



I.2.a - Diagnostic socio-économique et agricole

I.2.b - Diagnostic paysager et urbain



Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt du PLUi-H



Diagnostic socio-économique

SOMMAIRE

I LA DEMOGRAPHIE ET LA POPULATION.....	1
1.1 Principales dynamiques démographiques.....	1
1.2 Les caractéristiques de la population.....	7
1.3 Perspectives sociodémographiques.....	12
1.4 Synthèse des dynamiques démographiques	14
2 LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES.....	15
2.1 Le parc de logements existants.....	15
2.2 Typologie des résidences principales	20
2.3 Les équilibres territoriaux de la production de logements	32
2.4 Le fonctionnement des marchés locaux de l’habitat et du logement.....	38
2.5 Les dynamiques et enjeux liés à la rénovation	46
2.6 Les publics aux besoins spécifiques	50
2.7 Synthèse des dynamiques résidentielles.....	56
3 L’OFFRE DE SERVICES ET D’EQUIPEMENTS	57
3.1 Recensement et répartition des équipements sur le territoire.....	57
3.2 Les services de santé et l’accès aux soins	60
3.3 L’organisation de l’offre de services scolaires	61
3.4 Les politiques de services développées dans le cadre du projet de territoire.....	63
3.5 L’aménagement numérique	63
3.6 Synthèse – l’offre de services et d’équipements	65
4 L’ORGANISATION DES MOBILITES	66
4.1 Urbanisme et mobilité	66
4.2 Caractéristiques des réseaux.....	67
4.3 Caractéristiques de la demande	71
4.4 Synthèse des dynamiques de mobilité, enjeux.....	73
5 LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES.....	74
5.1 Dynamiques générales.....	74
5.2 L’industrie et la construction.....	80
5.3 Les services et les activités commerciales.....	82
5.4 Les activités agricoles et forestières	90
5.5 Le tourisme	96
5.6 L’aménagement économique.....	103
5.7 Synthèse des dynamiques économiques.....	109
6 SYNTHESE DES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES	110

I. LA DEMOGRAPHIE ET LA POPULATION

I.1 Principales dynamiques démographiques

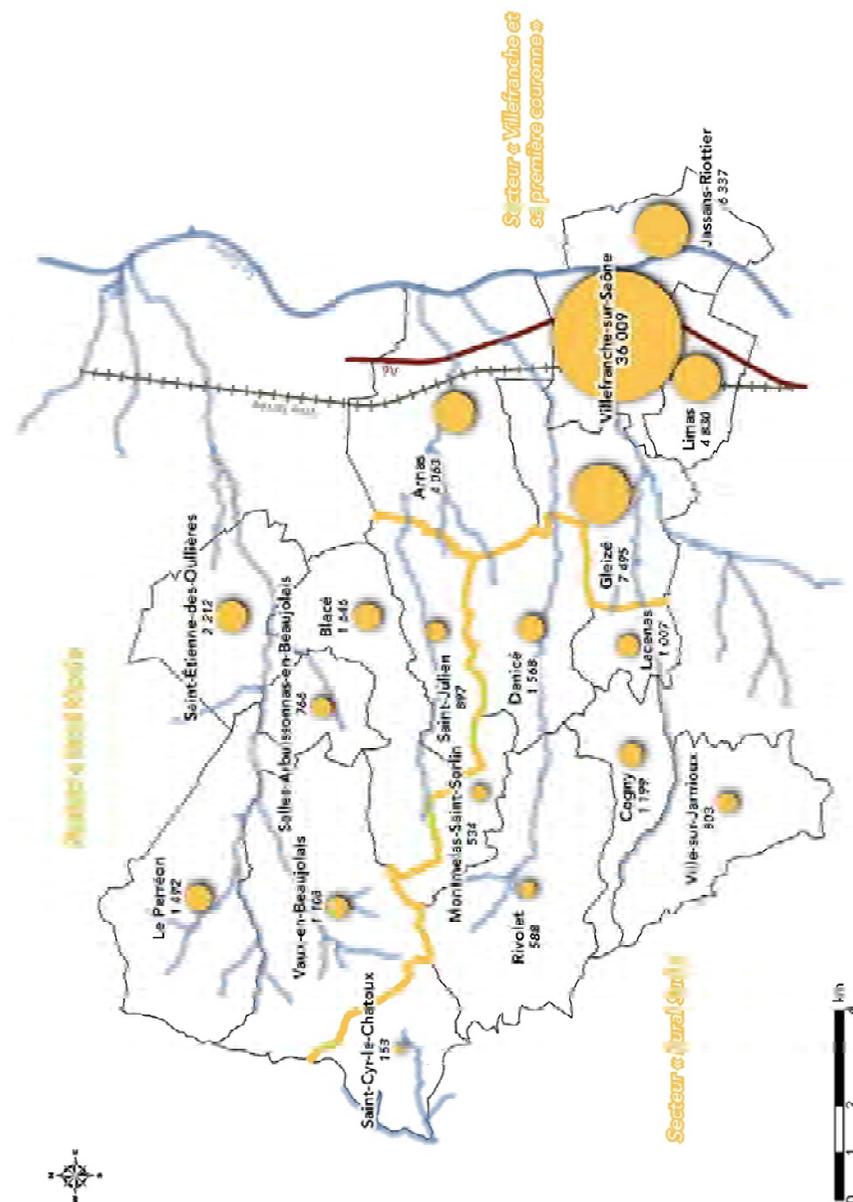
I.1.1 Un contexte à la fois urbain et rural qui bénéficie d'un positionnement attractif

Le territoire Villefranche-sur-Saône Beaujolais Saône compte 18 communes pour une population 72 707 habitants en 2020, soit un peu plus de 4% de la population de la Circonscription départementale du Rhône (Département du Rhône et Métropole de Lyon).

Situé au Nord-Est de l'ex-département du Rhône, limitrophe avec l'Ain, le territoire fait partie de l'aire urbaine de Lyon, et est donc influencé par ce dernier en matière de développement socioéconomique. 8 communes appartiennent selon l'INSEE au pôle urbain de l'aire urbaine de Lyon, le reste des communes est considéré comme appartenant à la couronne périurbaine de ce pôle urbain.

A l'échelle régionale, la progression du nombre d'habitants est relativement importante dans les zones situées dans le couloir du Val de Saône et dans la grande aire urbaine de Lyon. Appuyé le couloir dynamique du Val de Saône, le territoire de la Communauté d'Agglomération bénéficie de la présence de grandes infrastructures (A6, TER Paris Lyon Marseille) et accueille une densité de population plutôt élevée (422 habitants au km²). Cette densité est inférieure à la moyenne du très urbain département du Rhône (555 hab/km²) mais au-dessus des moyennes de tous les départements limitrophes (64,9 hab/km² en Saône-et-Loire et 107,5 hab/km² dans l'Ain) et de celle de la région Auvergne-Rhône-Alpes (112 hab/km²).

Cette densité moyenne masque des écarts importants entre l'ouest du territoire et le couloir de la vallée de la Saône, accueillant historiquement plus d'habitants.



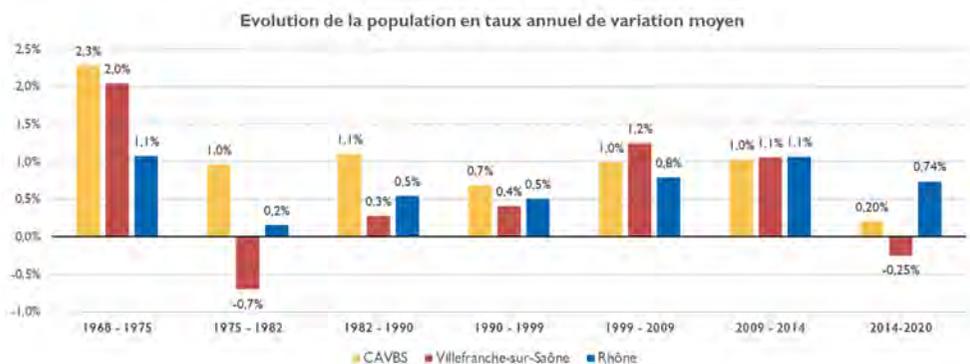
1.1.2 Les évolutions de la population

Une dynamique de croissance forte et continue

La population du territoire n'a cessé d'augmenter entre 1968 et aujourd'hui. Le rythme de croissance était particulièrement fort entre 1999 et 2014, puis s'est ralenti entre 2014 et 2020. **Le territoire a accueilli près de 11 000 personnes supplémentaires entre 1999 et 2020.**

L'armature démographique a connu des évolutions importantes depuis 1968 :

- **La ville centre de Villefranche-sur-Saône connu une période de décroissance entre les années 70 et 90.** Cette perte de population s'est faite en partie au profit du développement des communes limitrophes (Limas, Gleizé, Arnas...). Le poids de Villefranche-sur-Saône s'est réduit au profit de sa couronne périurbaine puisque la ville centre concentre 49,5% de la population en 2020 contre 62% à la fin des années 60. Le poids démographique de la ville centre est relativement stable depuis la fin des années 90.
- **L'ensemble des communes rurales a connu une croissance significative et spatialement homogène tout au long de la deuxième partie du XXème et jusqu'à aujourd'hui.** Toutes situées à l'intérieur du périmètre d'influence de Lyon, elles ont bénéficié du desserrement de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône, et plus largement de celui de la métropole.



L'étude des taux de variation annuel (cartes ci-après), relatant plus proportionnellement les mouvements démographiques par communes, montre l'évolution de l'attractivité économique et résidentielle du territoire depuis 1999 :

- **Entre 1999 et 2009, le territoire a gagné 6 403 habitants**, avec une croissance sur l'ensemble du territoire même si la partie nord du territoire a connu une croissance légèrement plus dynamique. La ville centre de Villefranche-sur-Saône a connu une dynamique démographique proche de la moyenne intercommunale.
- **Entre 2009 et 2020, le territoire a gagné 3 852 habitants.** Après 2009, la dynamique démographique s'est maintenue (+1%/an à l'échelle de la CA) mais elle s'est mieux répartie spatialement. Les dynamiques sur les dernières années (2014-2020) sont plus faibles, ce qui peut s'expliquer en partie par une tension forte sur le marché immobilier. On observe même une diminution de population sur la ville de Villefranche-sur-Saône-sur-Saône.

Données
INSEE RGP
2020

Evolution de
la population

Commune	Population 1999	EVOLUTION 1999-2009				Population 2009	EVOLUTION 2009-2020				Population 2020
		Total	TVAR	Dont solde naturel	Dont solde migratoire		Total	TVAR	Dont solde naturel	Dont solde migratoire	
Blacé	1 205	+186	1,4%	-0,6%	2,1%	1 391	+255	+1,5%	-0,4%	+1,9%	1 646
Le Perréon	1 0208	+375	3,2%	0,8%	2,4%	1 395	+97	+0,6%	+0,5%	+0,1%	1 492
Salles-Arbussonas-en-Beaujolais	629	+136	2,0%	0,7%	1,2%	765	+1	0,0%	+0,9%	-0,9%	766
Saint-Etienne-des-Ouillières	1 519	+313	1,9%	0,8%	1,0%	1 832	+380	+1,8%	+0,8%	+1,0%	2 212
Saint-Julien	768	+55	0,7%	0,7%	0,0%	823	+74	+0,8%	+0,8%	+0,0%	897
Vaux-en-Beaujolais	766	+257	2,9%	0,7%	2,2%	1 023	+85	+0,7%	+1,1%	-0,4%	1 108
Secteur Rural Nord	5 907	+1 322	+2%	+0,5%	+1,6%	7 229	+892	+1,1%	+0,6%	+0,5%	8 121
Cogny	941	+126	1,3%	0,6%	0,7%	1 067	+132	+1,1%	+0,5%	+0,6%	1 199
Denicé	1 256	+39	0,3%	0,3%	0,0%	1 295	+273	+1,8%	+0,7%	+1,1%	1 568
Lacenas	852	+35	0,4%	0,5%	-0,1%	887	+120	+1,2%	+0,9%	+0,3%	1 007
Montmelas-Saint-Sorlin	367	-8	-0,2%	-2,5%	2,3%	359	+175	+3,7%	-4,1%	5,7%	534
Rivolet	488	+63	1,2%	1,2%	0,0%	551	+37	+0,6%	+0,9%	-0,3%	588
Saint-Cyr-le-Chatoux	107	+18	1,6%	1,0%	0,6%	125	+28	+1,9%	+1,0%	0,9%	153
Ville-sur-Jarnioux	640	+133	1,9%	0,7%	1,2%	773	+30	+0,3%	+0,4%	-0,0%	803
Secteur Rural Sud	4 651	+406	+0,8%	+0,4%	+0,5%	5 057	+795	+1,3 %	+0,4%	+0,9%	5 852
Arnas	3 106	+141	0,4%	0,7%	-0,3%	3 247	+816	+2,1%	+0,4%	+1,7	4 063
Gleizé	8 050	-375	-0,5%	0,5%	-1,0%	7 675	-180	-0,2%	+0,5%	-0,7%	7 495
Jassans-Riottier	5 338	+617	1,1%	0,7%	0,4%	5 955	+382	+0,6%	+0,4%	+0,2%	6 337
Limas	4 151	+253	0,6%	0,6%	0,0%	4 404	+426	+0,8%	+0,6%	+0,2%	4 830
Villefranche-sur-Saône-sur-Saône	30 647	+4 039	1,2%	1,1%	0,2%	34 686	+1 323	+0,3%	+1,0%	-0,7%	36 009
Secteur Villefranche-sur-Saône et sa 1^{ère} couronne	51 292	+4 675	+0,9%	+0,9%	0%	55 967	+2 767	+0,4%	+0,8%	-0,4%	58 734
CA Villefranche Beaujolais Saône	61 850	+6 403	1,0%	0,8%	0,2%	68 253	+4 454	+0,6%	+0,8%	-0,2%	72 707
Département du Rhône	1 578 869	+129 802	0,8%	0,5%	0,3%	1 708 671	+174 766	+0,9%	+0,8%	+0,1%	1 883 437
France métropolitaine	60 149 901	+4 154 599	0,7%	0,4%	0,2%	62 465 709	+2 803 445	+0,4%	+0,3%	+0,1%	65 269 154



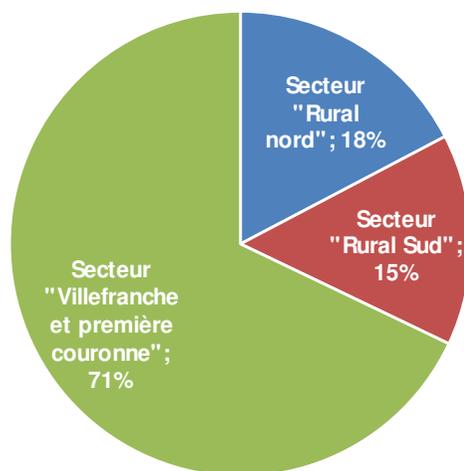
1.1.3 Les migrations résidentielles

Une attractivité portée par le desserrement Lyonnais (données 2012-2014)

Sur la période 2012-2014, le territoire a accueilli 5 022 nouveaux habitants, quand 1 991 résidents partaient du territoire. L'analyse des flux entrants met en évidence les échanges majeurs avec la métropole lyonnaise, et les échanges internes entre le secteur de Villefranche-sur-Saône et les secteurs plus ruraux du Beaujolais :

- Les nouveaux arrivants proviennent pour 56% d'entre eux de l'unité urbaine de Lyon. Parmi les nouveaux habitants, les personnes issues de la Métropole de Lyon s'installent plus largement à Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, Limas et Jassans-Riottier (cf. carte du desserrement de la métropole lyonnaise ci-après).

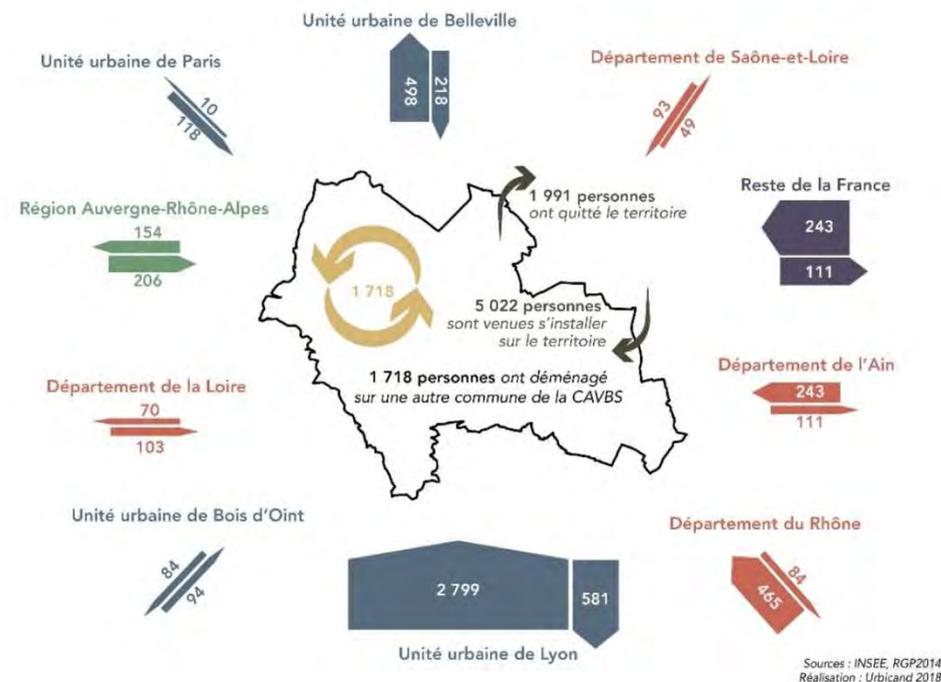
Secteur de destination des migrations résidentielles internes à la CAVBS



- Les flux internes à la Communauté d'Agglomération concernent principalement des flux vers la commune de Villefranche-sur-Saône(37%) ou Gleizé (15%). Plus largement ce sont les communes du secteur de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne qui accueillent près des ¾ des migrations résidentielles internes (72%).

- Toutefois, par rapport à leur population, les communes qui ont accueilli le plus grand nombre d'habitants sont plutôt des communes rurales : Montmelas-Saint-Sorlin (87 arrivées pour 469 habitants soit 18,5% de la population) et Ville-sur-Jarniou (120 arrivées pour 831 habitants soit 14,4%). A l'inverse, ce sont les communes de Villefranche-sur-Saône et Gleizé qui ont enregistré le moins de nouvelles arrivées par rapport à leur population globale (6,9% et 7,2% de la population).

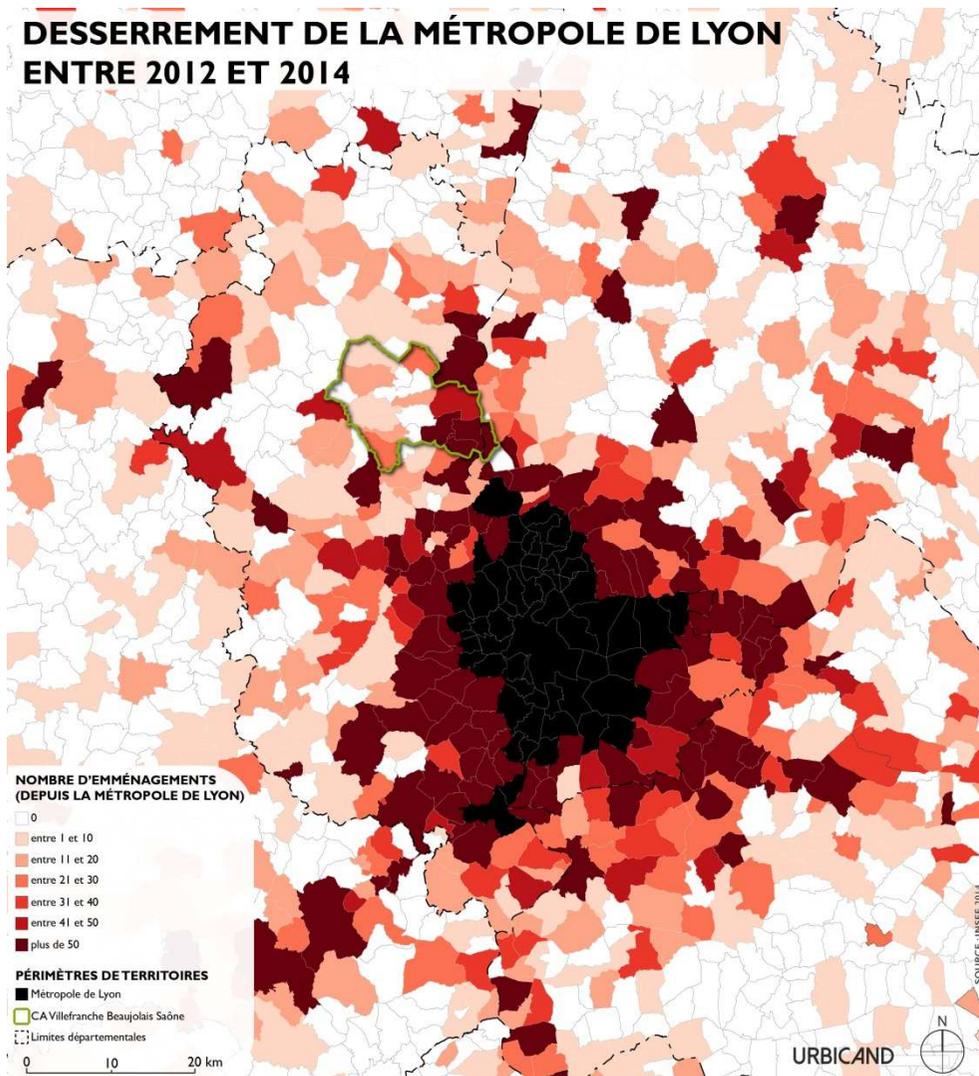
Concernant les résidents sortant du territoire, ils se dirigent pour près de la moitié vers le département du Rhône (49%) et en particulier vers la Communautés de Communes Saône-Beaujolais (18%) et la Métropole de Lyon (15%). Le département de l'Ain accueille quant à lui 19% des sortants.



