

**Date de la convocation** : 23 juin 2022

**Date d'affichage** : 05 juillet 2022

A.R. Transmission Préfecture  
069 200 040 590 00016  
en date du 05/07/22

**Date de publication sur site Internet CAVBS** : 05 juillet 2022

**Nombre de membres du Conseil** : 60

**OBJET** : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, HABITAT, MOBILITÉS - Approbation de la modification n°4 du PLU applicable aux communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône

\*\*\*\*\*

L'an DEUX MILLE VINGT DEUX le TRENTE JUIN

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, BERTHOUX Béatrice, BLANC Muriel, BOIRAUD Patrick, CADI Myriam, CARANO Christine, CHAUMAT Denis, CHEVALIER Armelle, CHOLLAT Françoise, de LONGEVIALLE Ghislain, DECEUR Patrice, DUBOST STIVAL Delphine, DUMONTET Jean-Pierre, DUPIT Emmanuel, DUTHEL Gilles, ESPASA Christophe, GIRIN Pascal, GLANDIER Martine, GUIDOUM Kamel, JAMBON Bernard, LAFORET Edith, LICI Vassili, LIEVRE Gaëtan, LIEVRE Patrick, LONGEFAY Fabrice, 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, BUTET Catherine.

**ABSENTS EXCUSÉS / REPRÉSENTÉS** : THIEN Michel (pouvoir à DUTHEL Gilles), ALLIX Jean-Louis (pouvoir à RONZIERE Pascal), REBAUD Catherine (pouvoir à de LONGEVIALLE Ghislain), LEBAIL Danielle (pouvoir à DUPIT Emmanuel), SEIVE Capucine (pouvoir à BLANC Muriel), LUTZ Sophie (pouvoir à BERTHOUX Béatrice), TROUVE Michel (pouvoir à DUMONTET Jean-Pierre), JONARD Geneviève (pouvoir à CHAUMAT Denis).  
AKSU GIRISIT Keziban, CHOPIN Marie-Andrée, FROMENT Benoit, GIFFON Georges, JAMBON Michel, PORTIER Alexandre.

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

Le présent rapport a pour objet d'approuver :

- la modification n°4 du PLU applicable sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône.

Par arrêté n°2022/519 en date du 1<sup>er</sup> mars 2022, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération a prescrit une enquête publique qui s'est déroulée du 6 avril au 6 mai 2022 inclus soit 31 jours. Préalablement, Monsieur Gérard GIRIN avait été désigné par le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

Ces modifications s'inscrivent dans la continuité des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des PLU. Ainsi, les orientations des PADD ne sont pas modifiées.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie le 1<sup>er</sup> décembre 2022 pour une demande d'examen au cas par cas pour déterminer si le dossier de modification n°4 du PLU applicable sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône est soumis à une évaluation

environnementale. Par décisions du 7 mars 2022, la MRAE a notifié à la Communauté d'Agglomération que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dans les 13 communes concernées par des modifications d'un PLU ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération un registre et un dossier ont été mis à disposition du public pour lui permettre de prendre connaissance des projets de modification.

Le commissaire enquêteur a examiné les 72 observations consignées sur les registres papier, le registre numérique et par lettre postale.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable le 21 juin 2022.

**Vu :**

- **L'article L.5211-1 du code général des collectivités territoriales ;**
- **Les articles L 153-43 et L 153-44 du code de l'urbanisme ;**
- **Le projet de modification n°4 du PLUh applicable sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône ;**
- **L'avis de la commission aménagement de l'espace, habitat, voirie, mobilité du 20 juin 2022 ;**
- **Le rapport ci-dessus.**

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

**Article 1 : d'approuver la modification n°4 du PLUh applicable sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône.**

**Pascal RONZIERE**  
**Président**

# PLUh

Plan Local d'Urbanisme  
de la Communauté d'Agglomération de Villefranche

## Modification n° 4



### **1. Notice explicative complétant le rapport de présentation**



Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
de la modification n° 4 du PLUh  
en date du 30 juin 2022.

Le Président,  
Pascal RONZIERE



## PREAMBULE

Le PLUi, Plan Local d'Urbanisme intercommunal, de la CAVIL a été élaboré le 28 novembre 2011 suite à la révision du POS, Plan d'Occupation des Sols, pour le territoire des communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 23 avril 2012.

La révision du PLUi, prescrite le 28 juin 2012, a été approuvée par le Conseil communautaire en date du 18 novembre 2013. Le document a été dénommé PLUh au regard de son nouveau contenu, notamment le volet Habitat (tenant lieu de Programme Local de l'Habitat) compris dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 3 du PLUh) conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 26 février 2015, d'une modification n° 1 approuvée le 25 janvier 2017, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 30 mars 2017, d'une modification n° 2 approuvée le 29 mars 2018, d'une modification simplifiée n° 3 approuvée le 29 novembre 2018 et d'une modification n° 3 approuvée le 19 décembre 2019.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 4 du PLUh engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, compétente en matière d'*Aménagement de l'espace*. En effet, l'Agglo gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire regroupant dix-huit communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires d'évolution des documents, notamment l'élaboration du PLUi-H prescrite en juin 2018 et les modifications des plans locaux d'urbanisme.

## I. OBJET

La présente modification n° 4 du PLUh a pour objet s'agissant des principales évolutions :

- ✓ la suppression du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 15 « Blanc-Jardinier », l'inscription de nouvelles OAP dites sectorielles correspondant aux secteurs n° 22 et 25 sur le territoire communal de Gleizé et n° 23 et 24 sur la commune de Limas,
- ✓ une mise à jour des emplacements réservés sur les communes d'Arnas, Limas et Villefranche-sur-Saône, certains sont rectifiés, d'autres supprimés et créés,
- ✓ des évolutions dans la délimitation de zones aux documents graphiques sur Arnas, Gleizé (habitat et habitat/activités), Limas (habitat) et Villefranche-sur-Saône (habitat et activités),
- ✓ l'inscription d'éléments remarquables du paysage à préserver, naturels (arbres) et urbains (murs), à Limas en particulier et Gleizé,
- ✓ l'inscription d'un nouveau secteur de servitude d'attente de projet (durée de 5 ans) sur la commune de Limas (n° 13),

- ✓ le maintien de la règle d'interdiction du changement de destination pour l'installation de banques, assurances, cabinets médicaux et agences immobilières uniquement sur le linéaire identifié rue Nationale, et, leur autorisation sur quelques rues perpendiculaires et l'obligation de réalisation de commerces en rez-de-chaussée d'un bâtiment identifié à Villefranche-sur-Saône,
- ✓ différentes autres précisions et adaptations de la partie écrite du règlement en particulier pour les zones U dont certaines en lien avec les évolutions listées précédemment ou pour des projets en cours sur le territoire.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des parties et pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par cette notice explicative (présent document),
- « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 3), en vue de remplacer la carte de repérage des secteurs d'OAP en introduction du volet 1 Aménagement, et, remplacer et/ou d'insérer des pages pour les nouveaux secteurs d'OAP n° 22 et 25 (commune de Gleizé), n° 23 et 24 (commune de Limas),
- « Règlement » Partie écrite (pièce 4.1.), en vue de le remplacer,
- « Règlement » Annexe 1 du règlement (pièce 4.1.a), en lien avec la rectification, suppression et création d'emplacements réservés sur les communes d'Arnas, Limas et Villefranche-sur-Saône, la suppression du secteur de mixité sociale n° 13 (Blanc-Jardinier), de la nouvelle servitude d'attente de projets n° 13 sur la commune de Limas, et de la suppression de l'emplacement réservé pour du logement social n° 9 à Arnas,
- « Règlement » Annexe 2 du règlement (pièce 4.1.b), en vue de remplacer la carte de localisation sur Villefranche-sur-Saône des voies concernées par l'interdiction du changement de destination des locaux en rez-de-chaussée,
- « Règlement » Annexe 4 du règlement (pièce 4.1.d), en vue d'ajouter une carte de localisation des secteurs où des éléments de protection du paysage font l'objet d'une interdiction pour l'installation de nouveau relais de téléphonie mobile,
- « Règlement » Documents graphiques du règlement (pièces 4.2.a, 4.2.b Nord et Sud, 4.2.c Nord et Sud), en vue de remplacer l'ensemble des cinq documents graphiques.

## II. EVOLUTIONS DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

La justification des principes énoncés dans les secteurs d'OAP nouvellement créés, est explicitée dans le texte des OAP. Elle s'appuie très fortement sur la bonne insertion et l'adaptabilité des projets à leur environnement considérant le contexte afin de produire une qualité globale au terme des aménagements qui s'opèrent dans des durées pouvant être longues.

Les communes de Gleizé et de Limas situées dans l'aire urbaine de Villefranche, ont gardé leur caractère et une qualité de vie, ce qui en fait des lieux très attractifs pour de nouveaux habitants.

Le diagnostic établi dans le cadre des études liées à l'élaboration du PLUi-H a mis en évidence des terrains pouvant permettre une densification d'un secteur proche du centre-bourg de Limas, mais aussi des secteurs de renouvellement urbain à Gleizé et Limas. La prise en compte des besoins en commerces, services et équipements à développer conjointement à l'accueil de nouveaux habitants d'une part et la qualité du cadre de vie attachée en particulier au patrimoine bâti et paysager d'autre part, justifient l'inscription de quatre nouveaux secteurs d'OAP 22 et 25 à Gleizé, et 23 et 24 à Limas, avec les objectifs suivants :

- inscrire les projets et les opérations d'aménagement et de constructions suivant les orientations et les objectifs fixés par le PADD, notamment de production de logements,
- promouvoir des projets bien insérés dans le paysage urbain et paysager, y compris au regard de leur volumétrie (ou gabarit) et architecture et de leur prise en compte des problématiques environnementales,
- garantir un partage harmonieux et sécurisé des espaces publics, des voies et accès, entre piétons et véhicules,
- rechercher un équilibre entre les zones à vocation d'habitat, de commerces et de services de nature à répondre aux besoins de la population et à assurer la vitalité du centre-bourg à long terme en confortant la polarité existante,
- calibrer et adapter au mieux les infrastructures publiques aux évolutions démographiques liées l'urbanisation récente ou à venir.

### 1. Création du secteur d'OAP n° 22 (Gleizé)

Un secteur est créé sur le site de l'ancienne cave coopérative, en entrée Ouest de l'agglomération par la RD 338 dite route de Tarare. Il correspond à la première opération de renouvellement urbain sur cet axe structurant conduisant au centre-ville de Villefranche-sur-Saône. Le projet d'aménagement d'ensemble à développer sur cet itinéraire doit s'articuler avec le projet de rénovation urbaine mis en œuvre pour le quartier de Belleroche et l'opération des Filatures, mais aussi le projet sur le site des Grands Moulins, depuis ce site de l'ancienne cave coopérative jusqu'en entrée d'agglomération.

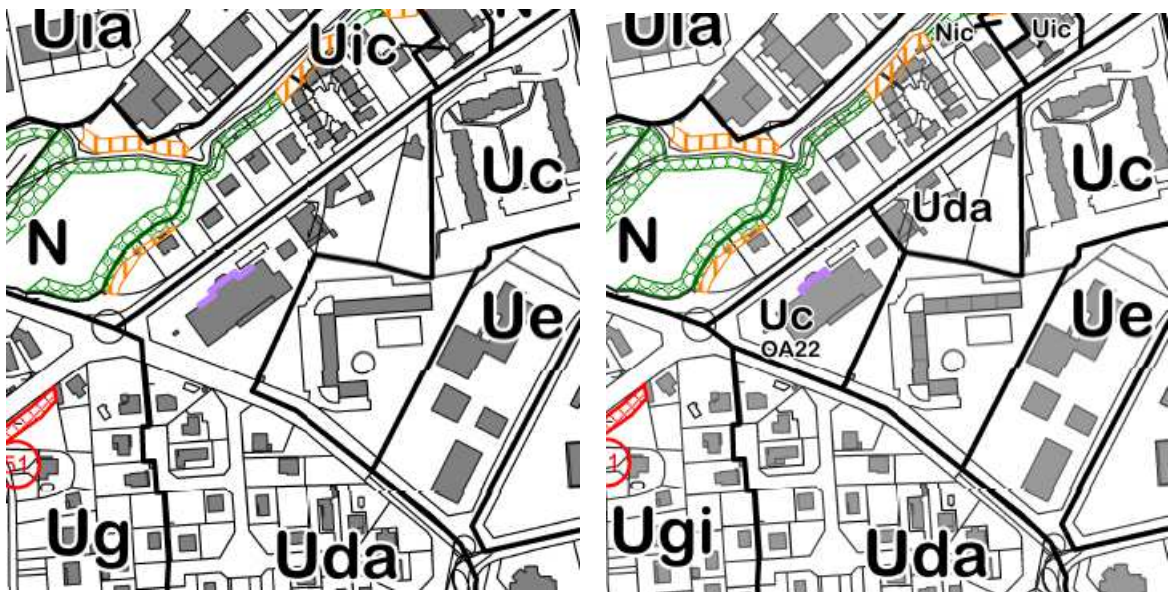
Ce projet de renouvellement urbain répond aux besoins identifiés en termes de commerces de proximité, services, et logements. Les enjeux reposent sur les thématiques suivantes de :

- forme et organisation urbaine
- programmation et fonctions : commerces, services, artisanat, logement
- déplacements et mobilité avec renforcement des transports alternatifs (transport en commun, modes doux), y compris stationnement
- qualité du cadre de vie
- paysage et environnement, etc.

Différentes orientations sont inscrites pour un programme qualitatif de 85 logements maximum au total, densité permise par le classement du tènement en Uc (Uda, zone caractérisée par de l'habitat individuel au PLU opposable).

