

Date de la convocation : 17 septembre 2025

Date d'affichage : 30 septembre 2025

Date de publication sur site Internet CAVBS : 30 septembre 2025

Nombre de membres du Conseil : 60

A.R. Télétransmission
Sous-Préfecture
069 200 040 590 00016

30 septembre 2025

OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, HABITAT, MOBILITÉS - Instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU) à la suite de l'approbation du PLUi-H

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le VINGT QUATRE SEPTEMBRE

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de **Monsieur RONZIERE**.

PRÉSENTS : AURION Rémy, BAUDU-LAMARQUE Stylite, BEROUJON MOTTA Angèle, BOIRAUD Patrick, BUTET Catherine, CADI Myriam, CARANO Christine, CHAUMAT Denis, CHOPIN Marie-Andrée, de LONGEVIALLE Ghislain, DESMULES Marielle, DUMONTET Jean-Pierre, DUPIT Emmanuel, DUTHEL Gilles, ESPASA Christophe, GIRIN Pascal, GLANDIER Martine, GUIDOUM Kamel, JAMBON Bernard, JAMBON Michel, JONARD Geneviève, LAFORET Edith, LICI Vassili, LIEVRE Gaëtan, LONGEFAY Fabrice, LUTZ Sophie, MANDON Olivier, MATRAY Bernard, MOULIN Didier, PARIOT Véronique, PARIZOT Stéphane, PARIER Frédérique, PERRIN Jean-Charles, PHULPIN Patrick, PRIVAT Sylvie, RABOURDIN Catherine, RAVIER Thomas, REBOULE Anne, REIX Marie-Laure, REVERCHON Jean-Pierre, REYNAUD Pascale, ROMANET-CHANCRIN Michel, RONZIERE Pascal, TACHON Gérard, THIEN Michel, Delphine d'HARCOURT (suppléante de Michel TROUVE).

ABSENTS EXCUSÉS / REPRÉSENTÉS : ALLIX Jean-Louis (pouvoir à BAUDU-LAMARQUE Stylite), BLANC Muriel (pouvoir à RAVIER Thomas), CHOLLAT Françoise (pouvoir à ROMANET-CHANCRIN Michel), DECEUR Patrice (pouvoir à CARANO Christine), DUBOST STIVAL Delphine (pouvoir à RONZIERE Pascal), FROMENT Benoit (pouvoir à MOULIN Didier), MONTAGNIER Michèle (pouvoir à DUPIT Emmanuel), PORTIER Alexandre (pouvoir à PARIER Frédérique), SEIVE Capucine (pouvoir à MANDON Olivier), AKSU GIRISIT Keziban, BERTHOUX Béatrice, CHEVALIER Armelle, GIFFON Georges, LIEVRE Patrick.

Sur l'invitation du Président, il est procédé à l'élection d'un secrétaire désigné au sein du Conseil. **Monsieur Olivier MANDON** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. La Communauté d'agglomération est ainsi chargée de définir le périmètre du droit de préemption urbain sur son territoire.

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) entraîne un changement de zonage sur différents secteurs. Notamment, de nouvelles zones urbaines et à urbaniser ont été définies sur le territoire de chacune des 18 communes de la Communauté d'agglomération.

Il est ainsi nécessaire de modifier le périmètre du droit de préemption urbain instauré par délibérations des Conseils municipaux et du Conseil communautaire à la suite de l'approbation du PLUi-H, pour tenir compte du nouveau zonage réglementaire du PLUi-H.

Aux termes de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (...) ».

Il est ainsi proposé d'instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) inscrites au PLUi-H, sur le territoire des 18 communes de la Communauté d'agglomération.

Il est rappelé que l'exercice du droit de préemption peut être délégué, notamment à une collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 213-3 de ce même code.

Vu :

- **L'article L.5211-1 du code général des collectivités territoriales ;**
- **Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L213-1 et suivants, et R211-1 et suivants ;**
- **La délibération du Conseil communautaire approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme locale de l'habitat ;**
- **L'avis de la commission ;**
- **L'avis du Bureau ;**
- **Le rapport ci-dessus.**

Le Conseil communautaire, après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

Article 1 : d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, à compter de l'entrée en vigueur de la délibération d'approbation du PLUi-H du 24 septembre 2025.

