



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20251009-V_DEL_25109_26-DE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **9 octobre 2025**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	27	3	13

Date de convocation le **3 octobre 2025**

Président : Monsieur Stéphane **GOMEZ**

Secrétaire : Madame Dehbia **DJERBIB**

V_DEL_25109_26

ZAC Mas du taureau phase 2: cession des parcelles AW366p, AW347p, AV 315p, AV318p, AV316, AV 317 et AV319p (ilot F) au profit de la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL)

Rapporteur: Monsieur FISCHER

Présents :

Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOU**M, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Michel **ROCHER**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN-DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procurations :

Nadia **LAKEHAL** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Liliane **GILET-BADIOU** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Thierry **ELIEN** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOU**M

Absents :

Hélène **GEOFFROY**, Ahmed **CHEKHAB**, Frédéric **KIZILDAG**, Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, David **LAÏB**, Mustapha **USTA**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Richard **MARION**, Ange **VIDAL**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**

Mesdames, Messieurs,

La ville de Vaulx-en-Velin est propriétaire de parcelles et parties de parcelles cadastrées suivantes :

- AW 366p soit environ 230 m² ;
- AW 347p soit environ 267m² ;
- AV 315p soit environ 573m² ;
- AV 318p soit environ 55m² ;
- AV 316 soit environ 61m² ;
- AV 317 soit environ 6m² ;
- AV 319p soit environ 225m²,

Soit une surface d'environ 1 417m² pour la totalité des parcelles et parties de parcelles nécessaire aux îlots F1 et F2.

Ces parcelles et parties de parcelles forment :

- une partie de l'aire de stationnement située à l'angle de la rue Ernest Renan et la place Guy Môquet ;
- une partie des espaces verts en face du logement du gardien ;
- une partie de l'espace extérieur devant l'ancien établissement d'accueil pour jeunes enfants (E.A.J.E) « La Ribambelle ».

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mas du Taureau, dont le concessionnaire est la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL), ces parcelles et parties de parcelles sont concernées par un futur programme immobilier sur l'îlot F regroupant les lots F1 et F2.

A cette fin, la SERL a sollicité la Commune afin d'acquérir environ 1 417 m² figurant au plan ci-joint.

La ZAC Mas du Taureau a, par arrêté préfectoral du 22 mai 2024 N°69-2024-05-22-00002, été déclarée d'utilité publique (en annexe) et a fait l'objet d'une enquête publique unique en vertu de l'article L123-6 du code de l'environnement.

Ainsi, par dérogation à l'article L 141-3 du code de la voirie routière, le déclassement de l'aire de stationnement est dispensé d'enquête publique préalable.

Par ailleurs, la suppression des parties des parcelles (AW 347p et AW 366p, soit environ 438 m²) et relevant du périmètre du groupe scolaire Youri GAGARINE, n'impacte pas l'activité du groupe scolaire. Ces deux parties correspondent aux espaces extérieurs de l'ancien E.A.J.E et aux espaces verts devant le logement du gardien. Ainsi, ces espaces n'étaient pas réservés aux activités d'enseignement, scolaires et/ou extrascolaires.

Conformément à l'article L. 212-1 du code de l'éducation, seul le Conseil municipal est compétent pour la désaffectation des espaces compris dans le périmètre du groupe scolaire Youri GAGARINE après avis du représentant de l'État dans le département.

Après saisine, la Préfecture du Rhône a donné un avis favorable à cette désaffectation.

En outre, par application des dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, le déclassement des emprises du domaine public peut être prononcé par anticipation, selon les dispositions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La constatation de la désaffectation des emprises déclassées par anticipation interviendra dans un délai maximal de six ans à compter de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

La SERL conduisant en effet un projet d'aménagement de grande ampleur justifiant le recours à un tel délai.

Le recours à la procédure de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques permet de déclasser de façon anticipée des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p du domaine public, et donc de poursuivre la procédure de cession sans toutefois que leurs désaffectations ne soient effectives au moment du déclassement.

Ainsi les espaces publics resteront à disposition des habitants vaudais jusqu'au constat de la désaffectation des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p.

