

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu**

L'an deux mille vingt-six, le 28 avril à 8 heures, le Conseil de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais s'est réuni dans l'Auditorium de l'Hôtel communautaire à Colombier Saugnieu, sous la présidence de M. Daniel Valéro.

Date de la convocation : le 22 avril 2026

Nombre de conseillers en exercice : 40

Présents (33) : M. Arnol, Mmes Auquier, Callamard, Carretti, M. Champeau, Mme Cucuphat, M. Danguillaume, Mmes Deliance, Duboisset, M. Dubuis, Mme Gamer, M. Garcia, Mmes Gherbezza, Giorgi, MM Giroud, Guibert, Hamy, Humbert, Ibanez, Jomain, MM. Llamas, Mathon, Maurel, Mecheri, Mirailles, Mmes Monin, Nicolier, Notin, M. Ruz, Mmes Sarrus, Saunier, Sourd et M. Valéro.

Absents/excusés (7) : MM. Carasco, Condomines, Mmes Jurkiewicz, Liatard, Recorbet, M. Roux et Mme Venditti.

Pouvoirs (6) :

M. Carasco donne pouvoir à Mme Sourd.

Mme Jurkiewicz donne pouvoir à M. Mecheri.

Mme Liatard donne pouvoir à M. Mathon.

Mme Recorbet donne pouvoir à Mme Deliance.

M. Roux donne pouvoir à M. Humbert.

Mme Venditti donne pouvoir à M. Maurel.

Secrétaire de séance : M. Guibert.

Mesdames, Messieurs,

Eléments de contexte : une ZA aménagée selon différentes phases et dans une optique de long terme

La CCEL, au titre de ses compétences statutaires en matière de développement économique, a aménagé, sous sa maîtrise d'ouvrage et selon plusieurs phases opérationnelles, une zone d'activités (ZAE), à l'entrée Ouest de Colombier-Saugnieu, aux abords de la RD 29.

Les quatre premières tranches, réalisées entre 1996 et 2019, ont permis l'installation, sur près de 10 hectares, de cinquante entreprises, représentant 250 emplois environ.

Outre le poids économique de ce pôle d'activités, il convient de souligner la logique d'ensemble et la cohérence qui ont présidé à son développement.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu**

Ainsi, les études de faisabilité et d'aménagement du périmètre de la ZA ont défini pour cette dernière une vocation très claire : favoriser l'accueil de petites et moyennes entreprises, relevant de l'artisanat et de l'économie de proximité. Cette ambition s'appuie sur la volonté de promouvoir un développement équilibré et organisé du territoire intercommunal. Il demeure en effet essentiel de réserver, en dehors des sites stratégiques et contribuant au rayonnement de l'agglomération, des espaces dédiés aux PME. Celles-ci se révèlent d'ailleurs, dans une conjoncture économique difficile, des moteurs de croissance et de création d'emplois.

Ces objectifs ont été avec constance traduits dans la réglementation d'urbanisme et les programmes des tranches successives, ainsi que dans les projets d'extension du périmètre de cette zone d'activités.

Dans ce cadre, la réalisation d'une tranche 5, au sud-est des espaces précédemment aménagés, est envisagée depuis de nombreuses années.

Suite à la création d'un budget annexe spécifique en 2008, des acquisitions foncières ont été effectuées en juillet 2010. A travers les délibérations 2014-02-21 du 18 février 2014, 2016-10-03 du 19 octobre 2016 et n°2020-10-08 du 13 octobre 2020, le Conseil communautaire a rappelé les fondements, les enjeux et les objectifs liés à l'opération. La CCEL a progressivement réuni, dans cette perspective, une superficie d'environ 3,5 ha, à travers des acquisitions amiables.

Le programme d'aménagement de la tranche 5 comprend la création de lots, dont la superficie se trouvera en adéquation avec la demande actuelle, pour l'implantation d'activités de proximité (lots d'environ 900 à 1200 m², opérations groupées, ...). Cette dernière orientation s'exprimera à travers les dispositions contenues dans le cahier des charges de cession de terrains, établi par la collectivité. Les travaux de viabilisation des lots de la tranche 5 ont été engagés début avril 2026.