Article 2 : d'abroger la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône (CAVIL) du 16 décembre 2013 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône, à compter de l'entrée en vigueur de la délibération du 24 septembre 2025 d'approbation du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

Article 3 : d'abroger, à compter de l'entrée en vigueur de la délibération du 24 septembre 2025 d'approbation du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, les délibérations suivantes des Conseils municipaux des communes membres de la Communauté d'agglomération instituant le Droit de Préemption Urbain sur leur territoire :

- Délibération du 8 novembre 2005 du Conseil municipal de Blacé portant « Approbation du projet d'élaboration du Plan Local D'urbanisme : nouvelle délibération – annule et remplace la délibération du 12 juillet 2005 » ;
- Délibération du 8 mars 2013 du Conseil municipal de Cogy portant « Droit de préemption urbain (DPU) » ;
- Délibération du 4 mars 2009 du Conseil municipal de Denicé portant « Institution du droit de préemption urbain » ;
- Délibération du 18 janvier 2012 du Conseil municipal de Jassans-Riottier portant « Instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Jassans-Riottier » ;
- Délibération du 20 janvier 2012 du Conseil municipal de Lacenas portant « Institution du droit de préemption urbain (DPU) au PLU » ;
- Délibération du 6 janvier 2011 du Conseil municipal de Rivolet portant « Instauration du droit de préemption urbain sur la commune de Rivolet » ;
- Délibération du 17 décembre 2007 du Conseil municipal de Saint-Etienne-des-Oullières portant « Mise en place du droit de préemption urbain au PLU » ;
- Délibération du 11 mai 2010 du Conseil municipal de Saint-Julien portant « Droit de préemption urbain » ;
- Délibération du 21 mars 2014 du Conseil municipal de Ville-sur-Jarnioux portant « Instauration du Droit de préemption urbain simple et renforcé ».

Article 4 : de préciser que la présente délibération sera :

- Affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône et dans chacune des communes membres ;
- Publiée sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône ;
- Transmise aux services préfectoraux au titre du contrôle de légalité ;
- Mentionnée dans deux journaux diffusés dans le Département ;
- Transmise au Directeur Régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes, au Directeur Départemental des finances publiques de l'Ain, à la chambre interdépartementale des notaires Ain-Loire-Rhône, aux barreaux constitués près des tribunaux judiciaires de Bourg-en-Bresse et de Villefranche-sur-Saône, et aux greffes des tribunaux judiciaires de Bourg-en-Bresse et de Villefranche-sur-Saône.

Pascal RONZIERE
Président



Date de la convocation : 17 septembre 2025

Date d'affichage : 30 septembre 2025

Date de publication sur site Internet CAVBS : 30 septembre 2025

Nombre de membres du Conseil : 60

A.R. Télétransmission
Sous-Préfecture
069 200 040 590 00016
30 septembre 2025

OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, HABITAT, MOBILITÉS - Instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) à la suite de l'approbation du PLUi-H

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le VINGT QUATRE SEPTEMBRE

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de **Monsieur RONZIERE**.

PRÉSENTS : AURION Rémy, BAUDU-LAMARQUE Stylite, BEROUJON MOTTA Angèle, BOIRAUD Patrick, BUTET Catherine, CADI Myriam, CARANO Christine, CHAUMAT Denis, CHOPIN Marie-Andrée, de LONGEVIALLE Ghislain, DESMULES Marielle, DUMONTET Jean-Pierre, DUPIT Emmanuel, DUTHEL Gilles, ESPASA Christophe, GIRIN Pascal, GLANDIER Martine, GUIDOUM Kamel, JAMBON Bernard, JAMBON Michel, JONARD Geneviève, LAFORET Edith, LICI Vassili, LIEVRE Gaëtan, LONGEFAY Fabrice, LUTZ Sophie, MANDON Olivier, MATRAY Bernard, MOULIN Didier, PARIOT Véronique, PARIZOT Stéphane, PARLIER Frédérique, PERRIN Jean-Charles, PHULPIN Patrick, PRIVAT Sylvie, RABOURDIN Catherine, RAVIER Thomas, REBOULE Anne, REIX Marie-Laure, REVERCHON Jean-Pierre, REYNAUD Pascale, ROMANET-CHANCRIN Michel, RONZIERE Pascal, TACHON Gérard, THIEN Michel, Delphine d'HARCOURT (suppléante de Michel TROUVE).

