



Arrêté préfectoral n° DDT - 69-2023-09-21-00002 du 21 septembre 2023 relatif à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Belleruche sur les communes de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas

La Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfète de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfète du Rhône,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

- VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 421-1 et suivants et R,421-1 et suivants,
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1, L. 122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 122-1 à R. 122-14,
- VU** le code général des impôts et notamment son article 1635 quater D,
- VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2, L. 311-1 à L. 311-8, R 102-3 et R* 311-1 à R. 311-5-1,
- VU** le décret en conseil des ministres du 30 mars 2022 portant nomination de la Préfète, secrétaire générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances auprès de la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Est, Préfète du Rhône, Mme Vanina NICOLI
- VU** le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône dite CAVIL s'appliquant sur les communes de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas, approuvé en novembre 2011, exécutoire en décembre 2011 puis le plan local d'urbanisme intercommunal avec volet habitat approuvé en novembre 2013, exécutoire en décembre 2013 et ses quatre procédures de modifications approuvées en 2015, 2017, 2019 et enfin juin 2022,
- VU** la délibération du 25 juin 2019 du conseil d'administration de l'OPAC prenant l'initiative de l'opération d'aménagement du quartier de Belleruche sur les trois communes de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas,
- VU** la délibération du 20 décembre 2019 du conseil d'administration de l'OPAC du Rhône approuvant le lancement des modalités, les objectifs de la concertation et le contenu du dossier de création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche,
- VU** la réunion de première audition de la sous-commission départementale pour la sécurité publique du 27 mai 2021

VU la concertation relative au projet de zone d'aménagement concerté de Belleruche organisée du 8 juin 2021 au 5 juillet 2021 dont le bilan a été tiré et approuvé par le conseil d'administration de l'office public d'habitat du Rhône le 8 juillet 2022,

VU la consultation de l'autorité environnementale et son avis délibéré rendu le 21 octobre 2021,

VU le mémoire en réponse produit par l'OPAC du Rhône,

VU la procédure de participation du public organisée du 12 septembre au 12 octobre 2022 inclus,

VU la synthèse des observations formulées lors de la participation du public par voie électronique, transmise à la Préfète du Rhône par le directeur général de l'OPAC du Rhône, et signée le 12 avril 2023,

VU le dossier de création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche, élaboré par l'OPAC du Rhône, comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la zone, une étude d'impact et le régime applicable en matière de taxe d'aménagement

VU la demande de création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche, transmise à la Préfète du Rhône par courrier du directeur général de l'OPAC du Rhône en date du 2 juin 2023,

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Villefranche - Beaujolais - Saône du 5 juillet 2023, formulant un avis favorable à la création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Villefranche-sur-Saône du 26 juin 2023 formulant un avis favorable à la création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche,

VU la délibération du conseil municipal de Gleizé du 3 juillet 2023, formulant un avis favorable à la création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche,

VU la délibération du conseil municipal de Limas du 3 juillet 2023, formulant un avis favorable à la création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche,

CONSIDÉRANT que le quartier d'intérêt national de « Belleruche » est identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain,

CONSIDÉRANT la convention pluriannuelle n° 725 du projet de renouvellement urbain de Belleruche signée le 10 décembre 2020 par l'ensemble des acteurs du projet : l'agence nationale pour la rénovation urbaine, l'État, la Foncière Logement, la communauté d'agglomération Villefranche - Beaujolais - Saône, les maires de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas, le département du Rhône, les bailleurs sociaux (OPAC du Rhône, Alliade Habitat et Immobilière Rhône-Alpes), l'agence nationale de la cohésion des territoires, la caisse des dépôts et consignations,

CONSIDÉRANT que le projet de zone d'aménagement concerté de Belleruche prévoit un secteur d'environ 36,9 ha avec plus de 5 200 habitants, des opérations de démolition, de diversification, de réhabilitation/requalification et de résidentialisation pour favoriser sa réouverture vers les quartiers environnants et rééquilibrer l'offre locative sociale au sein de l'agglomération,

CONSIDÉRANT que le projet permettra la réalisation d'un quartier durable et adapté à la topographie très prononcée et contribuera à révéler une vue sur Gleizé, Limas et la vallée du Morgon,

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Rhône,

ARRÊTE

Article 1 : Création d'une zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC de Belleruche » et du périmètre de la zone

Une zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC de Belleruche » est créée dans le secteur de Belleruche, à l'ouest de la commune de Villefranche-sur-Saône, sise sur trois communes : Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas, conformément au dossier de création de la zone d'aménagement concerté, transmis par l'OPAC du Rhône à la Préfète du Rhône le 2 juin 2023.

Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est annexé au présent arrêté et délimité par un trait rouge.

Article 2 : Porteur du projet de la zone d'aménagement concerté

L'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté de Belleruche sont conduits par l'OPAC du Rhône.

Article 3 : Programme prévisionnel global des constructions

Le programme prévisionnel global des constructions sur le périmètre de cette zone d'aménagement concerté prévoit des logements, des équipements publics avec un pôle enfance (crèche, ludothèque, accueil péri-scolaire, nouvelle école), un pôle santé, la démolition du centre commercial « Aux belles roches » et la création de quatre à cinq cellules commerciales en pied d'immeubles.

Le programme prévisionnel global des constructions se répartit donc comme suit :

- 7 000 m² de surface de plancher d'équipements publics,
- 21 000 m² de surface de plancher de logements,
- 600 m² de surface de plancher pour les commerces et services, en rez-de-chaussée des immeubles neufs.

Article 4 : Mode de financement et taxe d'aménagement

Les constructions et aménagements réalisés dans le cadre de la zone d'aménagement concerté de Belleruche ne sont pas soumis à la part intercommunale et communale de la taxe d'aménagement, compte-tenu de la prise en charge des équipements publics de celle-ci par l'OPAC du Rhône jusqu'à la suppression de la zone d'aménagement concerté.

Article 5 : Affichage et publicité

Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas et au siège de la communauté d'agglomération Villefranche – Beaujolais – Saône pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal publié dans le département.

Cet arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône : <https://www.rhone.gouv.fr/Publications/Recueil-des-actes-administratifs-du-Rhone-RAA>

Il sera enfin consultable, ainsi que le dossier complet de création de la zone d'aménagement concerté de Belleruche :

- à la Direction départementale des territoires du Rhône (165 Rue Garibaldi, 69003 Lyon),
- au siège de l'OPAC du Rhône (6 rue Simone Veil – CS 90103 - 69530 BRIGNAIS),
- dans les locaux de la communauté d'agglomération Villefranche – Beaujolais – Saône (Tel : 04 74 68 23 08 - 115 rue Paul Bert, 69400 Villefranche-sur-Saône),

- sur les sites internet de la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône, des villes de Villefranche-sur-Saône, de Gleizé et de Limas et sur le site des services de l'État dans le Rhône.

Article 6 : Effets juridiques

Les effets juridiques attachés à la création de la zone d'aménagement concerté de Belleroche ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article 5 du présent arrêté.

La date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de la communauté d'agglomération Villefranche – Beaujolais – Saône est celle du premier jour où il est effectué.

Article 7 : Exécution

Le présent arrêté sera communiqué au président de la communauté d'agglomération Villefranche – Beaujolais – Saône ; aux maires des communes de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas, au président de l'OPAC du Rhône et au directeur départemental des territoires du Rhône qui seront chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Préfète,
Secrétaire générale,
Préfète déléguée pour l'égalité des chances
Vanina NICOLI

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de l'exécution des formalités de publicité prévues à l'article 5, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

ANNEXE 1 :

Périmètre de la zone d'aménagement concerté