Considérant les enjeux croisés d'une situation stratégique en entrée d'agglomération et d'une exigence environnementale forte, sous réserve que le projet justifie la qualité retenue pour répondre à ces objectifs, la hauteur maximale des bâtiments peut être majorée jusqu'en R+5. Cette hauteur plafond se limite aux seuls immeubles implantés en partie basse du terrain, c'est-à-dire en retrait de la rue de Tarare, de part et d'autre d'un bâtiment sur lequel s'adosserait la façade historique à conserver de l'ancienne coopérative. Les coupures entre les volumes préservent une porosité ou perméabilité visuelle et paysagère.

Sur les documents graphiques, un secteur OA22 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est inscrit. Le secteur redéfini OA22 est classé en UCOA22.



Avant modification n° 4

Modification n° 4

La partie écrite du règlement renvoie aux « Orientations d'aménagement et de programmation » (article 2) et prend en compte la particularité du site avec des dispositions particulières pour la hauteur des constructions implantées en façade urbaine Route de Tarare (article 10).

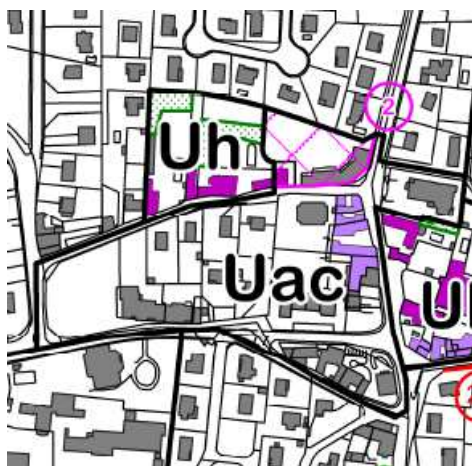
## 2. Création du secteur d'OAP n° 23 (Limas)

Un secteur est créé dans le centre-bourg de Limas, entre les deux pôles de commerces, services et équipements publics, sur de l'habitat pavillonnaire peu dense en vue d'un projet de renouvellement urbain. Il constitue un enjeu majeur de confortement du bourg en termes de commerces et services de proximité, mais aussi de logements.

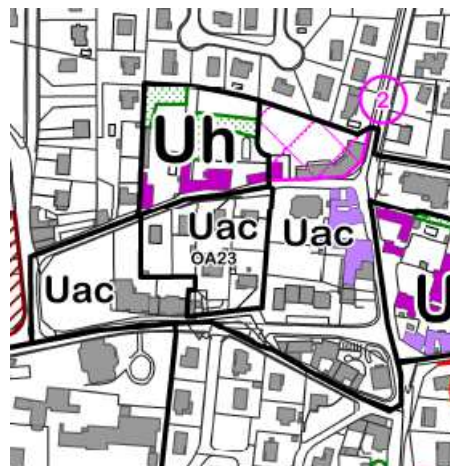
Les orientations inscrites permettront la réalisation de 50 logements maximum.

Sur les documents graphiques, un secteur OA23 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est inscrit. Le secteur redéfini OA23 est classé en UaCOA23.





Avant modification n° 4



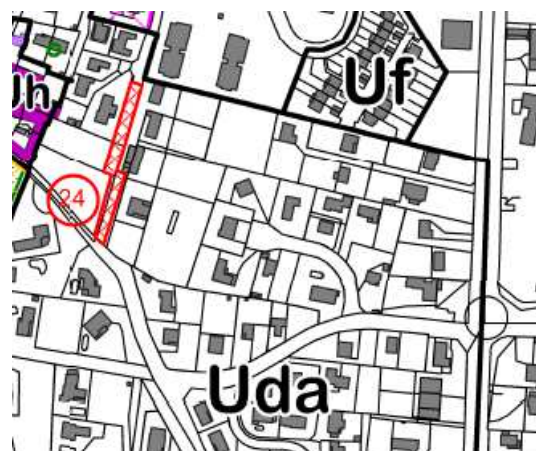
Modification n° 4

La partie écrite du règlement renvoie aux « Orientations d'aménagement et de programmation » (article 2) et prend en compte la particularité du site avec des dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des rues Pierre Ponot et du 8 mai 1945 (article 6).

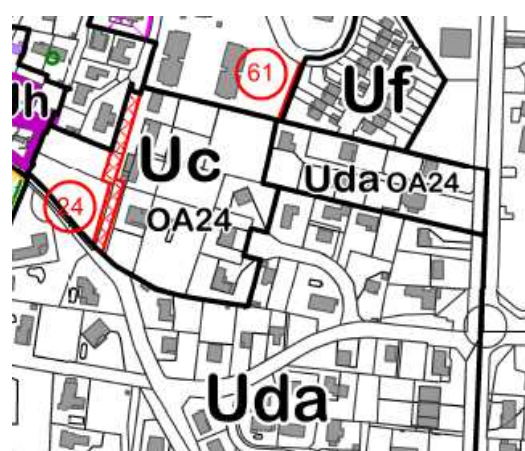
### 3. Création du secteur d'OAP n° 24 (Limas)

Le secteur d'OAP n° 24, situé à environ 500 mètres du centre-bourg de Limas et à proximité des axes structurants de déplacements, est créé pour encadrer la densification de ce secteur actuellement composé d'habitat pavillonnaire. En effet, les divisions ponctuelles se succèdent au gré des opportunités sans réflexion d'ensemble sur ce quartier qui présente, de par sa capacité et sa situation proche du centre-bourg, de la gare ferroviaire et routière, et des grands axes routiers, un enjeu quant au développement de nouveaux logements sur le territoire et quant à l'articulation du quartier du Martelet et de la rue de la Barre.

Sur les documents graphiques, un secteur OA24 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est inscrit. Le secteur redéfini OA24 est classé en U<sub>COA24</sub> et U<sub>daOA24</sub>.



Avant modification n° 4



Modification n° 4

La partie écrite du règlement renvoie aux « Orientations d'aménagement et de programmation » (article 2) sans disposition particulière.

#### 4. Création du secteur d'OAP n° 25 (Gleizé)

Ce secteur est situé Rue des Grillons au carrefour avec la rue de l'Ancienne Distillerie sur la commune de Gleizé. Il correspond à une propriété bâtie très ancienne ayant fait l'objet d'évolutions successives à la fois au niveau du bâti, mais aussi du parcellaire.

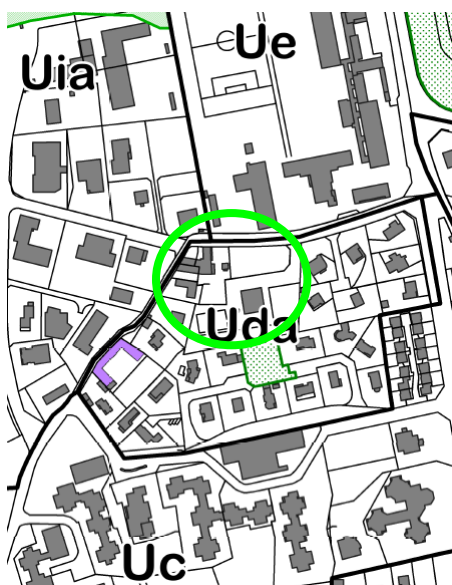
Le tissu urbain environnant est assez hétérogène. Ce secteur fait également partie d'un périmètre de réflexions et d'études au regard des enjeux liés à sa capacité foncière et à sa situation proche des principaux équipements publics, services et commerces en cours de développement (Village Beaujolais).

La présente OAP sectorielle s'inscrit dans ces réflexions et pourrait constituer une première mutation. En effet, la propriété est actuellement occupée par un foyer d'hébergement pour enfants. Les bâtiments, malgré des aménagements successifs, ne répondent plus aux normes et ne sont pas fonctionnels. Une restructuration lourde est donc nécessaire pouvant conduire à la démolition totale des bâtiments hormis le portail et mur d'enceinte.

Les enjeux d'un projet sur cette propriété reposent sur les thématiques suivantes de :

- préservation du parc arboré à densifier
- encrage dans la forme et organisation urbaine historique, c'est-à-dire dans la partie Ouest du tènement
- programmation et fonctions : logements ou hébergement destiné à l'accueil de jeunes, y compris étudiants
- intégration du stationnement principalement dans et/ou sous la construction pour libérer le parc et les cours
- qualité du cadre de vie, environnement, etc.

Sur les documents graphiques, un secteur OA25 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est inscrit. Le secteur redéfini OA25 est classé en UC<sub>OA25</sub>.



**Avant Modification n° 4**

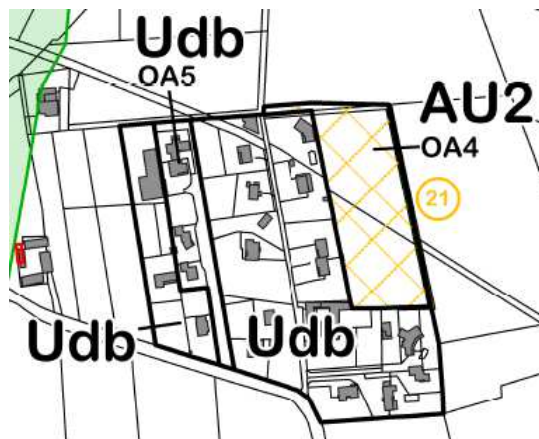


**Modification n° 4**

La partie écrite du règlement renvoie aux « Orientations d'aménagement et de programmation » (article 2) et prend en compte la particularité du site avec des dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport à la rue des Grillons et à la limite séparative Est (articles 6 et 7).

## 5. Suppression du secteur Chemin de la Croix - secteur Ouest : OAP n° 5 (Arnas)

La totalité de l'opération d'aménagement a été réalisée sur ce secteur justifiant que soit supprimé le secteur d'OAP n° 5 sur les documents graphiques et dans la pièce 3 du PLU. Le classement en Ug ne permettra que la gestion des logements existants.



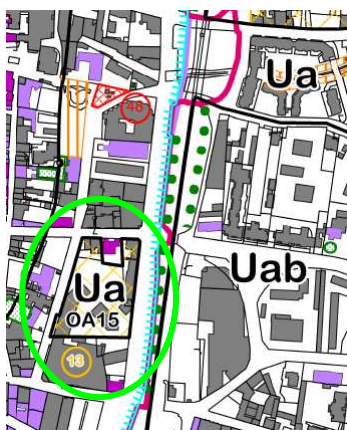
Avant Modification n° 4



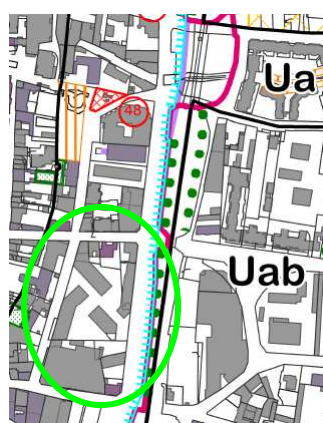
Modification n° 4

## 6. Suppression du secteur Blanc-Jardinier : OAP n° 15 (Villefranche-sur-Saône)

L'ensemble des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain a été réalisé sur ce secteur justifiant que soit supprimé le secteur d'OAP n° 15 îlot Blanc-Jardiniers et la servitude de mixité sociale n° 13 sur les documents graphiques et dans la pièce 3 du PLU.



Avant modification n° 4



Modification n° 4

## 7. Evolution des orientations du secteur des Filatures : OAP n° 8 (Villefranche-sur-Saône)

Le projet intégrant une résidence destinée à des personnes âgées comprenant 123 très petits logements, le nombre total de logements sur ce secteur a été rectifié à 350 logements soit un nombre plus important de logements mais pour une surface de plancher totale identique.

### III. EVOLUTION DU « REGLEMENT »

#### 1. Règlement, partie écrite (pièce 4.1.)

##### a. Evolutions des dispositions générales

L'article 2 « Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols » est modifié au point 8. Il est fait désormais référence à « la carte d'exposition à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux, établie au 1/50 000ème et annexée à l'Arrêté ministériel du 22 juillet 2020 ».

L'article 4 « Adaptations mineures de certaines règles » est complété avec un alinéa « g » pour permettre l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement conformément à l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme.

A l'article 8, le règlement s'oppose à l'article R123-10 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble des quatre communes. Une exception était notamment inscrite à Villefranche-sur-Saône pour les projets d'une superficie de terrain inférieure à 5000 m<sup>2</sup>. Cette exception est supprimée afin d'assurer une cohérence globale des formes urbaines et de leurs évolutions à terme.

La définition de base du Coefficient d'Emprise au Sol est précisée pour ne porter que sur le foncier réellement mobilisable pour l'implantation de la ou les constructions pouvant être édifiées (hors voie ou chemin d'accès notamment).

La définition du Coefficient d'Occupation des Sols est supprimée car sans objet. En effet, depuis le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, le COS a été supprimé afin de d'assurer la densification du tissu urbain, en favorisant l'augmentation des hauteurs.

La définition du stationnement automobile est complétée dans ces modalités d'application concernant la comptabilisation des places doubles en enfilade si elles sont affectées à un seul et même logement considérant les exigences de la règle fixées aux articles 12 des différents chapitres.

##### b. Evolutions des dispositions de la zone U mixte

Le préambule est complété sur le secteur Uc afin d'indiquer qu'il s'agit des zones d'extensions du centre-ville de Villefranche-sur-Saône mais aussi d'Arnas, Gleizé et Limas.

Le secteur Ug n'autorisant que la gestion du bâti existant et réservé sur les procédures précédentes aux seuls secteurs affectés par des risques d'inondation est devenu Ugi, puisque cette possibilité a été étendu à des secteurs hors risques pour maîtriser la densité et donc classés en Ug.

