

Bureau du 7 juin 2004

Décision n° B-2004-2301

commune (s) : Corbas

objet : **ZAC Pôle Alimentaire - Vente d'un terrain à la SNC Corbas Développement - Autorisation à donner à la SNC pour déposer des demandes de permis de construire et effectuer des sondages**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 26 mai 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La ZAC Pôle Alimentaire à Corbas, créée par délibération en date du 21 décembre 1998, est réalisée en régie directe.

L'objectif de cette opération est l'accueil, sur un secteur d'une superficie d'environ 47 hectares au sein de la zone de développement économique de Corbas-Mions :

- du marché de gros de Lyon,
- d'un pôle d'activités agro-alimentaires,

Par délibération en date du 3 mars 2003, le conseil de Communauté a approuvé l'évolution du projet de transfert du marché de gros alimentaire de Lyon vers le site de la ZAC à Corbas.

Ainsi, la Communauté urbaine réalise les infrastructures primaires de la ZAC et cède l'ensemble du foncier maîtrisé, hors emprise des équipements primaires, soit environ 40 hectares, à un opérateur de statut privé qui aura pour mission de :

- devenir aménageur de la ZAC par voie de convention et, à ce titre, devra réaliser les équipements d'infrastructure secondaires,
- réaliser le programme de construction de la ZAC avec pour objectif d'accueillir en priorité les grossistes de l'actuel marché de Lyon-Perrache et le carreau des producteurs,
- reconstituer un marché adapté aux conditions nouvelles d'exploitation en matière de produits frais alimentaires,
- développer les activités de cette plate-forme agro-alimentaire.

Cet opérateur a été désigné en septembre 2003 à la suite d'une consultation informelle, il s'agit de la société Percier réalisation développement (PRD).

La société PRD a, depuis, engagé les études nécessaires à la mise au point du projet et a constitué la société en nom collectif (SNC) Corbas développement pour réaliser cette opération.

Lors de sa séance du 29 mars 2004, le conseil de Communauté a approuvé la modification n° 5 du plan d'occupation des sols (POS) du secteur "est". Cette modification substitue au plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC un zonage prenant en compte l'évolution du projet.

La modification nécessaire du dossier de ZAC sera soumise à un prochain conseil de Communauté.

Dans le cadre de ce montage, il s'agit donc de céder à la SNC ainsi constituée l'ensemble des parcelles communautaires nécessaires à l'aménagement de la ZAC hors équipements primaires.

Le terrain concerné, délimité dans le plan joint au dossier, est un ensemble de parcelles d'une superficie totale de 40 hectares environ dont la numérotation cadastrale est en cours, situées dans le périmètre de l'opération délimité par :

- la route de Mions et l'A 46 sud,
- le chemin des Corbèges,
- la rue du Petit Bois.

La rue du Petit Bois fait l'objet d'une procédure de déclassement du domaine public qui sera prononcée par décision du Bureau après enquête publique, conformément à l'arrêté n° 2004-04-19-R-0154 de monsieur le président de la Communauté du 19 avril 2004.

Après déclassement, une partie de cette emprise sera cédée à la SNC pour la réalisation de la ZAC.

La SNC Corbas développement projette d'y réaliser un programme global de constructions et d'équipements destinés à l'accueil des entreprises dont l'activité se rattache au secteur agro-alimentaire. Ce programme est estimé à 160 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON).

Il convient d'autoriser ladite SNC à déposer des demandes de permis de construire et à réaliser des sondages de sol sur le terrain communautaire concerné.

Le dépôt des demandes de permis de construire comme la réalisation des sondages de sol sont effectués sous la responsabilité de la SNC.

Selon les termes du compromis qui est soumis à l'approbation du Bureau, la cession aura lieu pour un prix total de 4 683 000 € HT, soit 5 600 868 € TTC selon les modalités suivantes :

- le versement à la signature de l'acte authentique d'une somme de 669 000 € correspondant à un septième du prix HT et de la totalité de la TVA soit 917 868 €, soit un ensemble TTC de 1 586 868 €,
- le paiement du solde du prix HT soit 4 014 000 €, sera effectué en 6 fractions égales de 669 000 € exigibles à la date anniversaire de la signature de l'acte authentique.

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir après réalisation des conditions suspensives parmi lesquelles figurent l'approbation du dossier modificatif de ZAC et l'obtention par l'acquéreur d'autorisations de construire purgées de tous recours pour un minimum de 50 000 mètres carrés de SHON.

En cas de découverte de pollutions lors des travaux de terrassement de l'acquéreur, la Communauté urbaine rembourserait sur justificatif le coût d'évacuation et/ou de traitement des terres polluées, à partir des conclusions rendues par un expert préalablement désigné ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'arrêté de monsieur le président de la Communauté urbaine n° 2004-04-19-R-0154 en date du 19 avril 2004 ;

Vu les délibérations du Conseil n° 1998-3633, n° 2003-1087 et n° 2004-1746, respectivement en date des 21 décembre 1998, 3 mars 2003 et 29 mars 2004 ;

Vu l'avis du service des domaines ;

DECIDE

1° - Approuve le compromis de vente à la SNC Corbas développement d'un ensemble de parcelles de la ZAC Pôle Alimentaire à Corbas au prix de 5 600 868 € TTC payables selon le calendrier suivant :

- 1 586 868 € à la signature de l'acte authentique,
- le solde du prix HT, soit 4 014 000 €, en 6 fractions égales de 669 000 € exigibles à la date anniversaire de la signature de l'acte authentique.

2° - Autorise :

a) - monsieur le président à signer l'acte authentique à intervenir et tous les documents relatifs à la cession,

b) - la SNC Corbas développement à déposer des demandes d'autorisation de construire et à effectuer des sondages sur les terrains communautaires de la ZAC objets de la cession.

3° - La recette correspondant à la cession à la SNC Corbas développement sera encaissée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2005 et suivants - comptes 775 100 et 276 400 - fonction 824 - opération 0092.

4° - Les mouvements d'ordre liés à cette cession feront l'objet d'une décision ultérieure.

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