ABSENTS EXCUSÉS / REPRÉSENTÉS : ALLIX Jean-Louis (pouvoir à BAUDU-LAMARQUE Stylite), BLANC Muriel (pouvoir à RAVIER Thomas), CHOLLAT Françoise (pouvoir à ROMANET-CHANCRIN Michel), DECEUR Patrice (pouvoir à CARANO Christine), DUBOST STIVAL Delphine (pouvoir à RONZIERE Pascal), FROMENT Benoit (pouvoir à MOULIN Didier), MONTAGNIER Michèle (pouvoir à DUPIT Emmanuel), PORTIER Alexandre (pouvoir à PARLIER Frédérique), SEIVE Capucine (pouvoir à MANDON Olivier), AKSU GIRISIT Keziban, BERTHOUX Béatrice, CHEVALIER Armelle, GIFFON Georges, LIEVRE Patrick.

Sur l'invitation du Président, il est procédé à l'élection d'un secrétaire désigné au sein du Conseil. **Monsieur Olivier MANDON** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Dans la mesure où la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain, la Communauté d'agglomération est compétente pour définir le périmètre du droit de préemption urbain sur son territoire.

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) entraîne un changement de zonage sur différents secteurs. Une modification du périmètre du droit de préemption urbain est nécessaire en conséquence de ce changement de zonage.

L'article L211-4 du code de l'urbanisme exclut du droit de préemption urbain :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 (sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions, sociétés coopératives de construction) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR), par délibération motivée, permet d'inclure dans le champ d'application du droit de préemption urbain les exemptions ci-dessus visées, afin de poursuivre les objectifs suivants sur des secteurs à fort enjeu de recomposition urbaine :

- Mettre à disposition de la collectivité un outil complet de maîtrise foncière ;
- Apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières.

Pour renforcer les capacités d'actions et de veille foncière de la Communauté d'agglomération et répondre à des enjeux de renouvellement urbain, de développement économique, d'amélioration de l'habitat, et de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager sur son territoire, il est proposé d'instaurer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les secteurs à enjeux listés ci-dessous et cartographiés en annexe de la présente délibération.

Sur le territoire de la commune de Villefranche-sur-Saône :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Gambetta – Roncevaux (5.1), Quartier Grange Blazet (5.2), Jean-Baptiste Martini (5.3), Monplaisir (5.5), avenue Edouard Herriot (inter 1.2) ;
- Les secteurs d'attente de projet ;
- Les secteurs de sursis à statuer ;
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) correspondant aux périmètres S1 S2 et S3 de l'AVAP ;
- Le périmètre du quartier gare ;
- La zone AU1 du quartier Béligny ;
- Le secteur de la zone commerciale du Garet.

Sur le territoire de la commune d'Arnas :

- L'OAP Beau-Parc (3.1) ;
- Le secteur de la Chartonnière.

Sur le territoire de la commune de Gleizé :

- Les OAP : les Charmilles (2.1), la Collonge (2.2), Ancienne route de Beaujeu (2.3), Rue de Tarare Faubourg Nord et Sud (inter 4.1), Jean-Baptiste Martini (5.3) ;
- Le secteur de la Chartonnière ;
- La zone d'activités d'Epinay 2eme tranche.

Sur le territoire de la commune de Limas :

- Les OAP : Le Besson (4.2), rue du 11 novembre (4.3), route d'Anse (inter 1.1), avenue Edouard Herriot (inter 1.2) ;
- La zone AU2 entre la rue Pierre Ponot et la rue du 8 mai 1945.

Sur le territoire de la commune de Jassans-Riottier :

- L'OAP de La Grande Borne (3.1) ;
- Le secteur du centre-bourg.

Sur le territoire de la commune de Saint-Etienne-des-Oullières :

- Les zones AU1 et AUc de l'OAP Sud Bourg (9.1) ;
- L'OAP : rue du Beaujolais (9.2).

Sur le territoire de la commune de Le Perréon :

- L'OAP : Le Trêve (5.2).