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les alinéas 2, 10 et 17 sont rectifiés en cohérence avec les points du II. précédent. La mention aux secteurs d'OAP Ua<sub>OA15</sub> et Ud<sub>OA5</sub> est supprimée, ces secteurs ayant été supprimés au regard des aménagements et constructions réalisés. La mention aux secteurs d'OAP U<sub>COA22</sub>, U<sub>COA23</sub>, U<sub>COA24</sub>, U<sub>d<sub>OA24</sub></sub> et U<sub>COA25</sub> est ajoutée en lien avec la création des ces quatre nouvelles OAP sectorielles.

L'alinéa 8 est complété pour intégrer les dispositions applicables aux secteurs Ug hors zones de risques d'inondations. Dans ces secteurs, seule la gestion du bâti existant est autorisée. La disposition Ug devenue Ugi est maintenue en l'état.

Pour les nouveaux secteurs Ug (hors zone de risques d'inondation), sont autorisés sur le même principe, pour les seuls bâtiments existants à usage de logement en vue de l'extension du ou des seuls logements existants sur le tènement, les aménagements dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total et les extensions dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

L'objectif sur ces secteurs Ug est de limiter leur densification avec la construction ou l'aménagement de nouveaux logements considérant soit que la densification programmée a été réalisée comme pour le secteur Ud<sub>OA5</sub>, soit que la densification du tissu pavillonnaire récemment réalisée ne permet plus la réalisation de davantage de logements en raison du contexte des équipements publics notamment, du maintien d'une cohérence de la forme urbaine, mais aussi de la qualité du cadre de vie. Les rares opportunités d'intensification du tissu pourront faire l'objet dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H d'une OAP spécifique visant à l'organisation de la densification.

#### Article 6 – Implantation des constructions par rapport à la limite de référence

A Villefranche-sur-Saône, en zone Uab, afin de permettre la construction d'un EHPAD dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, est introduite la possibilité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une implantation en recul supérieur à 2 mètres à la limite de référence et au-delà de la bande de constructibilité des 16,50 mètres. Ce type d'établissement public nécessite pour son bon fonctionnement et organisation interne une conception adaptée au programme qui n'entre pas dans la règle de constitution d'îlot inscrite en zone Ua et secteurs. De plus, il est à rappeler que le tènement accueillant le projet présente un bâtiment et des arbres identifiés « éléments remarquables du paysage » à préserver devant être intégrés au parti d'aménagement.

En zone Uba, il ne sera plus imposé une implantation en limite de référence ou en recul d'un mètre dans le cas de bâtiment existant mitoyen au projet déjà avec cette implantation. Celle sera possible, mais pourra être en recul de 5 mètres pour préserver un espace paysager en premier plan depuis la rue.

Suivant la même organisation qu'en zone Ua, dans le cas où la construction est contiguë le long de la limite de référence, la disposition est ajoutée pour la réalisation de l'espace libre à l'arrière de la bande de constructibilité des 16,50 mètres. Le principe de cette évolution vise à préserver des espaces de dégagement entre bâtiments ou entre bâtiment et domaine public.

Les règles particulières d'implantation sont complétées suivant les orientations d'aménagement et de programmation n° 23 et 25.

Un alinéa 16 est ajouté pour le secteur Ua<sub>COA23</sub> au centre-bourg de Limas pour l'implantation des constructions par rapport à la rue Pierre Ponot et la rue du 8 mai 1945, en cohérence à la trame urbaine déjà définie par les constructions de la rue Pierre Ponot et le recul à préserver côté rue du 8 mai 1945 au regard de la propriété d'intérêt patrimonial implanté au Nord de cette rue.

Un alinéa 17 est également ajouté, pour le secteur U<sub>COA25</sub> rue des Grillons à Gleizé pour l'implantation des constructions à la limite de référence pour conserver la forme urbaine historique ou en recul de 5 mètres minimum.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Règles d'implantation

En zone Uba, l'obligation de « la construction en continu d'une limite séparative à l'autre, actuellement obligatoire le long de la rue Ampère et de la route de Frans », est supprimée le long de la rue Ampère et de la route de Frans à Villefranche-sur-Saône. Cette implantation est limitée aux cas où la construction est située en continuité d'une construction existante déjà implantée en limite de propriété.

En zone Uab, comme à l'article 6, afin de permettre la construction d'un EHPAD, une possibilité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de déroger à la construction d'une limite latérale à l'autre et à la zone « non aedificandi » à l'arrière de la bande de constructibilité. En effet, la trame d'un établissement de santé ne permet pas de respecter un bâtiment de 16,50 mètres de large.

### 7.2. Règles particulières

La règle particulière d'implantation du secteur Ua<sub>OA15</sub> est retirée avec la suppression du secteur d'OAP 15 « Ilot Blanc-Jardinier ».

Une règle particulière pour le secteur Uc<sub>OA25</sub> est inscrite pour l'implantation des constructions sur la limite séparative Est sous réserve de se situer dans le secteur d'implantations des constructions, en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation

## Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

En zone Uab, comme au articles 6 et 7, afin de permettre la construction d'un EHPAD, la règle de distance minimale de 3 mètres entre deux constructions sur une même propriété ne s'applique pas.

## Article 9 – Emprise au sol des constructions

En zone Ucd, afin de maîtriser la densité du tissu pavillonnaire le moins dense du territoire, il est instauré un coefficient d'emprise au sol de 0,30 pour les opérations de plus de 5 logements. L'objectif de cette règle est de préserver des surfaces non bâties dans les projets, notamment ceux cherchant une optimisation du nombre de logements au dépend du maintien d'espaces libres, en particulier de pleine terre.

## Article 10 - Hauteur

Il est rappelé que les hauteurs doivent respecter les principes énoncés aux orientations d'aménagement et de programmation puisque dans les OAP sectorielles des gabarits sont attendus, en particulier moins hauts que les hauteurs maximales autorisées.

Le règlement permet des hauteurs supérieures dans le secteur Ua<sub>OA16</sub> pour des constructions à valeur de signal ou pouvant atténuer les nuisances sonores de la voie ferrée. Cette disposition est élargie aux constructions permettant de limiter l'étalement au sol des bâtiments et de favoriser un meilleur ensoleillement des constructions afin de confirmer la démarche de développement durable sur l'opération Monplaisir en cours de réalisation.

Cette possibilité est également offerte aux secteurs :

- *Ua, Uab, Ub et Uba, pour une construction en structure bois, y compris plancher, d'une hauteur au moins égale à R+4, dans la limite de 1 mètre supplémentaire à la hauteur maximale autorisée précédemment,*
- *UCOA22, pour partie des bâtiments implantés en façade urbaine Route de Tarare sous réserve que des locaux à usage artisanal ou de commerce et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics et/ou de bureaux soient aménagés en rez-de-chaussée avec leur accès public côté Route de Tarare, dans la limite de 19 mètres sans dépasser R+5.*

#### Article 11 – Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

La disposition concernant les capteurs solaires est modifiée pour les autoriser en saillie s'ils sont intégrés à la pente du toit, **sauf** dans le Site Patrimonial Remarquable et dans les Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques ainsi que sur les sites remarquables identifiés C1 et C2.

Les clôtures correspondant à des dispositifs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres, pourront être autorisées en limite de référence à Arnas le long de la Route du Verrier (RD 43 E1) et de la Route de Longsard (RD 43) dans sa section comprise en Ug afin de se préserver des nuisances, sonores en particulier, liées au trafic routier sur ces voies.

En zone Uab pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il sera possible de déroger aux dispositions concernant les exhaussements et affouillements limités à 0,50 mètre considérant l'écart de niveaux entre les deux rues bordant le tènement au Sud et au Nord, ainsi que la création de sous-sols.

Pour les toitures des immeubles neufs ou récents, la règle peut être adaptée pour les constructions de conception contemporaine, étant ajouté ou à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, le projet retenu associant différents codes classiques et contemporains, la règle opposable pourrait porter à interprétation, d'où cette précision.

#### Article 12 – Stationnement

A Villefranche-sur-Saône pour le secteur d'OAP 16 (Montplaisir Quarantaine), la référence au phasage de l'opération est supprimée car obsolète. Il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans toute l'OAP.

Afin de permettre l'urbanisation des dents creuses, l'exigence de stationnement est assouplie pour les terrains exigus d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup> dans lesquels il est impossible de réaliser plus d'un niveau de sous-sol. Cette disposition ne concerne que les opérations de logements en collectif dont le stationnement est réalisé en sous-sol.

#### Article 15 – Performance énergétiques et environnementales

Sur le territoire de Villefranche-sur-Saône, pour les projets supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des exigences sont fixées quant au traitement ou valorisation des surfaces de toiture. Il est imposé leur végétalisation (sauf exceptions d'accessibilité technique, d'usage par les occupants ou dispositions de l'AVAP) ou une production d'une part d'énergie renouvelable avec des objectifs distincts entre habitations et bureaux/commerces.

### **c. Evolutions des dispositions de la zone Ui**

A l'article 1 : occupations et utilisations du sol interdites, il est précisé que les commerces alimentaires sont interdits dans la zone Uic, avenue de l'Europe. Cette interdiction spécifique est justifiée par rapport à l'offre existante de commerces alimentaires sur le territoire, à des secteurs dédiés à d'autres types de commerces telle que l'avenue de l'Europe, mais aussi au trafic généré.

Le chapitre applicable aux zones Ui est modifié pour supprimer toutes les dispositions visant le secteur Uip en conséquence du rattachement de l'ensemble de ce secteur à la zone Uia (cf IV. a. Villefranche ci-après).

### **d. Evolutions des dispositions de la zone A visant à la protection du paysage**

Les études de diagnostic/enjeux réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H et celles du « Plan de paysage du Beaujolais viticole » établie par le syndicat mixte du Beaujolais ont mis en évidence la qualité du paysage du territoire et les enjeux liés à sa préservation, en particulier dans les espaces agricoles et viticoles.

Les orientations générales du PADD, projet d'aménagement et de développement durables, du PLUh opposable et applicable aux territoires d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône, visent déjà ces enjeux de préservation en particulier « *Les coteaux du Beaujolais : des espaces agricoles à préserver et des paysages à valoriser* », mais aussi des « *trois vallées* ». Le chapitre « 3.5 Une préservation des grands équilibres paysagers » affirme et développe « Le maintien des équilibres entre les différents paysages » et « Une valorisation progressive des espaces stratégiques » attachés à la qualité des entrées sur l'agglomération par les axes structurants.

Issues de la traduction réglementaire des orientations du PADD, les zones naturelles et forestières visent à une protection globale pour différents intérêts et donc à une vigilance quant aux installations et constructions pouvant être admises dans la zone N et dans les secteurs de la zone N. Les espaces agricoles et viticoles sont quant à eux en premier lieu définis par leur usage directement lié au « potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Seuls les secteurs An et Ad défendent au document opposable le principe d'afficher un enjeu paysager, au sens de la lecture du paysage, sans toutefois interdire « toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous certaines conditions de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

La présente modification propose d'encadrer de façon plus précise certaines installations visant à la création d'un nouveau relais de téléphonie mobile (implantation d'un nouveau pylône et armoires techniques) dans les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager. Ces secteurs déjà identifiés à travers l'ensemble des zones N, mais également dans les secteurs de la zone A portant les indices An et Ad, sont complétés avec l'inscription de cônes de vue à préserver, points de vue panoramique à préserver et de perspectives depuis l'itinéraire routier à préserver. Ces éléments de protection du paysage s'appuient sur les dispositions de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*



Illustrations de secteurs identifiés en éléments de protection du paysage  
conformément à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme



Arnas / chapelle des Rues



Arnas / Entrée Sud RD 43 dite route de Longsard



Arnas / Entrée Ouest RD 43 dite route de Longsard



Gleizé / Route de Grange Chervet



Gleizé / Entrée Ouest RD 504 dite route des Bruyères



Gleizé / Chemin de la Rippe (vue Est)



Gleizé / Entrée Ouest de Chervinges  
RD 31 dite rue Benoît Branciard



Gleizé / Chemin de la Rippe (vue Sud)

Ainsi, le règlement identifie des éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel et historique sur une nouvelle annexe à la partie écrite du règlement (pièce 4.1.d) et détermine les prescriptions permettant d'en assurer la préservation dans la partie écrite du règlement au chapitre applicable à la zone A.

Les éléments de protection correspondent à des cônes de vue spécifiques, des points de vue panoramiques offrant des vues à 360 °et des perspectives identitaires du paysage local depuis des itinéraires routiers structurant du territoire.

Les dispositions portées au chapitre de la zone A du règlement concernent les articles 1 et 2.

A l'article A 1, il est précisé que « **Dans les secteurs indicés Ad et An, ainsi que dans les secteurs identifiés en éléments de protection du paysage conformément à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (« annexe 4.1d » du présent règlement), outre les interdictions susvisées, et nonobstant les dispositions de l'article A 2, sont interdites, les constructions, installations, occupations et utilisations du sol visant à la création de nouveaux relais de téléphonie mobile en ce compris tous éléments prévus en vue d'assurer son fonctionnement (armoires électriques, plateforme, etc.)** ». A travers cette règle visant les nouveaux pylônes de téléphonie, il est souhaité une mutualisation entre opérateurs considérant la présence déjà importante de supports sur le territoire et territoire intercommunal proche.

A l'article A 2, alinéa 3, il est précisé que sont admis sous conditions « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **à l'exception de celles interdites dans les secteurs An et Ad, , ainsi que dans les secteurs identifiés en éléments de protection du paysage conformément à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (« annexe 4.1d » du présent règlement), en application de l'article A 1.** ». Il est supprimé de la liste non exhaustive le point a) concernant les constructions de plus de 12 mètres ne créant pas de surface de plancher ou d'emprise au sol afin d'assurer une cohérence au sein de l'alinéa.