Ambitions et vocations du site économique

Le développement de la ZAE de Colombier Saugnieu est conforme aux divers documents de planification stratégique, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise (SCOT) et le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la CCEL, approuvé par le Conseil Communautaire le 24 février 2026.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu**

Les tranches successives, qui ont permis des extensions du périmètre de la zone, se sont appuyées sur plusieurs motivations et objectifs :

- La pénurie de foncier économique, amorcée au sein du territoire depuis plusieurs années.
- Les dispositions limitant le développement de nouvelles zones destinées « au tissu économique local », catégorie à laquelle appartient la ZA de Colombier Saugnieu.
- L'orientation, comme évoqué ci-dessus, de cette ZA vers l'accueil de PME locales et relevant de l'économie de proximité, pour lesquelles il demeure difficile de satisfaire les besoins en implantation au sein du territoire intercommunal.

Les développements de la ZA se sont inscrits dans une réelle cohérence urbaine. Ils ont également contribué à la mise en valeur de l'entrée Sud-Ouest de Colombier Saugnieu.

Augmenter la maîtrise foncière au sein de la tranche 1 en renouvellement urbain

Dans un souci d'optimisation foncière, et d'utilisation de potentiels situés au sein des enveloppes bâties, la CCEL a échangé dès 2015 avec le propriétaire des parcelles cadastrées sous les références ZS 186 (5 293 m²) et ZS 190 (8 017 m²), formant un ensemble de 13 310 m², et situées dans la tranche 1.

Ces terrains, classés en zone urbanisée à vocation industrielle (Ui) au titre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Colombier Saugnieu actuellement en vigueur, étaient dédiés au stockage de matériaux et d'engins de chantier du BTP. Ils n'accueillent qu'une faible emprise bâtie.

A travers un courrier en date du 2 février 2016 adressé au propriétaire de l'époque (la SCI Saint Exupéry BTP), la CCEL a confirmé son intérêt pour acquérir ces fonciers, « afin de procéder à une extension de la zone d'activités », « dans le cadre d'une opération d'ensemble » et pour « favoriser l'accueil de petites et moyennes entreprises ».

Le propriétaire n'avait pas donné suite à cette proposition.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu**

Puis, la commune de Colombier Saugnieu a reçu le 19 mai 2023 une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°069 299 23 00017, portant sur une partie des parcelles ZS 186 et ZS 190, représentant une superficie de 6 500 m², pour un montant s'élevant à 1 million d'euros hors taxes (ces parcelles appartenant à la SCI ST EX, immatriculée au RCS de Lyon sous le n°831 326 681 et ayant son siège 77 chemin des Esses à Saint Didier au Mont d'Or 69370).

A travers sa délibération n°2023-06-05 du 27 juin 2023, le Conseil communautaire a décidé d'acquérir par voie de préemption cette emprise de 6 500 m² (à la suite d'une délégation opérée par la commune de Colombier Saugnieu), portant sur une partie des parcelles cadastrées section ZS 186 et ZS 190.

La volonté de maîtrise foncière du tènement par la CCEL s'inscrivait dans la continuité des opérations menées par la collectivité au sein de cette zone d'activités, notamment l'aménagement, en cours, d'une tranche 5.

L'achat de cette superficie permettait ainsi de matérialiser concrètement une nouvelle extension du périmètre la ZAE de Colombier Saugnieu et de renforcer la maîtrise foncière de la CCEL dans ce secteur, au Nord-Est, dans le prolongement immédiat des tènements déjà viabilisés au sein de la tranche 1.

La programmation immobilière était identique à celle prévue pour la tranche 5. Elle comprend ainsi la création de tènements destinés à l'implantation d'activités de proximité (lots d'une superficie inférieure à 1 000 m², opérations groupées du type « parc d'activités » ou « village d'entreprises », ...), dont la configuration se trouve en adéquation avec la demande.

S'agissant du prix, la CCEL avait retenu la valeur fixée par France Domaine, dans son avis n° 12841131 du 27 juin 2023, soit 810 000 € hors taxes et droits, pour l'acquisition de cette emprise de 6 500 m².

Cette valeur a été refusée par la SCI ST EX, qui avait maintenu le montant figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, s'élevant à 1 million d'euros hors taxes et droits.

