

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 1999, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 25 mars 1999, vous m'avez autorisé à signer le protocole d'accord préparatoire à la résiliation de la convention d'aménagement de la ZAC "de la Cité Internationale" à Lyon 6° avec la société privée d'aménagement et d'investissement de la Cité internationale de Lyon (SPAICIL), compte tenu des nouvelles perspectives publiques sur ce site et notamment l'extension de la fonction congrès.

La convention de résiliation qui vous est soumise aujourd'hui constate l'exécution de l'ensemble des missions prévues et la remise de tous les équipements par la société Spaicil aux différents gestionnaires. Elle confirme les termes financiers du solde de la convention, à savoir :

- le versement par la société Spaicil, compte tenu de la prise à bail par celle-ci de 20 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) et à titre de liquidation forfaitaire pour solde de tout compte, d'une somme de 6 000 000 F sachant que cette somme s'entend hors taxes, et inclut la contribution prévue au titre d'équipement "petite structure scolaire" ainsi que de la réalisation de travaux d'aménagement restant à effectuer. Ce montant sera versé à hauteur de 30 % à la signature de la convention de résiliation et de 70 %, soit le solde, au 30 décembre 2000,

- la reprise, par la communauté urbaine de Lyon, des études de maîtrise d'œuvre d'aménagement commandées par la Spaicil pour la poursuite des travaux d'aménagement compte tenu de l'intérêt qu'elles présentent tant sur le plan pratique, calendaire que financier. La reprise des études est fixée, d'un commun accord, à la somme forfaitaire de 725 000 F HT (110 525,54 euros), soit 874 350 F TTC (133 293,80 euros). Cette somme serait payable à la date de la signature de la convention de résiliation.

Cette opération d'urbanisme couvre une superficie de 35 hectares environ. Le périmètre est délimité comme suit :

- au nord, par le Rhône,
- au sud, par les grilles du parc de la Tête d'Or,
- à l'est, par la voie de chemin de fer,
- à l'ouest, par la place du Général Leclerc et le pont Winston Churchill.

Une bande de terrain, située à l'ouest de ce pont, fait également partie de la ZAC.

L'enclave constituée par les terrains qu'occupe le siège de l'organisation Interpol est exclue du périmètre de la ZAC.

Le plan d'aménagement de zone (PAZ) est divisé en deux îlots :

- îlot 1 : lui-même subdivisé en trois sous-secteurs, il accueille la quasi-totalité du programme de construction :
 - . le sous-secteur 1a a une vocation principale d'habitat et de pôle culturel,
 - . le sous-secteur 1b reçoit essentiellement le pôle affaires et le palais des congrès international de Lyon,
 - . le sous-secteur 1c accueille un complément du pôle d'affaires.

La constructibilité totale de l'îlot 1 est de 243 0000 mètres carrés de SHON ;

- îlot 2 : divisé en deux sous-secteurs 2a et 2b, il concerne les aménagements paysagers du bord du Rhône, le nouveau parc et le boulevard urbain.

La constructibilité de l'îlot 2 est limitée à 2 000 mètres carrés de SHON pour des équipements.

Le programme de construction réalisé sur l'îlot 1 comporte à ce jour :

- un complexe cinématographique : 6 905 mètres carrés de SHON,
- des bureaux : 15 624 mètres carrés de SHON,
- le palais des congrès : 15 589 mètres carrés de SHON,
- un musée d'art contemporain : 6 845 mètres carrés de SHON,
- un complexe hôtelier : 21 298 mètres carrés de SHON,
- des commerces : 1 302 mètres carrés de SHON,
- du stationnement : 1 174 places (dont 444 places de stationnement public).

L'état d'avancement du programme des équipements publics est le suivant :

- le nouveau parc et les nouveaux espaces publics : réalisés pour environ 75 % des surfaces programmées,
- le stationnement public : 444 places réalisées sur 1 200 prévues,
- le musée d'art contemporain : réalisé,
- les voies carrossables et l'aire de stationnement pour les bus : réalisées pour la partie relative à la première phase,
- les réseaux : réalisés pour la desserte de la première phase,
- les embarcadères : première phase du premier embarcadère réalisée,
- le boulevard urbain : réalisé,
- le poste source EDF : réalisé,
- la plate-forme en site propre et les stations à usage des transports en commun : desserte de la première phase réalisée.

La modification du PAZ comprend quatre aspects :

- l'élargissement partiel de la zone entièrement constructible en infrastructure et superstructure, en bordure des sous-secteurs 1b et 1c du côté du parc de la Tête d'Or,
- le retour au gabarit-enveloppe traditionnel prévu dans la ZAC pour les constructions implantées dans le sous-secteur 1c en cas de non-réalisation d'immeuble de grande hauteur. Cette disposition visant à préserver une harmonie de composition architecturale pourrait autoriser, le cas échéant, dans les sous-secteurs 1b et 1c, la réalisation d'un signal architectural d'une superficie de 200 mètres carrés, ou une surtoiture architecturale ne dégageant pas de surfaces utiles et ce, dans une tolérance de 25 % par rapport au gabarit-enveloppe,
- la création d'une norme de stationnement pour les hôtels comportant des activités culturelles ou de loisirs avec un emplacement pour 2,5 chambres.

