

Séance publique du 9 juillet 2007

Délibération n° 2007-4239

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 2°

objet : **ZAC Lyon-Confluence - 1ère phase - Convention de participation des constructeurs, relative aux parcelles n° BE 6 et BE 7 situées 101-107, cours Charlemagne**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Depuis 1998, le site de la Confluence a fait l'objet de plusieurs phases d'études en vue d'établir un plan de développement à long terme. A la suite des diverses études réalisées, il a été proposé un projet urbain permettant la poursuite du quartier existant vers le sud, par un tissu urbain mixte et l'organisation d'une centralité s'articulant autour d'un pôle de loisirs et d'un bassin nautique conçu comme un espace public particulier.

Une première étape de réalisation du projet urbain, d'une superficie de 41 hectares, a été décidée par le conseil de Communauté qui, par sa délibération n° 2003-0946 en date du 21 janvier 2003, créait la ZAC Lyon-Confluence-1ère phase.

Par délibération n° 2004-1678 en date du 23 février 2004, le conseil de Communauté approuvait le programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans le cadre de l'opération Lyon-Confluence. Ce programme a, par la suite, été modifié pour ajustements à la suite de l'avancement du projet, par délibération n° 2004-2185 en date du 18 octobre 2004 puis par délibération n° 2006-3640 en date du 10 octobre 2006.

Le PEP prévoit la réalisation d'équipements dits secondaires, répondant aux besoins des futurs habitants de la ZAC et financés par l'opération et la réalisation d'équipements dits primaires, répondant aux besoins plus larges du quartier et de l'agglomération, financés essentiellement par les collectivités compétentes et, en partie, par l'opération.

Equipements primaires d'infrastructure

- 1 - aménagement de la place des Archives,
- 2 - aménagement du cours Bayard,
- 3 - création d'une darse et d'une place nautique,
- 4 - reprise des réseaux primaires,
- 5 - construction d'ouvrages ferroviaires de franchissement,
- 6 - construction d'un parking sous la place des Archives,
- 7 - prolongement de la ligne T1 du tramway ;

Equipements primaires de superstructure

- 8 - construction d'un groupe scolaire rue Bichat,
- 9 - construction d'un gymnase,
- 10 - déplacement et reconstruction de la Maison des jeunes et de la culture (MJC),
- 11 - déplacement et réaménagement de la salle de spectacle de la MJC ;

Equipements secondaires d'infrastructure

- 12 - réalisation des voiries intérieures et des réseaux,
- 13 - aménagement du parc, des espaces verts et du skate parc,
- 14 - déplacement et réaménagement provisoire du terrain de football,
- 15 - déplacement et réaménagement de la piste d'athlétisme ;

Equipements secondaires de superstructure

- 16 - construction d'un groupe scolaire rue Casimir Périer,
- 17 - construction de locaux petite enfance,
- 18 - déplacement, reconstruction provisoire et définitive du centre de loisirs sans hébergement.

Conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, il est prévu qu'une convention, précisant les conditions de participation au coût d'équipement de la zone, soit conclue entre les propriétaires de terrain ne faisant pas l'objet de cessions par l'aménageur dans le cadre de l'opération de ZAC et la Communauté urbaine. Cette convention constitue une pièce obligatoire des dossiers de demande de permis de construire.

L'article 8 du chapitre II de la convention publique d'aménagement (CPA), signée avec la SEM Lyon-Confluence, précise, par ailleurs, que ces participations peuvent être versées directement à l'aménageur.

Par délibération n° 2005-2660 en date du 17 mai 2005, la Communauté urbaine a fixé le montant des participations au coût d'équipement de la zone qui seront versées par les constructeurs, en fonction des usages affectés aux constructions réalisées. Les montants déterminés s'élèvent à :

- pour la construction de bureaux et services :

- . bâtiments neufs : 190 € HT par mètre carré de SHON (valeur avril 2003),
- . bâtiments réhabilités : 95 € HT par mètre carré de SHON (valeur avril 2003) ;

- pour la construction de commerces-restaurants-activités artistiques, culturelles et de loisirs ouvertes au public en rez-de-chaussée et étage directement accessible du rez-de-chaussée, pour les bâtiments neufs ou réhabilités : 47,50 € HT par mètre carré de SHON (valeur avril 2003).

Ces montants sont établis à partir des estimations du coût des équipements en valeur du mois d'avril 2003 et seront soumis à indexation.

La région Rhône-Alpes s'est rendue propriétaire de deux parcelles cadastrées BE 6 et BE 7, situées au 101-107, cours Charlemagne et souhaite construire, sur une partie de cette emprise, le futur siège de la Région, abritant les fonctions délibératives de la collectivité, les bureaux de l'exécutif et les bureaux de l'administration générale. Ce programme représente un total de 45 650 mètres carrés de SHON.

Le programme établi pour le futur siège de la Région comprend des surfaces destinées à l'administration générale de la collectivité et aux besoins du personnel pour un total de 23 760 mètres carrés de SHON et des surfaces destinées au fonctionnement institutionnel de la collectivité, abritant les fonctions délibératives et exécutives ainsi que les locaux qui leur sont directement rattachés, pour un total de 21 890 mètres carrés de SHON.

Une convention de participation financière, relative à la réalisation de ce programme, a donc été établie sur la base des montants de participation fixés par la délibération du 17 mai 2005, pour les surfaces affectées à un usage de bureaux, soit 23 760 mètres carrés de SHON. Ces bureaux sont assimilés à des bureaux privés, en application de la définition du domaine public et du domaine privé issue des articles L 2111-1, L 2111-2 et L 2211-1 du code général de la propriétés des personnes publiques.

En revanche, s'agissant des surfaces destinées au fonctionnement institutionnel de la collectivité, soit 21 890 mètres carrés de SHON, elles font l'objet d'une exonération du calcul de la participation, du fait de leur caractère public.

Les parties non construites de l'emprise foncière acquise par la région Rhône-Alpes, soit une parcelle de 2 036 mètres carrés au nord de ladite emprise et une parcelle de 67 mètres carrés à l'ouest de ladite emprise, seront remises respectivement à l'opération d'aménagement Lyon-Confluence et à la Communauté urbaine, en vue de la réalisation d'équipements publics d'infrastructure. Ces surfaces ont été valorisées à hauteur de 1 310 169 € HT, montant qui s'inscrit en déduction du montant de la participation financière dont le mode de calcul a été précisé ci-avant.

Les remises foncières à intervenir entre la région Rhône-Alpes et la SEM Lyon-Confluence, aménageur pour la Communauté urbaine, et entre la région Rhône-Alpes et la Communauté urbaine, seront régularisées dans un délai de trois mois suivant la signature de la convention.

La convention de participation établie entre la région Rhône-Alpes et la Communauté urbaine intègre ces dispositions.

Les infrastructures de voiries et réseaux nécessaires au fonctionnement du bâtiment projeté feront l'objet d'aménagements propres à garantir la desserte effective de l'hôtel de Région lors de sa mise en service. Une délibération ultérieure précisera les conditions de réalisation et de financement de ces équipements.

Le défaut de respect des dispositions précitées et de la convention nécessitera l'approbation du conseil de Communauté ;

Vu ledit dossier ;

Oui l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve la convention fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC Lyon-Confluence-1ère phase pour le programme de construction envisagé sur les parcelles cadastrées BE 6 et BE 7, propriété de la région Rhône-Alpes.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention à intervenir avec le constructeur.

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