En application de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, la CCEL a saisi le 19 septembre 2023 le juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Lyon, en vue de fixer le prix du bien, selon les modalités précisées par l'article R.213-11 du Code de l'urbanisme.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu**

Par jugement du 18 mars 2024, le juge de l'expropriation a confirmé le prix d'acquisition du terrain à détacher des parcelles cadastrées ZS 186 et ZS 190 et représentant 6 500 m², soit un montant de 810 000 € hors taxes et droits (correspondant à un prix de 124,62 € au m² hors taxes et droits).

A la suite de cette décision, la SCI ST EX et la CCEL se sont rapprochées et ont évoqué la possibilité d'acquérir à l'amiable la totalité des surfaces contenues dans les parcelles cadastrées ZS 186 et ZS 190, soit 13 310 m² au total, et non uniquement l'emprise objet de la DIA du 19 mai 2023

Cette opportunité permettait en effet de développer un programme immobilier plus conséquent et présentant de meilleures perspectives de viabilité économique.

France Domaine, dans son avis n°19132528 du 25 septembre 2024, a retenu une valeur vénale de 1 674 000 € hors taxes et droits, pour la totalité des superficies proposées par les parcelles ZS 186 et ZS 190, reprenant le prix au m² fixé par le juge de l'expropriation et par le précédent avis du pôle d'évaluation domanial du 23 juin 2023.

Le vendeur, qui demandait initialement un prix de 1 800 000 d'euros hors taxes et droits, a donné dans un premier temps son accord par l'intermédiaire de son notaire sur cette valeur de 1 674 000 d'euros hors taxes et droits, actée par la CCEL, à la condition que l'acquisition soit réalisée par la Communauté de Communes avant la fin de l'année 2024 et que cette dernière s'engage à ne pas fixer de condition suspensive liée à l'obtention d'un financement bancaire lors de la réitération de l'acte.

Le vendeur a finalement renoncé à la cession des emprises susvisées, dans les délais et conditions prévues par l'article L. 213-7 du Code de l'Urbanisme, de sorte que le transfert de propriété des parcelles préemptées par la CCEL aux termes de sa délibération du 27 juin 2023 n'est pas intervenu

En parallèle, la CCEL a été sollicitée par Monsieur et Madame Prein, propriétaires d'une parcelle voisine (située 339 Impasse de la Croix, cadastrée sous la référence ZS 84 et s'étendant sur 3 160 m² environ) et désireux de la céder. Au regard de la localisation de ce foncier, la CCEL a confirmé par courriers du 14 octobre 2025 et du 22 décembre 2025 son intérêt pour acquérir la parcelle ZS 84, en vue de l'intégrer au projet d'extension de la zone d'activités.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

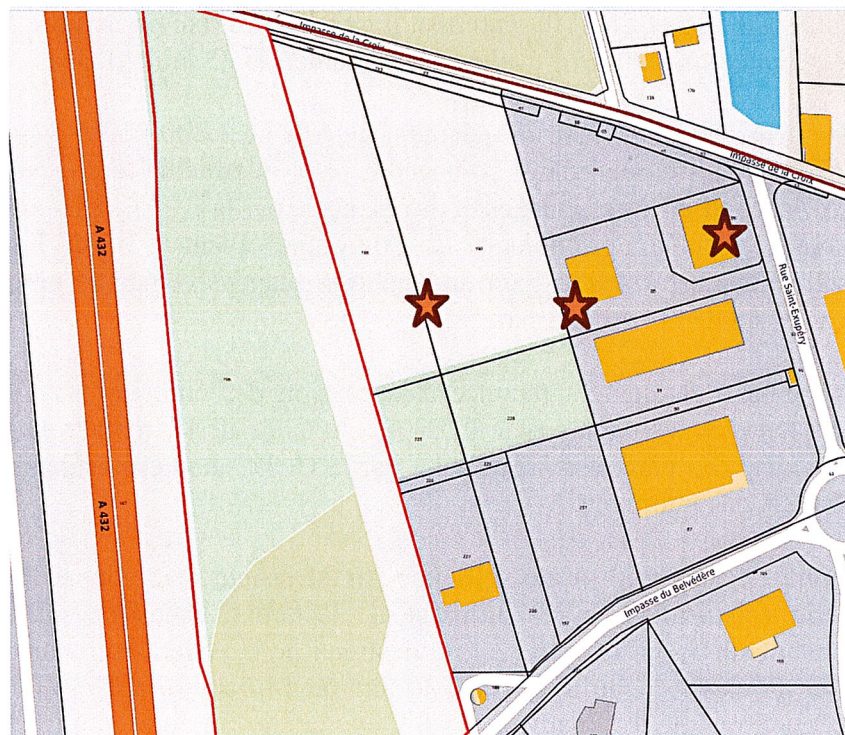
N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu**