Migrations résidentielles (en nombre de personnes)

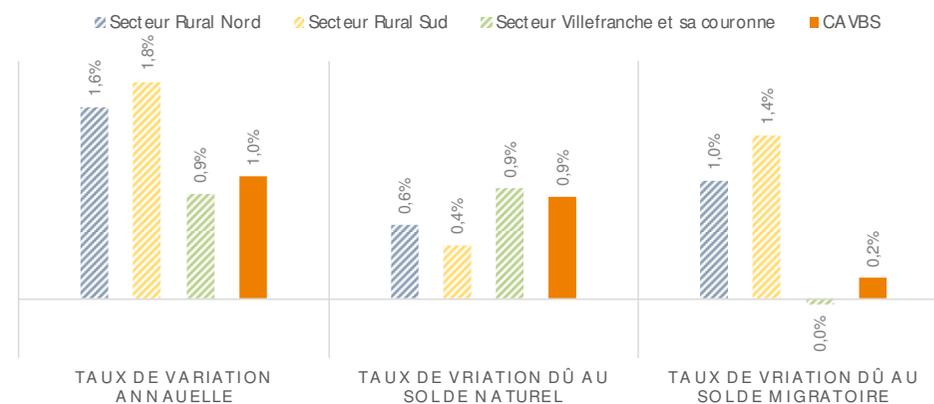
- ➡ Mouvements dans les aires urbaines
- ➡ Mouvements entre les autres communes des départements
- ➡ Autres mouvements entre le reste de la région ou de la France

DESSERREMENT DE LA MÉTROPOLE DE LYON ENTRE 2012 ET 2014



Des déséquilibres internes entre le pôle urbain et les secteurs ruraux

En valeur absolue, Villefranche-sur-Saône et sa première couronne accueillent la majorité de la croissance démographique étant donnée sa dimension beaucoup plus urbaine et peuplée. Cette dynamique est essentiellement soutenue par le solde naturel positif. A l'inverse, au prorata de la population, les secteurs ruraux présentent une dynamique démographique plus soutenue qu'à Villefranche-sur-Saône grâce à un solde migratoire plus important que le solde naturel. Le cœur urbain de l'agglomération formé par Villefranche-sur-Saône et sa première couronne, voit son poids se réduire progressivement au profit des secteurs ruraux.



	Entrants	Sortants	Bilan des flux internes à la CAVBS
Villefranche sur Saône	467	642	-175
Première couronne	672	631	41
Autres communes (villages)	574	444	130

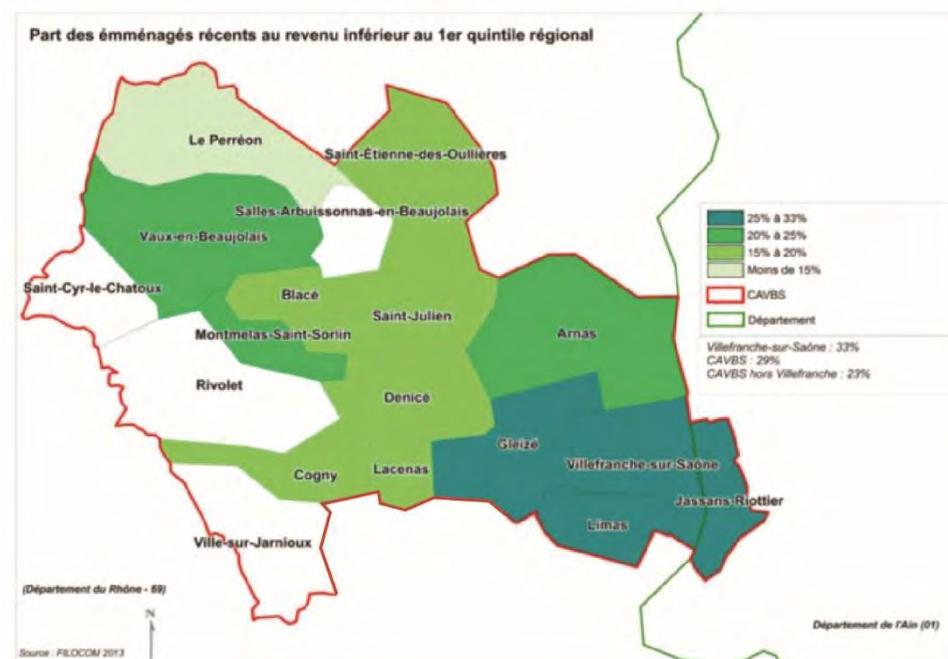
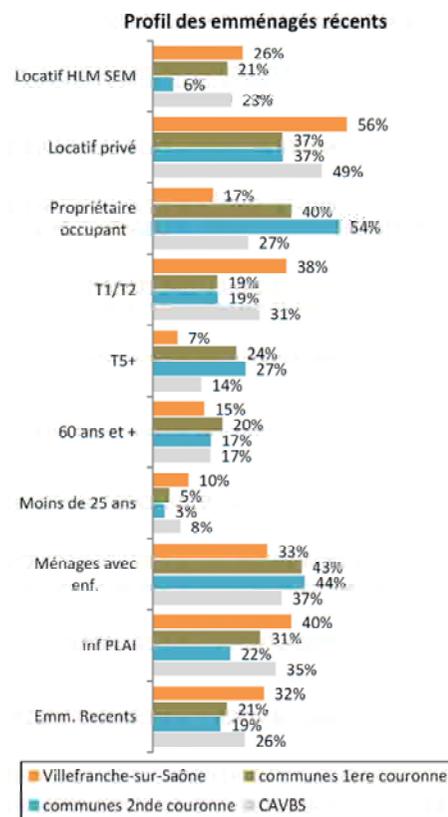
Les données FILOCOM permettent de déterminer que parmi les personnes ayant emménagé, seulement le quart a accédé à la propriété quand la moitié a trouvé à se loger dans le parc locatif privé. Le parc HLM accueille 22% des emménagés récents. La commune de Villefranche-sur-Saône accueille principalement des ménages qui s'installent dans le parc locatif (82%). Ce sont également des ménages au profil peu familial (peu de familles avec enfants), plutôt jeune et aux ressources plus faibles. Ainsi, la question de l'accession à la propriété, notamment « familiale » se pose pour Villefranche-sur-Saône.

Le rôle du locatif est aussi prépondérant sur plusieurs communes urbaines proches de Villefranche-sur-Saône (66% des nouveaux arrivants à Jassans-Riottier et Gleizé, 58% à Limas). A Gleizé, ce sont plus du tiers des nouveaux arrivants qui logent dans le parc social. En dehors de ces communes urbaines, les communes accueillent en majorité des ménages qui ont accédé à la propriété, de profil plus familial et plus aisé.

Parmi les communes plus rurales, Rivolet et Montmelas-Saint-Sorlin se démarquent avec 60% des nouveaux arrivants qui ont trouvé à se loger dans le parc locatif (mais sur de petits volumes d'emménagés récents). Leur profil est plus familial que celui des emménagés récents sur les communes urbaines.

A la lecture de la carte ci-contre, on peut déduire que plus l'éloignement de Villefranche-sur-Saône est important, moins l'installation pour des ménages « modestes » serait aisée. Cela peut notamment s'expliquer par la répartition du parc locatif sur le territoire.

Il convient cependant de nuancer ce constat, l'éloignement tendant aussi à faire diminuer le « montant » moyen de l'accession à la propriété. De fait, les ménages en recherche d'accession à la propriété ayant des revenus intermédiaires, s'orienteraient plus facilement sur ces communes où l'accession est plus abordable qu'à proximité du centre urbain.



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – dynamiques démographiques

- ➔ Un positionnement attractif sur l'axe du Val de Saône et à proximité de la métropole lyonnaise qui génère d'importantes migrations résidentielles
- ➔ Une croissance démographique importante, plus modeste au niveau de la ville centre et de sa première couronne
- ➔ Un rôle important des communes urbaines pour l'accueil des nouveaux entrants de la Communauté d'Agglomération
- ➔ Des migrations internes à la Communauté d'Agglomération favorables aux communes rurales (phénomène de rebond), en particulier via l'accession à la propriété qui est plus difficile dans le secteur urbain

1.2 Les caractéristiques de la population

1.2.1 Une population encore jeune mais vieillissante

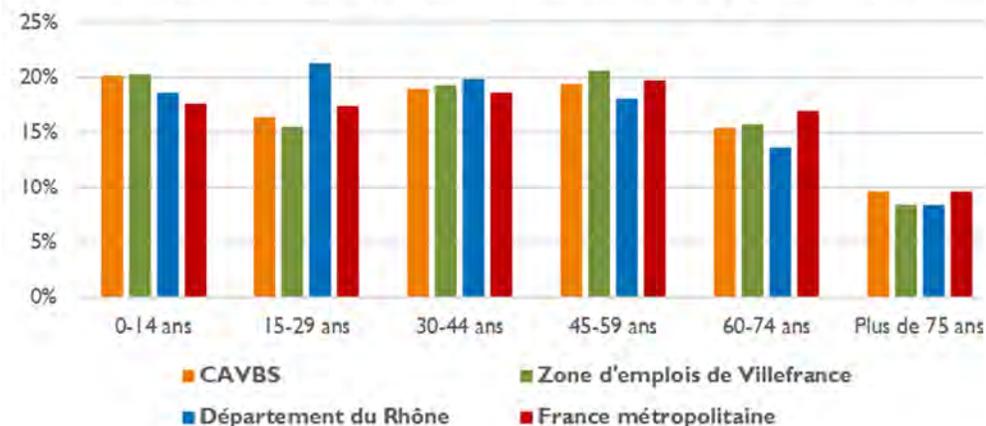
Si la classe d'âge des plus jeunes (0-14 ans) ne se réduit pas et que le **phénomène de vieillissement est moins accentué** par rapport aux tendances nationales, le territoire fait toutefois face à une augmentation significative de la part de sa population de plus de 60 ans, avec :

- Une **augmentation de 4 points de la part des plus de 75 ans** entre 1999 et 2020 (de 6% à 10%), avec un taux supérieur à la moyenne départementale. Cela correspond à une augmentation de plus de 75% de l'effectif de cette tranche d'âge (de 3 955 personnes en 1999 à 6 958). Les proportions les plus importantes de personnes de + de 75 ans se retrouvent sur les communes de Montmelas-Saint-Sorlin (14,5%), Jassans-Riottier (11%) et Blacé (10,5%). Au total le territoire compte près de 7 000 personnes de plus de 75 ans.
- Une stagnation des 0-14 ans mais une plus forte décroissance de la part des 15-29 ans (-5 points de leur poids dans la population totale entre 1999 et 2020), soit une baisse de près de 75% de leurs effectifs sur cette période. Les 15/29 ans sont une catégorie d'âge les plus difficiles à conserver ou à attirer puisqu'une grande partie d'entre eux sont des étudiants ou jeunes actifs qui s'orientent davantage vers les grandes polarités urbaines pour les études supérieures puis pour leur premier emploi.
- **Un profil de population composé majoritairement d'actifs** avec une part de population entre 30 et 59 ans relativement importante et dans la moyenne nationale.

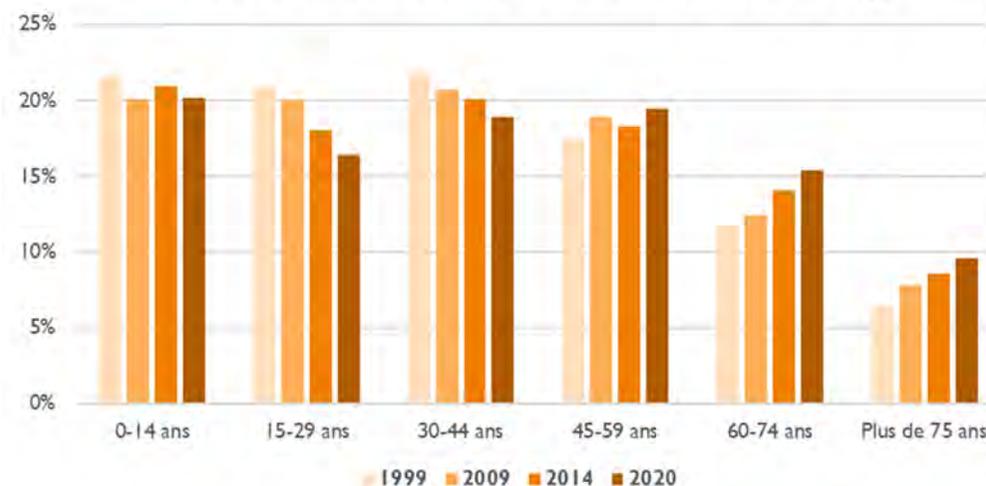
La population de la Communauté d'Agglomération reste plus jeune que les moyennes nationales malgré le début d'un vieillissement de la population qui commence être visible et qui pourrait se poursuivre voire s'accroître dans les années à venir. La majorité des communes affichent **des indices de jeunesse positifs (supérieurs à 1)**, signe d'une plus grande proportion de personnes de moins de 20 ans par rapport aux personnes de plus de 60 ans et donc d'une population encore jeune. Seules trois communes présentent un nombre de personnes de plus de 60 ans supérieur à leur population de moins de 20 ans. En effet, les communes de Saint-Julien, de Jassans-Riottier et de Gleizé présentent un indice de jeunesse inférieur à 1.

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personne de moins de 20 ans et de plus de 60 ans. Pour exemple, la commune de Lacenas compte 266 personnes de moins de 20 ans et 245 personnes de plus de 60 ans ($266/245=1,08$) et montre donc un indice de 1,08.

Répartition de la population par tranche d'âge en 2020



Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge



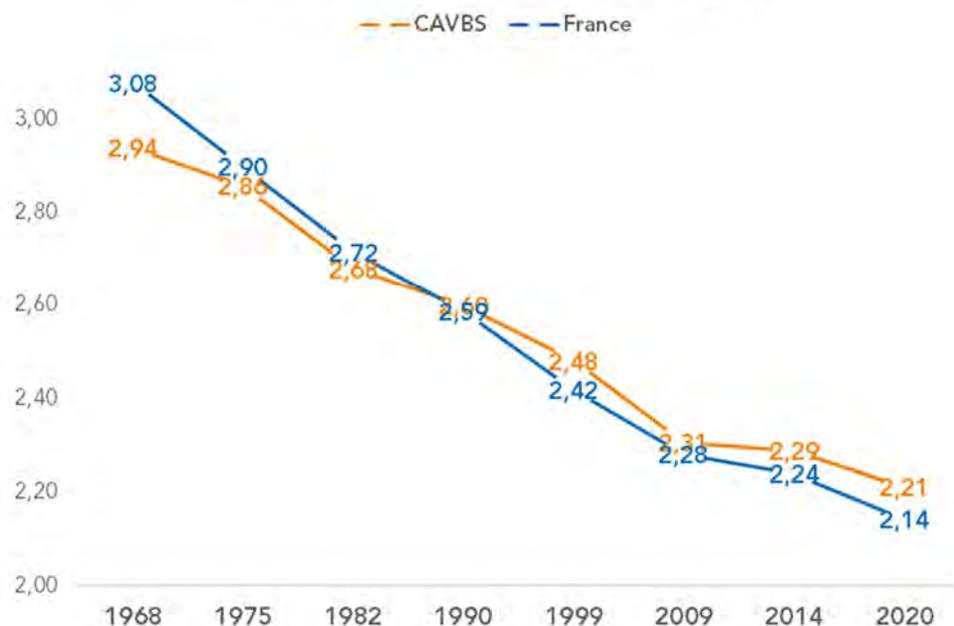
1.2.2 Une taille des ménages qui diminue

La communauté d'agglomération possède historiquement une taille des ménages relativement proche de la moyenne nationale. De plus, elle suit le même rythme d'évolution. Cette taille moyenne atteint 2,21 personnes par ménage en 2020.



La taille des ménages est en constante diminution sous l'effet du vieillissement de la population et de l'éclatement des ménages (séparations et recompositions, familles monoparentales, etc.).

Evolution de la taille des ménages

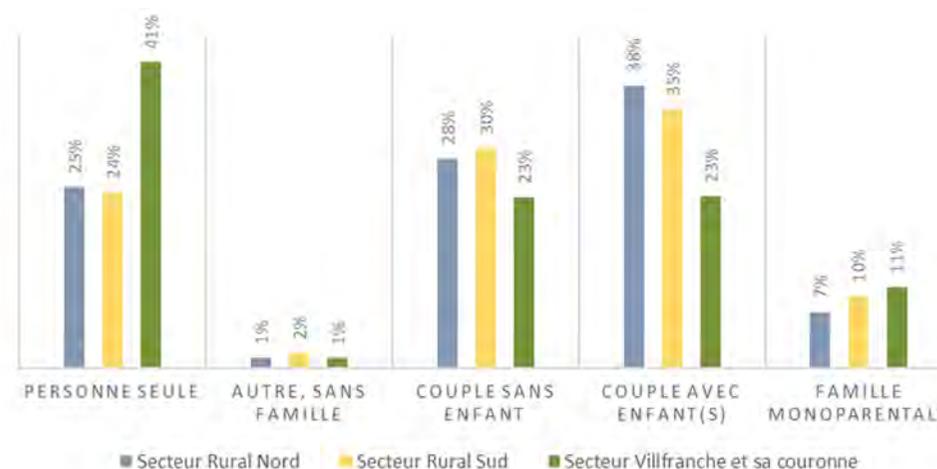


Ce phénomène de desserrement est particulièrement prononcé sur certaines communes, où le nombre de ménages a augmenté beaucoup plus rapidement que le nombre d'habitants (Lacenas, Jassans-Riottier, Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais, Vaux-en-Beaujolais). A l'inverse à Villefranche-sur-Saône, où la taille des ménages était déjà moins élevée, celle-ci est presque restée stable.

Seules quelques petites communes rurales de l'ouest (Montmelas-Saint-Sorlin, Saint-Cyr-le-Chatoux), connaissent une dynamique inverse, avec une augmentation de la taille moyenne des ménages qui peut surtout s'expliquer par le nombre d'habitants réduits où l'évolution de de quelques ménages peuvent directement visibles dans la statistique générale de la commune.

Des profils des ménages très hétérogènes selon les secteurs

Les proportions les plus importantes de personnes seules se retrouvent dans la ville centre de Villefranche-sur-Saône (près de la moitié des ménages : 48% de sa population) **et dans les communes limitrophes** (Jassans-Riottier 30% et Gleizé 31%). Cette proportion plus marquée particulièrement à Villefranche-sur-Saône, tient en partie à la plus grande diversité d'habitat (logement locatif, à loyer modéré, de plus petite taille...) et à la présence des services et équipements nécessaire aux personnes âgées et aux jeunes non motorisés. Le départ des couples avec enfants vers les communes plus rurales proposant des parcelles constructibles renforce cet écart entre le secteur urbain (Villefranche-sur-Saône et sa première couronne) et les secteurs ruraux.

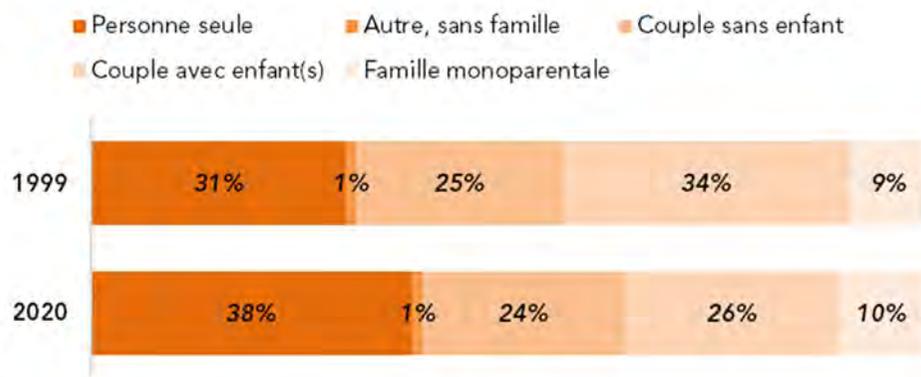


Entre 1999 et 2020, la part des familles nombreuses a diminué, au profit d'une augmentation des petits ménages :

- La proportion de couples avec enfants enregistre la plus forte baisse, passant de 34% en 1999 à 26% en 2020,
- Les personnes seules gagnent en représentativité (de 31 à 38 %) tandis que les couples sans enfants et les familles monoparentales restent relativement stables (9% à 10% entre 1999 et 2020).



Malgré une part encore importante et majoritaire, les couples avec enfants dans les secteurs ruraux ont connu une baisse significative de leur poids dans la population totale entre 1999 et 2020 (de 45% en 1999, ce type de ménage ne représente plus que 37% en 2020). En parallèle, ce sont les couples sans enfant qui ont augmenté de plus de 50% leur effectif entre 1999 et 2020 (passant de 28% des ménages en 1999 à 29% en 2020). Ainsi, on retrouve dans les villages une part de plus en plus importante des couples sans enfants, globalement vieillissants (hausse des personnes de 45-59ans et 60-75 ans). Mais c'est surtout les personnes seules qui ont nettement augmenté, représentant initialement que 21% en 1999 à près d'un quart des ménages en 2020.



1.2.3 Des catégories socioprofessionnelles marquées par la progression des retraités

Malgré une dynamique démographique soutenue, le territoire voit évoluer les effectifs des catégories socioprofessionnelles recensées par l'INSEE et qui composent sa population, de manière disparate.

On note des évolutions conséquentes des catégories socioprofessionnelles, avec en particulier **une croissance des catégories intermédiaires et supérieures, et des retraités** :

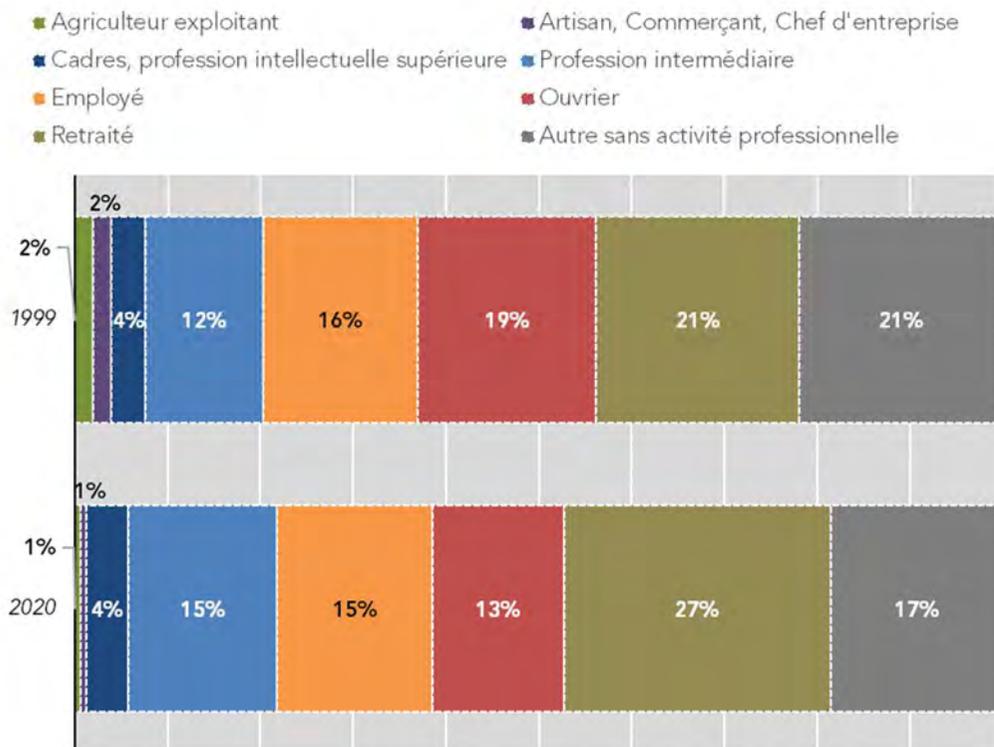
- **La catégorie des agriculteurs affiche un recul** très marqué. Leur nombre a été divisé par près de 3 en l'espace de 20 ans, passant de 920 personnes en 1999 à 316 en 2020. La diminution de la représentation des professionnels de l'agriculture est générale

sur tout le territoire même si ce sont les communes rurales du sud du territoire qui sont particulièrement touchées (De 240 exploitants en 1999, ils ne sont plus que 61 aujourd'hui, soit une division par près de 3). En valeur absolue ce sont les communes rurales du nord qui ont perdu près de 310 exploitants en 20 ans (une moyenne de 15 à 16 par an). Ces communes viticoles ont été durement touchées par la crise de la filière du Beaujolais.