Au-delà de l'impact visuel des relais de téléphonie mobile, d'autres constructions ou aménagements viennent porter atteinte à la qualité du paysage. Ainsi, l'article A 2, alinéa 10, les évolutions liées à la gestion des bâtiments existants à usage d'habitation sont exclusivement réservées à ceux situés dans la zone A (hors secteurs Ab et Ah). La mention « compris ou non dans la zone A » est supprimée. Cette restriction vise à stopper l'étalement urbain de propriétés bâties sur les franges agricoles des zones constructibles pour agrandir les jardins et implanter piscines et annexes.

De même, à l'article A 11, les clôtures en maçonnerie et/ou système occultant autre qu'une haie sont interdites à Arnas. En lien avec le point précédent, le paysage se voit appauvri de par la réalisation de clôtures autour de propriété bâtie grignotant sur l'espace agricole. Le principe de cette disposition vise à ce qu'à minima ces clôtures se fondent dans l'environnement agro-naturel et participe au maintien de la biodiversité et du fonctionnement des corridors.

Sur le reste du territoire de la CAVBS, la murette d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontée d'un dispositif à clairevoies de conception simple pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

## e. Evolutions des dispositions de la zone N

A l'article 2, la mention d'autorisation notamment des « constructions, autres qu'éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés » est supprimée avec les mêmes justifications de protection du paysage qu'en zone A, c'est-à-dire sans que ces constructions ne soient visées spécifiquement.

Comme en zone agricole à l'article 11, les clôtures en maçonneries et/ou système occultant autre qu'une haie sont interdites à Arnas. Sur le reste du territoire de la CAVBS, la murette d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontée d'un dispositif à clairevoies de conception simple pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

### 2. Annexe 1 du règlement, partie écrite (pièce 4.1.a) et documents graphiques du règlement (pièces 4.2.b Nord et Sud)

#### a. Emplacements réservés

##### Arnas

L'emplacement réservé n° 2 identifié pour l'extension des équipements scolaires et périscolaires, est rectifié pour prendre en compte les parcelles nécessaires au projet dont la commune est déjà propriétaire.

L'emplacement réservé n° 6 est étendu en partie Sud pour permettre notamment l'aménagement d'un espace public de type parc, une aire de stationnement et un cheminement piétons en complément des équipements publics liés à la petite enfance.

L'emplacement réservé n° 54 est créé pour l'aménagement d'un cheminement piétons depuis la rue du Beaujolais vers le parking de la halle. Il permettra notamment de relier le square et la mairie au parking de la halle et faciliter la liaison entre les équipements publics.

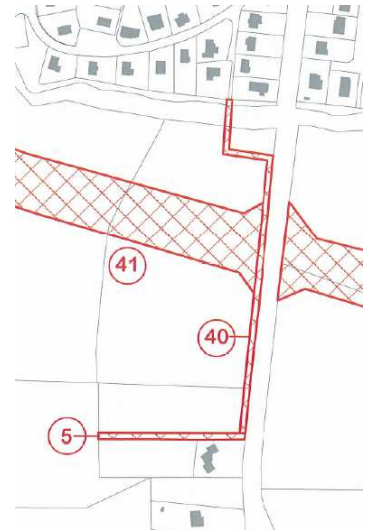


Avant modification n° 4



Modification n° 4

L'emplacement réservé n° 40 est supprimé suite à l'aménagement d'un cheminement doux entre le Sud du centre-bourg au hameau de Chamburcy.



**Avant modification n° 4**

L'emplacement réservé n° 42 visant à l'aménagement d'un accès piétons depuis le nouveau secteur d'habitations des Près du Marverand vers le centre-bourg est supprimé, l'acquisition ayant été réalisée et les travaux en cours de réalisation.



**Avant modification n° 4**

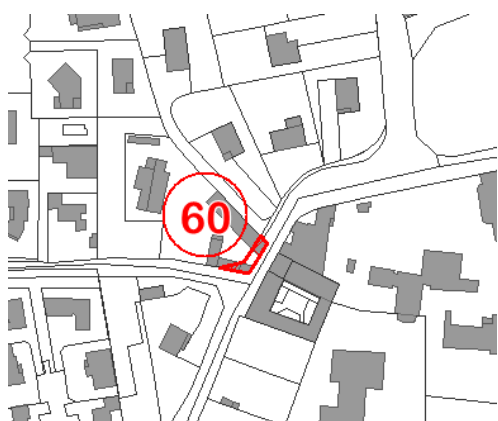
L'emplacement réservé n° 50 visant à la création d'un groupe scolaire, d'équipements périscolaires et des équipements d'accompagnement nécessaires ainsi qu'à l'aménagement de la Rue d'Herbain est supprimé. Le projet d'extension du groupe scolaire s'effectuera sur le site actuel étendu à l'arrière (ER n° 2) et à l'Est sur le terrain en gore.



**Avant modification n° 4**

### Limas

Deux emplacements réservés sont créés. Le n° 60 au carrefour du chemin des Vignes et du chemin de la Creuse vise à l'élargissement de la voirie pour sécuriser les déplacements modes doux. Le n° 61 permettra l'aménagement d'un cheminement piétons depuis la rue Michel Aulas assurant une liaison de la rue avec le cœur d'îlot dans un objectif plus global de maillage piétons présentant un raccourci entre des secteurs d'habitat et des pôles d'équipements, services et commerces.



**Modification n° 4**



**Modification n° 4**

### Villefranche-sur-Saône

Cinq nouveaux emplacements réservés sont ajoutés :

- l'ER 55 sur la parcelle AE 307, rue des Fayettees, dans le secteur de l'AVAP, correspondant à une petite construction plutôt récente et accolée à un bâtiment identifié en élément remarquable à préserver. Cet emplacement réservé permettra d'agrandir l'espace public et de mettre en valeur le bâtiment remarquable.
- l'ER 56 le long du chemin des Sables à requalifier, est inscrit pour l'aménagement d'une liaison modes doux en vue de sécuriser les déplacements en continuité d'aménagements déjà réalisés et projetés.



**Modification n° 4**



- l'ER 57 permettra l'extension ou l'aménagement d'un équipement public et les équipements d'accompagnement, en lien avec le collège Faubert,
- l'ER 58 vise à l'aménagement d'une liaison modes doux à l'arrière du collège Faubert et du futur équipement public (de l'ER 57).



**Modification n° 4**



**Modification n° 4**

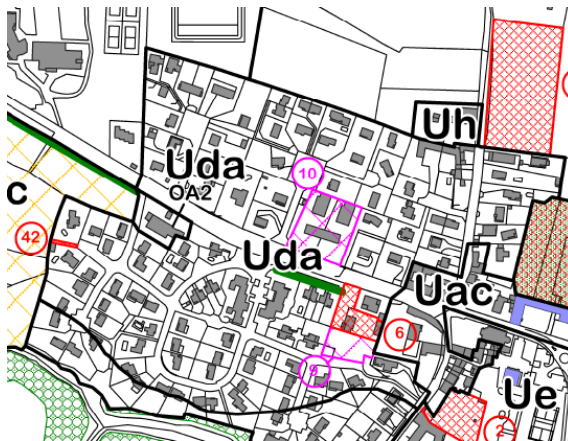
- l'ER 59 est inscrit sur les parcelles AK 85, 133, 135 et 141 à l'angle de la rue Ernest Renan et de l'avenue Saint-Exupéry, pour le confortement du pôle d'équipements sportifs Saint-Exupéry (piscine, stade et gymnase) avec la possibilité d'implantation d'un nouvel équipement public, à proximité des établissements scolaires de Claude Bernard et de Mongré, par rapport au développement et à l'usage des équipements déjà existants.

## Servitudes liées à l'habitat

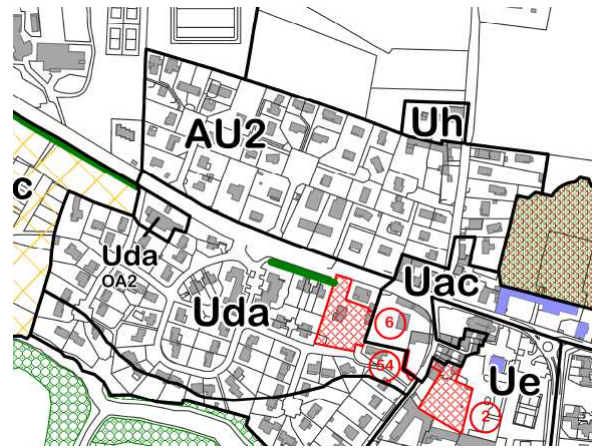
### Emplacement réservé logement social

L'emplacement réservé prévu pour la réalisation de logements sociaux n° 9 est supprimé. Au regard des efforts de production de logements en locatif social portés sur son territoire, la Commune a souhaité étendre sur ce secteur un emplacement réservé pour le développement des équipements publics liés à la petite enfance.

L'ERS n° 10 est supprimé parce que l'opération a été entièrement réalisée.



Avant Modification n° 4



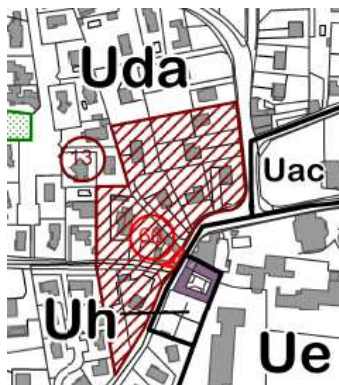
Modification n° 4

### Servitude de Mixité Sociale

La Servitude de Mixité Sociale n° 13 inscrit sur le secteur d'OAP 15 Blanc-Jardiniers est supprimée puisque l'ensemble des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain a été réalisé.

### Secteurs d'attente de projet

A Limas, une nouvelle servitude n° 13 est inscrite par cette modification n° 4 dans l'attente de définition d'un projet d'aménagement global. Cette servitude ne peut dépasser une durée au plus de cinq ans à partir de la date à partir de laquelle elle est rendue exécutoire. Elle est portée sur le document graphique (pièces 4.2.b).



Modification n° 4

En effet, sur cet îlot de faible densité, à plus terme, une opération de renouvellement urbain permettrait de conforter la centralité avec la mise en œuvre d'un programme plus dense de logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements scolaires et de loisirs du Centre-Boug de Limas.

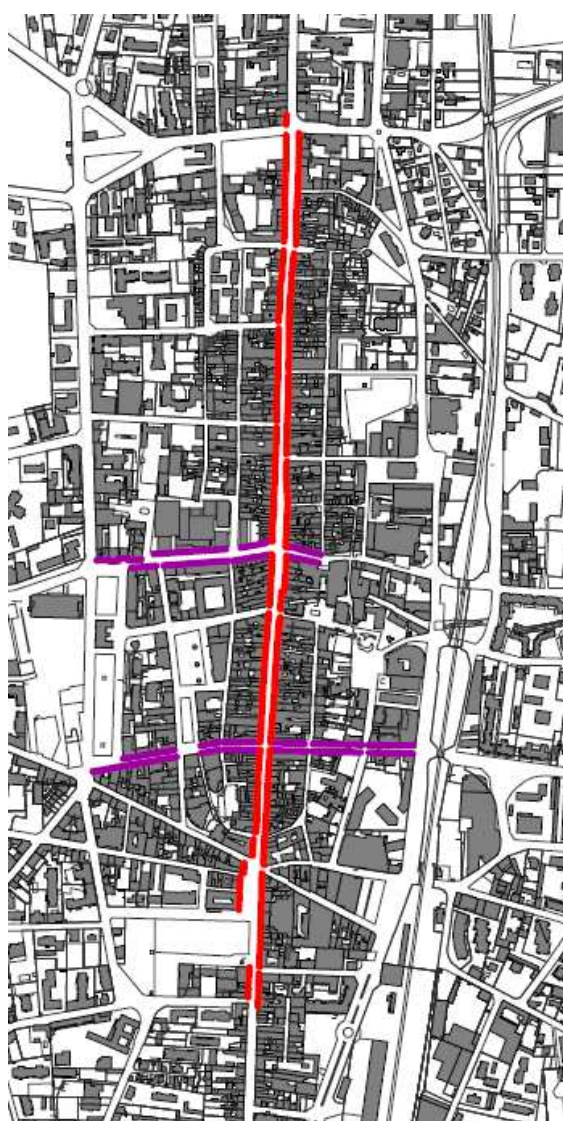
Dans l'attente des études qui pourraient être traduites en une OAP, il est important de pouvoir limiter fortement la constructibilité du secteur pour faciliter la mise en œuvre de l'opération d'ensemble.