Les différents secteurs retenus pour l'application du DPUR sont des secteurs à enjeux stratégiques sur le territoire de la Communauté d'agglomération nécessitant de renforcer la veille foncière et de se doter d'un outil renforcé de maîtrise foncière. Leur choix est justifié par les éléments suivants :

▪ **Secteurs définis sur la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE :**

Le développement de Villefranche-sur-Saône s'appuie sur un développement à partir des zones déjà construites. La Ville a défini des secteurs stratégiques pouvant recevoir, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure, des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, dans une recherche de qualité résidentielle. Ces secteurs sont couverts par des OAP au sein desquelles il est nécessaire de renforcer la veille foncière et se doter d'un outil renforcé de maîtrise foncière :

OAP Gambetta-Roncevaux (5.1) : 248 logements

Le projet vise à restructurer l'entrée Nord/Ouest du centre-ville afin de renforcer la cohérence urbaine et historique tout en valorisant le cadre de vie. Il s'agit de créer une transition harmonieuse entre le centre-ville et son faubourg grâce à un développement bâti structuré ; de conforter la trame verte en mettant en valeur les espaces arborés et végétalisés ; de réunir les différentes époques de construction par une architecture qui tisse des liens entre patrimoine ancien et nouvelles formes urbaines. Le secteur évoluera par la transformation de sept sous-secteurs, selon une démarche progressive. Ces mutations permettront l'aménagement de programmes d'habitat et mixtes, avec une diversité typologique adaptée aux zones concernées.

OAP Quartier Grange Blazet (5.2) : 291 logements dont 43 logements en offre sociale au titre de la reconstitution liée au projet ANRU de Belleruche.

Ce projet vise à redéfinir un quartier stratégique situé à l'entrée Sud de la ville ; au carrefour entre la gare et le centre-ville ; sur une zone de transition entre le tissu de faubourg au Nord et les ensembles résidentiels des parcs au Sud-Ouest. Il s'agit d'accompagner les mutations récentes du quartier, de renforcer la mixité fonctionnelle et de structurer les îlots autour de :

- fonctions urbaines claires ;
- usages variés ;
- une programmation de logements diversifiée ;
- une trame paysagère à créer (le long des rues, en cœur des îlots).

OAP Rue Jean-Baptiste Martini (5.3) : 117 logements

Le secteur concerné occupe une position stratégique au Sud-Ouest de l'agglomération, à la jonction des communes de Limas et Gleizé. L'objectif du projet est de recomposer un tissu urbain actuellement hétérogène en apportant une cohérence paysagère et architecturale le long de la rue Jean-Baptiste Martini.

Les actions permettront de renforcer la lisibilité du caractère paysager de ce quartier dont la trame végétale est très présente : parcs, alignements d'arbres et perception des jardins le long de l'avenue Jean-Baptiste Martini, ambiance de « ville-parc ». L'aménagement de cinq sous-secteurs, permettra des opérations successives de renouvellement urbain tout en conservant une densification maîtrisée et une proposition d'un habitat qualitatif et accessible pour les jeunes familles.

OAP Monplaisir (5.5) : 300 logements restent à produire dans le cadre de la ZAC Monplaisir, dont 45 en offre sociale

En lieu et place d'anciennes friches industrielles, il est souhaité de transformer ce secteur situé à proximité du centre-ville à travers un programme global de renouvellement urbain. L'ambition est de créer un habitat attractif, diversifié, abordable et inclusif à proximité des services urbains, de développer des activités commerciales, tertiaires et de loisirs et d'aménager des espaces publics.

Trois sous-secteurs sont identifiés en périphérie de la Zone d'Aménagement Concertée, afin de permettre une transition entre le secteur opérationnel et les tissus urbains existants, majoritairement résidentiels et pavillonnaires. Leur aménagement permettra des programmes de logements et des programmes mixtes pour un total de 15 logements.

OAP Edouard Herriot (INTER 1.2) : 70 logements

Identifié comme secteur à enjeux intercommunaux, cette séquence d'entrée Sud-Est de la ville se situe à l'interface des communes de Villefranche-sur-Saône et de Limas, elle constituera une des premières accroches urbaines de l'avenue Edouard Herriot depuis l'Est et la sortie d'autoroute. Le sous-secteur identifié permettra d'opérer la transition entre un secteur d'activités marqué par l'aménagement d'une façade paysagère sur l'Avenue Edouard Herriot et les zones d'habitat existantes au Nord de la rue de Riottier. Les îlots identifiés permettront la réalisation de 70 logements dans un cadre paysager fort.

Les secteurs d'attente de projet

Ces secteurs sont identifiés comme stratégiques à moyen et long terme par rapport à la capacité qu'ils représentent dans le cadre d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain.