- **Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises augmentent de manière non négligeable** puisque leur effectif s'est accru de 42% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération entre 1999 et 2020. Ce sont les secteurs ruraux qui ont connu une augmentation encore plus importante (+122% et +59% pour les secteurs ruraux nord et sud).
- **C'est la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures qui ont connu l'augmentation la plus importante de leurs effectifs sur le territoire.** Cette tendance s'observe sur l'ensemble du territoire, quel que soit le secteur rural ou urbain. Leur part dans la population est passé de 5 à 8 %. Ils se retrouvent en plus grand nombre sur les communes rurales (10 %) que dans le secteur urbain de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne (8%). Profitant du desserrement des ménages de la métropole Lyonnaise à la recherche d'un cadre de vie de qualité, en proportion parmi les actifs de chaque commune, ce sont les villages du secteur sud, à forte typicité patrimoniale (pierres dorées...) qui présentent les proportions de cadres les plus importantes.
- **Les professions intermédiaires ont également augmenté** en nombres de personnes ainsi qu'en proportion dans la population active. En effet, pendant que la population de plus de 15 ans augmentait de 19%, la catégorie des professions intermédiaires augmentait elle de 42%.
- **La part des employés a elle aussi, augmenté** mais avec un rythme proche de la croissance démographique (+16% entre 1999 et 2020).
- **Le nombre de retraités a proportionnellement augmenté plus de deux fois plus que le nombre d'habitants au total** (+49% contre +19% entre 1999 et 2020). La part des retraités est similaire à la moyenne nationale (27%). Les retraités représentent aujourd'hui plus d'1/4 des de la population et leur représentation a progressé de 6 points depuis 1999. Le nombre de retraités a particulièrement augmenté sur l'ensemble des secteurs du territoire.

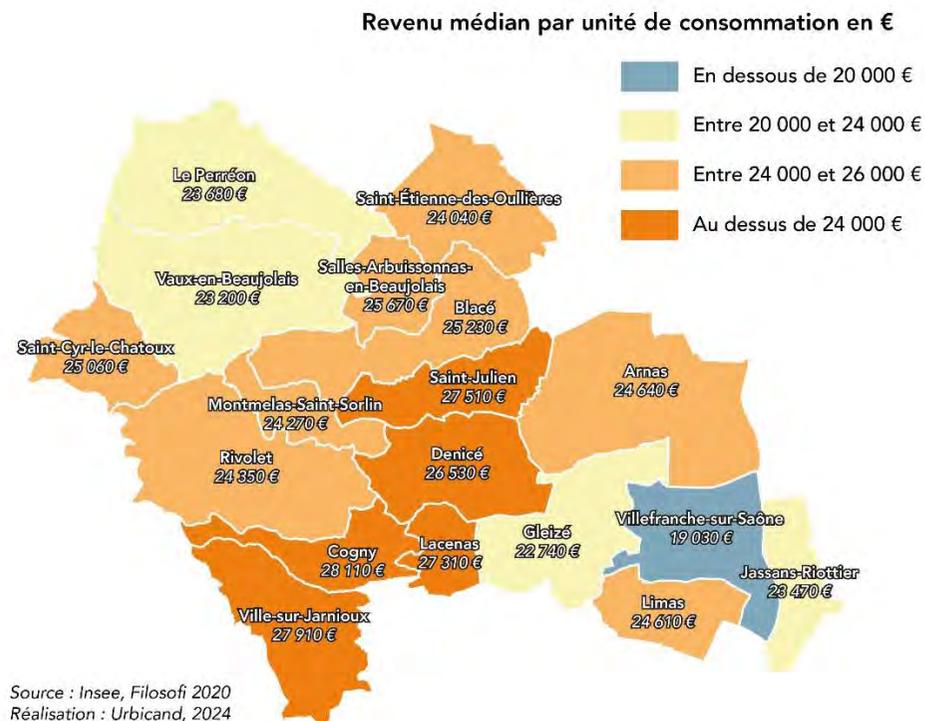


- La part des ouvriers a fortement baissé sur Villefranche-sur-Saône et sa première couronne (-22%) faisant baisser à 13% leur effectif dans la population total alors que dans les secteurs ruraux, leurs effectifs ont augmenté.
- La part des « sans activité professionnelle » a baissé de 21% à 17% depuis 1999.



1.2.4 Des revenus au-dessus des moyennes nationales et départementales

Le revenu médian de la communauté d'agglomération s'élève à 21 700€ par Unité de Consommation¹ ce qui est au-dessous du revenu médian national et départemental s'élevant respectivement à 22 110 € et 23 690 €.



Les plus bas revenus se concentrent sur le secteur urbain (Villefranche-sur-Saône, Jassans-Riottier et Gleizé), en lien avec la présence plus marquée du logement social. En ce qui concerne Villefranche-sur-Saône et Gleizé, il s'agit aussi des communes où se situent les quartiers de la Politique de la Ville, retenus sur le critère unique de la pauvreté. Sur ces quartiers en effet, les revenus médians sont extrêmement faibles, notamment à Belleroche

¹ L'unité de Consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

On retient ici la pondération suivante, selon l'échelle la plus communément utilisée : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



(moins de 700€ de revenus mensuels par UC) mais aussi Béligny (moins de 800€ mensuel par UC).

Les ménages situés sur la partie Sud-Ouest du territoire sont plus aisés, notamment Cogny, Lacenas et Ville-sur-Jarnioux, avec des revenus médians près de deux fois plus élevés sur ces communes par rapport à Villefranche-sur-Saône. A l'inverse certains villages du secteur nord, plus éloignés du pôle urbain de Villefranche-sur-Saône, présentent des revenus médians plus modestes que le reste du territoire (Saint-Etienne-des-Oullières, Le Perréon, Vaux-en-Beaujolais).

La part de ménages imposables est de près 49% la Communauté d'Agglomération alors que la Communauté de Communes voisine du Beaujolais Pierres Dorées, la part est d'environ 64%. Cette différence s'explique en partie par la présence de la ville de Villefranche-sur-Saône, abritant des publics plus fragiles fiscalement parlant.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – caractéristiques de la population

- Un vieillissement de la population, moins marqué qu'à l'échelle régionale et nationale du fait du fort dynamisme démographique bien que celui-ci soit de plus en plus visible dans le profil des habitants
- De plus en plus de petits ménages, qui se concentrent en partie dans le secteur de Villefranche-sur-Saône et de sa couronne (personnes seules, familles monoparentales)
- Une représentation de plus en plus forte des retraités mais également des catégories socio-professionnelles intermédiaires et supérieures
- Des revenus avec d'importantes disparités territoriales (revenus plus modestes dans le secteur urbain, et dans les communes rurales plus enclavées).

1.3 Perspectives sociodémographiques

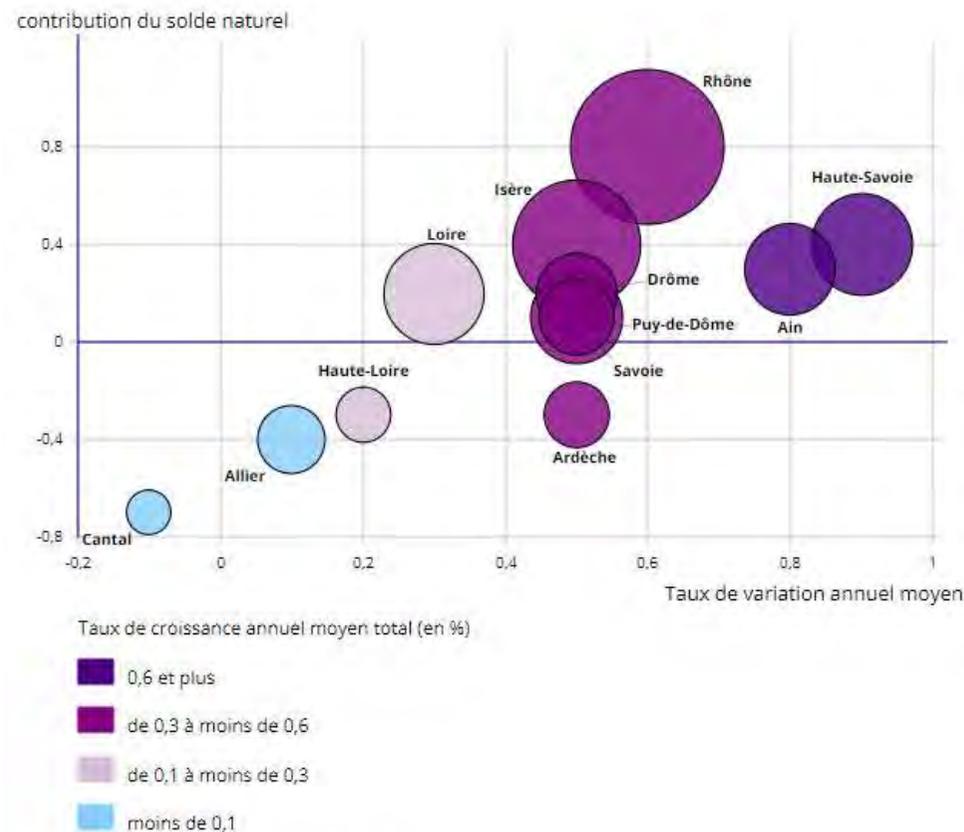
1.3.1 Des perspectives de croissance importante à l'échelle départementale

Le scénario central élaboré par le modèle Omphale de l'INSEE, pour l'évolution de la population à l'horizon 2050, envisage que la croissance de la population va se poursuivre sur le territoire départemental et sera la plus dynamique de la Région Auvergne-Rhône-Alpes avec une croissance annuelle sur la période 2013-2050 de +0,58%.

Le territoire devrait continuer de bénéficier du dynamisme de la Métropole Lyonnaise, qui constitue le principal moteur de la Région voire de toute la moitié est de la France. Ce secteur devrait bénéficier de tendances de croissance supérieures à la moyenne nationale et régionale.

Le Rhône, compte en 2014, 1,8 million d'habitants, soit 23 % de la population régionale. Il gagnerait 430 000 habitants d'ici 2050, soit en moyenne 11 600 chaque année. L'INSEE envisage donc le maintien d'un rythme de croissance soutenu puisque le rythme de +0,58%/an pour les 37 prochaines années, correspond au rythme observé précédemment sur le même pas temps (+0,6%/an entre 1975 et 2014). En revanche, il s'agira d'un rythme moins important que sur les 15 dernières années où on atteignait une croissance de plus de 1%/an depuis 1999.

Cette dynamique sera exclusivement portée par un excédent de naissances sur les décès lié à la jeunesse de la population du département. En effet, ce dynamisme démographique est en très large partie, porté par l'attractivité Lyonnaise. Le département du Rhône a profité de ce rayonnement. Cependant, l'étalement périurbain de Lyon s'effectue de plus en plus en dehors du département (dans l'Ain, la Loire et surtout en Isère). C'est pourquoi dans le Rhône, les départs seraient globalement plus nombreux que les arrivées sur la période 2013-2050.

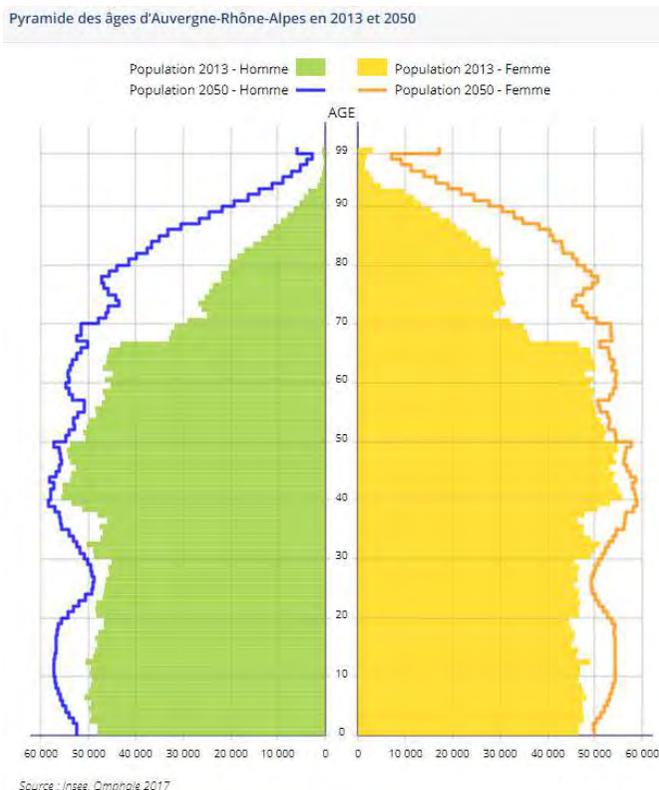


Source : Insee, Omphale 2017, Recensement de la population 2013

1.3.2 Un vieillissement moins marqué mais à anticiper

A l'échelle nationale comme à l'échelle plus locale, le vieillissement de la population notamment dû à l'arrivée aux grands âges des générations issues du Baby-boom, va avoir un impact important sur les dynamiques et le profil démographiques des territoires. A partir de 2020, les personnes de plus de 65 ans devraient gagner en nombre comme en proportion à l'échelle nationale. La région Auvergne-Rhône-Alpes est l'une des seules régions métropolitaines (avec l'Occitanie et les Pays de la Loire) où la population devrait croître à tous les âges. En effet, la population de moins de 65 ans augmenterait de 0,3 % chaque année, alors qu'elle serait stable sur l'ensemble de la France de Métropole. Ceci s'explique par l'attractivité résidentielle des départements de l'est de la région et notamment l'aire urbaine de Lyon dont la Communauté d'Agglomération fait partie) auprès de populations jeunes qui maintiendraient dans les années à venir une natalité supérieure à la moyenne nationale.

Malgré cela, les projections de l'INSEE prévoient en particulier pour les espaces périurbains, un ralentissement du rythme de la croissance démographique notamment dû au vieillissement de la population. En effet, les territoires sous forte influence de Lyon et qui se sont urbanisés dans les dernières décennies, devraient connaître une croissance démographique globale plus modérée.



Malgré un développement équilibré entre solde migratoire et solde naturel ainsi que l'absence d'un déficit des tranches d'âge de jeune population active, la tendance généralisée au vieillissement de la population devrait se traduire par une diminution de la taille des ménages, accentuée par le desserrement lié à l'évolution des modes de vies (recomposition plus fréquente des familles, divorce...). La diminution de la taille des ménages implique, en cas de croissance démographique, une multiplication de ces derniers : les ménages seront plus petits et beaucoup plus nombreux, ce qui impactera les besoins en logements pour maintenir la population.

1.3.3 Prévoir les évolutions dans les équilibres internes du territoire

Les tendances à l'œuvre depuis les années 70 (périurbanisation, desserrement des villes) ont entraîné partout en France une relative dispersion des populations. Le poids démographique du pôle urbain et notamment de sa ville-centre (Villefranche-sur-Saône) s'est réduit au profit des couronnes périurbaines et rurales. En effet, sur les 40 dernières années, les secteurs ruraux de la Communauté d'Agglomération se sont développés deux fois plus rapidement que pôle urbain de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne (+1,5%/an entre 1975 et 2014 pour les secteurs ruraux contre +0,8%/an pour le secteur de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne). Cependant ces tendances sont appelées à évoluer, du fait des orientations du SCoT du Beaujolais ou des politiques publiques de l'habitat en faveur des villes centre par exemple.

Le PLUi-H devra dans ces objectifs intégrer les nouveaux équilibres prévus dans le SCoT mais également anticiper l'effet des politiques en faveur des villes centre et de leur revitalisation. Les politiques engagées vont encourager le recentrage de l'implantation des ménages sur les polarités urbaines, dynamique qui peut être accentuée par l'évolution des comportements des ménages (diminution de l'attrait de l'accession, recherche de rapprochement domicile – emploi).

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – perspectives démographiques

- Une croissance démographique, mais également un vieillissement, qui devraient se poursuivre à l'horizon du PLUi-H
- Des équilibres urbain – rural qui devraient se stabiliser sous l'effet des politiques publiques (SCoT, renouvellement et revitalisation des zones urbaines)

I.4 Synthèse des dynamiques démographiques

Le territoire présente une dynamique démographique très positive, avec une population qui a augmenté de manière continue (près de 30 000 habitants supplémentaires en 45 ans et +3 600 habitants en 15 ans). La situation attractive de la Communauté d'Agglomération le long du couloir dynamique du Val de Saône, et à proximité de la métropole lyonnaise, a généré ces dynamiques favorables. Sur la période plus récente 2014-2020, la croissance démographique s'est ralentie, ce qui est en partie lié à une tension croissante sur le marché du logement.

Ce dynamisme général recouvre des situations et des phénomènes locaux différents :

- **Le rythme de croissance va du simple au double selon les secteurs.** En effet, le pôle urbain de Villefranche-sur-Saône a connu un rythme de croissance deux fois moins important proportionnellement que les communes rurales, qui bénéficient clairement d'un « desserrement » du pôle urbain.
- A l'intérieur du territoire, les processus de croissance démographique sont différents. En effet, **la croissance à Villefranche-sur-Saône et en première couronne est avant tout portée par son solde naturel quand les secteurs ruraux présentent un solde migratoire important** et un solde naturel positif mais plus réduit.
- Les typologies de populations accueillies sont très différentes entre le secteur urbain et les secteurs ruraux, le pôle de Villefranche-sur-Saône accueillant des populations plus fragiles (jeunes actifs, personnes seules, personnes âgées, à revenus modestes,...), et moins d'accession à la propriété qui reste le fer de lance du développement des villages.

Le projet de développement devra questionner ces différentes tendances, et devra aussi **prendre en compte des caractéristiques démographiques et géographiques** qui vont influencer de manière notable les besoins en logements ou en services et la manière dont va évoluer le territoire :

- Polarité d'envergure, le secteur de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne devrait préserver et relancer son attractivité au cours des prochaines années, comme le prévoit le SCoT. **Les objectifs démographiques du SCoT** et les politiques de revitalisation des centres villes sont des paramètres importants à prendre en compte dans le PLUi-H.
- **La taille des ménages se réduit progressivement**, et ce phénomène génère des besoins en logements importants, ne serait-ce que pour maintenir le nombre d'habitants sur les territoires.

- **L'attractivité du territoire reste intacte pour les jeunes ménages mais la population du territoire va néanmoins vieillir avec une croissance plus importante des classes d'âge élevé.** Leur proportion va continuer d'augmenter dans la population totale et générer de nouveaux besoins.
- **Le développement progressif des catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures**, qui s'accompagne d'une augmentation des revenus médians, risque de peser sur le marché immobilier, et de complexifier l'accès au logement (accession, voire locatif privé) pour les populations aux ressources plus modestes.



2. LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

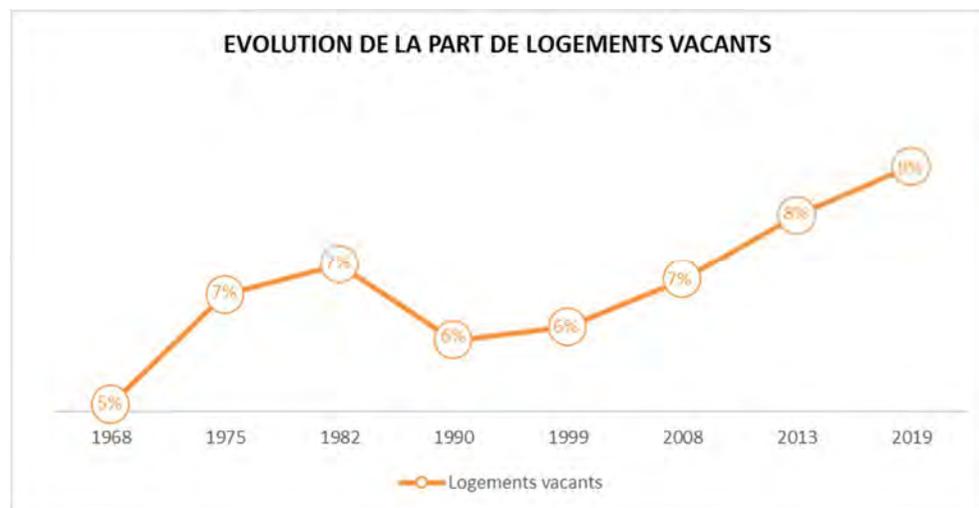
2.1 Le parc de logements existants

2.1.1 Un parc avant tout résidentiel, avec une vacance raisonnable mais en hausse

Le territoire de la communauté d'agglomération comptabilise environ 35 000 logements avec près de **90% de résidences principales**, 8% de logements vacants et 2% de résidences secondaires. La ville centre de Villefranche-sur-Saône détient 54% du parc de logements et le pôle urbain (avec les communes de première couronne) 82%.

Entre 2013 et 2019, le parc de logement a augmenté de 5% (+ 1 808 logements) avec les tendances suivantes :

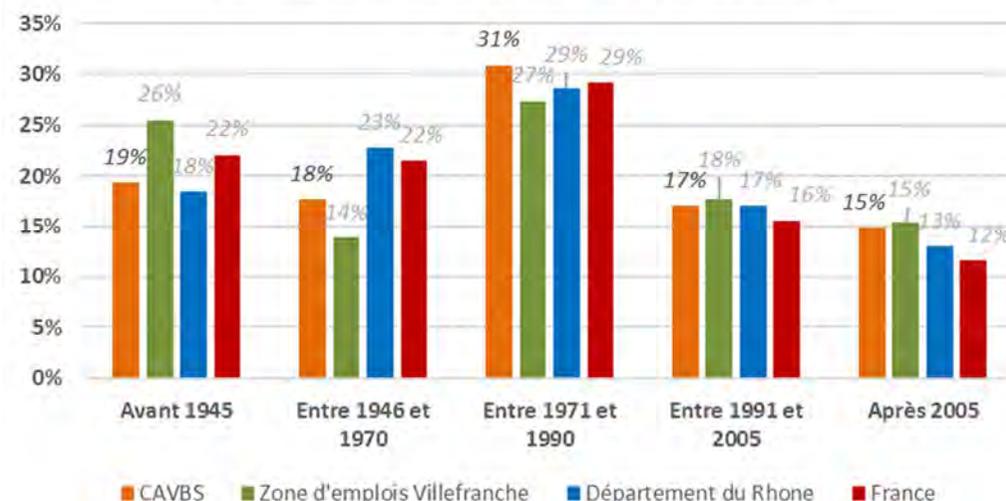
- Les résidences principales ont augmenté dans les mêmes proportions que la croissance globale des logements (+4%).
- Une **hausse importante des résidences secondaires** a été constatée (+22% entre 2013 et 2019, soit + 122 logements), bien que le taux global de résidences secondaires reste faible (2%)
- Une **hausse importante des logements vacants** a été constatée (+15% entre 2013 et 2019, soit + 414 logements vacants), bien que le taux global de vacance reste modéré (9%).