### 3. Annexe 2 du règlement, partie écrite (pièce 4.1.b)

#### Servitude liée aux locaux à usage artisanal ou de commerce

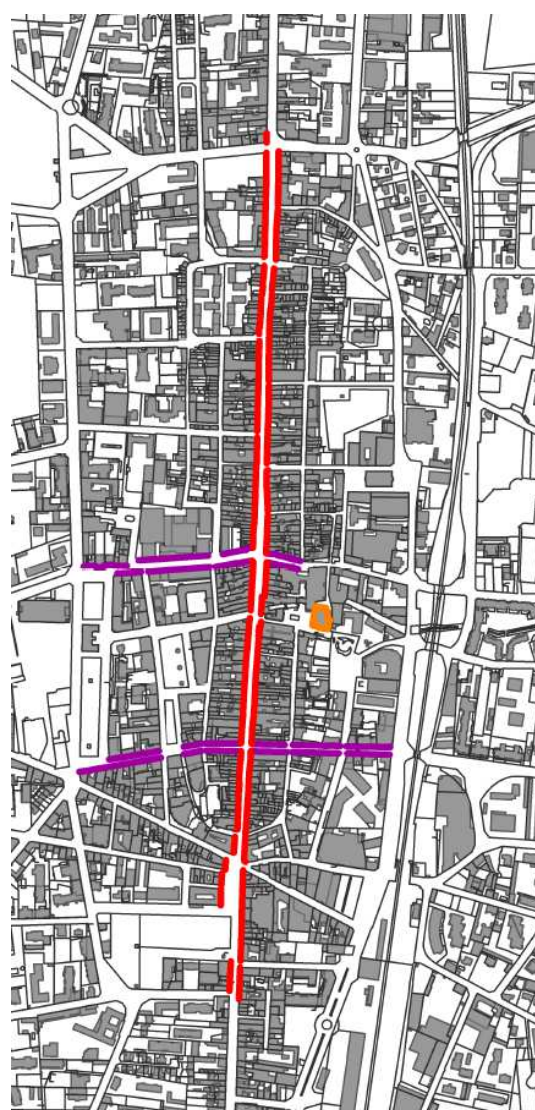
L'interdiction de changement de destination des locaux à usage artisanal ou de commerces en rez-de-chaussée pour une vocation de cabinet médical est interdite rue nationale dans le cadre de la présente modification. L'objectif reste de préserver l'animation commerçante du Centre-ville liée aux commerces et artisans de bouche notamment, tout en ajustant les possibilités d'implantation de ces activités visées. Même objectif pour la place des Marais dans le cadre du réaménagement et de l'animation de la place, le rez-de-chaussée du bâtiment identifié est destiné exclusivement à du commerce.

L'annexe 1 du Règlement illustrant cette servitude sur la commune de Villefranche-sur-Saône et renvoyant à l'article U1 de la zone U à vocation principale d'habitat, est complétée pour intégrer les nouvelles interdictions et le nouveau secteur sur un bâtiment de la place des Marais.



— Rue Nationale : banques et assurance interdites  
— Banques et assurance autorisées

Avant modification n°4



— Banques, assurances, cabinets médicaux et agences immobilières interdites (Rue Nationale)  
— Banques, assurances, cabinets médicaux et agences immobilières autorisés  
— Commerces obligatoires

Modification n° 4

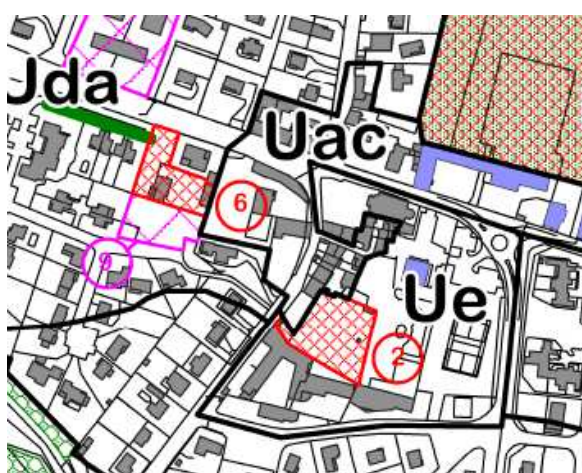


#### 4. Documents graphiques du règlement, parties Nord et Sud (pièces 4.2.a, 4.2.b et 4.2.c)

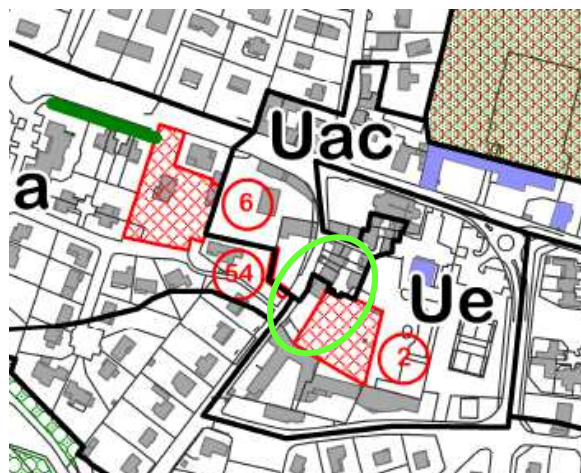
##### a. Evolution des zones

###### Arnas

La zone Ue est étendue sur la zone Uac pour tenir compte de la rectification de l'ER 2 liée à la mise à jour des propriétés communales.

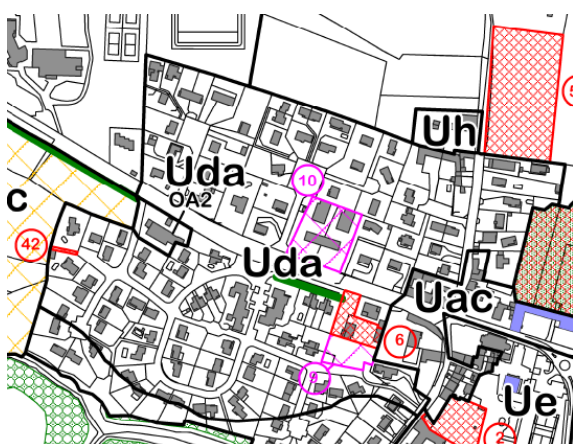


Avant Modification n° 4

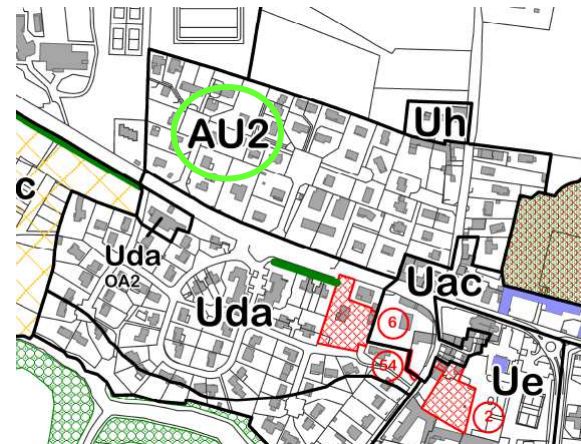


Modification n° 4

En limite Ouest du centre-bourg, la partie de la zone Uda au Nord de la route de Longsard jusqu'à l'îlot Est de la rue d'Herbain est classée en zone AU2 pour arrêter le phénomène de densification hétérogène et ponctuel. L'analyse du secteur montre une capacité d'intensification urbaine tout en préservant et renforçant la trame arborée qui structure le tissu pavillonnaire. En attendant d'inscrire une OAP spécifique visant cet objectif et considérant les autres programmes de logements à venir, la modification n° 4 du PLUh gèle le nombre de logements en l'état.



Avant Modification n° 4



Modification n° 4

En effet, la commune d'Arnas, de par sa situation aux portes de Villefranche et des grands axes de liaisons et de par la qualité de vie offerte à ses habitants (environnement et services) est de plus en plus exposée ces dernières années à une forte pression foncière. Malgré la mise en œuvre d'opérations d'ensemble assurant une offre nouvelle de logements, le centre-bourg est particulièrement concerné alors qu'il est majoritairement constitué par d'anciens lotissements présentant un équilibre ou une certaine harmonie du tissu urbain.

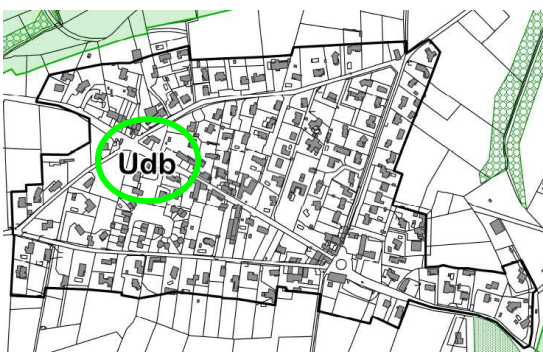
Ainsi, au gré des opportunités foncières, une densification hétérogène et ponctuelle est apparue sans qu'elle n'ait été prévue par le PLUh lors de sa dernière révision. Elle est directement liée à la division de propriétés bâties, ainsi que plus ponctuellement la démolition d'une maison individuelle pour la construction d'une opération de logements intermédiaires, la réhabilitation de bâtiments anciens, intervenant sur le tissu urbain sans maîtrise, ni cohérence. Ces projets ont conduit à une urbanisation non organisée et peu soucieuse des enjeux de qualité globale du centre-bourg.

Le diagnostic établi dans le cadre des études liées à l'élaboration du PLUi-H a mis en évidence ce constat et souligné les enjeux transversaux attachés au développement de l'habitat, des équipements et espaces publics, mais également des services et commerces de proximité. La prise en compte de la qualité du cadre de vie attachée en particulier au patrimoine bâti et paysager, mais également de l'aménagement et confortement des espaces et équipements publics et de la poursuite de la qualification de la traversée du centre-bourg intégrant la redynamisation des commerces et services de proximité justifie que la commune conduise des études pour définir le projet d'aménagement sur ce secteur.

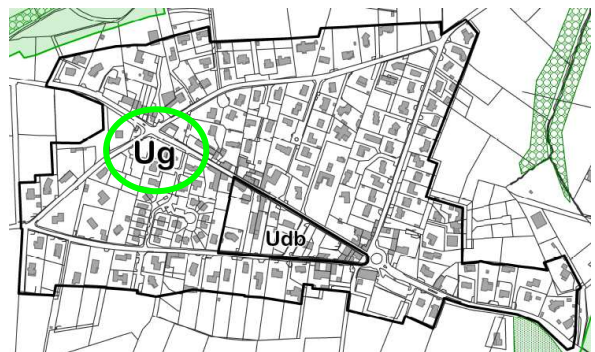
Dans ce contexte, la Commune a engagé des réflexions sur l'aménagement et le développement du centre-bourg notamment afin de :

- inscrire les projets de constructions de nouveaux logements dans une cohérence d'ensemble préservant la qualité du cadre de vie attachée à la prégnance du végétal (arbres notamment) au sein du tissu urbain, et ce, dans une perspective de long terme,
- promouvoir des projets bien insérés dans le paysage urbain et paysager, notamment au regard de leur implantation, volumétrie et architecture, avec en premier lieu la prise en compte des problématiques paysagères et environnementales,
- garantir des espaces et équipements publics suffisants pour répondre aux besoins des arnassiens,
- poursuivre un partage harmonieux et sécurisé des voies entre piétons, cycles et véhicules motorisés, mais aussi l'aménagement de cheminement dédié aux modes de déplacements doux (ou actifs),
- définir le ou les secteurs préférentiels pour le maintien et le renforcement des commerces et services de proximité.

Pour les mêmes raisons, le secteur de la Grange Perret ci-dessous, est classé en zone Ug de gestion du bâti existant sans possibilité de nouvelles constructions. Il a subi une densification significative plus importante que celle prévue par le PLUh de par la construction des terrains libres et par la division de propriétés bâties, ainsi que plus ponctuellement par la réhabilitation de bâtiments anciens. Tous ces projets ont conduit à une urbanisation peu organisée de nouvelles maisons et à une augmentation globale des habitants sur ce secteur du territoire.



**Avant Modification n° 4**



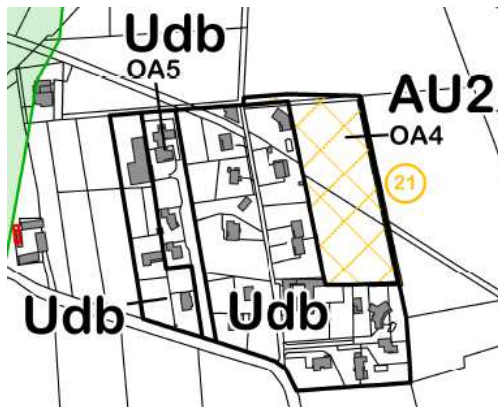
**Modification n° 4**

La prise en compte de la qualité du cadre de vie attachée en particulier au patrimoine bâti et paysager, mais également de l'aménagement et confortement des espaces publics et de la poursuite de la qualification de la traversée du hameau de La Grange Perret justifie que la commune conduise des études pour définir le projet d'aménagement sur ce secteur.

Sur ce secteur également, une réflexion sur l'aménagement du hameau de La Grange Perret est nécessaire afin de :

- inscrire les projets de constructions dans une cohérence d'ensemble,
- promouvoir des projets bien insérés dans le paysage urbain et paysager, notamment au regard de leur implantation, volumétrie et architecture, ainsi que de leur prise en compte des problématiques paysagères et environnementales,
- garantir des espaces publics de rencontres et de loisirs suffisants aux habitants de ce secteur,
- poursuivre un partage harmonieux et sécurisé des voies entre piétons, cycles et véhicules motorisés,
- définir le cas échéant la destination du ou des bâtiments bénéficiant du premier plan sur la route de Saint-Julien, secteur à vocation principale d'habitat ou opportunité d'une mixité des fonctions avec un commerce ou service de proximité de nature à répondre aux besoins de la population et à retrouver une vitalité conjointement à celle liées aux espaces publics.

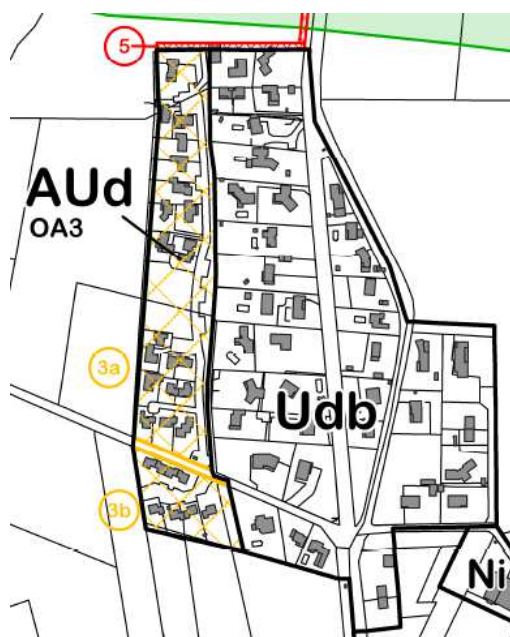
Sur les deux secteurs suivants, les différentes divisions et constructions prévues ont été réalisées au regard de la maîtrise de la volonté de l'intensification. Un classement Ug est donc retenu interdisant tout nouveau logement pour éviter une sur-densification.