En l'attente des réflexions et des études pour définir des projets et donc inscrire des règles d'urbanisme et des OAP sectorielles, les possibilités de construction sont limitées aux annexes à l'habitation d'une emprise totale maximale de 40 m² et à une extension de l'habitation de 20 m² de surface de plancher.

Les secteurs de sursis à statuer

Ces périmètres ont été identifiés sur des secteurs stratégiques à long terme par rapport à la capacité qu'ils représentent dans le cadre d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain sur la totalité ou partie du périmètre. En l'attente des réflexions et des études pour définir des projets et donc inscrire des règles d'urbanisme et des OAP sectorielles, des sursis à statuer pourront être opposés à des demandes d'urbanisme qui empêcheraient et contraindraient l'opération future afin de préserver l'intérêt de ce secteur. Une vigilance foncière s'avère donc nécessaire sur ces secteurs au même titre qu'une vigilance relative aux projets de constructions.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) correspondant aux périmètres S1 S2 et S3 de l'AVAP

Le centre historique de Villefranche-sur-Saône fait l'objet d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, correspondant à l'AVAP - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Sa mise en place a pour enjeux et objectifs principaux la mise en valeur du patrimoine bâti et urbain existant, l'intégration des constructions nouvelles ainsi que l'aménagement, le traitement qualitatif des espaces urbains.

L'instauration du DPUR sur ce secteur permet à la collectivité de se doter d'un outil performant de maîtrise foncière pour répondre aux enjeux de préservation du patrimoine architectural et urbain.

Le périmètre du quartier gare délimité sur le plan annexé

Le secteur de la gare sur la commune de Villefranche-sur-Saône constitue un quartier stratégique, en étant une porte d'entrée de l'agglomération et du Beaujolais étant donné la présence des gares ferroviaires et routières. Ce quartier « charnière » entre le centre-ville de Villefranche-sur-Saône concentrant commerces et services et le quartier Est à dominante résidentielle, est organisé de part et d'autre de la voie ferrée, constituant une véritable fracture de l'urbanisation. Le projet urbain de requalification du quartier gare est inscrit au plan de mandat 2021-2026 de la Communauté d'Agglomération et au sein du PLUi-H. La Communauté d'agglomération, qui assure le pilotage du projet de requalification en lien étroit avec la ville de Villefranche-sur-Saône, a lancé en avril 2025 une étude de projet urbain, qui comprend les grandes étapes de la définition de projet jusqu'au lancement opérationnel. Une convention de réserve foncière a été précédemment passée avec l'EPOA sur la partie Est. L'établissement public foncier est missionné pour porter le foncier sur ce secteur. Aussi il est essentiel que la collectivité se dote d'un outil foncier complet sur ce quartier, avec l'instauration du DPUR.

La zone AU1 du quartier Béligny délimitée sur le plan annexé

Cet îlot est stratégiquement situé en entrée d'agglomération, à proximité immédiate de l'autoroute et au carrefour des grands axes route de Riottier et avenue Théodore Braun. Le tènement est majoritairement constitué d'activité économique et d'une copropriété dénommée « Le Béligny » (plus de 150 logements). Cette copropriété a été inscrite au Plan Initiative Copropriété (PIC) en 2019. Une étude conduite en 2022 a induit un scénario de mutation de la copropriété ; un secteur AU1 a été inscrit au zonage du PLUi-H pour approfondir cette option et dans le POA une fiche action est dédiée à une étude d'ensemble à l'échelle du quartier.

L'instauration du DPUR sur ce quartier permettra de renforcer la veille foncière sur cet îlot, notamment sur les lots de cette copropriété de plus de 10 ans.

Le secteur de la zone commerciale du Gare

Ce secteur situé boulevard Burdeau constitue un pôle commercial majeur du territoire de l'agglomération. Afin de maîtriser l'urbanisation de cette entrée de ville, dans le cadre de l'évolution du tissu commercial, l'instauration du droit de préemption urbain renforcé est pertinente sur ce périmètre comprenant des copropriétés. L'enjeu est l'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de cette entrée de ville commerciale.