En application des articles L1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales, la Ville a sollicité le Pôle d'évaluation domaniale de Lyon pour ces cessions.

Par avis n°2025-69256-59985-AR du 1^{er} septembre 2025, le Pôle d'évaluation domaniale de Lyon a estimé ces cessions à 510 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, cela étant il convient de rappeler que le Pôle d'évaluation domaniale détermine une valeur vénale et non un prix : le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Compte tenu de ces éléments et conformément à l'accord cadre de la ZAC du Mas du Taureau, le prix de cession immobilière est fixé à 57€/m² soit le montant de 80 769€.

Les frais de notaire, de bornage et d'arpentage seront à la charge de l'acquéreur.

Afin de permettre la plus grande réactivité dans la réalisation de l'opération, il conviendra d'autoriser les opérateurs identifiés à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme pour les projets ayant pour assiette foncière une partie du foncier communal visé par un déclassement et la cession.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- prononcer le déclassement par anticipation d'environ 1 417 m² répartis comme suit :
 - AW 366p soit environ 230 m² ;
 - AW 347p soit environ 267m² ;
 - AV 315p soit environ 573m² ;
 - AV 318p soit environ 55m² ;
 - AV 316 soit environ 61m² ;
 - AV 317 soit environ 6m² ;
 - AV 319p soit environ 225m² ;
- décider de la désaffectation de ces parcelles dans un délai maximal de six ans à compter de l'exécution de la présente décision ;
- décider de la désaffectation des parcelles AW 347p et AW 366p comprises dans le périmètre du groupe scolaire Youri GAGARINE ;
- approuver la cession à la SERL d'environ 1 417 m², à titre onéreux, pour un montant

de 80 769€ ;

- autoriser la SERL à réaliser des travaux d'aménagement sur le domaine public communal au sein du périmètre de l'îlot F ;
- autoriser la SERL ou toutes autres sociétés s'y substituant agréées par eux à déposer toutes autorisations d'urbanisme sur les lots F1 et F2 ayant pour assiette foncière le foncier communal visé par les déclassements et les cessions ;
- autoriser Monsieur Stéphane GOMEZ, premier adjoint au maire, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession, en application de l'article L 2122-26 du CGCT.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- de prononcer le déclassement par anticipation d'environ 1 417 m² répartis comme suit :
 - AW 366p soit environ 230 m² ;
 - AW 347p soit environ 267m² ;
 - AV 315p soit environ 573m² ;
 - AV 318p soit environ 55m² ;
 - AV 316 soit environ 61m² ;
 - AV 317 soit environ 6m² ;
 - AV 319p soit environ 225m² ;
- de la désaffectation de ces parcelles dans un délai maximal de six ans à compter de l'exécution de la présente décision ;
- de la désaffectation des parcelles AW 347p et AW 366p comprises dans le périmètre du groupe scolaire Youri GAGARINE ;
- d'approuver la cession à la SERL d'environ 1 417 m², à titre onéreux, pour un montant de 80 769€ ;
- d'autoriser la SERL à réaliser des travaux d'aménagement sur le domaine public communal au sein du périmètre de l'îlot F ;
- d'autoriser la SERL ou toutes autres sociétés s'y substituant agréées par eux à déposer toutes autorisations d'urbanisme sur les lots F1 et F2 ayant pour assiette foncière le foncier communal visé par les déclassements et les cessions ;
- d'autoriser Monsieur Stéphane GOMEZ, premier adjoint au maire, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession, en application de l'article L 2122-26 du CGCT.