2.1.2 Un parc de logement relativement récent

La répartition du bâti selon leur date d'achèvement montre que la dynamique de construction de logement s'est principalement déroulée après la guerre jusqu'au début des années 1990. En effet, 49% des logements, soit **un logement sur deux, a été construit entre 1946 et 1990**. 19% sont des logements dans le bâti ancien (avant 1946) et le reste (32%) sont des logements récents datant d'après 1991. D'un point de vue plus immobilier et énergétique il peut être intéressant de noter qu'**environ 37% des logements datent d'avant la première réglementation thermique (1973)**.

Les logements selon la période d'achèvement

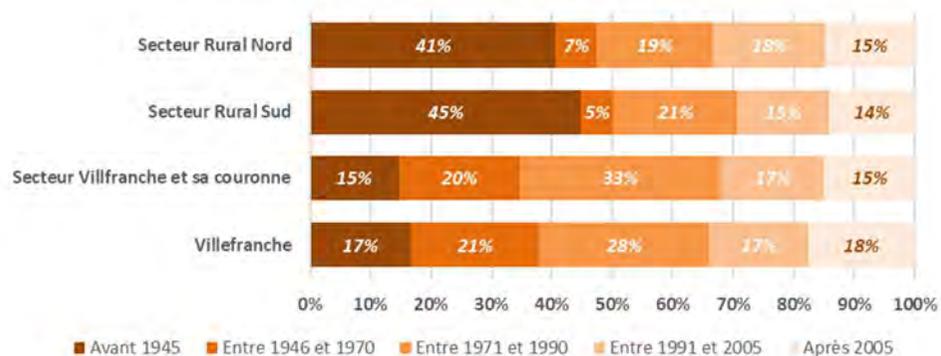


Les moyennes à l'échelle du territoire lissent cependant des situations très contrastées suivant les secteurs, avec des proportions de bâti très hétérogènes :

- **Les communes rurales du territoire accueillent une proportion de bâti ancien importante** (en moyenne, 40% à 50% des logements datent d'avant 1945). Dans certaines communes, le développement des nouvelles constructions a été plus mesuré, avec une part de logements anciens approchant 50% du parc (Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais, Vaux-en-Beaujolais, Ville-sur-Jarnioux).

- A l'inverse, **les communes du secteur de Villefranche-sur-Saône et sa couronne affichent des taux importants de logement construits après 1945** et jusque dans le début des années 1990. Ce constat est plutôt logique, ce secteur ayant beaucoup porté le développement résidentiel et démographique d'après-guerre, le desserrement de la croissance dans les secteurs ruraux n'ayant débuté qu'à partir des années 1970.

Logements selon la période d'achèvement



2.1.3 Un parc vacant potentiellement exploitable

Panorama général de la vacance

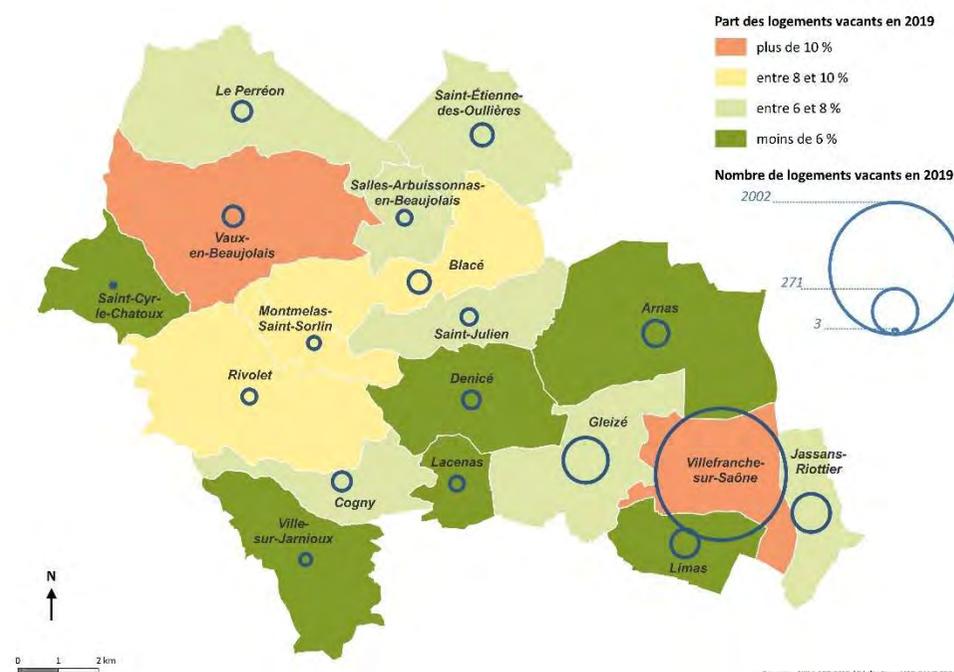
Le territoire de Villefranche-sur-Saône Beaujolais Saône a vu son nombre de logements vacants augmenter de plus de 1 400 unités entre 1999 et 2019, et compte aujourd'hui un peu plus de **3 000 logements vacants (9%)**. La proportion de logements vacants est plus importante qu'à l'échelle départementale. **D'une manière générale, plus d'un quart des communes du territoire (28%) montre une vacance supérieure à 8%, ce qui est au-dessus de la vacance théorique des 6%** (vacance « normale » garante d'un marché de l'habitat fluide).

La vacance des logements reste modérée sur le territoire. En proportion, seule la commune de Villefranche-sur-Saône atteint un pourcentage potentiellement préoccupant (taux de vacances supérieur à 10%). A l'inverse, six communes affichent des taux de vacance

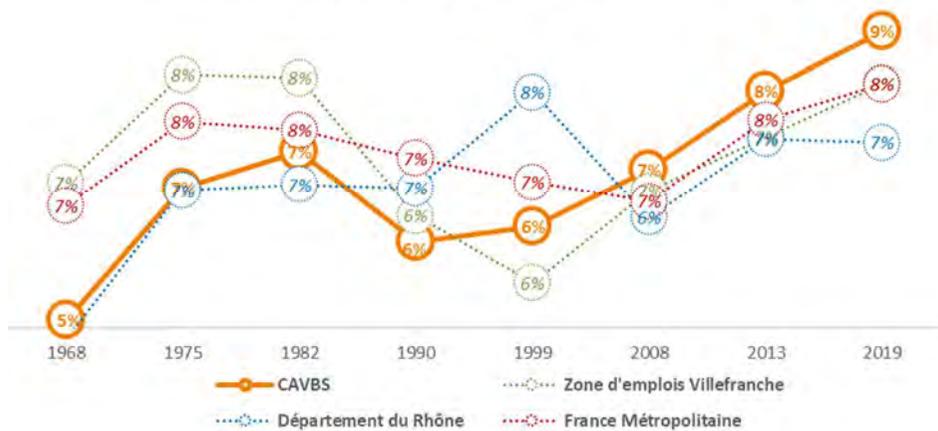
faibles, inférieurs à 6%, synonymes d'un marché de l'immobilité plutôt tendu ne permettant pas une bonne rotation du parc de logements.

Cependant, les données INSEE confirment une dynamique de progression de la vacance d'environ 70 logements par an. La hausse de la vacance sur la période correspond à environ 16% de la progression du parc total de logements, alors que 10% suffiraient largement à assurer la fluidité.

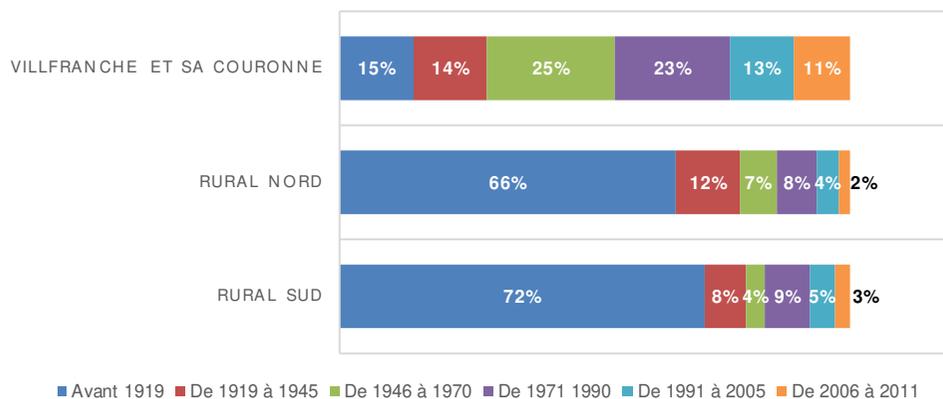
Le parc vacant « excédentaire », c'est-à-dire dépassant le taux de 6%, représente environ 700 logements.



EVOLUTION DU POIDS DE LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS



Logements vacants selon la période de construction :

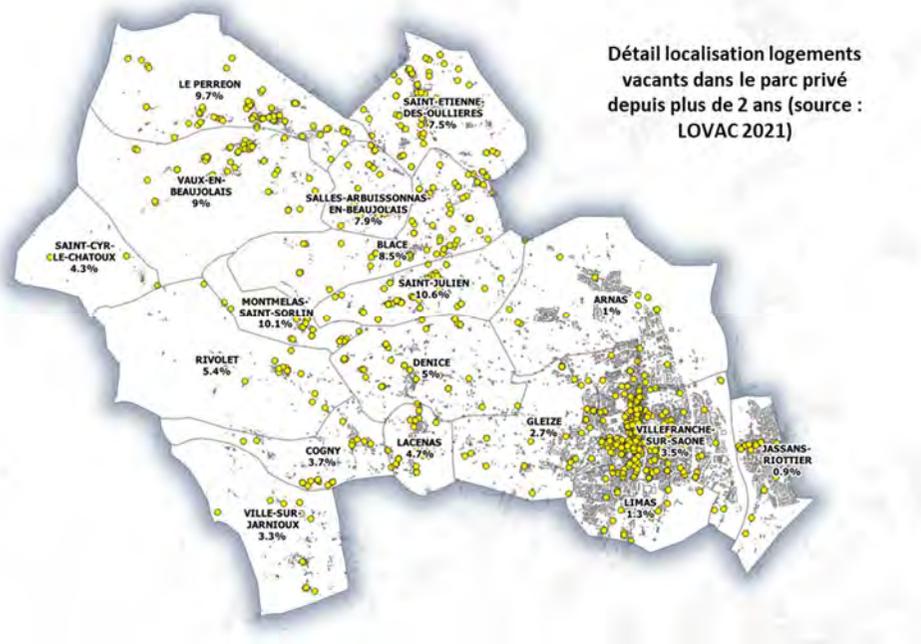


	Parc de logements		Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	2019	Evol annuelle 2013-2019	2019	Part %	Evol annuelle 2013-2019	2019	Part %	Evol annuelle 2013-2019	2019	Part %	Evol annuelle 2013-2019
Blacé	706	1,4%	610	86%	1,8%	34	5%	-4,0%	62	9%	1,8%
Le Perréon	680	1,0%	603	89%	1,3%	32	5%	-3,2%	46	7%	0,6%
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	369	0,6%	311	84%	0,2%	33	9%	3,4%	25	7%	2,1%
Saint-Étienne-des-Oullières	964	2,2%	877	91%	2,0%	24	3%	-1,9%	63	7%	8,7%
Saint-Julien	408	1,0%	347	85%	1,2%	30	7%	4,0%	31	8%	-3,1%
Vaux-en-Beaujolais	513	1,6%	436	85%	1,6%	26	5%	-6,5%	51	10%	8,6%
Secteur Rural Nord	3 641	1,5%	3 184	87%	1,5%	179	5%	-1,7%	278	8%	3,3%
Cogny	581	1,2%	495	85%	1,2%	41	7%	5,8%	45	8%	-1,7%
Denicé	696	2,5%	630	90%	2,6%	28	4%	2,5%	39	6%	1,0%
Lacenas	456	3,0%	415	91%	3,3%	16	4%	-0,7%	25	5%	0,6%
Montmelas-Saint-Sorlin	204	1,5%	173	85%	0,7%	13	6%	2,3%	18	9%	11,7%
Rivolet	256	0,4%	223	87%	0,1%	8	3%	8,0%	25	10%	2,0%
Saint-Cyr-le-Chatoux	67	1,1%	58	87%	2,0%	6	9%	2,8%	3	4%	-11,2%
Ville-sur-Jarnioux	383	0,7%	326	85%	0,5%	42	11%	4,6%	15	4%	-3,9%
Secteur Rural Sud	2 644	1,7%	2 320	88%	1,7%	154	6%	3,8%	170	6%	0,3%
Arnas	1 601	1,9%	1 497	94%	1,6%	14	1%	-2,8%	89	6%	9,2%
Gleizé	3 465	0,5%	3 162	91%	0,3%	32	1%	1,2%	271	8%	2,1%
Jassans-Riottier	2 882	0,8%	2 666	93%	0,7%	18	1%	10,3%	197	7%	2,0%
Limas	2 053	1,1%	1 931	94%	0,8%	14	1%	-0,2%	107	5%	6,6%
Villefranche-sur-Saône	19 196	0,6%	16 922	88%	0,4%	273	1%	8,4%	2 002	10%	2,1%
Secteur Villfranche et première cour	29 197	0,7%	26 178	90%	0,5%	352	1%	6,6%	2 667	9%	2,5%
CAVBS	35 482	0,9%	31 681	89%	0,7%	685	2%	3,3%	3 115	9%	2,4%



Analyse détaillée du parc vacant (données LOVAC)

En 2021, on compte 1080 logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé, soit 4% du parc privé total de la Communauté d'Agglomération. Cette vacance se concentre dans les centres-bourgs et dans la ville-centre. Il y a peu de vacance diffuse.



Au sein du parc privé, la vacance concerne toutes les typologies de logements. Elle est plus accentuée sur les TI à Villefranche-sur-Saône(37%) en lien avec la structure du parc existant.

Nombre de pièces LOVAC 2021		1	2	3	4	5	Total
Villefranche	Nombre	189	124	99	62	35	510
	%	37%	24%	19%	12%	7%	
CAVBS	Nombre	273	267	259	157	117	1080
	%	25%	25%	24%	15%	11%	

Plus de la moitié des logements vacants concernent le parc construit avant 1900. Les taux de vacance sont relativement homogènes (entre 8 et 10%) pour le parc construit depuis 1950.

Année de construction LOVAC 2021		Avant 1900	1900-1929	1930-1949	1950-1969	1970-1999	A partir de 2000	Total général
Villefranche	Nombre	285	82	7	39	47	50	510
	%	56%	16%	1%	8%	9%	10%	
CAVBS	Nombre	621	136	20	61	130	112	1080
	%	58%	13%	2%	6%	12%	10%	

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Le parc de logements existants

- ➔ Un parc composé principalement de résidences principales
- ➔ Une part de la vacance qui reste raisonnable, malgré des dynamiques d'augmentation à maîtriser
- ➔ La reconquête et le changement d'usage du bâti, un potentiel de développement de l'offre résidentielle (700 logements vacants « excédentaires », 1100 logements vacants depuis plus de 2 ans)
- ➔ Des différences entre secteurs qui génèrent des différences sur l'accueil des populations : un centre urbain au parc récent où les logements collectifs sont surreprésentés, et des espaces ruraux accueillant un parc plus ancien, avec plus de logements individuels.

2.2 Typologie des résidences principales

2.2.1 Une diversité des résidences principales en baisse, et concentrée dans la polarité urbaine

La part des propriétaires occupants a progressé de 5 points entre les recensements de 2008 et 2019, passant de 46% à 51%. Cette tendance au renforcement de la propriété correspond à un phénomène national au cours des années 2000 et est d'autant plus marqué dans les secteurs ruraux nord et sud de l'agglomération avec une augmentation de près de 50% entre 2008 et 2019 du nombre de logements occupés par des propriétaires quand le nombre de logements du parc de résidences principales n'augmentait que de 42%.

L'offre de logements est de moins en moins diversifiée, avec une diversité concentrée sur la ville de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne :

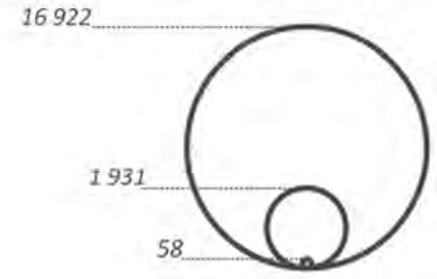
- A Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, ce sont les locataires (HLM ou non) qui sont largement majoritaires puisque 2/3 des résidences principales sont occupées par des locataires. Cela s'explique par la présence d'une offre importante de logements locatifs publics et privés. Il s'agit de la seule commune de l'agglomération présentant une minorité de propriétaires.
- Les communes de la première couronne de Villefranche-sur-Saône, plus urbaines présentent également une diversité d'offre de logements plus importantes et donc des statuts d'occupation également plus diversifié. C'est le cas notamment de Gleizé, Limas et Jassans-Riottier où plus d'un tiers des logements sont des locations (HLM ou non).
- Les autres communes, plus rurales, accueillent en moyenne entre 60 et 80% de propriétaires, cette proportion s'étant largement renforcée depuis 15 ans. Saint-Etienne-des-Oullières et Montmelas-Saint-Sorlin accueillent toutefois une proportion de locatifs plus importante, notamment des logements locatifs privés (le parc social reste très majoritairement concentré à Villefranche-sur-Saône et sa première couronne).

Il existe donc un fort contraste entre les modes d'habiter au sein de l'EPCI : plutôt en locatif et presque exclusivement en collectif à Villefranche-sur-Saône, en individuel et en propriété en dehors du centre urbain. L'offre est plus diversifiée sur les communes urbaines de première périphérie.

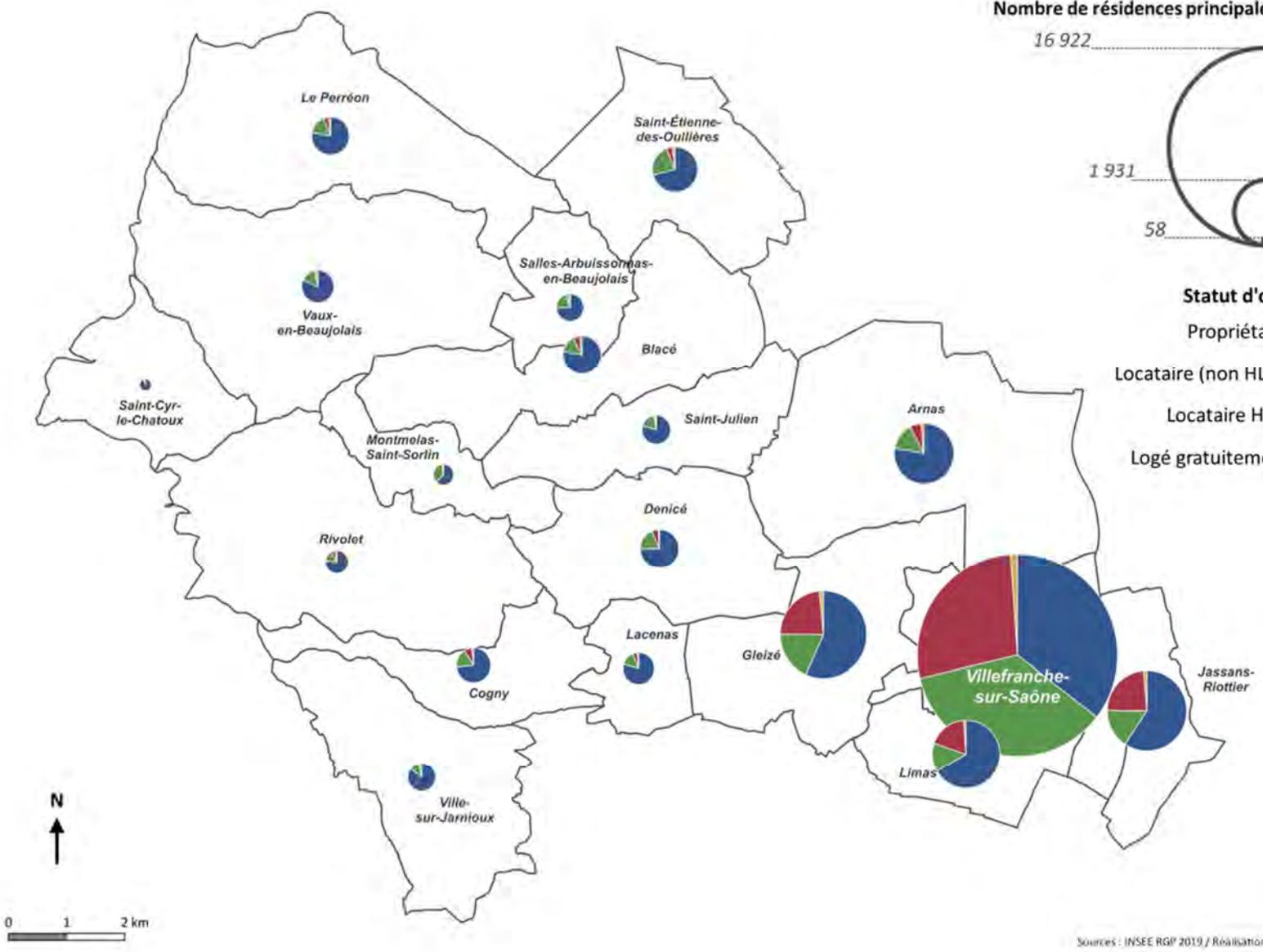
	Propriétaire		Locatif		Locatif HLM		Logés gratuitement	
	2019	Part %	2019	Part %	2019	Part %	2019	Part %
Blacé	476	78%	86	14%	35	6%	13	2%
Le Perréon	470	78%	97	16%	26	4%	10	2%
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	231	74%	65	21%	10	3%	6	2%
Saint-Étienne-des-Oullières	620	71%	202	23%	39	4%	16	2%
Saint-Julien	276	80%	62	18%	5	1%	4	1%
Vaux-en-Beaujolais	356	82%	66	15%	0	0%	14	3%
Secteur Rural Nord	2 429	76%	578	18%	114	4%	63	2%
Cogny	363	73%	87	18%	38	8%	8	2%
Denicé	471	75%	118	19%	34	5%	8	1%
Lacenas	329	79%	60	14%	20	5%	6	1%
Montmelas-Saint-Sorlin	107	62%	63	36%	0	0%	3	2%
Rivolet	170	76%	33	15%	14	6%	5	2%
Saint-Cyr-le-Chatoux	55	95%	3	5%	0	0%	0	0%
Ville-sur-Jarnioux	278	85%	37	11%	0	0%	10	3%
Secteur Rural Sud	1 773	76%	401	17%	105	5%	40	2%
Arnas	1 165	78%	215	14%	92	6%	25	2%
Gleizé	1 791	57%	583	18%	739	23%	48	2%
Jassans-Riottier	1 581	59%	423	16%	624	23%	37	1%
Limas	1 287	67%	264	14%	358	19%	21	1%
Villefranche-sur-Saône	5 998	35%	6 073	36%	4 670	28%	181	1%
Secteur Villefranche et sa couronne	11 823	45%	7 559	29%	6 483	25%	342	1%
CAVBS	16 025	51%	8 538	27%	6 703	21%	444	1%



Nombre de résidences principales en 2019



Statut d'occupation



Sources : INSEE RGPF 2019 / Réalisation : URBICAN0 2023

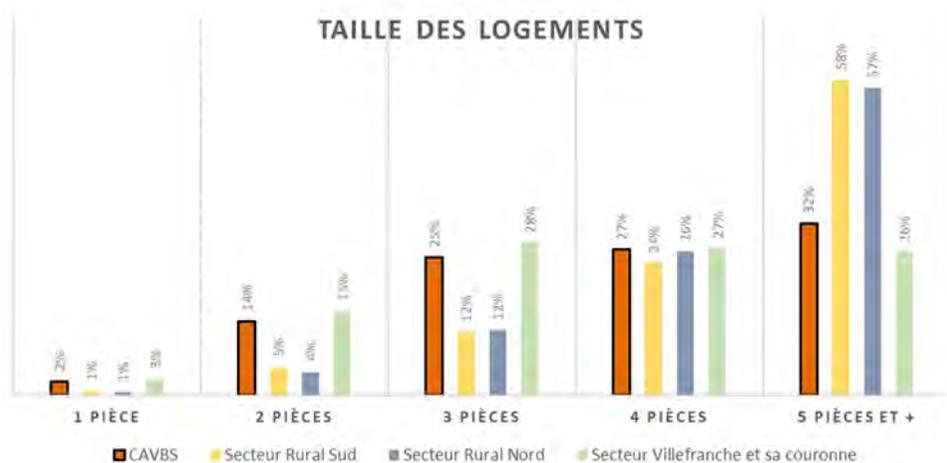


2.2.2 Une majorité de grands logements, notamment dans les secteurs ruraux

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, **les logements sont de grande taille**, les 4 pièces et plus représentent près de 60% du parc de logement en 2019. Ce chiffre reste stable par rapport à 2008. D'une manière générale, les proportions typologiques ont peu évolué entre 2008 et 2019. Les logements de 3 pièces et moins représentent environ 41%.

