

Séance publique du 17 mai 2005

Délibération n° 2005-2660

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 2°

objet : **ZAC Lyon Confluence - Première phase - Quai Rambaud - Parcelle cadastrée BP 5 - Convention de participation passée avec les constructeurs**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 avril 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Depuis 1998, le site du Confluent a fait l'objet de plusieurs phases d'études en vue d'établir un plan de développement à long terme. A la suite des études réalisées par l'équipe de concepteurs Grether-Desvignes, 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 délibération n° 2003-0946 en date du 21 janvier 2001, créait la ZAC Lyon Confluence-Première phase.

Par délibération n° 2004-1678 en date du 23 février 2004, le conseil de Communauté approuvait le programme des équipements publics (PEP) qui sera réalisé dans le cadre de l'opération Lyon Confluence.

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	Equipements secondaires
aménagement de la place des Archives aménagement du cours Bayard création d'une darse et d'une place nautique reprise des réseaux primaires construction d'ouvrages ferroviaires de franchissement construction d'un parc de stationnement sous la place des Archives prolongement de la ligne T 1 du tramway	réalisation des voiries intérieures et des réseaux aménagement du parc, des espaces verts et du skate parc déplacement et réaménagement de la piste d'athlétisme

construction d'un groupe scolaire rue Bichat construction d'un gymnase déplacement et reconstruction de la Maison des jeunes et de la culture déplacement et réaménagement de la salle de spectacle et de la MJC	construction de locaux petite enfance déplacement, reconstruction provisoire puis 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 terrains 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.

La société Voies navigables de France (VNF), propriétaire d'une parcelle cadastrée BP 5, située sur le quai Rambaud et récemment déclassée du domaine public fluvial, souhaite réaliser ou faire réaliser un programme de constructions à usage de bureaux, services, commerces et activités artistiques et culturelles, comprenant la réhabilitation des anciens bâtiments portuaires et la construction de nouveaux pavillons. Ce programme représente un total d'environ 25 900 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON).

Il est proposé de mettre au point une convention-type relative à la réalisation de l'ensemble de ce programme qui fera l'objet de plusieurs demandes de permis de construire. Cette convention, jointe en annexe au dossier, fixe les montants de participations par destination prévue sur cette parcelle.

Cependant, le montant de la participation relative aux surfaces à vocation de bureaux et services créées dans le cadre de projet de réhabilitation des bâtiments existants, fait l'objet d'un abattement spécifique du montant de base afin de tenir compte des contraintes liées à la mise en valeur de ces bâtiments, porteurs d'une forte identité patrimoniale.

Par ailleurs, un des objectifs poursuivis par la réalisation du programme envisagé est la valorisation et l'animation des espaces publics créés le long de la promenade de Saône par l'implantation d'activités ouvertes au public. Il est ainsi apparu nécessaire de déterminer une tarification spécifique pour les activités implantées en rez-de-chaussée, y compris à l'étage lorsque ces activités sont organisées sur plusieurs niveaux.

Le montant des participations est ainsi fixé à :

- bureaux-services :

- . bâtiments neufs : 190 € HT par mètre carré de SHON,
- . bâtiments réhabilités : 95 € HT par mètre carré de SHON ;

- 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.

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

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

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC Lyon Confluence-Première phase pour le programme de construction envisagé sur la parcelle cadastrée BP 5, propriété de Voies navigables de France.

2° - Autorise monsieur le président à signer les conventions à venir avec les futurs constructeurs.

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