

**Séance publique du 12 juillet 2004**

**Délibération n° 2004-2014**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Corbas

objet : **ZAC Pôle Alimentaire - Modification des dossiers de création et réalisation - Convention d'aménagement avec la SNC Corbas Développement**

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

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 23 juin 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

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

Le périmètre de l'opération, qui couvre une superficie d'environ 47 hectares, est délimité par :

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

Les objectifs poursuivis pour cette opération sont l'accueil, au sein de la zone de développement économique de Corbas-Mions :

- du marché de gros de Lyon,
- d'un pôle d'activités agroalimentaires.

Par délibération en date du 22 janvier 2001, le conseil de Communauté a :

- approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et notamment son programme des équipements publics (PEP) et son plan d'aménagement de zone (PAZ) qui autorisait une surface hors œuvre nette (SHON) de 135 200 mètres carrés pour des locaux d'activités et de services,

- confié à la SERL, par voie de mandat, la réalisation des infrastructures primaires et secondaires.

Par délibération en date du 21 janvier 2003, le conseil de Communauté a approuvé le programme de travaux primaires représentant un coût total prévisionnel de 9 900 000 € HT en travaux et de 343 000 € HT en rémunération de mandat et il a individualisé l'autorisation de programme correspondante.

Par délibération en date du 3 mars 2003, le conseil de Communauté a approuvé l'évolution du projet de déplacement 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 et, à ce titre, de 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,

- créer un ensemble immobilier adapté aux conditions nouvelles d'exploitation en matière de produits frais alimentaires,
- développer les activités de cette plate-forme agroalimentaire.

Cet opérateur a été désigné en septembre 2003 à la suite d'une consultation, 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 à la prise en compte des besoins des professionnels du marché de gros de Lyon. Elle a constitué la société en nom collectif (SNC) Corbas Développement pour réaliser cette opération.

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

Dans le cadre de ce montage, l'ensemble des parcelles communautaires nécessaires à l'aménagement de la ZAC hors équipements primaires sont cédées à la SNC ainsi constituée. Cette cession a été décidée par le Bureau délibératif lors de sa réunion du 7 juin 2004.

Le nouveau programme global de constructions prévoit une capacité constructible totale de 160 000 mètres carrés de SHON pour des constructions et équipements destinés à l'accueil de services et d'entreprises dont l'activité se rattache au secteur agroalimentaire.

Le nouveau montage et l'évolution du projet induisent une modification du PEP existant portant principalement sur le transfert vers le nouvel aménageur privé de la réalisation et du financement des infrastructures secondaires de la ZAC. Le PEP ajusté découle du schéma de composition retenu et comprend :

- des infrastructures primaires à la charge de la Communauté urbaine dans le cadre du mandat confié à la SERL : voirie sud vers l'A46 sud et giratoires d'accès, réseaux principaux d'assainissement dont un bassin de rétention, réseaux structurants d'alimentation en eau potable, en gaz, en électricité, en télécommunications et modelage du terrain pour un montant total de 9 600 000 € HT,

- des infrastructures secondaires à charge de l'aménageur : voiries et éclairage public, plantations, espaces verts, réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et de télécommunications pour un montant total de 6 899 000 € HT.

Le coût des équipements énumérés à l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts ayant été mis à la charge des constructeurs, les constructions édifiées dans la ZAC resteront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Le bilan financier prévisionnel de l'aménageur pour cette opération fait apparaître un montant de dépenses de 11 682 000 € HT (valeur mai 2004), s'agissant d'une ZAC privée, il n'y a pas de participation communautaire au bilan.

L'aménagement de la ZAC, dont la réalisation s'échelonne de 2004 à 2011, serait confié à la SNC Corbas Développement par voie de convention avec la Communauté urbaine, en application des articles L 311-5, L 311-6 et R 311-6-3° alinéa du code de l'urbanisme.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 24 mai 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts ;

Vu les articles L 311-5, L 311-6, R 311-2, R 311-6 et R 311-7 du code de l'urbanisme ;

Vu ses délibérations en date des 21 décembre 1998, 22 janvier 2001, 21 janvier 2003, 3 mars 2003 et 29 mars 2004 ;

Vu la décision du Bureau délibératif en date du 7 juin 2004 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

**DELIBERE**

**1° - Approuve** les dossiers de création et de réalisation modificatifs de la ZAC Pôle Alimentaire à Corbas, conformément aux articles R 311-2 et R 311-7 du code de l'urbanisme et notamment le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

**2° - Autorise** monsieur le président à signer la convention qui confie l'aménagement de la ZAC à la SNC Corbas Développement en application des articles L 311-5, L 311-6 et R 311-6-3° alinéa du code de l'urbanisme.

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