Evolutions récentes

La commune de Colombier Saugnieu a dernièrement reçu deux Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) :

- Le 4 mars 2026 une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°0692992600012, portant sur les parcelles ZS 299 (4 425 m2 environ) et ZS 301 (2 381 m2 environ), issues de la division des parcelles ZS 186 et ZS 190, représentant une superficie totale de 6 806 m2, pour un montant s'élevant à 1 million d'euros hors taxes. Il est précisé que cette emprise est actuellement louée.
- Le 18 mars 2026 une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°0692992600015, portant sur une partie de la parcelle ZS 84, représentant une superficie de 2 549 m2, pour un montant s'élevant à 500 000 euros hors taxes.



Localisation des parcelles concernées

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS
DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 2026-04-26

Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu

France Domaine a retenu une valeur vénale de :

- **975 800 euros hors taxes pour les parcelles ZS 299 et ZS 301** (avis n°2026-69299-19578-AR du 20 avril 2026).
- **365 000 euros hors taxes pour la partie détachée (2 549 m²) de la parcelle ZS 84** (avis n°2026-69299-25050-AR du 20 avril 2026).

Le contenu de ces avis est exposé au cours de la séance et communiqué aux élus communautaires.

L'achat de ces emprises, par la voie de l'exercice du Droit de Préemption Urbain, permettra ainsi :

- de renforcer la maîtrise foncière de la CCEL au sein du périmètre la ZAE de Colombier Saugnieu tel qu'identifié notamment dans le SAE adopté le 24 février 2026, au Nord-Est, dans le prolongement immédiat des tènements déjà viabilisés au sein de la tranche 1,
- de procéder concrètement à une extension de la superficie de la ZAE à même d'accueillir des activités économiques en adéquation avec les orientations du SAE ;
- et donc de rendre possible un aménagement cohérent futur, conformément aux orientations du SAE, au sein d'une zone dédiée à l'accueil d'activités économiques laquelle relève des compétences de la CCEL.

L'acquisition de ces fonciers est réalisée en concertation avec la Commune de Colombier Saugnieu.

Ainsi, le Conseil municipal de Colombier Saugnieu a décidé, par délibération n°2026-02-73 du 1^{er} avril 2026, de déléguer à la CCEL son droit de préemption urbain pour l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre de la ZA (comprenant l'ensemble des parcelles classées en zone Ui ainsi que la parcelle cadastrée section ZS 260 classée en zone Uia au titre du Plan Local d'Urbanisme applicable).

Le programme porté par la CCEL demeure identique à celui envisagé depuis plusieurs années et décrit ci-dessus.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu**

Ce projet d'aménagement demeure ainsi conforme aux motivations et objectifs qui ont inspiré la réalisation des premières phases de l'opération, ainsi qu'aux objets visés par les articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu de l'ensemble des éléments exposés, il présente donc un intérêt général suffisant de nature à justifier le recours au droit de préemption urbain.

La CCEL entend par suite procéder à la préemption des emprises comprises dans les DIA selon les conditions financières résultant du jugement du 18 mars 2024 rendu par le juge de l'expropriation, soit prix de 124,62 € au m2 hors taxes et droits.

En effet, ces parcelles nécessitent des travaux de viabilisation et d'amélioration (végétalisation, ...) préalablement à l'implantation d'entreprises.

Il est rappelé, par ailleurs, que les parcelles ZS 299 et ZS 301 sont grevées d'un contrat de location.