Suffrages exprimés	30	
Vote(s) Pour	30	Stéphane GOMEZ , Kaoutar DAHOU M, Matthieu FISCHER , Muriel LECERF , Philippe MOINE , Myriam MOSTEFAOUI , Antoinette ATTO , Régis DUVERT , Nadia LAKEHAL , Michel ROCHER , Josette PRALY , Patrice GUILLERMIN-DUMAS , Nassima KAOUAH , Pierre DUSSURGEY , Fatma FARTAS , Yvette JANIN , Joëlle GIANNETTI , Liliane GILET-BADIOU , Eric BAGES-LIMOGES , Véronique STAGNOLI , Dehbia DJERBIB , Charazède GAHROURI , Christine JACOB , Harun ARAZ , Abdoulaye SOW , Christine BERTIN , Monique MARTINEZ , Karim BALIT , Soufia MAAROUK , Thierry ELIEN
Vote(s) Contre	0	
Abstention(s)	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le



ID : 069-216902569-20251009-V_DEL_25109_26-DE

Ainsi fait et délibéré le jeudi 09 octobre 2025.



La secrétaire de séance

Dehbia DJERBIB

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques
Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

3, rue de la Charité

69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00

Courriel : drfp69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ

Courriel : Marianne.Hernandez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 21 50 / 06 09 89 72 48

Réf DS : 25776320

Réf OSE : 2025-69256-S9985-AR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

emprises de terrains nus

Adresse du bien :

Place Guy Moquet,
69120 VAULX EN VELIN

Prix proposé :

510 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)

Le 03/09/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame le Maire de
la Commune de Vaulx-en-Velin

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Elora CHÊNE, responsable urbanisme

2 - DATES

de consultation :	14/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet(?)
du dossier complet :	14/08/2025

(?) au regard des caractéristiques du bien (terrain nu), l'évaluation est opérée sur la base des données à disposition du service et des renseignements transmis par le consultant

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la ZAC du Mas du Taureau, la Ville de Vaulx-en-Velin cède une partie de son emprise foncière à la SERL pour permettre la création des lots de la ZAC

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) présenté par la SERL porte sur le renouvellement urbain du quartier sur une superficie de 39 hectares. Il a pour objet d'engager un projet ambitieux d'éco-quartier, de le désenclaver, de poursuivre la diversification de l'offre de logements, de réaliser des équipements publics, de restructurer la polarité commerciale (marché réorganisé) et de trouver une mixité d'usages.

Le terrain actuel correspond aujourd'hui à une aire de stationnement, une voie de circulation et des espaces verts d'une école, l'ensemble à usage effectif public.

Ces emprises faisant partie du domaine public communal seront déclassées avant d'être intégrées aux Lots F1 et F2 de la ZAC, dédiés à des logements collectifs.

Prix administré : dans le cadre de la convention NPNRU , 57 €/m² HT soit 80 769 €-HT.

Le service des domaines donne à la collectivité la valeur vénale du bien considéré. En effet, le prix contractuelisé, tel qu'il découle de la convention ANRU n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Vaulx en Velin est située sur la rive gauche du Rhône, à 7,6 km à vol d'oiseau au sud-est du centre de Lyon2 et appartient à la première couronne de l'« Est lyonnais », ensemble de communes situées en banlieue est de Lyon.

Elle fait partie des 58 communes de la Métropole de Lyon

Le territoire est réparti entre espace urbain (résidentiel et industriel) principalement à l'ouest et espaces verts notamment au nord-ouest (Grand parc de Miribel-Jonage) et espaces agricoles importants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Cette commune dispose d'une bonne desserte en réseau :

➤ routier avec la présence du boulevard périphérique qui permet de rejoindre toutes les autoroutes environnant Lyon ;