Le territoire de la communauté d'agglomération se caractérise par une répartition de la taille des logements plus équilibrée qu'à l'échelle nationale. Cependant **la quasi-totalité (93%) des petits logements (T1 à T3) sont répartis sur Villefranche-sur-Saône et sa première couronne**. Sur la ville centre, où les logements collectifs sont davantage développés, ce sont les petites typologies qui dominent avec 58% de T1, T2 et T3.

En parallèle, **dans les communes rurales, la part de grands logements est importante, et s'est stabilisée entre 2008 et 2019**. En dehors de Villefranche-sur-Saône, sur la plupart des communes de la Communauté d'Agglomération, environ la moitié des résidences principales sont des T5 et plus, à l'exception de Gleizé et Jassans-Riottier où la part de grandes typologies est un petit peu plus faible (40%).



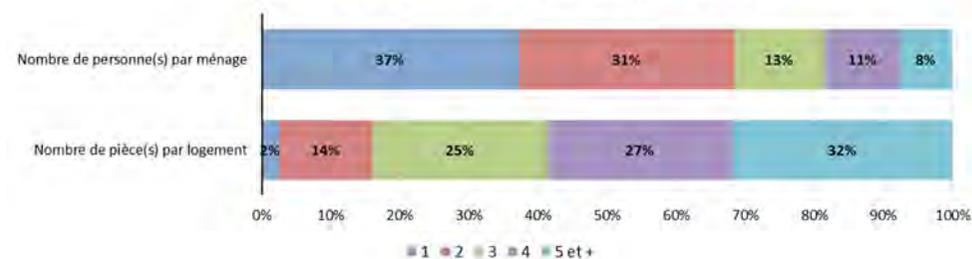
La croissance des grands logements dans les secteurs plus éloignés du centre urbain est liée en partie à la typologie du bâti ancien mais surtout aux logements pavillonnaires créés lors des dernières décennies.

L'évolution récente des typologies de ménage (hausse des personnes seules et des familles monoparentales) induit un besoin croissant de logements de taille intermédiaire (T2, T3). La production de petits logements, et de logements locatifs, est nécessaire à plusieurs niveaux :

- C'est une condition essentielle pour capter des populations vieillissantes en recherche de proximité de services ou ayant le souhait de rester sur leur commune d'origine dans un logement plus adapté.
- Elle permet de répondre aux changements de situation de plus en plus fréquents (célibat, divorce, veuvage, apprentis, saisonnier...).
- Cela permet de capter les ménages en début de parcours résidentiel, à partir d'une autre stratégie que celle basée sur l'accession à la propriété.

Les nouveaux besoins se ressentent plus concrètement dans l'évolution du parc de logements de Villefranche-sur-Saône et de sa première couronne, où les plus petits logements ont augmenté davantage que les grands logements entre 2008 et 2019.

COMPARAISON : NOMBRES DE PERSONNES PAR MÉNAGE ET NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT, EN 2019



2.2.3 Un parc locatif polarisé sur le secteur urbain de Villefranche-sur-Saône notamment concernant l'offre sociale

Une offre locative privée et publique fortement représentée au niveau de la polarité urbaine

Le territoire compte un peu plus de 8000 logements sociaux publics familiaux offerts à la location (RPLS, 01/01/2022) et jusqu'à 8838 comptabilisés au sens de la loi SRU (DDT Ain et Rhône, 01/01/2022).

L'offre locative globale (sociale et privé) représente près de 50% des résidences principales en 2019. **Le parc de logements abordables est presque exclusivement développé à Villefranche-sur-Saône et sa première couronne, qui accueillent la large majorité de l'habitat social :**

- D'après les données de l'INSEE, la part du logement locatif social est de 21% et représente près de la moitié (44%) de l'offre locative. Le territoire dispose de plus de 8000 logements locatifs sociaux concentrés à 97% sur les communes urbaines de l'agglomération et plus de 70% pour la seule ville de Villefranche-sur-Saône-sur-Saône. Les communes à l'ouest de la polarité urbaine possèdent également une offre de logement locatif social plus faible mais restant proportionnellement plus importante par rapport aux communes du reste du territoire (+ de 5%).
- Les communes possèdent pour la majorité d'entre elles des logements communaux, qui viennent pallier les carences de logement social dans les petites communes
- Les logements locatifs privés gérés par des particuliers ou par les municipalités offrent une certaine diversité, notamment dans les petites communes (conventionnés privés et communaux et/ou offre classique privée).

Depuis 2008, le poids du locatif social dans le parc total a baissé passant de 25% en 2008 à 21% en 2019.

Ce parc public est fortement concentré dans le pôle urbain et notamment à Villefranche-sur-Saône qui en abrite 70% (pour 50% des ménages). Les communes de Jassans-Riottier et Gleizé sont également particulièrement bien dotées en logement social avec 20% de l'offre sociale de l'EPCI située sur les communes (pour 19% de la population communautaire). 12 communes de l'EPCI comptent moins de 10% de logements sociaux et 4 communes ne proposent aucun logement social public.

En complément du parc public, on compte environ 100 logements privés conventionnés à loyer social avec l'Anah issus des rénovations menées dans le cadre des 2 programmes d'intérêt général pilotés par l'agglomération ainsi que quelques logements communaux conventionnés, répartis sur plusieurs communes rurales.

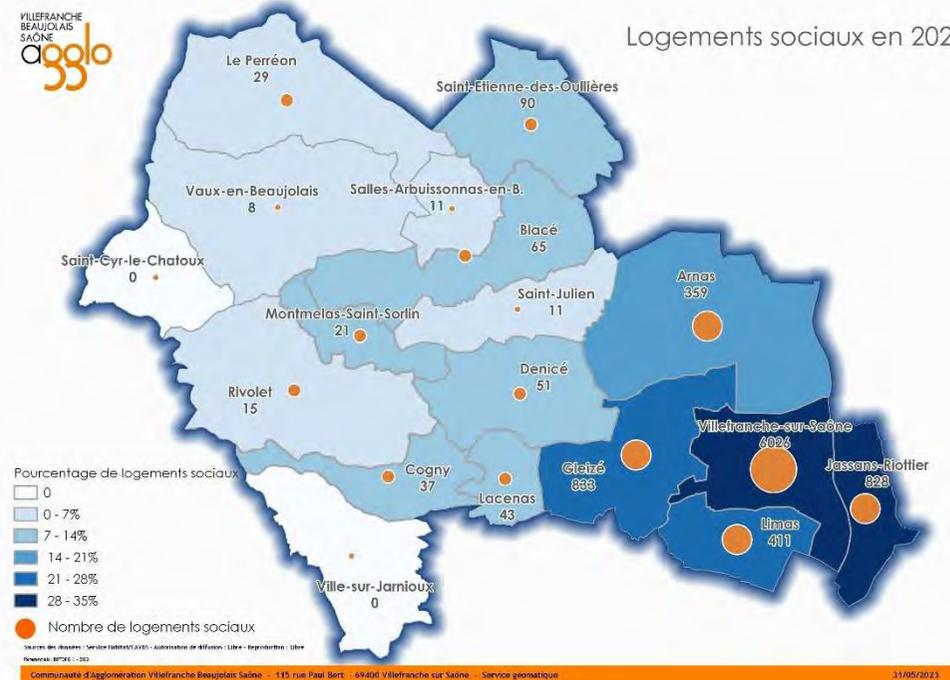


Figure 1 Part des logements sociaux (source : Inventaire SRU au 01/01/2022)

Cinq communes de la Communauté d'Agglomération sont concernées par l'obligation de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales issue de l'art. 55 de la Loi SRU. Il s'agit de Arnas, Gleizé, Limas, Jassans-Riottier et Villefranche-sur-Saône-sur-Saône. L'attention doit se porter sur Limas et Arnas, qui ont atteint environ 21% de logements sociaux en 2022. Les autres communes de la Communauté d'Agglomération n'ayant pas 3500 habitants, elles ne sont pas soumises à la loi SRU.

Au sein du secteur urbain, les déséquilibres sont marqués avec la présence de 3 Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV). Le quartier prioritaire de Belleroche concentre près de 1900 logements sociaux, soit le quart du parc de l'agglomération, avec une offre très spécialisée puisque le logement social représente 98% du parc de logements sur ce quartier.

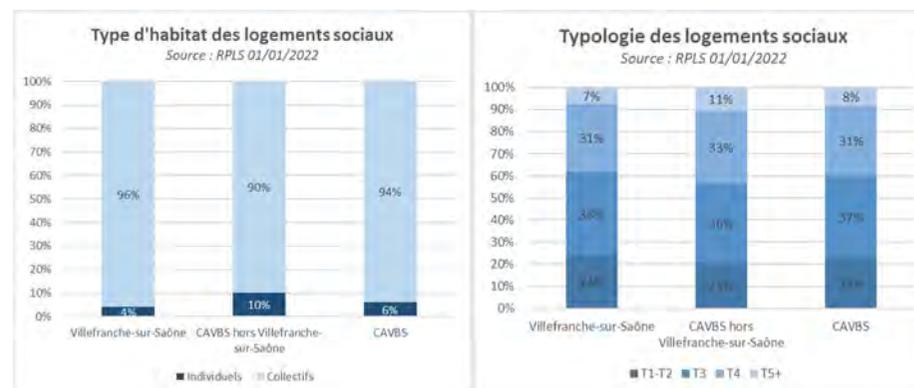
Le quartier prioritaire de Béligny compte 1068 logements sociaux et celui du Gare, 122 logements. Un 4ème quartier, Troussier, a été retenu comme en Veille Active et compte environ 280 logements sociaux.

Carte : les trois quartiers prioritaires de la Communauté d'Agglomération

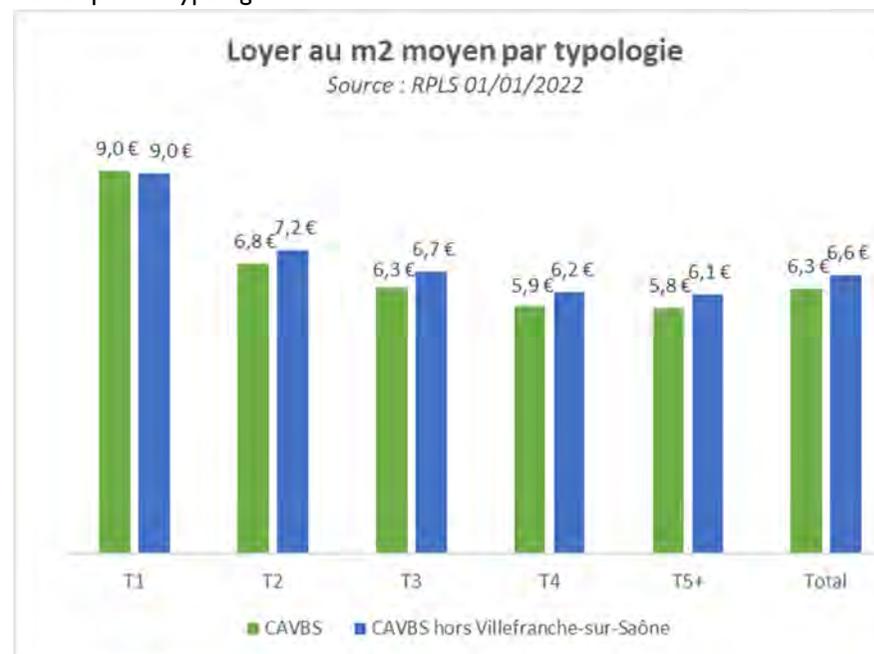


Un parc public plus ancien et plus abordable à Villefranche-sur-Saône

Le parc public est majoritairement constitué de résidences collectives de petite taille. A l'échelle communautaire, 94% des logements sont collectifs. Le parc individuel est davantage développé sur les communes périphériques comme Saint-Etienne-de-Oullières, et à Salles-Arbussonnas, il est uniquement composé de logements individuels. Plus des deux tiers des logements sociaux de la Communauté d'Agglomération sont des T3-T4 et cette proportion est équivalente à Villefranche-sur-Saône. Sur la commune de Villefranche-sur-Saône, près du quart des logements sociaux sont des petites typologies.



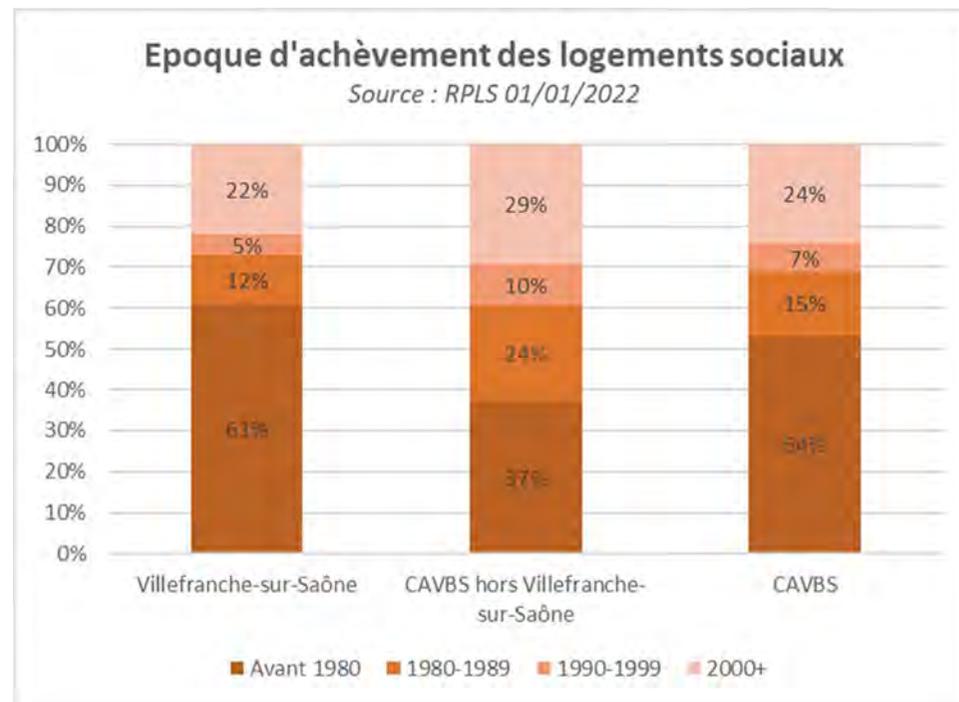
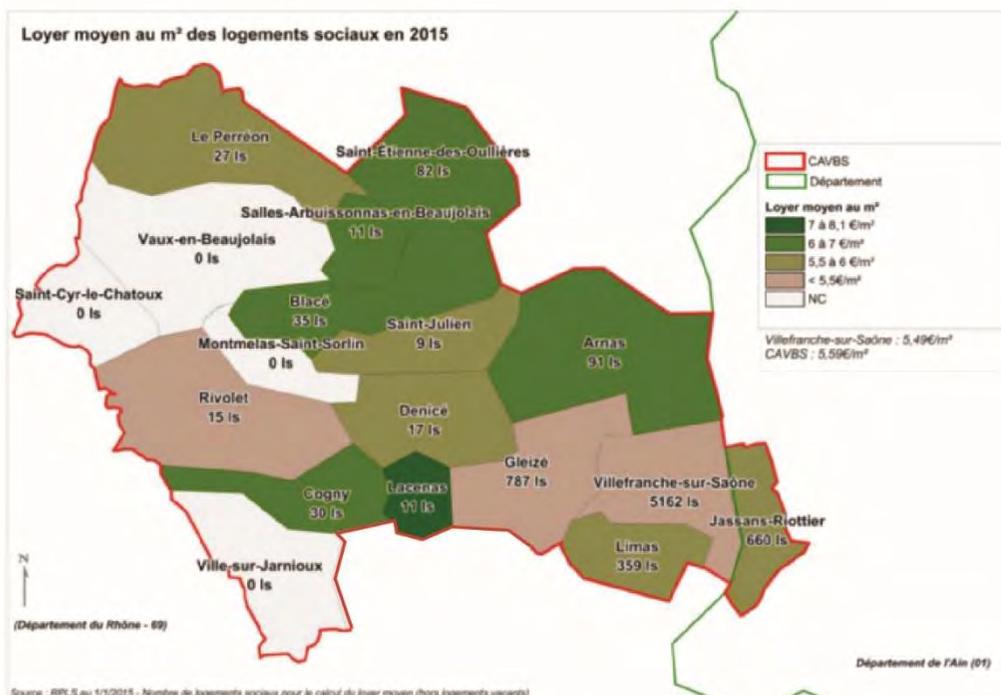
Le loyer moyen est de 6,25€/m² sur l'EPCI, soit inférieur de 40% à celui du marché privé qui s'élève en moyenne à 9,70€/m² dans le Beaujolais en 2021 (source : Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise). Assez classiquement, le loyer moyen au m² est plus élevé sur les petites typologies.



Le loyer moyen varie fortement d'une commune à l'autre, notamment en fonction de l'ancienneté du parc, davantage qu'en raison de la répartition des différents modes de

financement. Il est par exemple nettement plus bas à Villefranche-sur-Saône ou à Gleizé que sur les autres communes, y compris urbaines.

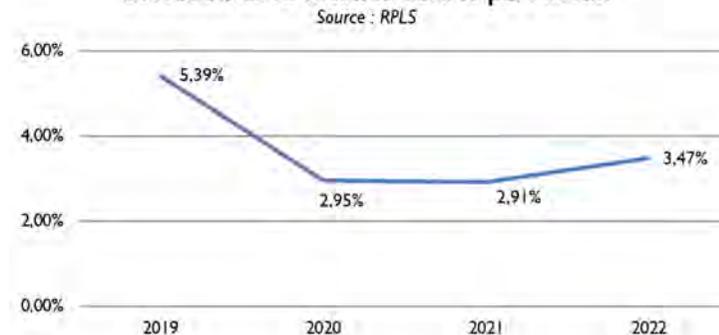
Le parc public est en effet nettement plus ancien à Villefranche-sur-Saône où 61% des logements ont été achevés avant 1980, contre 54% sur le reste de la Communauté d'Agglomération. Ainsi, près de 80% des logements construits avant 1980 sont situés à Villefranche-sur-Saône, qui concentre donc les besoins en termes d'amélioration des performances énergétiques des logements. Le récent effort de construction est visible sur le secteur rural avec un parc social datant exclusivement d'après 2000 sur plusieurs communes (Le Perreon, Saint-Julien).



Une vacance assez faible dans le parc social

Seuls 3,5% des logements (255 logements) étaient vacants au 1er janvier 2022. A titre de comparaison, il est de 3,2% sur le parc public de la nouvelle région et de 0,1% sur le nouveau Rhône. Le taux de mobilité s'élève à

Evolution de la vacance dans le parc social



environ 8% à l'échelle de l'EPCI, (9,5% sur la région, 0,4% sur le nouveau Rhône) avec peu de variations selon le secteur. Seul Gleizé-Limas compte une part significative de logements

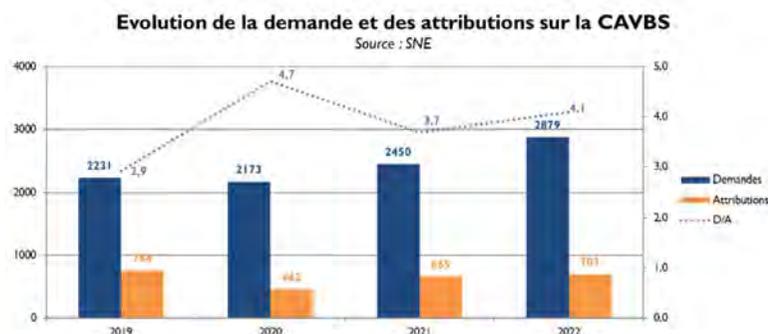


vacants (8,75%, 35 logements). A Villefranche-sur-Saône, 160 logements sociaux sont vacants, soit 2,9% du parc.