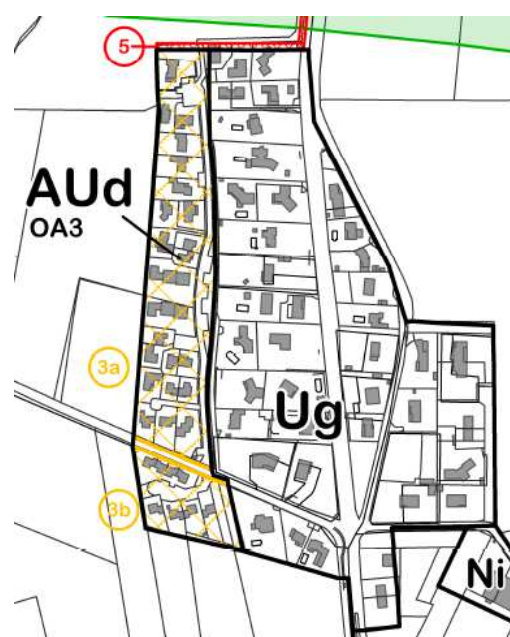
Avant Modification n° 4



Modification n° 4

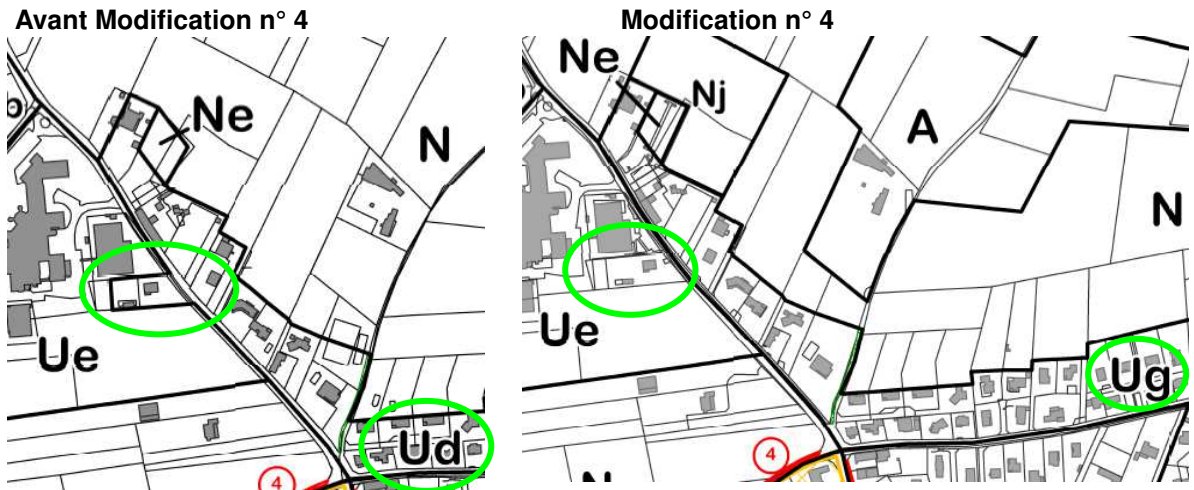


Avant Modification n° 4

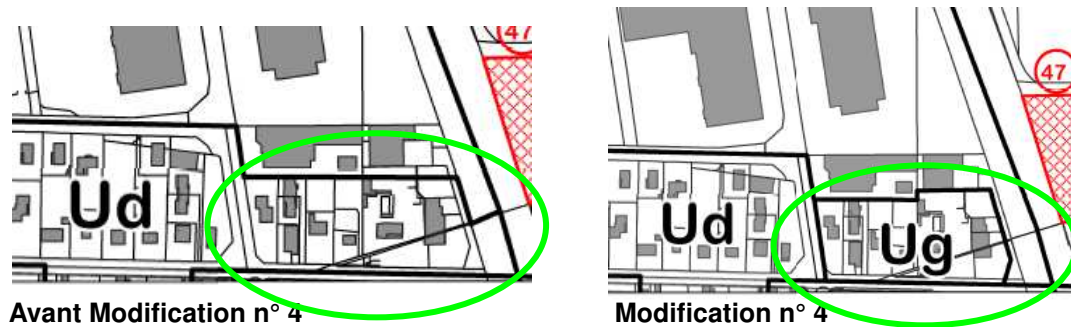


Modification n° 4

Le secteur de la Polyclinique du Beaujolais suivie à Arnas est classé en Ue au PLUh opposable afin de permettre le développement organisé des établissements de santé sur ce pôle. Une propriété bâtie comportant une maison constitue une enclave à l'intérieur du périmètre délimité par l'ancienne route de Beaujeu. Considérant que sur ce même secteur, la zone Ud est reclassée en zone Ug pour maîtriser les densités au regard de l'homogénéité du secteur pour éviter de nouveaux logements dans cet espace suffisamment dense, le rattachement de la propriété bâtie semble à la zone Ue est justifié plutôt que de maintenir un logement dans cet espace. Toutefois, il conviendra que l'opération de démolition-reconstruction s'inscrive globalement dans le pôle de santé.



Pour les mêmes raisons de pression et de divisions foncières, évoqués sur des secteurs précédents, la partie de zone Ud est reclassée en zone Ug pour permettre la gestion des habitations sans plus de densité de logement au regard de la proximité avec l'autoroute et la zone industrielle Nord. En limite Sud-Est du secteur, l'accès à la propriété a également été intégré s'agissant de celui de l'entreprise à l'arrière de la zone Ug.



De part et d'autre du chemin des Résistants, une zone agricole a été définie au sein de la zone N d'intérêt paysager au regard de l'activité et de l'usage agricole sur les parcelles reprises par un maraicher bio.

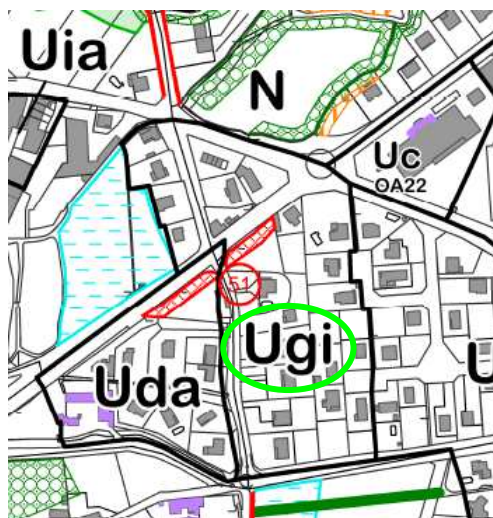


Avant Modification n° 4



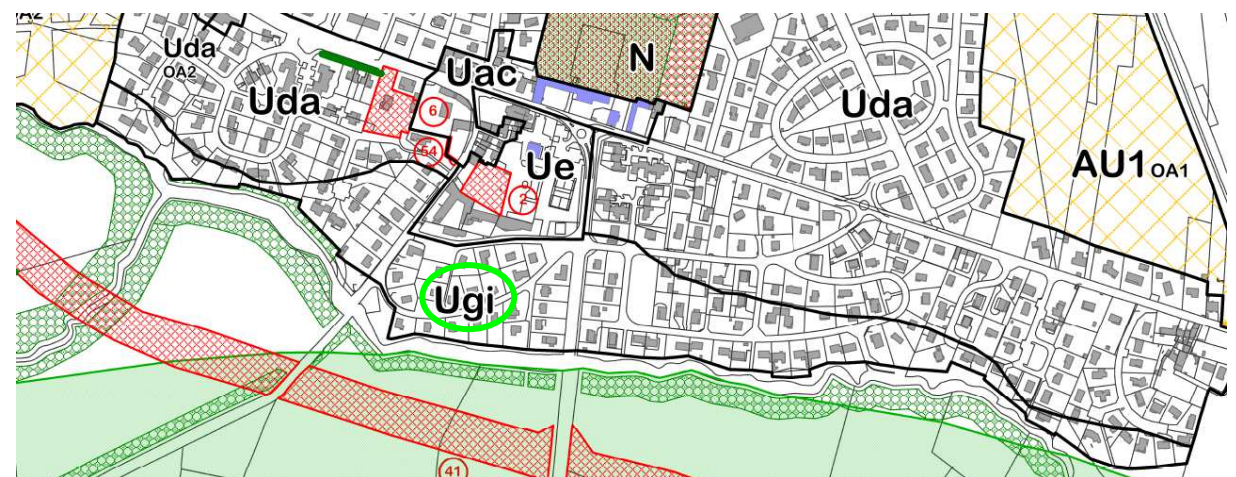
Modification n° 4

Arnas et Gleizé



Le classement des différents secteurs en Ug vu précédemment entraîne le classement en zone Ugi (inondations) des anciens secteurs Ug du Sud du centre-bourg d'Arnas et celui de Gleizé, sans évolution de leur périmètre, ni des dispositions applicables.

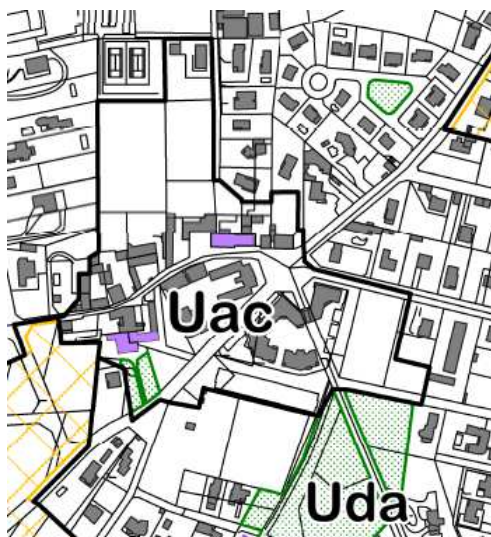
Gleizé



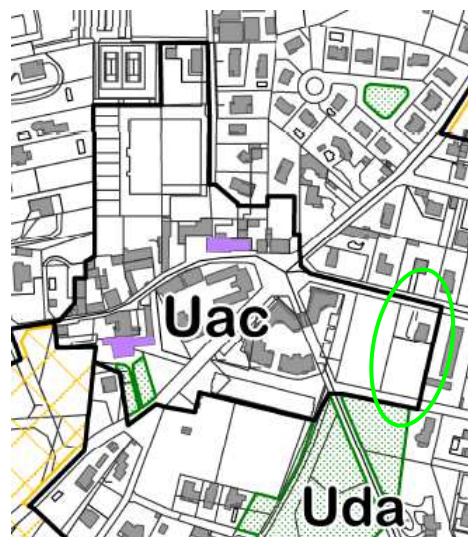
Arnas

### Gleizé

La précédente modification du PLUh a ouvert la mise en œuvre de l'opération de confortement du centre-bourg vers l'Est dans sa première phase suivant un projet d'ensemble. Au regard de l'évolution de la maîtrise foncière (foncier bâti), la deuxième phase est rendue possible. La zone Uac est donc étendue à l'ensemble du tènement concerné par le projet de locaux commerciaux et de service, de la relocalisation de la médiathèque, de la maison intergénérationnelle et de logements.



**Avant Modification n° 4**

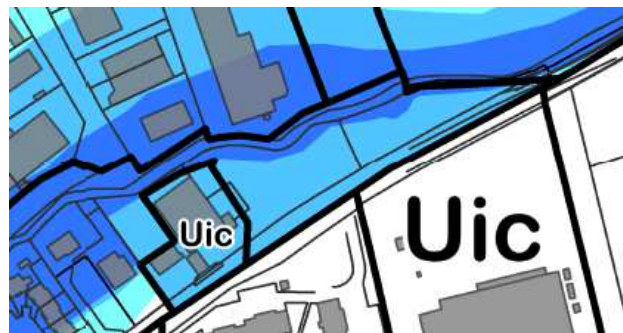


**Modification n° 4**

Route de Tarare, sur le secteur de la jardinerie Gamm Vert, le risque d'inondation a été mis à jour des dernières cartographies de l'aléa inondation établies dans le cadre du projet de PPRNi du Nizerand et du Morgon en décembre 2017. La délimitation des secteurs Uic et de la zone N sont définies sur la zone d'aléa hydraulique moyen. Les prescriptions applicables en l'attente de l'approbation du PPRNi sont fixées par le Porter A Connaissance du Préfet adressé en janvier 2018 en plus des dispositions du PLUh.



**Avant Modification n° 4**

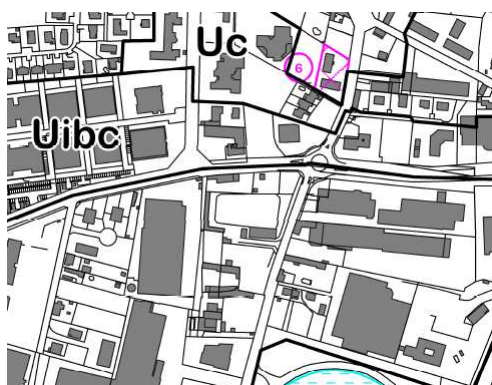


**Modification n° 4**

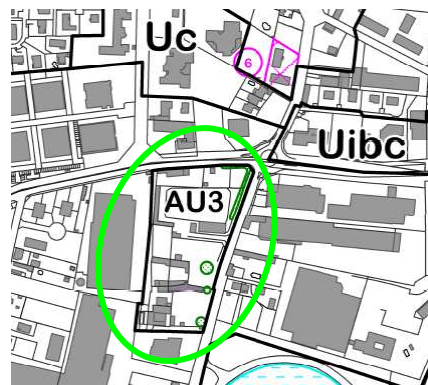
## Limas

L'îlot défini en extrémité Nord du chemin de l'Ecoissais et au Sud de l'avenue Edouard Herriot présente des qualités de bâti et des éléments végétaux qui méritent une attention particulière. Afin de faire évoluer au mieux cette zone, la modification n° 4 du PLUh classe cet ensemble d'intérêt patrimonial en zone AU3, zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques. Les végétaux à préserver sont identifiés en éléments naturels remarquables du paysage.