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251009-V_DEL25109_26-DE

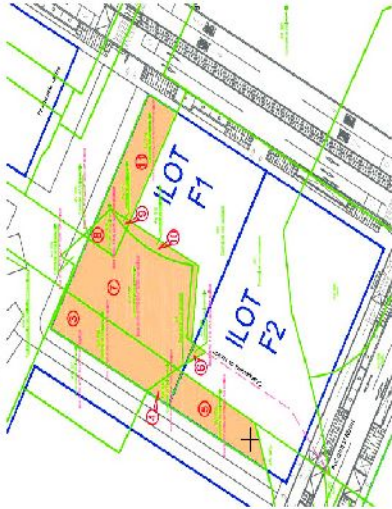


➤ de transports en commun (bus, métros et tramways) .
Le programme de renouvellement urbain de la Grande Île concerne la partie nord de Vaulx-en-Velin, c'est à dire l'ancienne Zone à urbaniser en priorité (ZUP), construite dans les années 70. Cela comprend les quartiers Grappinière, Noirettes, Petit Pont, Mas du Taureau, Sauveteurs-Cervellères, Centre-Ville, Vernay Verchères, Barges Cachin, Ecoin et Thibaude.
Cet espace en Politique de la Ville (QPV) de 151 hectares compte 22 000 habitants, dont près de 45 % ont moins de 25 ans.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse/Lieu-dit	Parcelle	Superficie	n°plan de division	Nature réelle
VAULX-EN-VELIN	Place Guy Moquet	AW 366 p	230 m²	④+⑤	Espaces verts
		AW 347 p	267 m²	③	Espaces verts/terrain nu
		AV 315 p	573 m²	⑤+⑦	Parkings
		AV 318 p	55 m²	⑧	Parkings
		AV 316	61 m²	⑩	Parkings
		AV 317	6 m²	⑨	Parkings
		AV 319 p	225 m²	11	Voie de circulation
		TOTAL	1 417 m²		



4.4. Descriptif

Sept emprises de parcelle non bâties, dans le quartier du mas du taureau situées au nord-ouest de la Place Guy Moquet .
Les emprises concernées sont de différentes natures : espaces verts, voirie ou parking.
D'après les informations transmises par le consultant, les surfaces peuvent être ainsi réparties :
- places de stationnement: 29
-Espaces verts du groupe scolaire Youri Gagarine (zones ④et⑤ + ③)
- Le reste des surfaces est en en nature de voie de circulation et trottoir.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Vaulx-en-Velin

5.2. Conditions d'occupation

Néant

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUH de la Métropole de Lyon, zonage Upr (Zone Projet) : Cette zone regroupe les secteurs qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte. Leur aménagement s'inscrit dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère, cohérente et globale, encadrée par des dispositions réglementaires, notamment graphiques, et des orientations d'aménagement et de programmation.
Règles de constructibilité : coefficient d'emprise au sol (CES) : non réglementé ; coefficient de pleine terre (CPT) : minimum de 25% ; hauteur maximale de façade : non réglementée.

La ZAC du Mas du Taureau fait partie de l'OAP (opération d'aménagement et de Programmation) n° 10.

6.2.Date de référence et règles applicables

En l'absence de déclaration d'utilité publique (DUP), l'estimation est réalisée sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur à la date de la présente évaluation.
La date de référence est la date d'opposabilité aux tiers du PLU-h de la Métropole de Lyon, soit le 18/06/2019, étant précisé que la dernière modification (modification n°4) a été validée par délibération du conseil métropolitain du 16/12/2024, exécutoire à compter du 23/01/2025.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

S'agissant d'un projet global d'envergure (ZAC), la méthode de la charge foncière qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire attachés aux parcelles considérées en fonction des règles de constructibilité, n'est pas appliquée.

La valeur vénale est donc déterminée par application de la méthode par comparaison directe (en l'absence de données de marché) qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas par cas, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Au regard du projet explicité supra (§ 3.3), des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, destinés à la construction d'habitats collectifs, situés sur la commune de Vaulx-en-Velin, ont été recensées période 2020/2024.

Ref acte	date vente	Adresse	N° parcelles	Surfaces parcelles	Prix d'acquisition	Prix m² sol	Zonage
2021004501	25/09/2020	1 avenue Georges Rouge VAULX-EN-VELIN	AI 84 1-179-837	2094m²	1 250 000,00 €	597€/m² sol	UCe4b
2021P25851- 2021P06852- 2021P06856	22/03/2021	Chemin du Caupodian VAULX EN VELIN	BO 390-394-446	204m²	1 817 292,00 €	789€/m² sol	URm1c
6904 P03 2021P25424	28/09/2021	14 rue Louis Aragon VAULX EN VELIN	AP 443	3388m²	2 300 000,00 €	679€/m² sol	URm2a
2023P13155	23/06/2023	28 rue Victor Hugo VAULX EN VELIN	AT 909	2650m²	1 750 000,00 €	660€/m² sol	UCe4a
2004P22750	13/11/2024	Rue Ernest Renan-Rue Jean Perret 69120 VAULX-EN VELIN	AV 299-302-531-532-533-536- 538 AW 507-511-516-520-521-527	5703m²	2 034 457,00 €	357€/m² sol	Upr
					minimum	357€/m² sol	
					moyenne	616€/m² sol	
					médiane	660€/m² sol	
					maximum	789€/m² sol	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Aucune autre source externe à la DGFiP n'a été consulté.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur vénale retenue