Si le parc public de la Communauté d'Agglomération « vit » globalement bien, plusieurs secteurs connaissent davantage de difficultés à Villefranche-sur-Saône, notamment le QPV de Belleruche. Sur ce quartier, reconnu d'intérêt national pour le NPNRU, les bailleurs présents évoquent des difficultés pour louer ce patrimoine. Les taux de rotation sur ce quartier sont relativement élevés du fait de nombreuses demandes de mutation, bien qu'il ne soit pas aisé de répondre à la plupart de ces demandes. Ces mêmes bailleurs constatent ainsi **une hausse de la vacance notamment sur les QPV**, qui, même si elle se maintient à un niveau bas, pose question. En dehors de ces quartiers, les bailleurs font également état de vacance dans le centre-ville de Villefranche-sur-Saône, sur un parc de logements souvent réhabilités, aux niveaux de loyers plus chers, entrant ainsi en concurrence avec le parc privé.

Une pression de la demande de plus en plus forte sur le parc public

En 2022, 2879 ménages étaient en attente d'un logement social sur la Communauté



d'Agglomération. La demande porte essentiellement sur Villefranche-sur-Saône (74% de la demande) et sur les autres communes urbaines notamment Jassans-Riottier (10% de la demande), où le parc social est plus développé. 46% sont des demandes de mutation au sein du parc social.

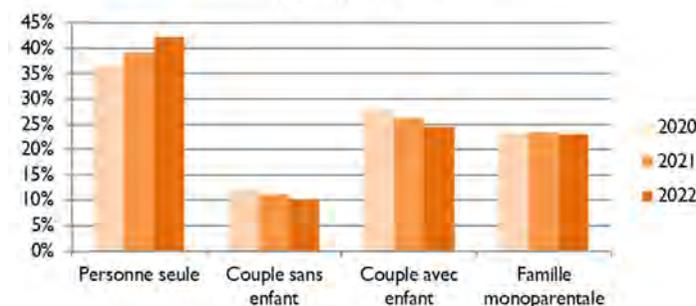
La pression de la demande est de plus en plus forte avec 4 demandes actives pour 1 logement attribué dans l'année (à titre de comparaison, la pression est de 9 sur la Métropole lyonnaise et de 3,9 sur le nouveau Rhône). 703 attributions ont été réalisées en 2022. La pression est un peu plus forte sur la ville-centre qui concentre l'essentiel des demandes, notamment celles au profil les plus complexes.

Les personnes seules représentent environ 40% des demandeurs de logements sociaux, et cette tendance s'accroît chaque année.

Ainsi, **le parc semble moins bien répondre aux personnes seules et/ou âgées, en lien avec une offre en petite typologie (T1) plus rare. Malgré des livraisons de petits logements ces dernières années, l'offre reste peu développée.** Il est également de plus en plus compliqué pour les familles nombreuses d'accéder au logement social, la tension sur les grandes typologies augmentant également, en lien avec les demandes issues du relogement des ménages dans le cadre du NPNRU de Belleruche. Les attributions sont également moins favorables pour les demandes de mutation, qui sont souvent aussi des demandes plus complexes à satisfaire car non motivées par l'urgence.

Evolution de la demande selon la composition familiale

Source : SNE



Evolution de la tension de la demande par typologie (source : SNE)

	2020	2021	2022
Chambre + T1	12,3	16,1	25,2
T2	5,4	3,6	4,8
T3	3,1	2,7	2,5
T4	6,2	4,4	4,4
T5 et +	3,3	3,3	4,4

Les ménages aux plus faibles ressources représentent une part importante des demandeurs (67% en 2022). Même si la tension de la demande pour ces ménages est plus faible que l'ensemble des demandeurs, elle s'accroît ces dernières années (3,4 en 2021 à 3,7 en 2022).

Une programmation locative sociale concentrée à Villefranche-sur-Saône

Sur la période 2010-2015, la programmation locative sociale est de 166 logements par an en moyenne, soit environ 49% de l'ensemble de la production sur la Communauté d'Agglomération. On constate une forte production en 2010 (390 programmations), potentiellement liée à la prise d'effet du PLH de l'ex-CAVIL, avec la mise en place du système de subventionnement par la CA pour les 4 communes (des opérations ont sans doute été

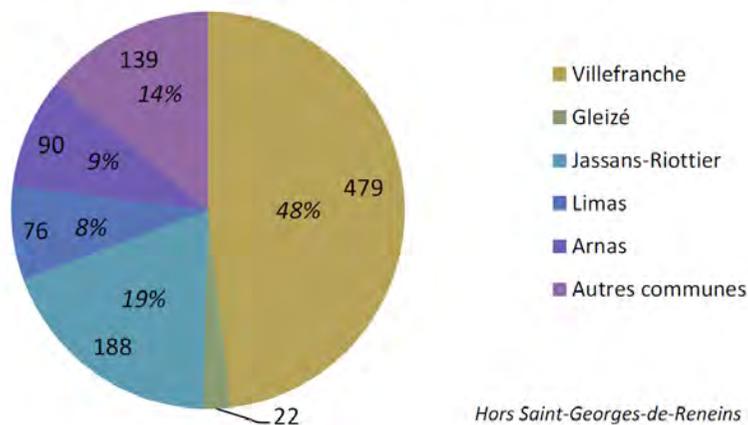


prises en attente). La production est encore importante en 2011, avec 223 programmations. Après ces deux années intensives, le rythme de programmation diminue nettement pour se stabiliser autour d'une centaine de logements par an.

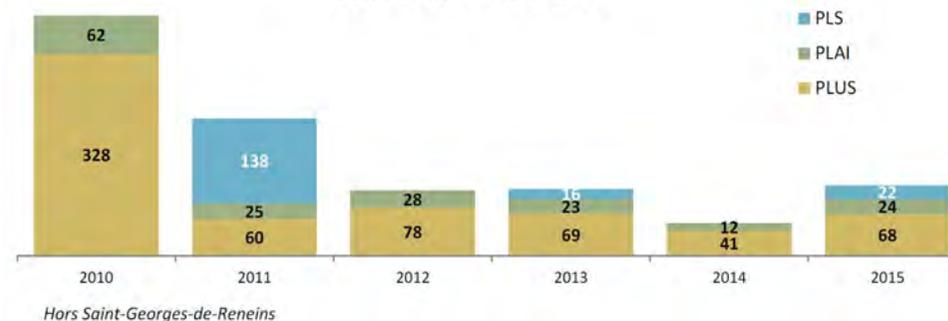
Sur l'ensemble de la période, **48% de la programmation est concentrée à Villefranche-sur-Saône**. La production est également importante à Gleizé. On constate cependant une dynamique sur les communes peu dotées en logements sociaux (Blacé, Cogny, Lachenas, Denicé, Saint-Etienne-des-Oullières) avec près de 100 logements locatifs sociaux produits sur ces communes, permettant ainsi d'amorcer le rééquilibrage de l'offre entre secteur urbain et secteur périurbain.

Près des **deux tiers des programmations sont des financements PLUS** tandis que 18% seulement sont des financements PLAI, correspondant ainsi à des logements « très sociaux ». Enfin, 18% de la programmation concerne des PLS.

Répartition de la programmation sociale 2010-2015

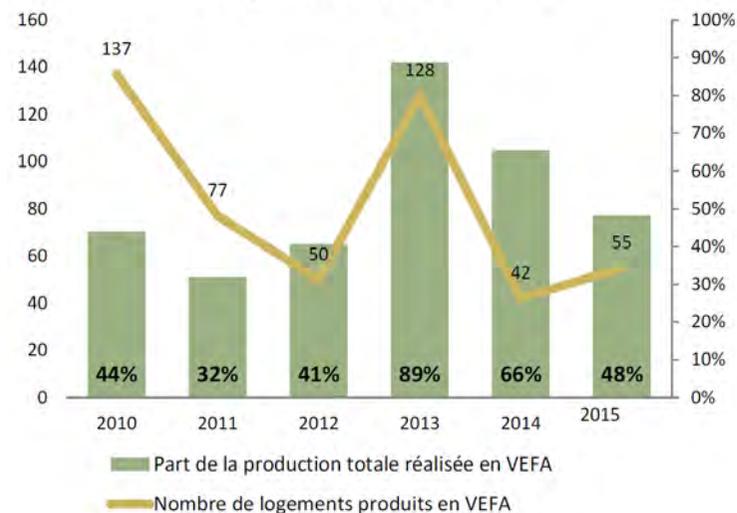


Programmation locative sociale 2010-2015 sur la CAVBS



Sur l'ensemble des logements programmés entre 2010 et 2015, la moitié l'a été en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ; construits par des opérateurs privés puis vendus à des bailleurs publics pour la gestion locative. Aujourd'hui, les promoteurs proposent facilement du 100% VEFA, à des prix très compétitifs. Pourtant les bailleurs, qui se disent inquiets de cette évolution du marché privé, souhaiteraient faire moins de gestion seule en VEFA au profit du travail de gestion du foncier et de construction, activité qui a vocation à être le cœur de leur métier.

La production en VEFA



Concernant l'accèsion sociale, 75 logements ont été produits en PSLA sur la période 2010-2015, à Villefranche-sur-Saône, Jassans-Riottier, Blacé, Saint-Etienne-des-Oullières, notamment par la SEMCODA mais aussi Dynacité, et HBVS. L'OPAC du Rhône a des projets de cet ordre.

La reconstitution de l'offre PRU à l'extérieur de Belleroc

Le nouveau contrat de ville, porté par l'agglomération, porte sur la période 2014-2020 et vise à la réduction des inégalités entre les quartiers dits « défavorisés » (les 3 QPV : Belleroc, Béigny et Garet, ainsi que le quartier sortant de Troussier « en veille active ») et le reste de l'agglomération.

Le quartier Belleroc est marqué par une fragilité sociale élevée et des dysfonctionnements urbains importants. La morphologie de ce quartier (grands ensembles), l'offre résidentielle peu diversifiée (collectif, logement social) et le peu de connexion avec le centre-ville, confèrent à ce quartier une image négative.

Belleroc figurant sur la liste des 200 quartiers d'intérêt national NPNRU, le quartier bénéficie d'un financement de l'ANRU pour un projet de rénovation urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. Les orientations stratégiques inscrites dans le protocole de préfiguration sont les suivantes :

- Redonner / retrouver une attractivité et une valeur d'usage au sein d'un quartier apaisé
- Ouvrir le quartier sur son environnement
- Diversifier l'offre résidentielle
- Recalibrer et diversifier les fonctions urbaines
- Proposer un nouvel espace de centralité.

L'un des objectifs majeurs du PRU porte sur le rééquilibrage de l'offre locative à l'échelle de l'agglomération. Pour cela, il s'agira de reconstruire les logements locatifs sociaux démolis dans le cadre du PRU, à l'extérieur de Belleroc. 510 logements seront démolis, dont 203 logements le sont déjà (barre des Cygnes de l'OPAC du Rhône).

Le volume global de reconstitution de l'offre en logements sociaux démolis s'élève à 383 logements (75% de l'offre démolie). Un peu plus de la moitié des logements à reconstituer est déjà livré ou engagé et représente 220 logements (163 logements restants à engager). De nombreuses opérations ont vu le jour sur les communes d'Arnas, Gleizé et Limas (3

programmes dont les permis ont été accordés récemment et représentant 75 logements LLS .

Sur Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, des difficultés à trouver du foncier mobilisable : Plusieurs programmes permettent de répondre partiellement aux objectifs de production de l'offre :

- 2 programmes dans la ZAC Monplaisir soit 22 PLAI et 15 PLUS sur un total de 50 logements ;
- 1 programme sur foncier Etat : 4 PLAI et 2 PLUS sur un total de 8 logements ;
- 1 programme sur foncier Deux Fleuves Rhône Habitat : 5 PLAI et 2 PLUS sur un total de 15 logements ;

Concernant la diversification de l'offre résidentielle, de nombreuses démolitions stratégiques sont prévues, notamment (et en priorité) la barre des Cygnes (203 logements de l'OPAC du Rhône). La reconstitution de l'offre se fera en dehors des limites du quartier. L'objectif est également de localiser environ 50% de la reconstitution en dehors de Villefranche-sur-Saône.

Le projet prévoit également le développement d'une nouvelle offre résidentielle sur le quartier avec la construction d'environ 500 logements privés contribuant à la densification urbaine et à la diminution du taux de logements sociaux sur le quartier. Ce développement se fera de manière complémentaire à l'offre existante, tant en termes de typologies que de morphologie (habitat intermédiaire et individuel groupé, accèsion sociale, accèsion libre et locatif privé).

En parallèle aux démolitions, les bailleurs présents (OPAC du Rhône et HBVS principalement) s'engageront fortement sur le parc existant de ce quartier. Une étude sera prochainement lancée par les deux bailleurs sur l'ensemble du patrimoine de Belleroc pour estimer le potentiel de logements à réhabiliter.

Sur d'autres communes moins urbaines, l'OPAC du Rhône se développera aussi sous forme de petites unités (4-5 logements) dans le cadre de projet d'ensemble mixtes, conjuguant principalement du logement individuel et groupé. Sur ces communes, au-delà de la reconstitution du stock de logements, il s'agira avant tout de répondre à la demande et aux besoins locaux.



Une offre locative privée principalement localisée à Villefranche-sur-Saône

L'offre locative en collectif est relativement hétérogène à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Elle est très développée sur la ville centre de Villefranche-sur-Saône avec plus de 5800 offres entre 2018 et 2022 (source : carte des loyers), soit plus de 80 % des offres du territoire de la Communauté d'Agglomération sur la période, en lien avec la composition du parc de la commune. Sur les communes de première couronne (Gleizé, Jassans-Riottier, Arnas, Limas), elle est peu développée avec entre 200 et 300 d'offres recensées par commune sur la période 2018-2022. Enfin, elle est très restreinte voire inexistante sur les communes de seconde couronne.

Synthèse des offres recensées

Source : carte des loyers - décembre 2022

	Villefranche-sur-Saône			Communes de la polarité urbaine : Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier, Limas			Autres communes		
	Loyer charges comprises	Loyer CC / m ²	Offre	Loyer charges comprises	Loyer CC / m ²	Offre	Loyer charges comprises	Loyer CC / m ²	Offre
Maison 92 m ²	780 - 1 200 € (970 € en moyenne)	8,50 - 13,50 € (10,50 € en moy.)	+	780 - 1290 € (1 010 € en moy.)	8,50 - 14 € (11 € en moy.)	+/-	550 - 1290 € (920 € en moy.)	6 - 14 € (10 € en moy.)	-
Appartement 52 m ²	440 - 730 € (570 € en moyenne)	8,50 - 14 € (11 € en moy.)	++	440 - 780 € (600 € en moy.)	8,50 - 15 € (11,50 € en moy.)	+/-	420 - 780 € (550 € en moy.)	8 - 15 € (10,50 € en moy.)	-
Dant T1/T2 37 m ²	390 - 650 € (500 € en moyenne)	10,50 - 17,50 € (13,50 € en moy.)	+	330 - 700 € (480 € en moy.)	9 - 19 € (13 € en moy.)	-	240 - 550 € (390 € en moy.)	6,50 - 15 € (10,50 € en moy.)	-
Dant T3 et + 72 m ²	580 - 1 000 € (750 € en moyenne)	8 - 14 € (10,50 € en moy.)	++	580 - 1 000 € (750 € en moy.)	8 - 14 € (10,50 € en moy.)	+/-	470 - 940 € (650 € en moy.)	6,50 - 13 € (9 € en moy.)	-

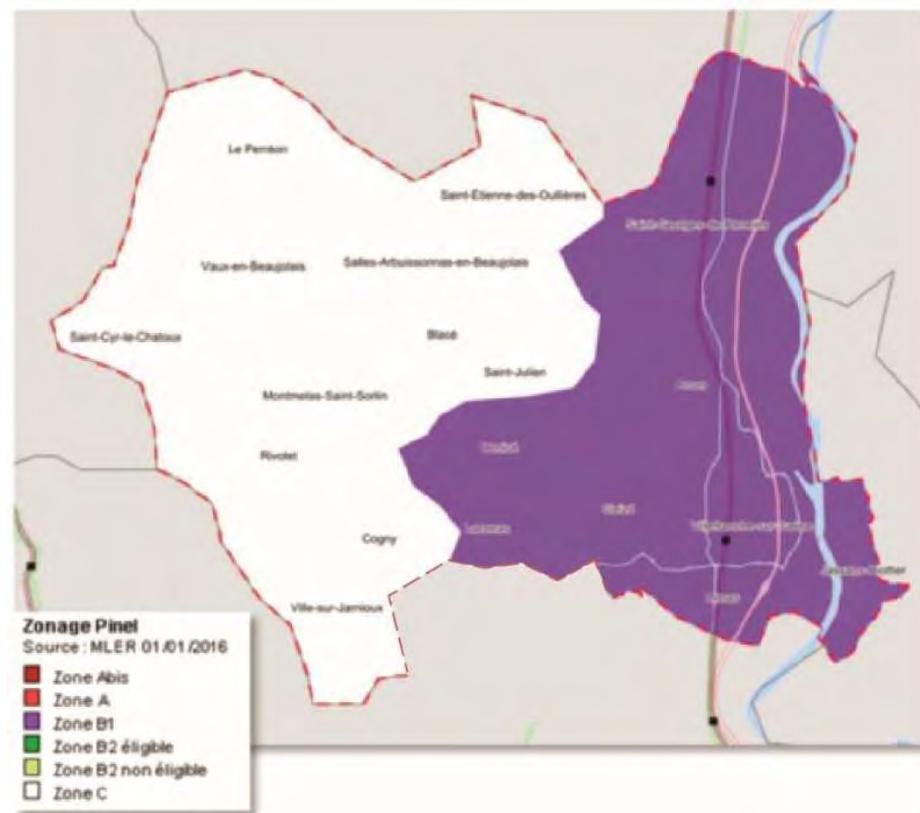
Les loyers sont globalement homogènes entre la ville centre et les communes de la polarité urbaine :

- A Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, une valorisation moyenne en T3 et + à 10,50 €/m² charges comprises. Un cœur d'offre en appartements T3 et des loyers moyens entre 600 et 1000 € charges comprises pour un T3 et +.
- Sur les autres communes de la polarité urbaine, une valorisation moyenne en T3 et + également à 10,50 €/m² charges comprises.
- Pour les communes plus éloignées du pôle urbain, des valorisations moyennes positionnées sur les fourchettes plus basses concernant les appartements. Le loyer d'une maison charges comprises reste globalement équivalent sur la Communauté d'Agglomération, entre 10 et 11 € / m².

Concernant le zonage Pinel, duquel dépend la possibilité de développer du locatif libre, la Communauté d'Agglomération est « coupée en deux » avec :

- d'une part les communes de l'Est ; Jassans-Riottier, Arnas, Denicé, Gleizé, Lacenas, Liergues, Limas, Villefranche-sur-Saône qui sont éligibles au dispositif Pinel et situées dans la zone B1 ;
- d'autre part les communes de l'ouest, qui sont en zone C non éligible.

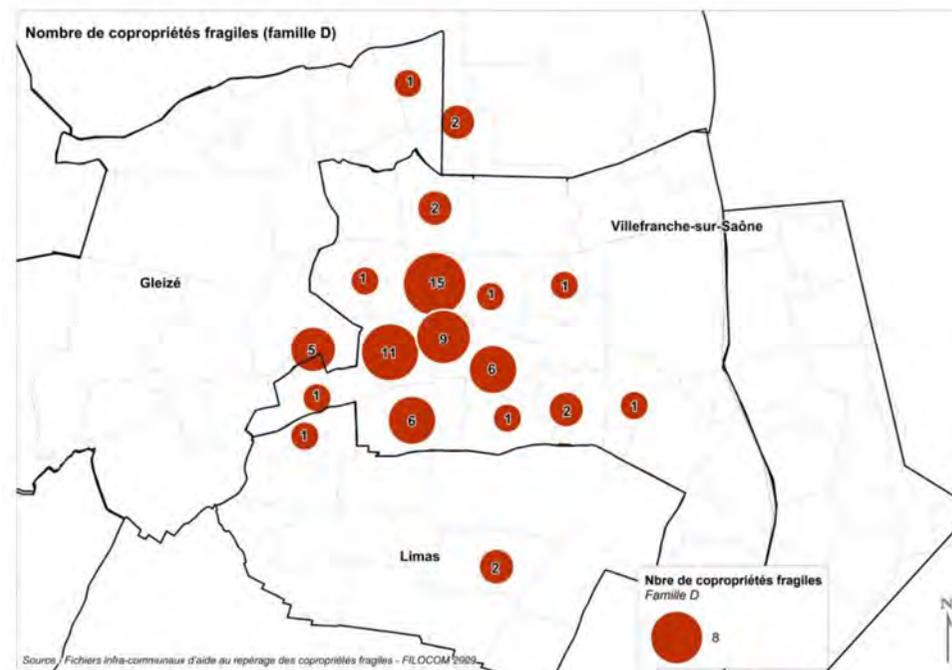
A noter que le plafond Pinel en zone B1 est de 10,51€/m² de surface utile au 1er janvier 2022, soit au-dessus des loyers pratiqués en locatif libre et qui n'impactent pas négativement la rentabilité locative des biens proposés, à l'exception de certains T1 sur Villefranche-sur-Saône-sur-Saône.



2.2.4 Des copropriétés fragiles

Le fichier de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah permet, à partir d'une série d'indicateurs² de source Filocom 2009, de classer les copropriétés selon 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. L'outil recense 375 copropriétés potentiellement fragiles (classées B, C ou D) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Villefranche-sur-Saône concentre la grande majorité de ces copropriétés (90%).

La Communauté d'Agglomération compte 72 copropriétés considérées comme potentiellement très fragiles (D), dont 57 sont situées à Villefranche-sur-Saône.



Ces copropriétés très fragiles sont anciennes, puisque 4 sur 5 datent d'avant 1949. Elles correspondent à de petites unités (moins de 11 logements chacune) et beaucoup sont situées dans le centre-ville de Villefranche-sur-Saône, sans doute sans norme particulière de construction ni réglementation thermique, d'où des problèmes d'inconfort certains.

Parmi les petites copropriétés, plus de la moitié sont occupées en majorité par des locataires, ce qui peut laisser penser que certaines d'entre elles ont été achetées par des marchands de biens et, mal réhabilitées, sont louées à bas prix. Seules deux copropriétés D comptent plus de 50 logements. La plus grande (entre 101 et 199 logements) se situe dans le quartier QPV de Béligny à Villefranche-sur-Saône et date des années 1975 à 1993. Dans le cadre d'une étude de prospective urbaine sur ce quartier, cette copropriété a déjà été repérée par la CA comme nécessitant une intervention. La cité

² Le classement s'effectue à partir d'une notation selon des critères de difficultés, plus ou moins pondérés et évalués par rapport à un parc de référence, sur un territoire de référence (aire de marché). Il s'agit de critères relatifs à :

- La situation économique (revenus des occupants, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et nombreuses),

- L'état du bâti (classement cadastral et absence ou non des éléments de confort),

- Le positionnement sur le marché (vacance de longue durée),

- Les difficultés des propriétaires pour maintenir le bien (revenus des PO),

- La présomption de présence de marchands de sommeil (proportion de personne morale de droit privé propriétaire d'un logement locatif privé ou vacant).