▪ **Secteurs définis sur la commune d'ARNAS :**

OAP Beau-Parc (3.1)

Le projet Beau Parc, d'intérêt communautaire, a pour objet de constituer un secteur d'urbanisation majeure pour le développement économique et une entrée stratégique au Nord de l'agglomération face à l'échangeur A6. L'opération apporte une réponse en termes de transition entre les fonctions résidentielles du bourg d'Arnas et les fonctions urbaines économiques du Nord de l'agglomération. Le développement du quartier résidentiel Beau Parc représentera 146 logements dont 30 % en locatif social et 10 % en accession sociale. La partie économique permettra d'accueillir des activités industrielles et productives, des services, bureaux et des activités agricoles.

L'instauration du Droit de Prémption Urbain renforcé sur ce secteur permettra notamment d'exercer une vigilance foncière accrue sur les reventes de biens bâtis depuis moins de quatre ans, en matière de destination et de niveau des prix.

Le secteur de la Chartonnière

Ce site constitue une entrée de ville et d'agglomération depuis l'autoroute A6, sur les deux communes d'Arnas et Gleizé. Il est identifié comme un secteur à enjeux intercommunaux. Il s'agit d'une zone d'extension urbaine dont l'un des enjeux majeurs consiste en la qualification de cette entrée de ville, la gestion des continuités urbaines et paysagères avec la zone d'activités existante et le faubourg, situés au contact de l'espace naturel et agricole qui doit être mis en valeur à l'ouest de la RD686. L'enjeu est de donner de l'épaisseur à la RD686 en valorisant et en développant le maillage de l'espace public et une ossature paysagère en profondeur, tout en intégrant la présence d'un site économique en développement au sud sur la commune de Gleizé. Le DPUR constitue une opportunité pour renforcer la veille foncière sur ce secteur à fort enjeu de renouvellement urbain.

▪ **Secteurs définis sur la commune de GLEIZÉ :**

OAP les Charmilles (2.1) : 130 à 135 logements dont 6 logements en offre locative sociale et 30 logements en accession sociale

Ce secteur bénéficie d'une position stratégique au Nord-Ouest de l'agglomération caladoise, de part et d'autre de la RD 35 (l'avenue des Charmilles), et au Nord de la RD 44 (route de Montmelas). Des équipements publics et des services structurent déjà ce quartier (Hôpital, Lycée, crèche, Village Beaujolais) et pourront répondre aux besoins des futurs habitants. Il s'agit de poursuivre le confortement du quartier d'Ouilly planifié initialement autour de trois secteurs correspondant au périmètre de la ZAC et dont le sous-secteur Sud a déjà été aménagé. L'objectif est d'offrir une diversité de logements pouvant accueillir les jeunes ménages et familles (dont une partie en offre sociale), les primo-accédants, tout en préservant les qualités paysagères du site grâce à des orientations paysagères fortes. Il s'agit également de connecter le nouveau quartier au tissu pavillonnaire existant, aux équipements et au réseau de transport de la Communauté d'agglomération, grâce à un maillage mode doux.

OAP la Collonge (2.2) : 80 logements dont 10 logements en accession sociale

Situé au Sud du centre-bourg de Gleizé, au contact d'une zone déjà urbanisée, des commerces et des services de proximité et des équipements publics (scolaires, culturels et de sportifs), ce secteur bénéficie d'une desserte par les transports en commun du réseau de la Communauté d'agglomération et est relié aux axes structurants de communication. Son aménagement visera à conforter le centre-bourg en urbanisant et articulant deux sous-secteurs, de part et d'autre de la Montée de la Grande Collonge, dans la continuité du premier sous-secteur de la ZAC déjà aménagé au Sud. Il s'agit de produire de l'habitat individuel de l'habitat intermédiaire et collectif.

OAP Ancienne route de Beaujeu (2.3) : 40 logements

Ce secteur constitué d'un tènement partiellement bâti est compris dans le quartier de La Chartonnière, au Nord de la commune, entre le parc d'activités d'Epinau et la Route Nationale 6. Il bénéficie d'une proximité directe avec des équipements et des services. Il s'agira de densifier ce secteur inscrit au sein d'un tissu résidentiel. L'enjeu est de limiter l'imperméabilisation des sols et leur artificialisation tout en assurant une densité de logements et une diversification de l'offre sur cette partie du territoire. L'ambiance de petits collectifs inscrits dans un parc arboré et préservant la biodiversité du secteur sera recherchée.