Comme explicité supra, les parcelles à évaluer s'insèrent dans la réalisation d'un projet d'envergure, de remembrement et d'aménagement (création de la ZAC). Compte-tenu de ces éléments, à ce stade du projet, il paraît difficile de déterminer une constructibilité théorique compte-tenu d'un projet d'ensemble au stade des acquisitions/cessions des emprises foncières.

En conséquence, et pour tenir compte d'un aménagement futur global nécessitant des aménagements de voirie, le terrain est valorisé en m² sol de terrain à bâtir (TAB) par application de la méthode de la comparaison directe.

L'étude de marché visant des terrains encombrés ou nus, constructibles en l'état, destinés à de l'habitat collectif, affiche des valeurs moyenne et médiane convergentes, respectivement à 616 € et 660 €/m² sol. La valeur moyenne de 610 €/m² sol arrondis est retenue. Elle est affectée d'un abattement de 40 % justifié par la superficie nettement inférieure du terrain (1 417 m²) et la situation moins attractive de ce dernier au regard de celles des termes de comparaison recensés, soit une valeur vénale unitaire arrétée à 360 €/m² sol arrondi.

Cette valeur est corroborée par le terme n°5 à 357 €/m² correspondant à la vente d'un terrain situé dans la ZAC du mas du Taureau destiné à de l'habitat collectif pour lequel le Permis de construire a été approuvé par la collectivité

La valeur vénale du terrain nu est donc déterminée comme suit :

1 417 m² x 360 € = 510 000 € arrondis.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 510 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 459 000 €.

Il est rappelé conformément à la mention déjà portée au § 3.3 supra, que le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention entre la SERL et LA Commune de Vaulx-en-Velin n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquiescer à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquiescer à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai. *"pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement."*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexacitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont susceptibles d'être couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,
L'évaluatrice au Pôle d'évaluation domaniale

Marianne HERNANDEZ
Inspectrice des Finances publiques

Etude d'impact relative au déclassement par anticipation du domaine public des parcelles et parties de parcelles : AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et à la modernité de la vie économique et à celles de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, la présente étude d'impact vise à permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p.

1- Contexte

Créée en 2014, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Mas du Taureau est un élément majeur du projet de renouvellement urbain (NPNRU Grande Ile).

Le projet pour la ZAC du Mas du Taureau a une programmation mesurée, réduite à 133 350 m² de plancher hors équipement public, et diversifiée, qui doit permettre une véritable transformation du quartier :

- 91 000 m² de logements neufs en accession à la propriété ou locatifs privés ou intermédiaires, soit environ 1300 logements ;
- 25 000 m² d'activités économiques orientées vers la filière du bâtiment durable ;
- 15 580 m² d'équipements publics ;
- 14 850 m² dédiés à un pôle de formation et d'enseignement supérieur ;
- 2 500 m² de commerces dont 1 000 m² pour la locomotive alimentaire.

La Métropole de Lyon a confié la réalisation de l'opération à la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL), en novembre 2019, pour une durée de 15 ans.