Sur ce point, il convient de prendre en compte qu'il ne peut être écarté que le bail dénommé « précaire » tel que conclu par la SCI ST EX avec la société ECO METAL RECYCLAGE INDUSTRIE sur une emprise de 3.000 m2 située sur les parcelles cadastrées Section ZS n°299 et 301 puisse être en réalité requalifié en bail commercial à la demande de l'occupant.

Une telle situation justifierait un abattement sur la valeur vénale du bien, laquelle est habituellement fixée à 40% par le juge de l'expropriation.

Au regard des éléments exposés ci-dessus et après avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- **D'ACCEPTER** la délégation du droit de préemption consentie à la CCEL par la commune de Colombier Saugnieu, dans le périmètre de la ZA (comprenant l'ensemble des parcelles classées en zone Ui ainsi que la parcelle cadastrée section ZS 260 classée en zone Uia au titre du Plan Local d'Urbanisme applicable).
- **DE PROCEDER** à l'acquisition par voie de préemption d'une emprise de 6 806 m2 environ, rassemblant les parcelles cadastrées Section ZS 299 et ZS 301, telle que visée dans la déclaration d'intention d'aliéner n°0692992600012.
- **DE PROCEDER** à l'acquisition par voie de préemption d'une emprise de 2 549 m2 environ, constituée d'une partie de la parcelle cadastrée Section ZS 84, telle que visée dans la déclaration d'intention d'aliéner n°0692992600015.

EXTRAIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

Exercice du droit de préemption pour l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS 301 et ZS 84 (pour partie) / Zone d'activités de Colombier-Saugnieu.

- **DE RETENIR** une valeur de 848 164 € hors taxes et droits, pour l'acquisition des parcelles cadastrées Section ZS 299 et ZS 301.
- **DE RETENIR** une valeur de 317 657 € hors taxes et droits, pour l'acquisition d'une emprise de 2 549 m² environ, constituée d'une partie de la parcelle cadastrée Section ZS 84.
- **DE CHARGER** Monsieur le Président de la CCEL de l'exécution de la présente.

Dès lors et comme le prévoit l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, les propriétaires disposeront d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente décision pour notifier à la CCEL, délégataire du droit de préemption :

- Soit qu'ils acceptent le prix proposé. Dans ce cas, conformément à l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme, un acte authentique est dressé, aux frais de la CCEL, dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété ;
- Soit qu'ils maintiennent le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, en application de l'article L.213-4 du Code de l'Urbanisme, la CCEL se réserve la possibilité de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation, selon les modalités fixées à l'article R.213-11 du Code de l'Urbanisme ;
- Soit qu'ils renoncent à l'aliénation. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois équivaut à une renonciation d'aliéner.

La présente décision de préemption sera notifiée :

- A l'office notarial de Maître NOURISSAT-STRIFFLING-VIARD-ROQUEL (23 rue Buffon 21000 DIJON), à la société SCI ST EX dont le siège social est situé 77 chemin des Esses à Saint Didier au Mont d'Or (69370) propriétaire des parcelles cadastrées Section ZS 299 et ZS 301, ainsi qu'à la société SCI 67 LA MODER, dont le siège social est situé 991 route du Dauphiné à Colombier Saugnieu (69124) en sa qualité d'acquéreur évincé.
- A l'office notarial de Maître PROHASZKA-MONJEAUD-PRETET-DUMONTET-PIERSON-COCHE-KAPPLER-HOMNIA NOTAIRES (1 Place Charles Hernu 69100 Villeurbanne), à Monsieur et Madame Prein, domiciliés 339 Impasse de la Croix (69124) propriétaires de la parcelle cadastrée Section ZS 84, ainsi qu'à la

EXTRAIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2026-04-26

**Exercice du droit de préemption pour
l'acquisition des parcelles ZS 299, ZS
301 et ZS 84 (pour partie) / Zone
d'activités de Colombier-Saugnieu.**

société SCI 67 LA MODER, dont le siège social est situé 991 route du Dauphiné à Colombier Saugnieu (69124) en sa qualité d'acquéreur évincé.

Une ampliation sera communiquée à Madame la Préfète du Rhône.

Le Président

Daniel VALÉRO


*Délibération adoptée à l'unanimité.
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME*

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication des actes réglementaires. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif. Il peut être saisi par le biais du site Internet www.telerecours.fr