Béligny (153 logements) est occupée pour moitié par les propriétaires, qui sont globalement très modestes (source Bilan PIG Soliha) : en 2015, un mandataire a été nommé pour cause d'impayés de charges. Dans le cadre du PIG 2, plusieurs copropriétaires ont déposé un dossier pour améliorer l'isolation thermique de leurs logements par le remplacement des fenêtres : sur 2015 et 2016, 5 dossiers ont été déposés. Fin 2015, l'Anah avait par ailleurs fait savoir qu'elle souhaitait qu'une étude globale soit envisagée sur la copropriété pour analyser son fonctionnement et recenser l'ensemble des besoins. Cette étude a été menée en 2020, et conclut en l'inefficacité de lancer un dispositif de redressement de la copropriété sans intervenir à l'échelle du quartier (QPV) avec la mise en œuvre d'un projet urbain global.

La deuxième plus petite (51 à 100 logements), se situe au Sud-Est du centre-ville de Villefranche-sur-Saône et a été construite entre 1961 et 1974 et connaît comme la Cité Béligny un équilibre entre fonction locative et de propriété occupante.

La copropriété « Chardonneret » a été également ée évoquée car elle se situe au cœur du quartier de Belleroche retenu d'intérêt national dans le cadre du NPRNU. Construite dans les années 1970, la résidence se compose de 32 logements. Une étude a été menée sur la période 2020-2022 qui a abouti en la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), démarrée en 2023, afin d'accompagner la copropriété dans son redressement et dans un projet de rénovation énergétique et de résidentialisation global.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Typologie des résidences principales

- Un parc de grands logements important (T5 et plus), en particulier dans les secteurs ruraux où sa part augmente progressivement (offre pavillonnaire majoritaire)
- Une diversité de l'offre de logements (petits logements, locatif privé et public) concentrée dans la polarité urbaine, en particulier à Villefranche-sur-Saône
- Une diversité de l'offre qui tend à diminuer, avec en particulier une croissance de la part des propriétaires
- Un profil très contrasté entre la polarité urbaine et les espaces ruraux, qui peut poser des questions d'équilibre sur l'accueil des ménages
- Un parc social relativement qualitatif mais de plus en plus tendu (vacance modeste, pression de la demande de plus en plus forte), et des difficultés accrues dans les quartiers prioritaires « Politique de la Ville »
- Des copropriétés fragiles, notamment dans les quartiers prioritaires « Politique de la Ville » (Béligny)

2.3 Les équilibres territoriaux de la production de logements

2.3.1 Des dynamiques de construction en hausse mais qui vont ralentir, avec d'importantes différences entre polarité urbaine et espaces ruraux

D'après la base Sit@del des logements réellement commencés, environ 3 840 constructions ont fait l'objet d'un permis de construire (ou déclarations préalables) entre 2015 et 2021, soit 548 permis par an.



La dynamique de construction s'est poursuivie et même accentuée après 2018, mais une diminution des logements autorisés depuis 2019 laisse présager **un ralentissement pour les années à venir**.

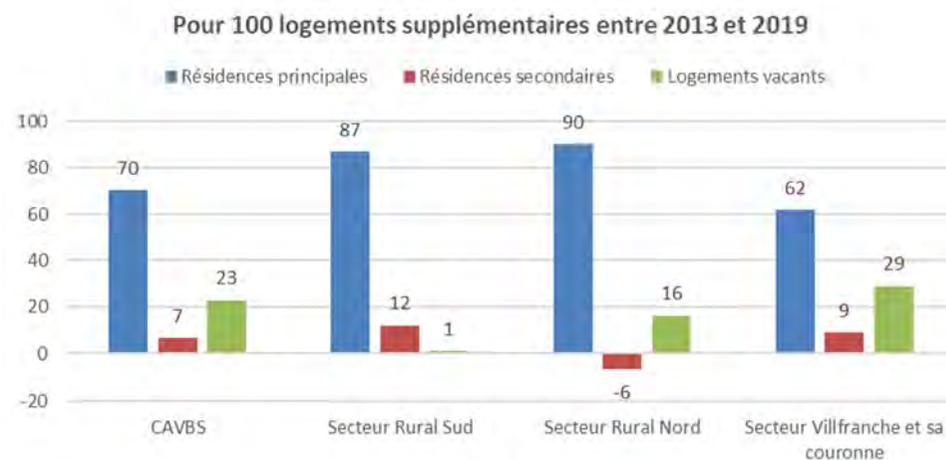
Par ailleurs, **la très large majorité des autorisations d'urbanisme accordés durant cette période était pour de la construction neuve**. La part des constructions neuves est la plus élevée dans le secteur urbain de Villefranche-sur-Saône et sa première couronne (91%). Elle reste élevée dans les secteurs ruraux du Beaujolais même si une part légère plus importante (15%) des travaux se sont réalisés sur les bâtiments existants.

Des problématiques d'équilibre entre construction neuve et développement de la vacance

La production récente de logements semble légèrement supérieure aux besoins. En effet, pour 100 logements supplémentaires entre 2013 et 2019, on compte 70 résidences principales, 23 logements vacants et 7 résidences secondaires supplémentaires.

La dynamique de construction s'accompagne donc d'un développement de la vacance qu'il conviendra de maîtriser. Le phénomène est davantage marqué à Villefranche-sur-Saône et sa première couronne. Il est possible que le stock de logements mis en chantier sur la polarité urbaine sur la période 2013-2019 ait été trop important par rapport au besoin et la demande réels (environ 1800 logements), entraînant donc une augmentation de la vacance.

Par ailleurs, avec 58% du parc vacant qui date d'avant 1967 à Villefranche-sur-Saône (Filocom 2013), on peut penser à un probable phénomène de vase communicant entre le parc ancien et le parc récent : les constructions nouvelles semblent attirer des ménages logés dans le parc ancien et la demande n'est pas assez forte pour venir combler les logements libérés.

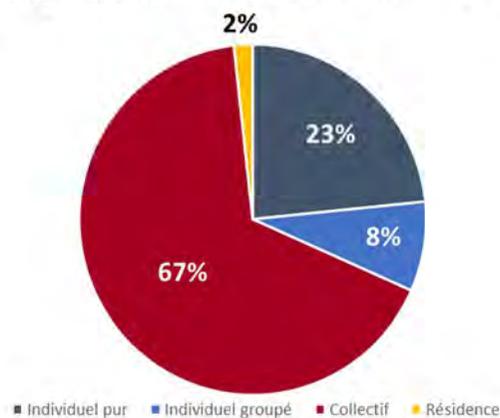


La stratégie de rééquilibrage de la production gagnera donc à passer par un bon calibrage des besoins mais aussi, dans un objectif de renforcement du poids de la ville centre, par un travail sur l'attractivité de l'offre existante sur Villefranche-sur-Saône et les moyens de maintenir la population locale. Il est intéressant d'observer que les communes de seconde couronne ne connaissent pas du tout ce phénomène avec une véritable efficacité démographique de la production (près de 90 ménages en plus pour 100 logements construits).

Cela peut également traduire la forte attractivité de ces communes qui sont susceptibles d'entrer en concurrence avec les communes plus urbaines (offre résidentielle en maison individuelle à des coûts probablement compétitifs avec l'offre en promotion immobilière développée sur Villefranche-sur-Saône) contribuant aussi au phénomène observé sur Villefranche-sur-Saône et en lère couronne.

Des constructions neuves très différentes entre polarité urbaine et espaces ruraux

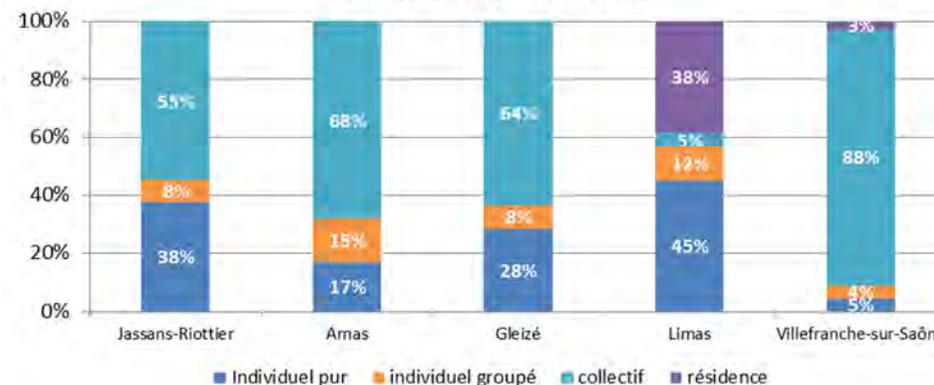
Typologie de la construction neuve entre 2011 et 2020



L'analyse de la typologie des logements commencés met en évidence l'importance des logements collectifs sur la polarité urbaine (79% sur la période 2017-2020). Cette répartition dans la production de logement s'explique par le poids et la forte part des logements produits sur Villefranche-sur-Saône dont près de 90% des logements commencés durant cette période sont des logements collectifs.

Répartition des logements commencés entre 2017-2020 selon la forme d'habitat

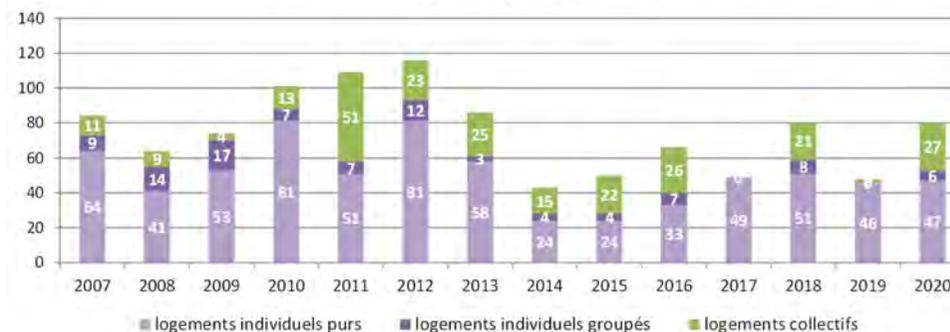
Source : Sitadel, traitement GTC



Les secteurs ruraux du Beaujolais présentent un équilibre de production de logements inversé où les trois quarts des logements produits sont des logements individuels (purs ou groupés). Cette forme de production permet principalement d'accueillir des propriétaires accédant, et est peu favorable à la diversification de l'offre de logements.

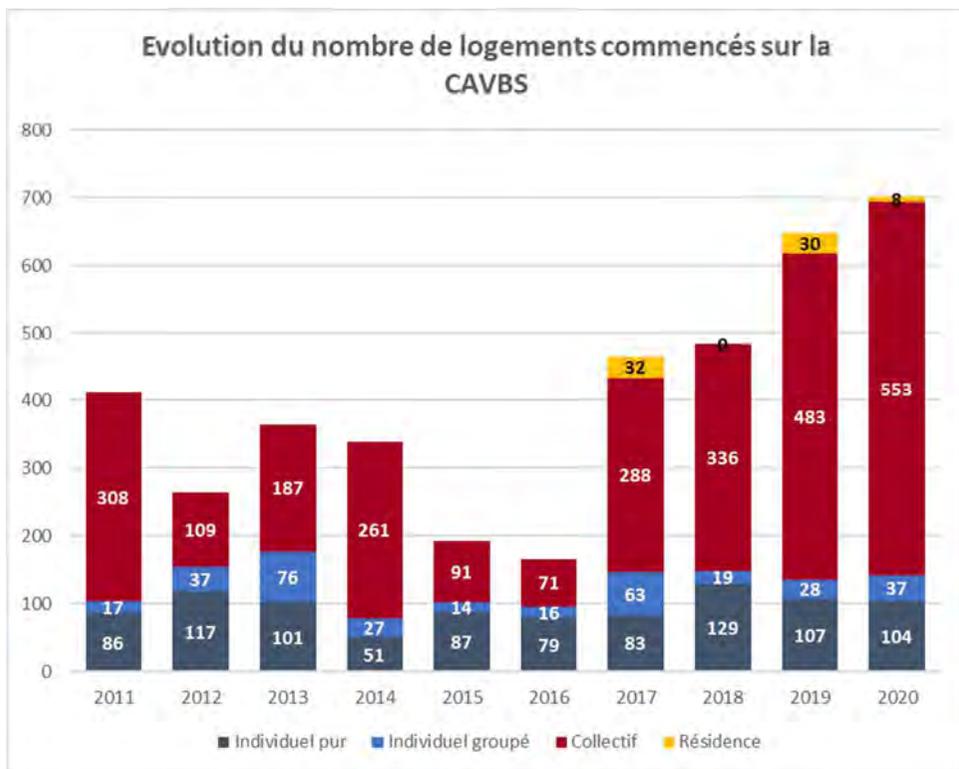
Nombre de logements commencés par type CAVBS hors pôle urbain

Source : Sitadel, traitement GTC



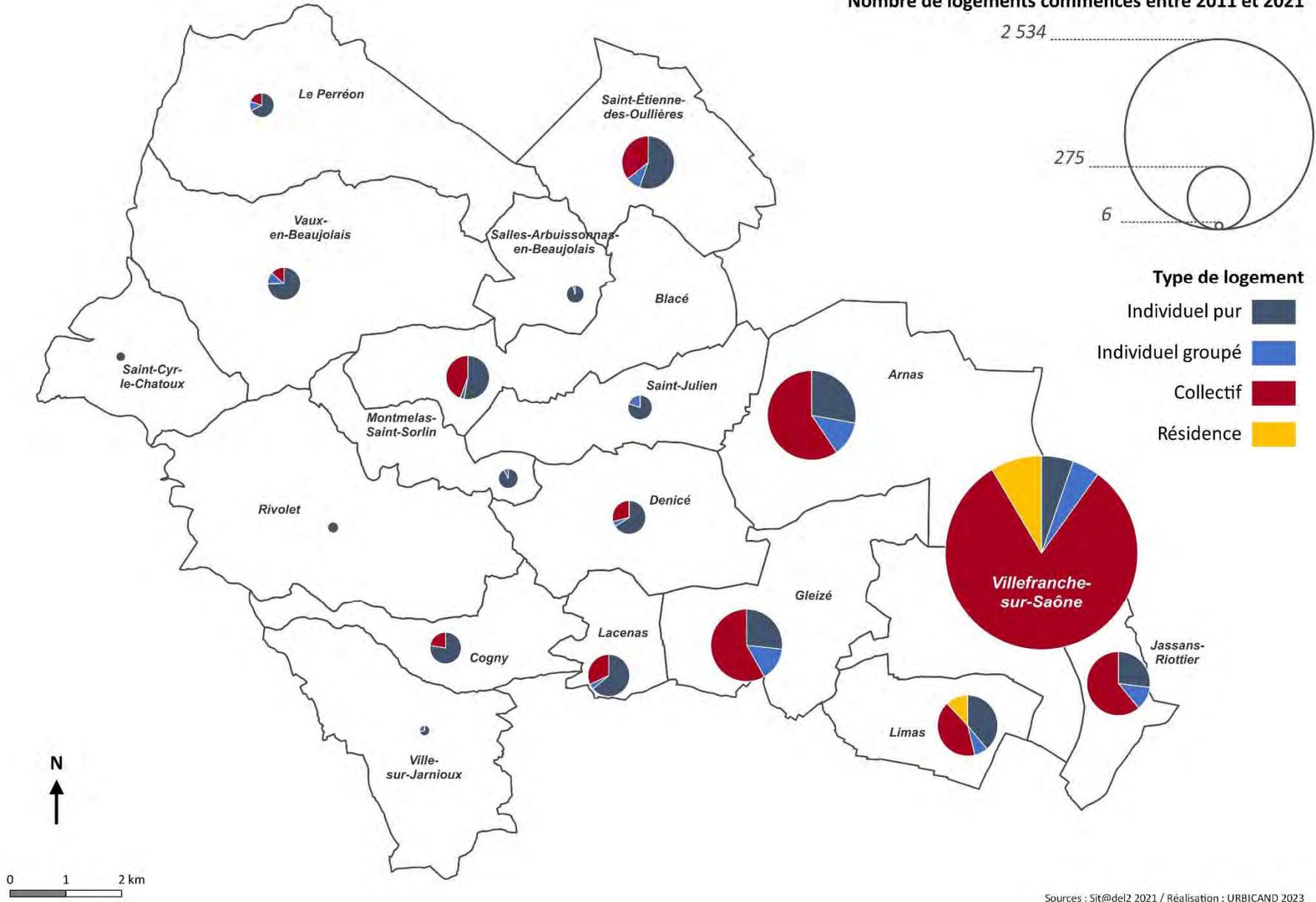
La proportion de logements individuels dans la construction récente augmente à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain. L'individuel pur, assimilable à de la construction pour soi, est en effet essentiellement portée par les communes plus rurales, où la construction se fait davantage en dehors des secteurs aménagés.





Le rythme de développement de cette forme urbaine est relativement stable sur la période. A l'inverse, le volume de production des formes plus denses (individuel groupé mais surtout collectif), portées essentiellement par les communes urbaines comme Villefranche-sur-Saône, varie beaucoup d'une année sur l'autre. Ainsi, la part du collectif dans la production sur la Communauté d'Agglomération est fortement liée aux fluctuations du rythme de production à Villefranche-sur-Saône. De même, du fait du poids de Villefranche-sur-Saône sur la Communauté d'Agglomération, le rythme de production globale dépend essentiellement du développement du collectif.

Nombre de logements commencés entre 2011 et 2021



Sources : Sit@del2 2021 / Réalisation : URBICAND 2023



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Blacé	14	31	13	2	1	26	7	10	5	8
Le Perréon	4	6	0	3	1	0	3	2	3	12
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	1	3	1	0	0	0	2	3	4	3
Saint-Étienne-des-Oullières	52	27	16	2	7	8	11	20	4	17
Saint-Julien	1	2	1	1	0	5	3	13	3	1
Vaux-en-Beaujolais	3	6	4	5	3	7	2	14	6	7
Secteur Rural Nord	75	75	35	13	12	46	28	62	25	48
Cogny	4	14	5	17	1	1	2	2	2	4
Denicé	5	10	5	2	28	5	5	0	3	3
Lacenas	4	5	30	4	4	10	11	6	15	24
Montmelas-Saint-Sorlin	7	3	0	1	0	0	2	7	2	1
Rivolet	1	1	0	1	0	0	1	1	0	0
Saint-Cyr-le-Chatoux	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0
Ville-sur-Jarnioux	0	1	1	0	2	0	0	2	0	0
Secteur Rural Sud	22	34	41	26	35	16	21	18	23	32
Arnas	15	9	14	12	26	20	126	10	136	39
Gleizé	27	12	37	2	3	14	8	43	71	43
Jassans-Riottier	12	5	135	8	5	6	13	15	6	46
Limas	57	3	6	1	23	16	6	19	45	8
Villefranche-sur-Saône	158	80	45	261	74	38	264	317	342	486
Secteur Villefranche et sa couronne	269	109	237	284	131	94	417	404	600	622
CAVBS	366	218	313	323	178	156	466	484	648	702



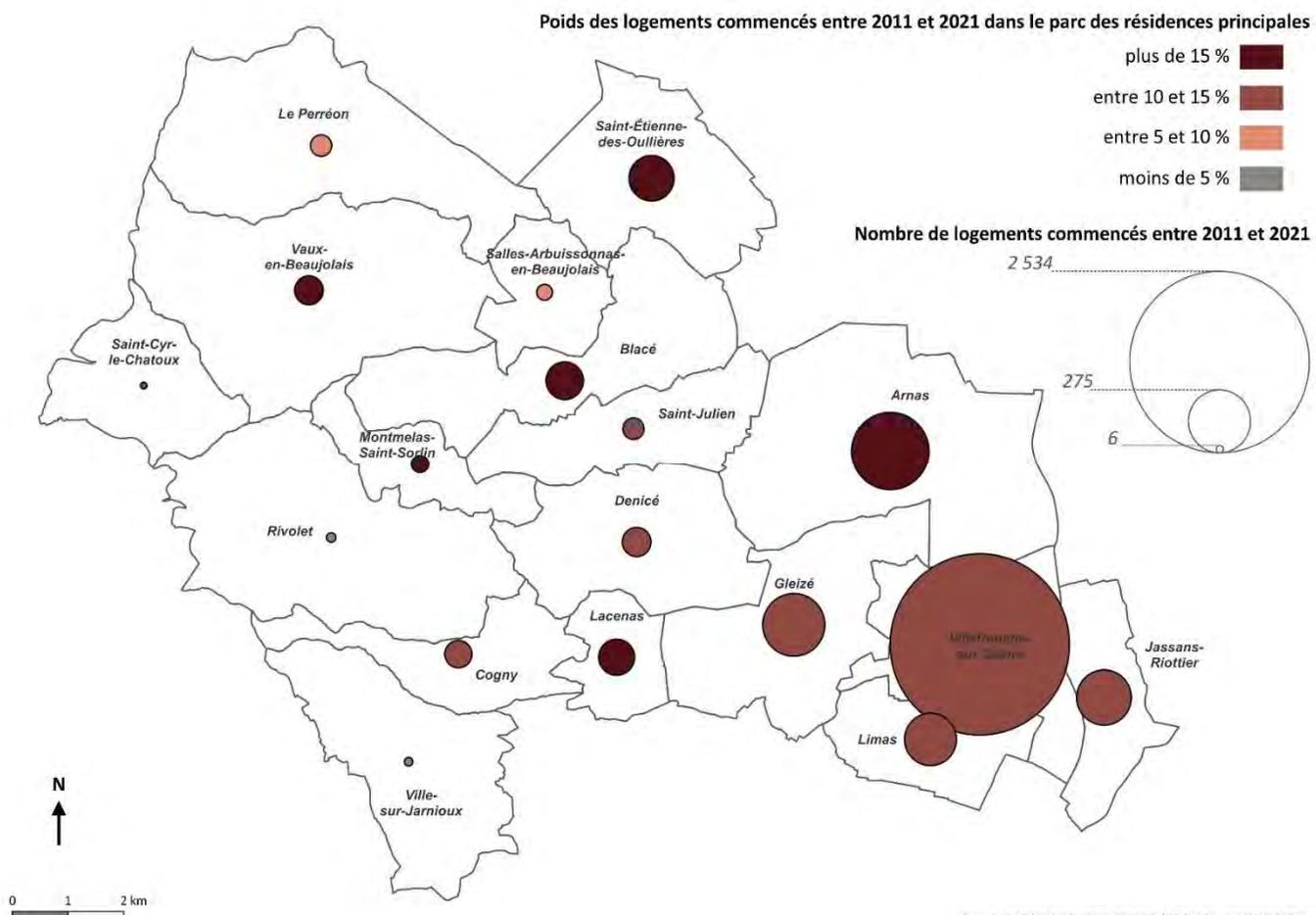
Des rythmes de construction relativement important dans certaines communes rurales

L'analyse de la construction neuve met en évidence les déséquilibres du territoire en termes de production de logements :

- Ce ne sont pas forcément les communes urbaines de première couronne autour de Villefranche-sur-Saône qui présentent un poids de construction neuve le plus important par rapport à leur parc de résidences principales. Pour ces communes, les rythmes de production sont « dans la moyenne » du territoire.
- Ce sont les communes périurbaines de deuxième couronne qui ont absorbé les plus importants volumes de constructions neuves. A noter que ce sont des communes qui sont relativement bien dotées en équipements, commerces ou services (Saint-Étienne-des-Oullières, Blacé, Lacenas).
- Les communes de « massif » ont connu des rythmes de construction moins importants (pour la commune de Saint-Cyr-le-Chatoux, le rythme élevé ressortant sur la carte ne représente que très peu de constructions et n'est donc pas représentatif).

