



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'OZON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LUNDI 2 MARS 2026

Nombre de conseillers : 30  
- Présent(e)s : 24  
- Pouvoirs : 2  
- Excusé(e)s : 1  
- Absent(e)s non excusé(e)s : 3

L'an deux mil vingt-six, le 2 mars, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon, dûment convoqué le 23 février 2026, s'est réuni en session ordinaire à 19h00 à l'Espace Jean Gabin à Chaponnay, sous la présidence de Monsieur le Président, Pierre BALLELIO.  
Secrétaire : Mme Sylvie CARRE

Présent(e)s :

Mmes et MM, Nicolas VARIGNY, Laurent BICARD, Maryse MERARD, Cécile SUBRA (Chaponnay), Jean-Philippe CHONE, Patrice BERTRAND, Sophie BIBOLLET-JUSTE, Christelle REMY (Communay), Timotéo ABELLAN, Sandra BULLION (Marennes), Pierre BALLELIO, Lilian CARRAS, Sylvie CARRE, Arnaud DELEU, Pascale LUCARELLI, René MARTINEZ (St Symphorien d'Ozon), Mireille BONNEFOY, Denis CATHEBRAS, Christophe TEZENAS DU MONTCEL (Sérézin du Rhône), Michel BOULUD (Simandres), Béatrice CROISILE, Marie-Thérèse CHARRE CHAZAL, Patrice LAVERLOCHERE, Roberto POLONI (Ternay)

Pouvoirs :

Mme Frédérique LEPEPERS (Simandres) a donné pouvoir à M. Michel BOULUD (Simandres)  
Mme Bettina VOIRIN (Ternay) a donné pouvoir à Mme Béatrice CROISILE (Ternay)

Excusé :

M. Mattia SCOTTI (Ternay)

Absent(e)s non excusé(e)s :

Mme Valérie ALLAGNAT (Chaponnay)  
Mme Martine JAMES (Communay)  
Mme Mireille SIMIAN (St Symphorien d'Ozon)

N°2026-36-3.2.2 02/03/2026	ZAC « Charvas II » - Cession des parcelles appartenant à la CCPO au concessionnaire attributaire de la concession
-------------------------------	---

**Nicolas VARIGNY, Vice-président délégué à la création et l'extension des zones d'activités, rappelle à l'assemblée que :**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de la voirie routière et notamment son article L.141-3 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 69-2020-05-26-003 du 26 mai 2020 déclarant d'utilité publique le projet de la zone d'aménagement concerté de « Charvas II » ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2267-93 du 23 août 1993 autorisant le rejet des eaux pluviales de la ZAC du Val de Charvas ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°DDT\_SEN\_2023\_05\_26\_C51 du 25 mai 2023 complémentaire à l'arrêté préfectoral n°2267-93 du 23 août 1993 et portant autorisation environnementale au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement, concernant l'aménagement de la ZAC Charvas II ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 69-2024-12-11-00002 du 11 décembre 2024 prorogeant les effets de l'arrêté n°69-2020-05-26-003 du 26 mai 2020 déclarant d'utilité publique le projet de la zone d'aménagement concerté de Charvas II ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 69-2025-07-29-00010 du 29 juillet 2025 relatif aux statuts et compétences de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ;

**Vu** la délibération n°4 du conseil communautaire du 14 septembre 1999 autorisant l'acquisition de la parcelle ZI n°16 ;

