fonctions en offrant une véritable mixité tant dans le type que dans la forme des logements, restructurant les équipements publics en un pôle fédérateur d'une centralité au sein du quartier, offrant des commerces de proximité qui seront requalifiés,
- désenclaver et irriguer le quartier par un maillage viaire permettant de créer des liaisons avec le centre-bourg et les quartiers environnants,
- renforcer l'identité du quartier en apportant une attention particulière à la qualité des espaces publics et en favorisant la place du végétal en lien avec les espaces naturels environnants,
- favoriser les circulations douces et les espaces piétons à l'intérieur du quartier,

- accompagner la restructuration du groupe scolaire dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la mairie de Vaulx en Velin,
- intégrer la desserte et le terminus de la ligne de trolleybus C3.

Des acquisitions foncières sont donc nécessaires pour mener à bien cette opération. Le projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 09-7788 du 18 décembre 2009. L'ordonnance d'expropriation correspondante a été publiée le 17 juin 2010.

Le projet urbain de la ZAC de la Grappinière comporte également des conséquences sur les fonctions de desserte et de circulation du secteur, et notamment la création de 3 voies nouvelles et la suppression d'une partie de l'avenue Jean Moulin, située entre la rue Général Charles Delestraint et l'avenue du 8 mai 1945, pour une surface de 1 225 mètres carrés.

Cette emprise de 1 225 mètres carrés, située sur l'avenue Jean Moulin et nécessaire à la réalisation de la ZAC de la Grappinière, fait aujourd'hui partie du domaine public de voirie communautaire.

Cette portion de voirie devra donc faire l'objet d'une procédure de déclassement, puisque cette emprise doit constituer, pour partie, un tènement foncier constructible destiné à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat, chargé de la construction d'un nouvel immeuble dans la ZAC.

Afin de pouvoir désaffecter et déclasser cette emprise, la ligne de trolleybus C3, qui circule actuellement sur cette portion de voie, doit être déplacée sur la future voie nouvelle 1. Or, la future voie nouvelle 1 ne pourra être construite que lorsque la carrosserie, actuellement locataire du centre commercial et encore présente sur une partie de l'emprise nécessaire à cet aménagement, aura libéré les lieux, à savoir le 31 décembre 2011. Par conséquent, la partie du domaine public de voirie communautaire qui doit faire l'objet d'une cession à l'OPH Grand Lyon Habitat, pour une surface de 1 225 mètres carrés, ne peut pas être désaffectée et déclassée avant l'achèvement des travaux de construction de la future voie nouvelle 1 et le déplacement de la ligne de trolleybus C3.

Toutefois, des études techniques ont d'ores et déjà été engagées par les services de la Communauté urbaine de Lyon en vue de ce déclassement.

Il est donc proposé que la Communauté urbaine prenne acte du principe du déclassement de l'emprise de 1 225 mètres carrés située avenue Jean Moulin à Vaulx en Velin, dans sa portion comprise entre la rue Général Charles Delestraint et l'avenue du 8 mai 1945.

La présente décision concerne également le projet de cession de l'îlot dénommé "îlot 2".

Il s'agit d'un terrain nu, d'une superficie globale de 2 656 mètres carrés, situé entre la rue du Général Charles Delestraint et l'avenue du 8 mai 1945. Cet îlot est issu de 3 parcelles : outre la première précitée et faisant l'objet du principe de déclassement, d'une deuxième issue de l'ancienne parcelle AV 253, d'une superficie de 1 336 mètres carrés, et d'une troisième issue de l'ancienne parcelle AV 344, d'une superficie de 95 mètres carrés.

Il est proposé de céder cet îlot à l'OPH Grand Lyon Habitat, afin qu'il y réalise un programme comprenant des logements et des commerces. Une partie des commerçants présents dans le centre commercial démolit y seront relocalisés.

Le terrain sera cédé au prix de 150 € HT par mètre carré de surface hors oeuvre nette (SHON) pour les logements et de 120 € HT par mètre carré de SHON pour les commerces, conformément à l'estimation de France domaine.

La SHON prévisionnelle est établie à 4 763 mètres carrés de logements et à 845 mètres carrés de commerces, auquel s'ajoute la TVA au taux de 7 % pour les logements et de 19,6 % pour les commerces.

Le prix prévisionnel est donc estimé de la manière suivante :

Destination	SHON prévisionnelle en mètres carrés	Prix HT au mètre carré	Montant prévisionnel HT	Taux de TVA	Montant prévisionnel de TVA	Montant prévisionnel TTC
logements	4 763	150 €	714 450 €	7 %	50 011,50 €	764 461,50 €
commerces	845	120 €	101 400 €	19,6 %	19 874,40 €	121 274,40 €
<b>Total</b>	<b>5 608</b>		<b>815 850 €</b>		<b>69 885,90 €</b>	<b>885 735,90 €</b>

Le prix définitif sera établi en fonction de la SHON réellement autorisée dans le cadre du permis de construire délivré, sur la base des prix en mètres carrés indiqués ci-dessus.

La Communauté urbaine s'engage auprès de l'acquéreur à procéder à la dépollution de la partie du terrain sur laquelle était positionnée une carrosserie.

La présente décision comprend enfin l'autorisation donnée à l'OPH Grand Lyon Habitat du dépôt d'une ou plusieurs demandes de permis de construire pour l'ensemble du programme et de la réalisation d'études complémentaires à effectuer sur le terrain ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'avis de France domaine rendu le 6 juillet 2011 ;

#### DECIDE

##### 1° - Approuve :

a) - le principe du déclassement de l'emprise de 1 225 mètres carrés située avenue Jean Moulin à Vaulx en Velin, dans sa portion comprise entre la rue Général Charles Delestraint et l'avenue du 8 mai 1945,

b) - la cession à l'OPH Grand Lyon Habitat, pour un montant de 150 € HT par mètre carré de SHON pour le logement et de 120 € HT par mètre carré de SHON pour le commerce, soit 815 850 € HT pour une SHON prévisionnelle de 4 763 mètres carrés de logement et de 845 mètres carrés de commerce, réajustable en fonction de la SHON autorisée dans le cadre du permis de construire, auquel se rajoute le montant de la TVA, qui est estimée à 69 885,90 €, soit un montant total prévisionnel de 885 735,90 € TTC, de l'îlot 2, formé de 3 parcelles, pour une surface de 2 656 mètres carrés, situé rue du Général Charles Delestraint et avenue du 8 mai 1945, dans le cadre de la ZAC de la Grappinière à Vaulx en Velin.

##### 2° - Autorise :

a) - l'OPH Grand Lyon Habitat à déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire et à réaliser des études complémentaires sur ledit terrain,

b) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, individualisée sur l'opération n° 1381 le 9 février 2009, pour la somme de 21 023 230 € en dépenses et 21 023 230 € en recettes.

**4° - La somme** à encaisser sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2012 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 815 850 € en recettes - compte 701 500 - fonction 824,
- sortie du bien du patrimoine communautaire : 495 270,53 € en dépenses - compte 713 550 - fonction 824 et en recettes : compte 355 500 - fonction 824.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le Président,  
pour le Président,

**Reçu au contrôle de légalité le : 7 février 2012.**