Les dispositions de la zone AU3 permettent la gestion des habitations et activités existantes.



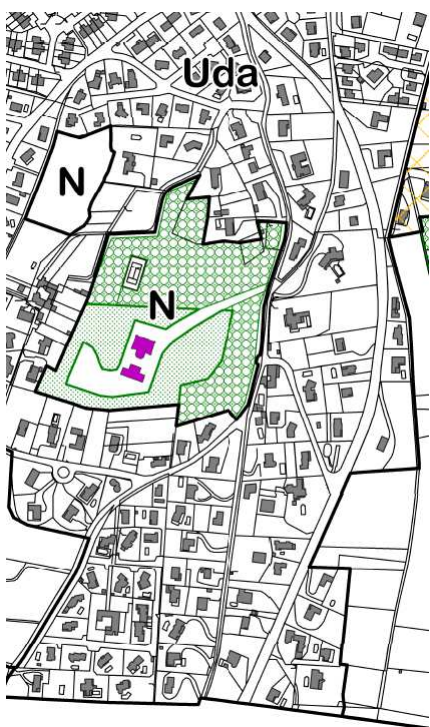
**Avant Modification n° 4**



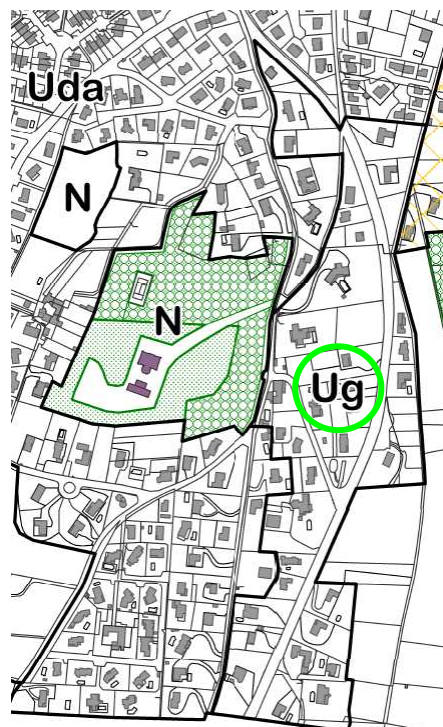
**Modification n° 4**

Les propriétés bâties qui bordent la montée de la Corniche sont caractérisées par de grands jardins aménagés sur les parcelles en pente assurant une qualité paysagère de l'ensemble dans laquelle s'insère les maisons. Considérant également les difficultés des accès sur ce secteur à proscrire sur la route départementale et les chemins exigus qui le desservent, ce secteur est classé en zone Ug. L'intérêt à cet endroit est de conserver :

- les vues en direction de l'Est sur le Val de Saône en évitant les constructions trop nombreuses,
- la qualité des fonciers et bâtiments à proximité du château et ceux visibles depuis la montée de la Corniche.



**Avant Modification n° 4**

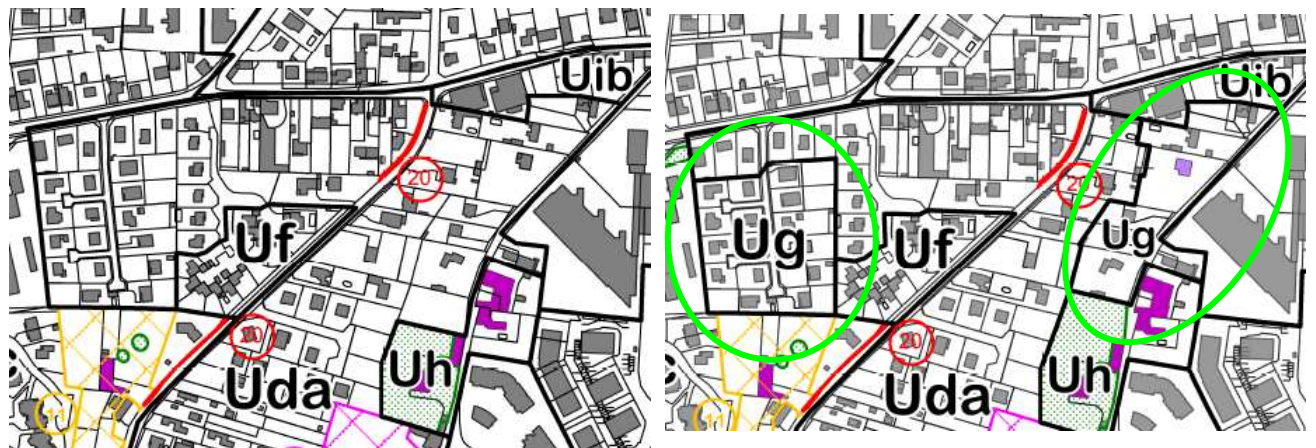


**Modification n° 4**

Les propriétés bâties bordant la partie Nord-Ouest chemin du Martelet présentent une qualité paysagère de par un intérêt patrimonial lié à l'architecture des maisons et/ou à leur parc arboré, même s'il est moindre que celui du Manoir ou de la grande propriété boisée à l'Ouest, les deux classés en secteur Uh. Ces parcelles bâties sont classées en Ug ainsi que le bâti ancien sous le Manoir à l'Est du chemin du Martelet afin de préserver cette qualité paysagère de ce secteur jusqu'aux éléments identifiés remarquables du paysage.

Rue Humbert Châtillon, l'ancien lotissement est également classé en Ug afin de préserver l'homogénéité du tissu urbain et sa capacité à une densification organisée le cas échéant.

Les extraits ci-dessous illustrent la création de ces deux secteurs Ug interdisant la création de tout nouveau logement pour préserver l'homogénéité des tissus bâtis.



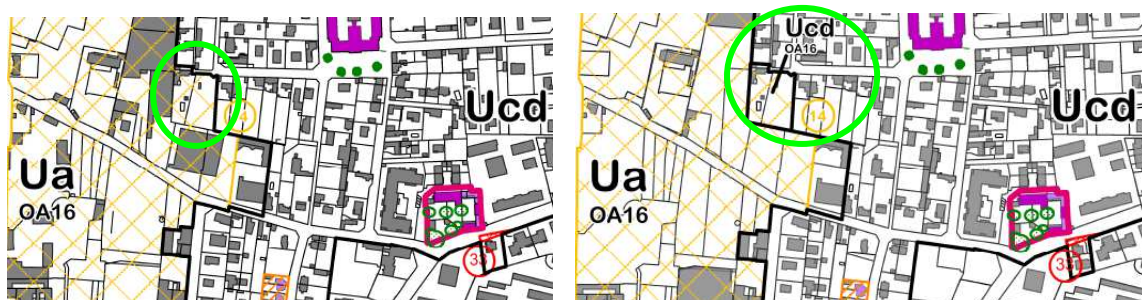
**Avant Modification n° 4**

**Modification n° 4**

Villefranche-sur-Saône

Au regard des principes de l'OAP, des dispositions de la ZAC et de la faible densité du tissu dans lequel s'insèrent les deux parcelles situées 2 à 20 rue de la Fraternité (parcelles AE 327 et 328), celles-ci sont reclassées en zone Ucd pour assurer des implantations et gabarits adaptés aux formes urbaines environnantes.

Toutefois, elles restent dans le périmètre de l'OAP n° 16 et du secteur de mixité sociale applicable à l'échelle de l'opération d'ensemble.



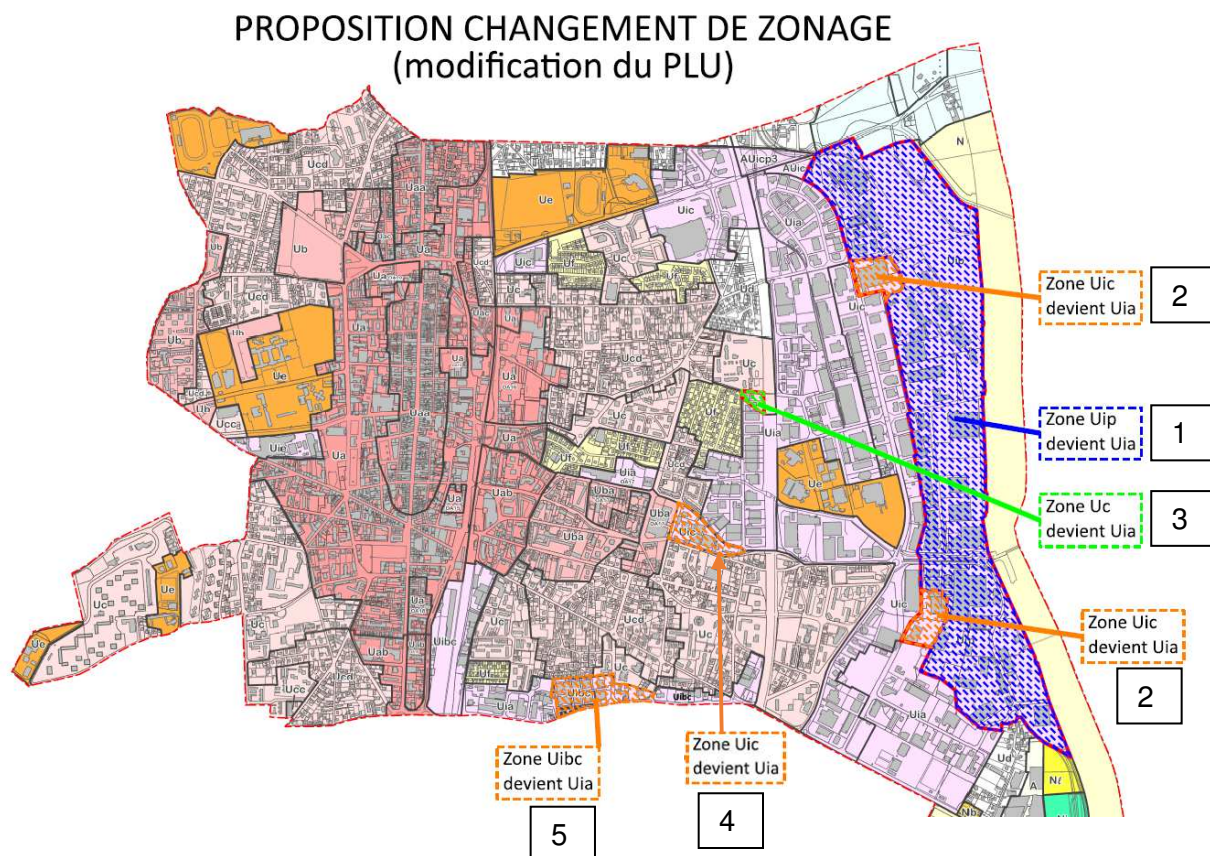
**Avant Modification n° 4**

**Modification n° 4**



Les points suivants concernent des évolutions des zones d'activités entre elles :

1. L'ensemble de la zone Uip est classée en zone Uia. En effet, cette zone qui correspondait à la ZAC Portuaire permettait uniquement d'afficher le secteur portuaire mais sans disposition spécifique pour les activités autorisées, implantation, gabarit, etc. Ce rattachement à la zone Uia permet de clarifier et simplifier la lecture du document. En conséquence, le chapitre applicable aux zones Ui est modifié pour supprimer toutes les dispositions visant le secteur Uip.
2. Afin de limiter le développement spatial de la zone commerciale, notamment le long de l'avenue de l'Europe et en deuxième rideau de l'avenue Théodore Braun (la Lagune 2), les parcelles occupées par des entreprises sont classées en zone Uia. Les tènements identifiés sur l'extrait de proposition de changement de zonage (orange) sont reclassés en Uia pour préserver des activités industrielles ou artisanales.
3. Le secteur Uc à l'angle de la rue Troussier, au Nord-Est de la rue Alexandre Richetta et à l'Ouest de l'autoroute A6 est rattaché à la zone Uia afin de prévoir une évolution vers une vocation d'activité artisanale au regard des besoins sur le territoire, mais aussi des nuisances générées par l'A6 (pollution et bruit notamment) et du recul imposé aux habitations (optimisation du foncier possible en Uia).
4. A l'Est du secteur d'OAP Ampère-Frans, le tènement compris entre la rue Ampère, la route de Frans et la rue Emile Zola occupé très majoritairement par des activités économiques dont Créacité est classé en Uia afin de préserver la vocation dominante en excluant toute possibilité de nouveaux commerces sur cette entrée de ville.
5. Avenue Edouard Herriot, la partie de la zone Uibc située à l'Ouest du giratoire des Conscrits est rattachée à la zone Uia contigüe à l'Ouest considérant l'opération réalisée de renouvellement urbain ne doit pas voir les locaux changer de destination pour du commerce sur ce secteur également constituant une entrée de ville, et plus généralement entrée de l'agglomération.



## b. Création d'emplacements réservés

Tels que présentés au point précédent « c. Emplacements réservés » du « 2. Annexe 1 du règlement, partie écrite (pièce 4.1.a) et documents graphiques du règlement (pièces 4.2.b Nord et Sud) », plusieurs emplacements sont inscrits au profit des communes d'Arnas, Limas et de Villefranche-sur-Saône.