- Vu** la délibération n°2018-19-2.1.4 du 26 février 2018 approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté Charvas II à Communay ;
- Vu** la délibération n° 2018-20-2.1.4 du conseil communautaire du 26 février 2018 approuvant la création de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** la délibération n° 2018-21-2.1.4 du conseil communautaire du 26 février 2018 engageant la poursuite des études et démarches pour la préparation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et du dossier d'enquête parcellaire de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** les délibérations n° 2018-74-3.1.2 et n° 2018-75-3.1.3 du conseil communautaire du 2 juillet 2018 autorisant l'acquisition des parcelles ZI n°6 et ZI n°15 situées dans l'emprise de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** la délibération n° 2018.95-3.1.2 du conseil communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2018 autorisant l'acquisition de la parcelle ZI n° 17 située dans l'emprise de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** la délibération n°2018-96-2.1.4 du 1<sup>er</sup> octobre 2018 approuvant le dossier d'enquêtes conjointes et de demande d'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** la délibération n°2019-13-2.1.4 du 21 janvier 2019 modifiant le dossier d'enquêtes conjointes et de demande d'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** la délibération n°2020-96-8.8 du 20 janvier 2020 approuvant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée à Charvas II ;
- Vu** les décisions du Bureau Communautaire : n° B56.18 du 3 septembre 2018 et n° B62.18 du 22 octobre 2018 autorisant l'acquisition respectivement des parcelles ZI n°13 et ZI n°132, situées dans l'emprise de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** les délibérations n° 2020-90-3.1.2, n° 2020-91-3.1.2, n° 2020-92-3.1.2, n° 2020-93-3.1.2, n° 2020-94-3.1.2, n° 2020-95-3.1.2 du 20 juillet 2020 du Conseil Communautaire autorisant l'acquisition amiable respectivement des parcelles cadastrées ZI n° 7, ZI n° 8, ZI n° 11, ZI n° 12, ZI n° 14 pour la ZAC « Charvas II » ;
- Vu** la délibération n°2025-63-1.7.2 du Conseil Communautaire du 31 mars 2025 autorisant le lancement d'une procédure de concession d'aménagement portant transfert du risque économique pour la réalisation de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- Vu** la délibération n°2025/06/055 en date du 17 juin 2025 du Conseil Municipal de la commune de Communay approuvant la cession à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon des parcelles cadastrées section ZI n°134, 138 et 248 situées dans l'emprise de la ZAC Charvas II à Communay ;
- Vu** la délibération n°2025/09/079 en date du 16 septembre 2025 du Conseil Municipal de la commune de Communay approuvant la cession à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon des parcelles cadastrées section ZI n°131, 133 et 137 situées dans l'emprise de la ZAC Charvas II à Communay ;
- Vu** l'ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal Judiciaire de Lyon en date du 3 mars 2025 pour la parcelle ZI n°12, publiée et enregistrée au Service de la Publicité Foncière en date du 11 avril 2025 ;
- Vu** la délibération n° 2025-106-3.1.3 en date du 29 septembre 2025 approuvant l'acquisition par la CCPO des parcelles ZI n° 248, 131, 133, 134, 137 et n°138, auprès de la Commune de Communay ;
- Vu** la délibération n°2026.08-1.7.3 du 2 février 2026 approuvant l'attributaire de la concession d'aménagement ZAC « Charvas II » et autorisant le Président à procéder à la mise au point du contrat ;
- Vu** l'avis n°2025-69272-65440-AR du 10 octobre 2025 rendu par le Pôle d'évaluation domaniale de Lyon ;
- Vu** la commission d'aménagement du 12 janvier 2026 ;

**Considérant** que par délibération en date du 26 février 2018, le Conseil Communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable de la ZAC Charvas II à Communay, d'une superficie de 6,7 ha, en extension de la ZAC du Val de Charvas afin de répondre aux demandes d'implantation et d'extension d'entreprises sur son territoire, et a approuvé son dossier de création ;

**Considérant** que par arrêté n°69-2020-05-26-003 en date du 26 mai 2020, Monsieur le Préfet du Rhône a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC de Charvas II à Communay ;

**Considérant** que par arrêté du 25 mai 2023, Madame la Préfète du Rhône a **délivré à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon** une autorisation environnementale concernant l'aménagement de la ZAC de Charvas, emportant dossier loi sur l'eau (IOTA L. 241-3), dérogation au titre des espèces protégées et autorisation de défrichement ;

**Considérant** qu'un premier bilan de réalisation de la ZAC a été effectué en 2024, ce qui constitue une étape indispensable avant de préparer le dossier de réalisation de la ZAC ;

**Considérant** que le mode de gouvernance du projet d'aménagement a été rediscuté entre les élus et qu'il a été décidé, par délibération en date du 31 mars 2025, de transférer la réalisation et la gestion de la ZAC à un aménageur privé, par le biais d'une concession d'aménagement portant transfert du risque économique ;

**Considérant** que s'agissant d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable a été organisée en vue de son attribution, en application des articles L.300-4 et des articles R.300-4 à R.300-9 du Code de l'Urbanisme, et des articles L.3000-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants du Code de la Commande publique ;

**Considérant** qu'à l'issue de cette procédure, l'offre déposée par la société VALORIPOLIS et ses partenaires a été considérée comme économiquement la plus avantageuse et que le Conseil Communautaire l'a retenue comme attributaire de la concession d'aménagement par délibération du 2 février 2026 ;

**Considérant** que la CCPO est propriétaire des parcelles cadastrées ZI n° 6, 7, 8, 11 à 17, 131 à 134, 137, 138 et 248 constitutives de l'assiette de la ZAC « Charvas II », pour une contenance cadastrale totale de 6ha 64a 77ca ;

**Considérant** qu'il y a lieu de céder les parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Charvas II » à l'attributaire de la concession d'aménagement pour permettre l'exécution des opérations d'aménagement et la cession future des lots à bâtir ;