OAP Rue de Tarare Faubourg Nord et Sud (inter 4.1) : 20 logements

Ce secteur se situe en entrée Ouest de l'agglomération, à l'interface de deux projets de renouvellement urbain et d'intérêt communautaire, que sont la ZAC de Belleroche et les Grands Moulins Seigle. S'inscrivant en bordure de la trame verte et bleue du Morgon, à la suite de séquences d'activités, les deux sous-secteurs opérationnels permettront l'aménagement de logements collectifs, tout en s'intégrant au maillage mode doux à l'échelle du quartier.

OAP Rue Jean-Baptiste Martini (5.3) : 117 logements

Voir le paragraphe sur les secteurs de Villefranche-sur-Saône, ce site concernant les deux communes Villefranche-sur-Saône et Gleizé.

Le secteur de la Chartonnière

Voir le paragraphe sur les secteurs de la commune d'Arnas, le quartier de la Chartonnière se situant sur les deux communes d'Arnas et Gleizé.

La zone d'activités d'Epinay 2eme tranche

Il s'agit du secteur de la ZAC d'Epinay récemment aménagé, au sud de l'avenue Alfred Gap et à l'ouest de la RD35. Il comporte des activités commerciales « Le Village beaujolais » à l'ouest et des activités artisanales et tertiaires à l'est.

L'instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé sur ce secteur permettra notamment d'exercer une vigilance foncière accrue sur les reventes de biens bâtis depuis moins de quatre ans, en matière de destination et de niveau des prix.

▪ **Secteurs définis sur la commune de LIMAS :**

OAP Le Besson (4.2)

Ce secteur offre un potentiel de 12 logements à travers la maîtrise et le renouvellement d'un secteur d'habitation. Il est situé à l'interface d'un axe routier bordé de secteurs d'activités et d'un espace naturel. L'évolution de ce secteur sera maîtrisée en permettant une implantation limitée en nombre de nouveaux logements. La desserte de ce quartier sera réorganisée et requalifiée pour permettre l'accès à l'ensemble des parcelles bâties.

OAP rue du 11 novembre (4.3)

Ce secteur est situé à proximité directe du centre-bourg ; il permettra la réalisation d'environ 26 logements dont une servitude de mixité sociale (50 %) proposant une offre locative sociale ou en BRS. Le programme devra comporter une part d'habitat intermédiaire dans l'esprit « maison de ville » et une part d'habitat collectif, afin d'optimiser la densité sur ce tènement dont les qualités paysagères et patrimoniales devront être préservées et valorisées.

OAP route d'Anse (inter 1.1)

Il s'agit d'un secteur à enjeux intercommunaux. La requalification de la façade routière route d'Anse permettra des potentiels de renouvellement urbain et densification pour de l'activité. Le secteur devra retrouver une cohérence urbaine afin de transformer cet axe routier en boulevard urbain. Il y a également un enjeu à paysager l'ensemble de cette entrée Sud d'agglomération.

OAP avenue Edouard Herriot (inter 1.2)

Voir le paragraphe sur les secteurs de Villefranche-sur-Saône, ce site concernant les deux communes Villefranche-sur-Saône et Limas.

Zone AU2 entre la rue Pierre Ponot et la rue du 8 mai 1945

Ce secteur, stratégiquement situé au cœur du centre-bourg de Limas, se compose d'un habitat majoritairement pavillonnaire. L'enjeu est de mener à terme une opération de renouvellement urbain accueillant du logement social, à proximité de toutes les commodités du centre-bourg : commerces de proximité et services. Ce secteur, classé en zone AU2 peut être urbanisé à l'occasion d'une procédure de modification ou révision du PLUi-H, il est couvert par une servitude de mixité sociale (au moins 10 logements).

▪ **Secteurs définis sur la commune de JASSANS-RIOTTIER :**

OAP de La Grande Borne (3.1)

Il s'agit du secteur d'extension de la zone d'activités de La Grande Borne, en vue de l'implantation de nouvelles activités économiques et artisanales, en transition avec le tissu résidentiel et dans un cadre paysager à préserver.

L'instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé sur ce secteur permettra d'exercer une vigilance foncière accrue sur les reventes de biens bâtis depuis moins de quatre ans, en matière de destination et de niveau des prix.