## c. Eléments Remarquables du Paysage

### Gleizé



La cessation de l'activité de la cave coopérative de Gleizé avec son transfert sur la commune nouvelle voisine Porte des Pierres Dorées justifie une vigilance particulière sur ce site désaffecté. La Ville de Gleizé a ainsi créé par délibération du Conseil municipal un périmètre de réflexion sur ce secteur en entrée d'agglomération afin de mener des études quant au devenir de ce vaste site (mutation potentielle ou opération de renouvellement urbain).

Toutefois, sans attendre les conclusions des études, l'attachement à son histoire conduit à préserver la façade du bâtiment principal telle qu'elle existait en 1935 avec ses ailes en extension, étant à préciser que l'avancée vitrée réalisée en rotonde devra être démolie.



Sur le secteur de l'OAP n° 25, le portail, certainement fin XIXème siècle, est un élément patrimonial à conserver et à restaurer. Le mur sur rue, éléments structurant de rue des Grillons, contribue à l'intérêt de la propriété avec son parc arboré qui nécessite d'être valorisé par un travail paysager s'appuyant sur les sujets existants à conserver. Le parc est donc à recomposer afin de renforcer son caractère et rôle au sein du tissu urbain. La distinction entre les cours et les jardins apporte une qualité et une différenciation des espaces extérieur intéressante à conserver.



Sur le document graphique 4.2.b (extrait ci-contre), sont par conséquent portés un élément urbain remarquable du paysage (linéaire constitué du portail et du mur) et un élément naturel remarquable du paysage.

## Limas

Le chemin des Charretiers est un chemin historique de la commune qui aurait servi à descendre au village les pierres des carrières situées sur la colline.

La partie basse, à proximité du village est encore bordée de murs de pierres qui doivent être conservés.



*Mur Ouest dans la partie Nord du chemin*



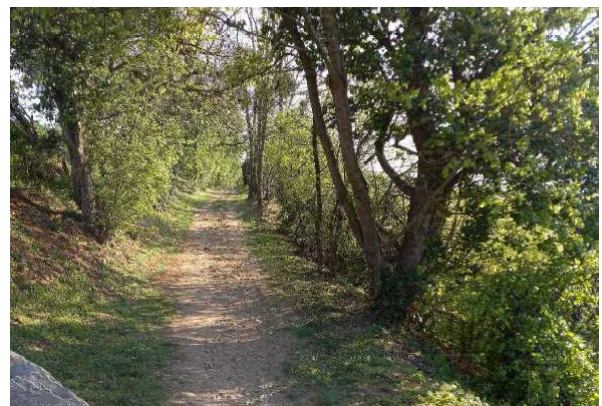
*Mur Est proche du Parc municipal Guillemet*

Dans sa partie médiane, les murs, coté Est du chemin, sont anciens. Coté Ouest, le cahier des charges du lotissement a obligé les propriétaires à recréer des murs de pierres en bordure du chemin. La qualité des ces murs justifie leur préservation et donc leur identification au Règlement.



*Mur de pierre traditionnel coté Est  
près de la citadelle*

En partie haute (extrémité Sud), le chemin traverse les champs et les prés. Les haies arbustives créent une voute végétale, très empruntée des promeneurs, que la commune souhaite conserver et valoriser. Le classement en élément naturel remarquable du paysage est retenu.



Sur les hauts de Limas, le long du chemin rural 18, le mur en pierre est préservé. Il dessert la carrière dite d'escalade. Lors de la construction des villas, le mur existant a été conservé le long de ce chemin en bordure Est de la parcelle AH 195. Ces vestiges du territoire rural font partie du patrimoine et justifient de l'enjeu de leur préservation.



Rue Claudius Lamarche, la commune souhaite également préserver les murs de pierres aux abords du château des Tournelles, certains sont anciens et d'autres plus récents.



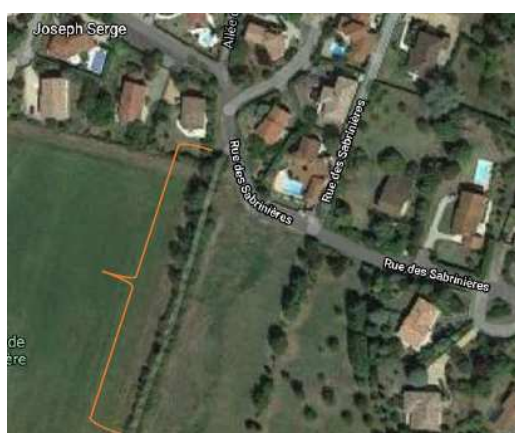
Sur la partie Sud de la rue, un mur récent a été créé dans l'esprit du bâtiment situé sur la propriété. Sa localisation en face du château incite à son classement.



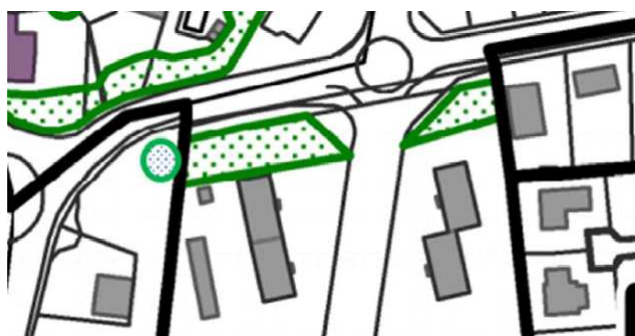
Plus bas, le mur de pierre a été surélevé à partir d'un soubassement traditionnel.



Comme dit précédemment, en partie haute du chemin des Charretiers (extrémité Sud), les haies arbustives et arborescentes créant une voute végétale sont identifiées en élément naturel remarquable du paysage.



Pour préserver la végétation à l'entrée Nord-Est de la commune, à proximité immédiate des carrefours giratoires Berlioz et du chemin du Loup, les arbres d'ornement ont été inscrits en éléments naturels remarquables du paysage. La partie Nord était déjà protégée, la partie Sud, de chaque côté de la rue Hector Berlioz a donc été ajoutée. Il a également été ajouté le dernier cèdre présent sur la propriété adjacente récemment divisée pour implanter une maison d'habitation.

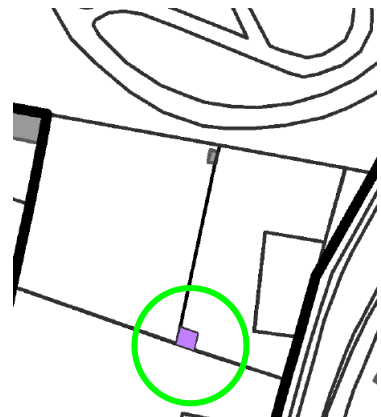


Vue de la partie Est de la rue Hector Berlioz



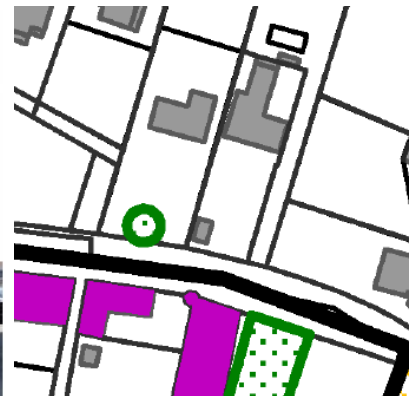
Vue de la partie Ouest de la rue Hector Berlioz. La flèche montre le cèdre à protéger

Au Peloux, chemin de l'Ecoissais, parcelle AM 92, en vue de la préservation d'un pigeonnier d'architecture traditionnelle, un élément remarquable du paysage (C2) est porté sur le document graphique (4.2.b. Sud).



Extrait document graphique (4.2.b)

Rue de la Barre, à l'entrée du bourg, sur la parcelle AL 226, un arbre, de type cèdre, s'impose en bordure de rue annonçant les espaces boisés des propriétés du cœur du village.

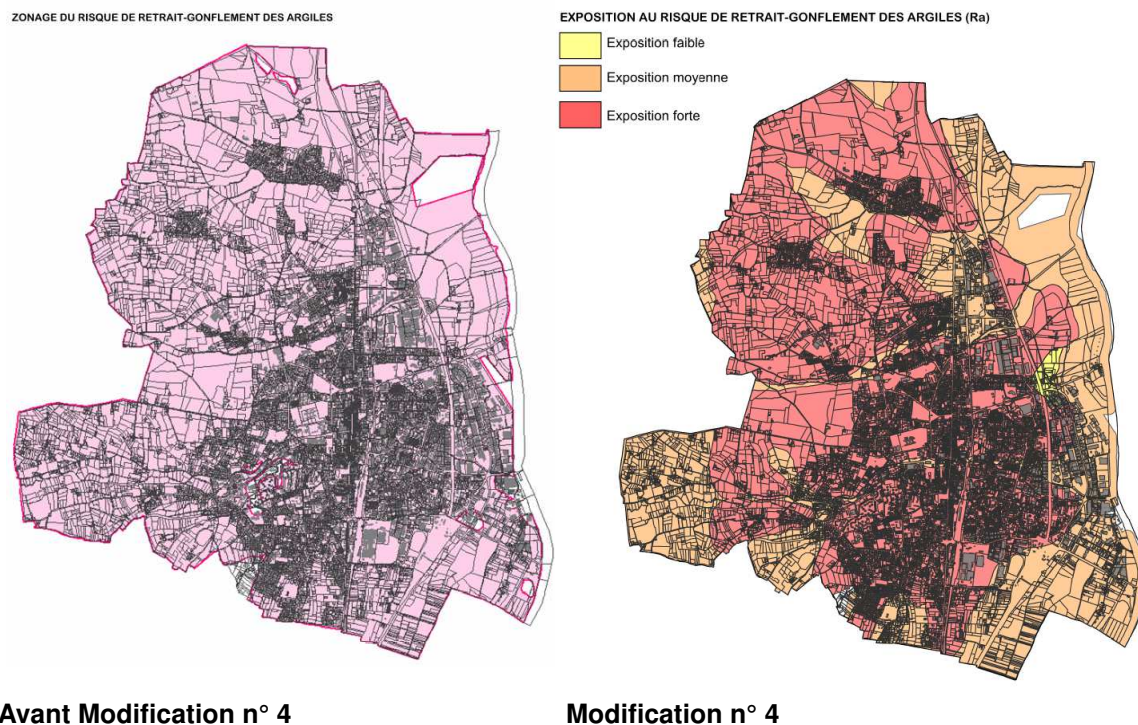


Extrait document graphique (4.2.b)



#### d. Remplacement de la carte de risque de retrait gonflement des argiles

La carte d'exposition à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux, établie au 1/50 000ème et annexée à l'Arrêté ministériel du 22 juillet 2020, est portée en encart sur les documents graphiques du règlement (pièces 4.2.c Nord et Sud) en remplacement de la carte de zonage du risque retrait-gonflement des argiles de 2010 d'Alpes-géo-conseil.



Avant Modification n° 4

Modification n° 4

## IV. EVOLUTIONS DES SUPERFICIES

Le tableau présenté ci-dessous synthétise les évolutions globales des zones pour les quatre communes.

PLU Modification n° 3			PLU Modification n° 4		
<b>Zones U</b>	1681,0 hectares	39,1%	<b>Zones U</b>	1672,4 hectares	38,9%
<b>Zones AU</b>	119,5 hectares	2,8%	<b>Zones AU</b>	128,1 hectares	3,0%
<b>Zones A</b>	1431,4 hectares	33,3%	<b>Zones A</b>	1438,8 hectares	33,5%
<b>Zones N</b>	1066,1 hectares	24,8%	<b>Zones N</b>	1058,7 hectares	24,6%
soit 4298 hectares yc la Saône			soit 4298 hectares yc la Saône		

## V. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé de modifier le Règlement (sa partie écrite avec ses annexes et les documents graphiques) et les orientations d'aménagement et de programmation du PLUh sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part CAVBS, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions retenues ont notamment pour effet, de réduire certains droits à construire, notamment par l'inscription de nouveaux emplacements réservés ou d'éléments remarquables du paysage, de limiter l'urbanisation sur plusieurs secteurs par un classement en Ug ou AU, mais aussi de majorer des droits à construire de plus de 20 %, comme sur le secteur de l'ancienne cave coopérative affecté de plus d'une OAP, etc. Le projet de modification peut être adopté selon une procédure de droit commun.

Ce projet au regard des évolutions proposées ne porte pas atteinte à l'environnement ou enjeux environnementaux. En effet, les modifications concernant les zones agricoles (A) et naturelles (N) visent à renforcer les enjeux de protection en vue de les préserver. Certaines évolutions, en particulier l'inscription de nouveaux arbres à protéger, l'obligation de projets de renouvellement urbain ou d'intensification concourent au maintien du végétal en ville et à une optimisation du foncier urbain plutôt que de privilégier des extensions urbaines, etc.

Le Président de la CABVS a saisi la MRAe dans le cadre d'une demande au cas par cas pour connaître sa décision de soumettre ou non la procédure à une Evaluation environnementale, ainsi que la CDPENAF pour avis sur les dispositions relatives aux évolutions du Règlement dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Le dossier de projet de modification n° 4 du PLUh a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet.

Le dossier d'enquête publique comprenant en particulier le projet de modification, la note de présentation, le rappel des textes et les avis émis par les personnes publiques associées a été mis à disposition du public du 4 avril au 6 mai 2022 en vue de permettre la formulation d'observations. L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Président.

Le projet est modifié pour tenir compte des avis émis et des conclusions de l'enquête publique. Les projets de STECAL Nic-Ne sur Gleizé et Nj sur Arnas sont supprimés, et la notion "d'établissements de santé ou médicaux sociaux" est remplacée par celle de "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" dans les articles 6, 7, 8 et 11 du règlement de la zone U pour le secteur Uab (Villefranche) en lien avec le projet d'EHPAD. La modification n° 4 du PLUh est approuvée par délibération du Conseil communautaire.