**Considérant** que la parcelle ZI n° 133 fait partie du domaine public communautaire car elle est affectée à la voirie routière (rue Elsa Triolet) ;

**Considérant** qu'une emprise de 280 m<sup>2</sup> environ à prendre sur la parcelle ZI n° 133 sera nécessaire à l'aménagement de la ZAC « Charvas II »

**Considérant** que cette emprise à prendre sur la parcelle ZI n° 133, n'est pas affectée à l'usage du public et n'est pas ouverte au public ;

**Considérant** que la sortie du domaine public communautaire de cette emprise issue de la parcelle cadastrée ZI n° 133 ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurée par la rue Elsa Triolet, ce déclassement ne nécessite pas d'enquête publique préalable ;

**Considérant également** qu'il y a lieu de céder uniquement une emprise de 30 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle cadastrée ZI n° 137 ;

**Considérant** dès lors, que l'emprise cédée à l'attributaire s'élève à 64 389 m<sup>2</sup>, cette superficie pouvant être ajustée après arpentage réalisé par un géomètre-expert ;

**Considérant :**

- l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de Lyon en date du 10 octobre 2025 évaluant le prix de cession desdites parcelles à 12 €/m<sup>2</sup> ;
- le rachat des études antérieurement réalisées par la CCPO depuis la création de la ZAC au prix de 354 000 € HT, montant qui sera inclus au prix de vente ;
- que l'emprise à aménager représente une superficie d'environ 64 389 m<sup>2</sup> ;
- que 7 000 m<sup>2</sup> de l'emprise de la ZAC seront occupés par les mesures compensatoires et ne seront pas valorisables ;
- l'estimation du prix de rachat des emprises à aménager (hors emprises des mesures compensatoires) s'appuie sur la valorisation du potentiel de constructibilité à la valeur des prix du marché ;

**Considérant** qu'à l'appui de ces données, le concessionnaire propose de racheter les terrains de la ZAC incluant le prix de rachat des études antérieures, au prix global de 1 420 000 € HT soit un prix de 22,05 € du m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que la différence de prix entre l'évaluation des domaines (à 12€ / m<sup>2</sup>) et le prix proposé par le concessionnaire (arrêté à 22,05€ / m<sup>2</sup>) s'explique par le passif de cette opération et une valorisation des terrains attendue après l'aménagement ;

**Considérant** que les frais afférents à cette acquisition seront à la charge du concessionnaire ;

**Considérant** qu'il y a lieu de signer une promesse de vente préalablement à la réitération de l'acte de vente ;

**Considérant** que la promesse de vente prévoit les conditions suspensives suivantes : l'obtention du transfert de l'autorisation environnementale purgée de tout recours et retrait, l'obtention de la délibération d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC purgée de tout recours et retrait et l'obtention d'une garantie financière d'achèvement

**Considérant** que la promesse de vente devra être signée dans un délai de 3 mois suivant la signature du traité de concession ;

**Considérant** que les conditions suspensives devront être levées dans un délai d'un an suivant la signature de la promesse de vente ;

**Considérant** que la société VALORIPOLIS se nomme désormais SOLSTICE et qu'une société de projet pour l'aménagement de la ZAC « Charvas II » sera créée ultérieurement ;

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité :**

- **CONSTATE** la désaffectation d'une emprise de 280 m<sup>2</sup> environ à prendre sur la parcelle ZI n° 133 ;
- **DECIDE** de déclasser cette emprise de 280 m<sup>2</sup> environ à prendre sur la parcelle ZI n° 133 ;
- **APPROUVE** la cession des parcelles appartenant à la CCPO, sises au lieu-dit Charvas à Communay, cadastrées section ZI n° 6, 7, 8, 11 à 17, 131, 132, 133p, 134, 137p, 138 et 248 représentant une superficie totale de 64 389 m<sup>2</sup>, à la société SOLSTICE ou à la société de projet ultérieurement créée s'y substituant, cette superficie pouvant varier en fonction de l'arpentage réel ;
- **APPROUVE** la cession desdites parcelles et la reprise des études antérieures à un montant global de 1 420 000 € HT ;
- **APPROUVE** les conditions suspensives prévues dans la promesse de vente ;
- **AUTORISE** le Président à signer la promesse de vente, l'acte notarié et les documents afférant à ces acquisitions ;
- **DIT** que les recettes seront inscrites au budget annexe ZI Charvas 2 des exercices concernés.

Télétransmise en Préfecture le **10 MARS 2026**  
Affichée le  
Certifiée exécutoire le **10 MARS 2026**

Pour extrait conforme au registre,  
Pierre BALLELIO  
Président