Le PAZ prévoit un emplacement pour trois chambres pour les constructions à vocation hôtelière. Toutefois, il semble opportun de conforter le stationnement pour les bâtiments intégrant d'autres fonctions de type culturel ou de loisirs ;

- la répartition de la SHON maximale de l'îlot 1, maintenue à hauteur de 243 000 mètres carrés, à savoir :

. centre de communication et d'échanges :	46 000 mètres carrés SHON,
. hôtel, résidences hôtelières et assimilés :	41 000 mètres carrés SHON,
. bureaux :	80 000 mètres carrés SHON,
. logements :	35 000 mètres carrés SHON,
. musée d'art contemporain :	7 000 mètres carrés SHON.
. commerces, services, cinémas et autres activités culturelles et de loisir :	34 000 mètres carrés SHON

S'agissant de modifications mineures, le PAZ modificatif a été élaboré sans association des services de l'État, conformément à l'article L 311-4 -5° alinéa- du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 septembre au 7 octobre 1998, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve au projet de PAZ modificatif.

Le programme des équipements publics à réaliser dans ce nouveau cadre comprend :

- des équipements primaires, à savoir :
 - . trois parcs de stationnement public représentant une capacité de près de 1 600 places au total,

.une passerelle sur le Rhône reliant le quartier de Saint Clair à Caluire et Cuire, à la Cité internationale.

Le coût prévisionnel de ces équipements primaires est estimé à 177 500 000 F HT (27 059 700,55 euros) à la charge de la communauté urbaine de Lyon.

- des équipements secondaires, à savoir :

- . des aménagements d'espaces publics d'une superficie d'environ 3 hectares comportant un jardin public, la rue intérieure couverte, la poursuite de l'aménagement de la bande boisée en bordure du quai Charles de Gaulle et la réfection définitive de l'allée Achille Lignon,
- . des aménagements de voirie avec l'élargissement du parvis aval,
- . la poursuite des travaux de viabilité dans le secteur aval,
- . la réalisation d'un équipement pour la petite enfance de 300 mètres carrés avec un jardin.

Le coût prévisionnel des équipements secondaires est estimé à 60 500 000 F HT (9 223 165,54 euros) à la charge de l'opération d'aménagement. En outre, une participation de 3 000 000 F (457 347,05 euros) serait versée à la ville de Lyon au titre de l'extension d'une structure scolaire, pour prendre en compte les besoins générés par le secteur d'habitation de la ZAC.

Compte tenu de son nouveau statut d'aménageur de la ZAC "de la Cité Internationale", la Communauté urbaine doit disposer, temporairement, de la maîtrise foncière des terrains concernés afin de pouvoir les aménager et réaliser le programme des équipements publics décrits ci-dessus, conformément au dossier de réalisation modificatif de la ZAC. En outre, en vue de simplifier et de rendre plus cohérent le montage opérationnel adopté pour la poursuite de cette ZAC, il est envisagé que la Communauté urbaine soit chargée de conclure le ou les baux à construction futurs permettant d'achever le programme de construction défini par le PAZ.

Pour ce faire, il est proposé que les terrains correspondants, appartenant au domaine privé de la Ville, fassent l'objet d'un acte de cession, au franc symbolique, au bénéfice de la Communauté urbaine, (étant entendu que les terrains du domaine public seront mis à disposition de la Communauté urbaine par voie de convention).

Les terrains concernés par cet acte de cession sont situés dans la partie aval de l'opération et représentent une superficie de 23 810 mètres carrés.

Une partie d'entre eux, située entre l'assiette du premier bail à construction du 6 août 1993 et celle du second bail à construction approuvé par délibération du conseil municipal du 31 mai 1999, devrait accueillir, sous forme d'un ou plusieurs baux à construction, un programme de logements, de bureaux ou d'hôtels et de résidences hôtelières et comptabilisant une SHON globale de 36 500 mètres carrés maximum. La Communauté urbaine, chargée de régulariser le ou les baux correspondants, devrait recueillir l'avis de la ville de Lyon préalablement à leur signature. Il convient de souligner à cet égard que les terrains seraient transférés à la ville de Lyon en fin d'opération, au franc symbolique et grevés des baux à construction.

Le bilan prévisionnel de cette opération s'équilibre à hauteur de 80 500 000 F HT (12 272 145,88 euros) avec une participation de la communauté urbaine de Lyon au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe pour un montant de 10 000 000 F HT (1 524 490,17 euros).

Le conseil municipal de Lyon devrait donner un avis sur ce dossier et, notamment sur les équipements à réaliser et devant lui être rétrocédés à terme, lors de sa séance le 5 juillet 1999 ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ladite convention ;

Vu sa délibération en date du 25 mars 1999 ;

Vu l'article L 311-4 -5° alinéa- du code de l'urbanisme ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 septembre au 7 octobre 1998 ;

Vu l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur sans réserve au projet de PAZ modificatif ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Lyon en date des 31 mai et 5 juillet 1999 ;

Où l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - la convention de résiliation de la convention d'aménagement de la ZAC "de la Cité Internationale" à Lyon 6° avec la Spaicil,

b) - l'acte de cession à intervenir avec la ville de Lyon,

c) - toute convention à intervenir dans le cadre de la réalisation de l'opération d'urbanisme, conformément au dossier modificatif.

2° - Approuve :

a) - le dossier de création modificatif et, notamment, le mode de réalisation en régie directe,

b) - le dossier de réalisation modificatif et, notamment, le plan d'aménagement de zone, le programme des équipements publics et le bilan financier.

3° - La recette de 6 000 000 F HT (914 694,10 euros) et la dépense de 725 000 F HT (110 525,54 euros) seront inscrites et imputées sur les crédits inscrits et à inscrire à cet effet au budget annexe des opérations en régie directe – exercices 1999 et suivants – comptes 774 000 et 604 500 - fonction 824 - opération 0432.

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