C'est dans ce contexte que les parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p doivent être cédées à la SERL

1-1. Identification des parcelles et parties de parcelles :

Les parcelles et parties de parcelles concernées par le déclassement sont :

- AW 366p soit environ 230 m².
- AW 347p soit environ 267m²
- AV 315p soit environ 573m²
- AV 318p soit environ 55m²
- AV 316 soit environ 61m²
- AV 317 soit environ 6m²
- AV 319p soit environ 225m²

Ces parcelles et parties de parcelles forment :

- 1/ une partie de l'aire de stationnement située à l'angle de la rue Ernest Renan et la place Guy Moquet
- 2/ une partie des espaces verts en face du logement du gardien
- 3/ une partie de l'espace extérieur devant l'ancien E.A.J.E « La Ribambelle »

Ce site sera concerné par l'aménagement de l'ilot F dédié à l'implantation de bâtiments à usage d'habitation.



1-2 Les motifs de la cession à la SERL :

Les parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p font parties intégrantes du périmètre de la ZAC Mas du Taureau et plus particulièrement de l'ilot F.

La Ville souhaite céder les parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p à la SERL, afin de permettre et poursuivre les aménagements prévus dans cette zone et notamment en termes d'implantation de bâtiments à usage d'habitation.

Par conséquent, la cession de ce foncier situé au cœur du Mas du Taureau est apparue comme une solution indispensable au projet de renouvellement urbain.

1-3 Les motifs du déclassement anticipé

Désormais, la possibilité de déclasser par anticipation est ouverte aux collectivités pour les biens appartenant au domaine public artificiel et affecté à un service public. C'est en ce sens qu'il a été décidé de recourir à l'application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques pour pouvoir déclasser de façon anticipée des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p du domaine public, et donc de poursuivre la

procédure de cession de cette parcelle sans toutefois que leur désaffectation ne soit effective au moment du déclassement.

Ainsi les espaces publics resteront à disposition des habitants vaudais jusqu'au constat de la désaffectation des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p.

La SERL est chargée de procéder à la désaffectation. Elle devra en informer la Ville avec copie du constat d'Huissier ou tout autre document justifiant de la matérialité de cette désaffectation.

Cette dernière opération devra intervenir dans un délai maximum de 6 ans.

2 les contraintes et atouts du classement anticipé :

2-1 Les contraintes de déclassement anticipé

L'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public et dispose :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'oléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

L'acte de déclassement fixe à 6 ans le délai dans lequel la désaffectation doit intervenir. La SERL conduisant en effet un projet d'aménagement de grande ampleur justifiant le recours à un tel délai.

L'acte de vente du foncier communal doit ainsi prévoir les conditions et clauses de résolution en cas de non-respect du délai de 6 ans.

Lors de la cession des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319, l'acte de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai de 6 ans et organisera les conséquences de cette résolution.

Dans cette hypothèse, la Ville ne sera redevable d'aucune pénalité, ni dommage et intérêts ni quelconque indemnité.

2-2 Les atouts de la procédure de déclassement anticipé :

Cette procédure permet la vente des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p à la SERL alors même que les espaces publics seront accessibles par les usagers vaudais jusqu'à leur désaffectation.

Elle permet également la poursuite du projet d'aménagement, l'opérateur peut ainsi obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires et pré commercialiser son programme, et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées par l'acte de vente.

Par conséquent, avec le déclassement anticipé, les Vaudais pourront utiliser et accéder aux espaces publics des parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p pendant la période transitoire avant les travaux limitant ainsi les désagréments au quotidien.

2-3 les avantages de l'opération

En tant qu'aménageur la SERL va lancer, dans les prochains mois, des consultations en vue d'aménager l'îlot F. Celui-ci sera dédié à la diversification de l'offre de logements.

Dès lors, afin de permettre à la SERL de céder le ou les lots au sein de l'îlot F à un ou des futurs acquéreurs, la ville de Vaulx en Velin devra, au préalable, avoir cédé les parcelles et parties de parcelles AW 366p, AW 347p, AV 315p, AV 318p, AV 316, AV 317, et AV 319p à la SERL.

Ainsi la possibilité offerte aux habitants vaudais de disposer des espaces publics jusqu'à leur désaffectation grâce au délai de 6 ans laissé à la SERL pour désaffecter les emprises, ainsi que le retour dans le domaine public en cas d'échec du programme sont des atouts majeurs pour la Ville.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251009-V_DEL_25109_26-DE