Secteur du centre bourg de JASSANS-RIOTTIER

Ce secteur s'articule autour de deux axes viaires : la D933 et la D904. Il est composé d'un tissu mixte d'habitat (groupé et pavillonnaire) et d'activités (petit commerce de détail, supermarché, site Vicat et commerce de gros en entrée de bourg). Il a fait l'objet de plusieurs opérations de densification. Une étude urbaine est en cours pour permettre d'orienter le développement futur du centre de Jassans. Le DPUR permet de renforcer la veille foncière et d'offrir un outil complet de maîtrise foncière sur ce secteur à enjeu de la polarité, secteur qui est amené à muter dans les années à venir.

▪ **Secteurs définis sur la commune de SAINT-ETIENNE-DES-OUILLIERES :**

Les zones AU1 et AUc de l'OAP Sud Bourg (9.1)

L'objectif recherché sur ce secteur est de développer une diversité dans les typologies d'habitat, une mixité de programmes de logements collectifs et une mixité fonctionnelle par une attention particulière portée aux mobilités (sécurisation des circulations, nouveaux accès, circulations douces, stationnement, etc.). Le site, en extension (zone AUc), va restructurer l'entrée de bourg depuis la rue de Belleville (RD19) avec pour fond, la silhouette urbaine à préserver, notamment la vue sur le clocher et à requalifier (front bâti). La zone AU1 est fermée à l'urbanisation pour permettre une étude de projet cohérente.

OAP rue du Beaujolais (9.2)

Ce secteur prévoit la restructuration de certains îlots bâtis anciens, situés en cœur de bourg. La rue du Beaujolais traverse le bourg historique constitué d'îlots bâtis anciens qui restent majoritairement occupés et qui présentent des façades de qualité avec des rez-de-chaussée commerciaux. Les îlots bâtis en second rideau sont à restructurer pour permettre une réhabilitation et une densification du site par démolition-reconstruction. Il s'agira, lorsque le projet sera lancé, de traiter un tènement d'environ 1 100 m² à réhabiliter pour y créer des logements collectifs avec du stationnement en rez-de-chaussée.

Le croisement de la rue du Beaujolais avec la rue de Belleville sera à réaménager qualitativement afin de sécuriser et d'apaiser cet espace à vocation commerciale en cœur de bourg.

▪ **Secteur défini sur la commune de LE PERRÉON :**

OAP : Le Trêve (5.2)

Le hameau de la Trêve, qui a connu un développement récent avec plusieurs projets résidentiels, présente aujourd'hui un enjeu de requalification économique avec une friche industrielle où différents projets ont pu être envisagés. La veille foncière doit être renforcée sur ce site.

Vu :

- L'article L.5211-1 du code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;
- La délibération du Conseil communautaire approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme locale de l'habitat ;
- La délibération du Conseil communautaire instaurant le Droit de Prémption Urbain en zones U et AU sur le territoire de la Communauté d'agglomération ;
- L'avis de la commission ;
- L'avis du Bureau ;
- Le rapport ci-dessus.

Le Conseil communautaire, après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

Article 1 : d'instituer le Droit de Prémption Urbain Renforcé dans les secteurs définis ci-dessus, et identifiés sur la carte jointe en annexe, à compter de l'entrée en vigueur de la délibération d'approbation du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône du 24 septembre 2025.

Article 2 : d'abroger la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône (CAVIL) du 16 décembre 2013 instituant le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône, abrogation à compter de l'entrée en vigueur de la délibération du 24 septembre 2025 d'approbation du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

Article 3 : d'abroger la délibération du 21 mars 2014 du Conseil municipal de Ville-sur-Jarnioux portant « Instauration du Droit de prémption urbain simple et renforcé », abrogation à compter de l'entrée en vigueur de la délibération du 24 septembre 2025 d'approbation du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

Article 4 : de préciser que la présente délibération sera :

- Affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône et dans chacune des communes membres ;
- Publiée sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône ;
- Transmise aux services préfectoraux au titre du contrôle de légalité ;
- Mentionnée dans deux journaux diffusés dans les Départements de l'Ain et du Rhône ;
- Transmise au Directeur Régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes, au Directeur Départemental des finances publiques de l'Ain, à la chambre interdépartementale des notaires Ain-Loire-Rhône, aux barreaux constitués près des tribunaux judiciaires de Bourg-en-Bresse et de Villefranche-sur-Saône, et aux greffes des tribunaux judiciaires de Bourg-en-Bresse et de Villefranche-sur-Saône.

Pascal RONZIERE
Président