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Equilibres territoriaux de la production de logements

- ➔ Des dynamiques de construction qui tendent à ralentir, ce qui n'est pas nécessairement négatif compte tenu de la tendance à la hausse de la vacance dans le parc de logements existants
- ➔ Une production de logements relativement dynamique dans les communes rurales (notamment en deuxième couronne), avec une forte représentation du modèle pavillonnaire « individuel », contrairement à la tendance sur la polarité d'agglomération (forte proportion de logements collectifs)



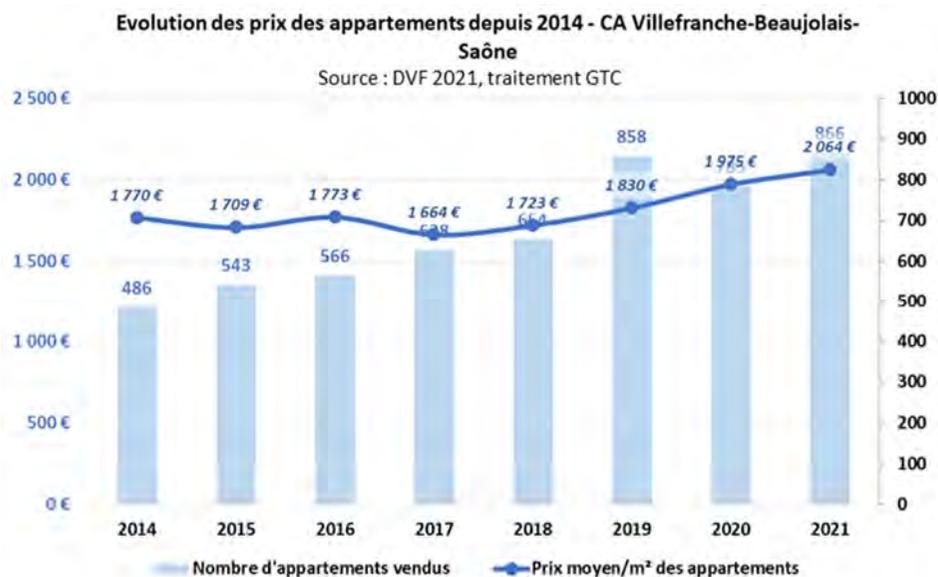
Sources : Sit@del2 2021 - INSEE RGP 2019 / Réalisation : URBICAND 2023

2.4 Le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et du logement

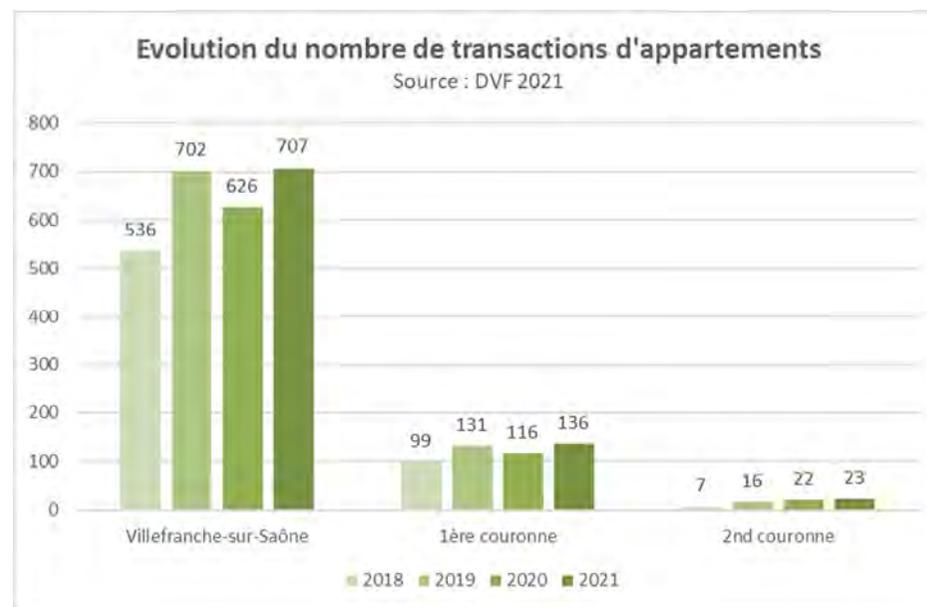
Le marché de la revente en collectif

En 2021, 866 appartements existants sont vendus (source : DVF), représentant 62% des transactions sur le marché de la revente. La hausse du volume de transactions est marquée depuis 2019.

Les prix moyens de vente poursuivent leur tendance haussière : le prix moyen des appartements à la revente atteint 2.064€/m² en 2021 contre 1.723€/m² en 2018, soit une augmentation de 20%.



La grande majorité d'entre elles sont effectuées sur la commune de Villefranche-sur-Saône (82 % en 2021), en lien avec la composition du parc de logements. Les communes de la première couronne concentrent 16 % des transactions, tandis que seules 21 transactions ont été réalisées en seconde couronne sur l'année 2021.

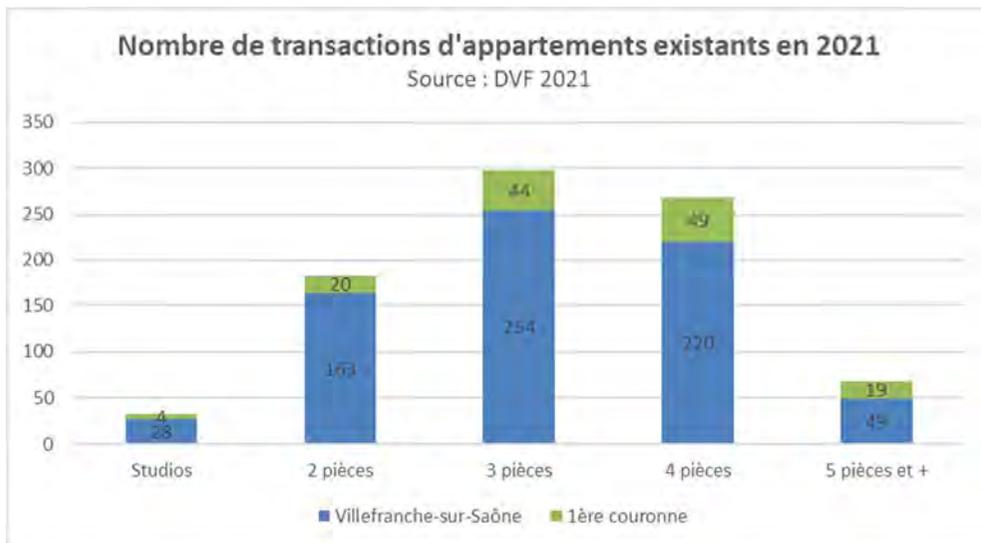


Le volume de transactions dans le parc collectif a augmenté de manière importante entre 2018 et 2019 puis s'est stabilisé entre 2019 et 2021 (autour de 800 transactions annuelles).

En 2021, parmi les transactions d'appartements à Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, près des 2/3 (59%) sont des T2 et T3. Cette part est de 47% en 1ère couronne, pour 43% sur l'ensemble des résidences principale sur la polarité urbaine, attestant d'une demande et d'un turn-over plus importants sur ces typologies.

Le prix de vente moyen au m² (maisons et appartements et terrains à bâtir) est particulièrement lié à la proximité des axes de communication (Val de Saône) et de l'aire urbaine de Lyon (Sud du territoire). Ce prix est également dépendant du nombre et de la qualité des produits proposés.

Le prix des appartements anciens se stabilise autour de 2200 €/m² à Villefranche-sur-Saône entre 2018 et 2021. On constate une hausse des prix moyens sur les transactions qui ont eu lieu en dehors de Villefranche-sur-Saône : 2150 €/m² en 1ère couronne en 2021. La forte hausse constatée en 2nd couronne est à nuancer du fait du peu de transactions étudiées.

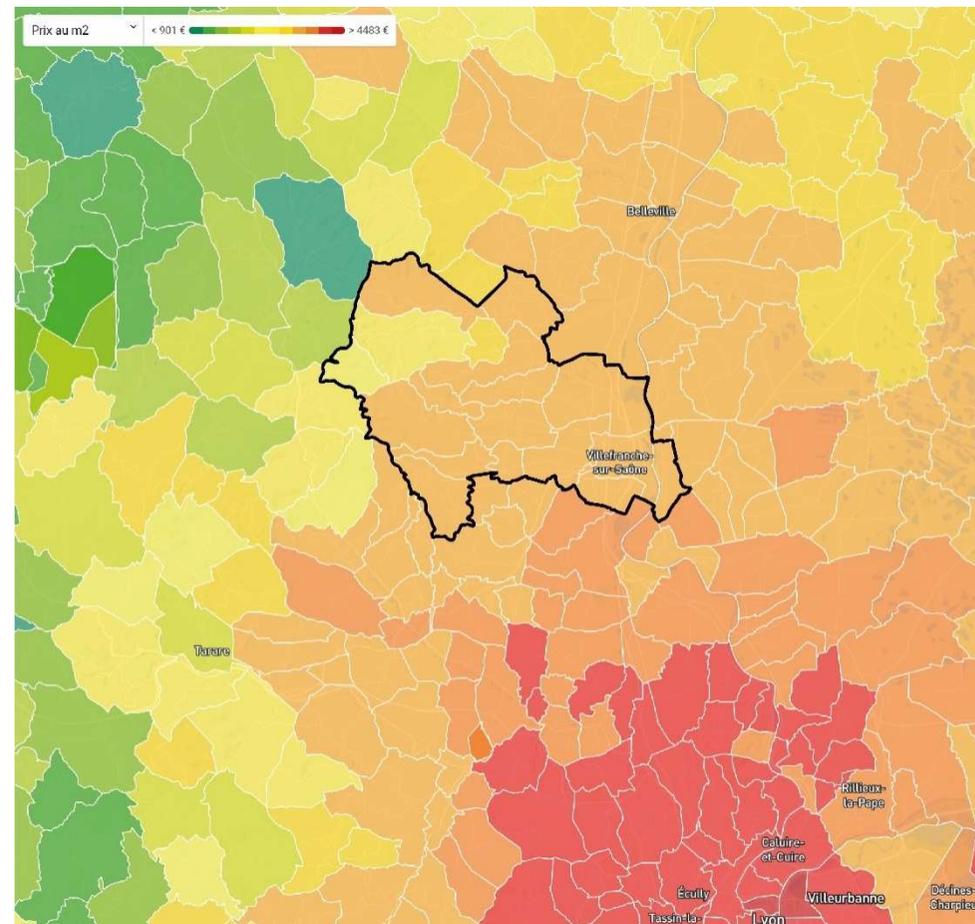


Synthèse des offres recensées

Récent, rénové ou bon état

Commune	Typologie	Surface	Prix	Volume
COLLECTIF				
Villefranche-sur-Saône	T1	19-37 m ²	45-85 K€	-
	T2	43-49 m ²	100-135 K€	+
	T3	59-64 m ²	150-170 K€	+
	T4	76-81 m ²	180-200 K€	+
	T5	110-135 m ²	220-280 K€	+/-
Périphérie immédiate Arnas / Gleizé / Jassans- Riottier / Limas	T1	NS	NS	-
	T2	43-57 m ²	100-120 K€	+/-
	T3	66-73 m ²	+/-140 K€	+
	T4	86-100 m ²	150-170 K€	+
	T5	NS	NS	-

Source : Piges Internet, entretiens à dire d'expert, Adéquation



Source : estimations de prix meilleursagents.com, août 2018

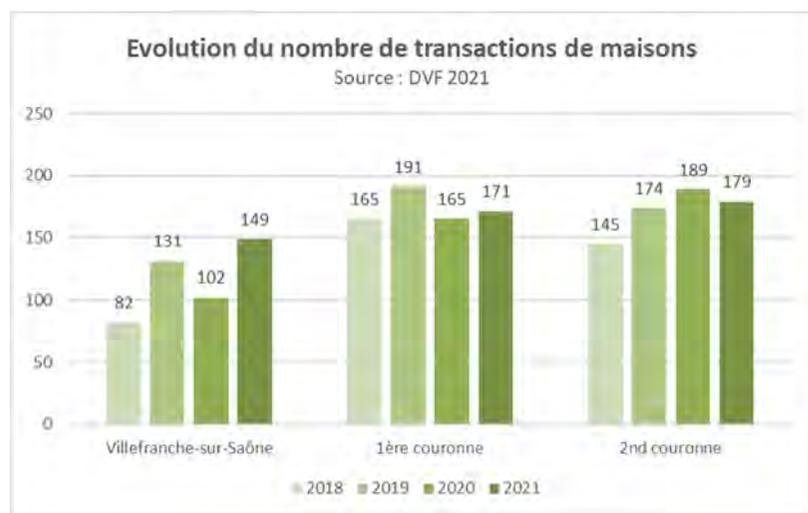
Le marché de la revente en individuel

Sur le marché de la revente en individuel, on enregistre 499 transactions sur la Communauté d'Agglomération en 2021 (source : DVF 2021). Ce volume est en hausse par rapport à celui observé en 2018 (+ 107 transactions).

Cette augmentation du volume s'observe sur tout le territoire de la Communauté d'Agglomération, avec néanmoins une tendance plus marquée sur la ville-centre (+ 67 transactions entre 2018 et 2021).

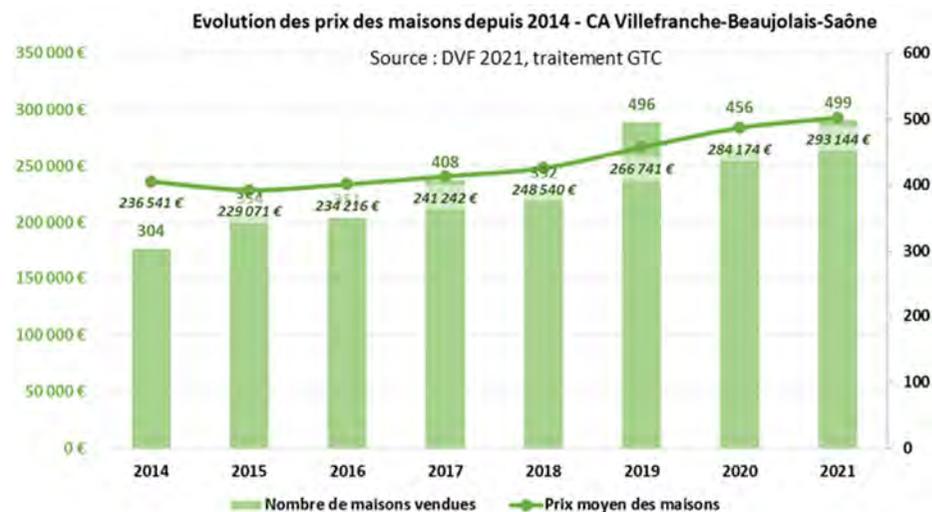
Les prix moyens de vente poursuivent leur tendance haussière également sur les maisons existantes : le prix moyen des maisons atteint 293 144€ en 2021 (contre 248 540€ en 2018), soit une augmentation de 18%.

Les ventes sont réparties sur le territoire : en 2021, environ 1/3 sont réalisées à Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, 1/3 sur la première couronne et 1/3 sur la seconde couronne.



Sur la Communauté d'Agglomération en 2021, près de 80% des maisons vendues sont des 4 pièces et plus. Les données DVF montrent des prix moyens de vente qui augmentent de manière importante entre 2018 et 2021, quel que soit le secteur. Le prix au m² est en hausse de 28% à Villefranche-sur-Saône(2271€/m² en 2018 à 2900€/m² en 2021), de 25% sur les

communes de la première couronne (2510€/m² en 2018 à 3136€/m² en 2021) et de 21% sur les autres communes (2189€/m² en 2018 à 2652€/m² en 2021).



Synthèse des offres recensées Récent, rénové ou bon état

Commune	Typologie	Surface	Prix	Volume
INDIVIDUEL				
Villefranche-sur-Saône	3P	65-77 m ²	160-180 K€	+/-
	4P	85-100 m ²	+/- 230 K€	+
	5P	100-145 m ²	275-390 K€	+
Gleizé / Jassans-Riottier / Saint-Georges-de-Reneins	4P	90-110 m ²	200-260 K€	+/-
	5P	115-140 m ²	+/- 350 K€	+
	5P et +	160-200 m ²	390-420 K€	+
Blacé / Liergues / Limas	4P	96-120 m ²	280-339 K€	+/-
	5P	125-150 m ²	350-380 K€	+
	5P et +	160-200 m ²	440-470 K€	+

Source : Piges Internet, entretiens à dire d'expert, Adéquation



Le marché de la promotion immobilière

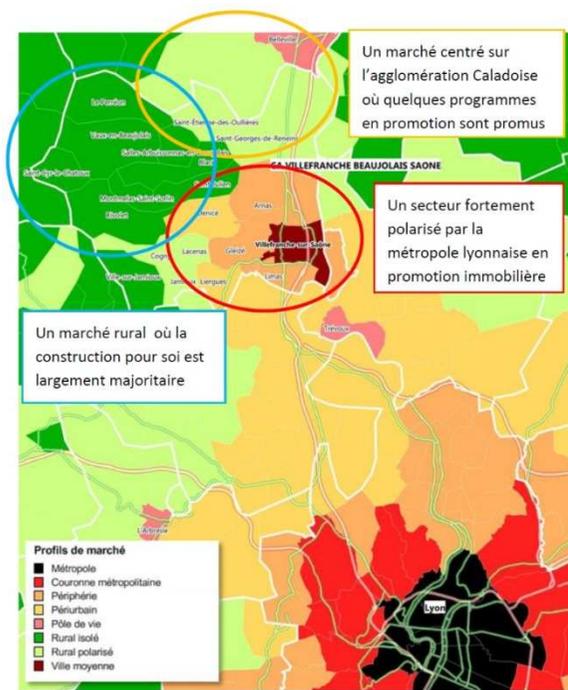
La proximité de l'agglomération lyonnaise engendre de nombreuses migrations alternantes : une part importante de Caladois travaille au sein de l'agglomération lyonnaise.

Grâce notamment à son pôle d'emploi structuré et à sa bonne connexion avec l'agglomération lyonnaise, la Communauté d'Agglomération attire régulièrement de nouveaux habitants, provenant notamment de l'agglomération lyonnaise. Ainsi, la Communauté d'Agglomération a gagné plus de 5000 habitants sur la période 2008-2019 (dont +/- 2000 habitants sur la seule ville de Villefranche-sur-Saône-sur-Saône), soit près de 3000 ménages supplémentaires sur l'agglomération.

Ces éléments expliquent que le marché immobilier de la Communauté d'Agglomération soit polarisé par celui de Lyon, plus particulièrement pour les communes du Sud de l'EPCI.

Structuré par la commune de Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, il présente toutefois des caractéristiques propres. La capacité d'absorption du marché en promotion immobilière sur la Communauté d'Agglomération se situe actuellement entre 200 et 350 ventes par an sur la période 2018-2022 avec une année 2021 exceptionnelle (433 ventes), et se découplant comme tel :

- La ville de Villefranche-sur-Saône: 55% des ventes de la Communauté d'Agglomération sur la période 2018-2022.
- En périphérie immédiate de Villefranche-sur-Saône: Gleizé (24% des ventes), Jassans-Riottier (16% des ventes), Arnas (5% des ventes).



Le coeur métropolitain est un espace d'exclusion où le mode de production dominant du logement neuf est la promotion immobilière, dans des gammes de prix élevées qui obèrent la concrétisation de potentiels quantitatifs élevés.

La couronne métropolitaine accepte des volumes élevés en logement social et promotion immobilière dans des gammes de prix immédiatement inférieures.

La ville-centre concentre une part majoritaire des logements promus dans l'agglomération, dans les gammes de prix les plus élevées.

Les marchés périphériques offrent une activité en promotion immobilière, à des valeurs en partie comparables ou légèrement inférieures à la ville-centre, dans les communes résidentielles du pôle urbain.

Les marchés périurbains, en couronne des deux premiers marchés, suscitent une activité moins importante.

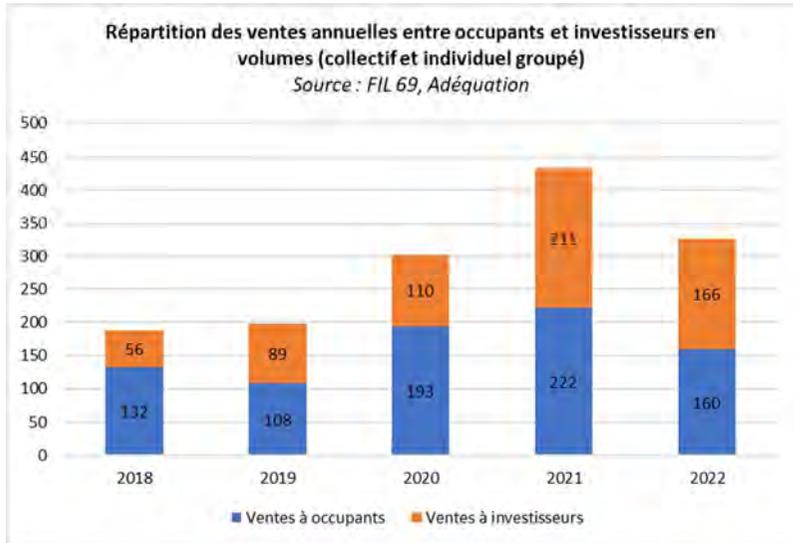
Les pôles de vie de l'espace urbain, périurbain ou très exceptionnellement rural, bien connectés par les grandes infrastructures routières ou ferroviaires. Des enjeux d'introduction de produits groupés sous condition de mixité des formes urbaines.

Les marchés ruraux polarisés caractérisent les zones rurales polarisées à l'agglomération centrale ; la construction pour soi y est active et de petits programmes y sont de temps en temps promus.

Les marchés ruraux isolés, situés en zones rurales éloignées des agglomérations, offrent rarement un potentiel significatif de construction. Ce sont des territoires de détente des pôles urbains, où le mode de production dominant du logement neuf est le pavillonnaire.

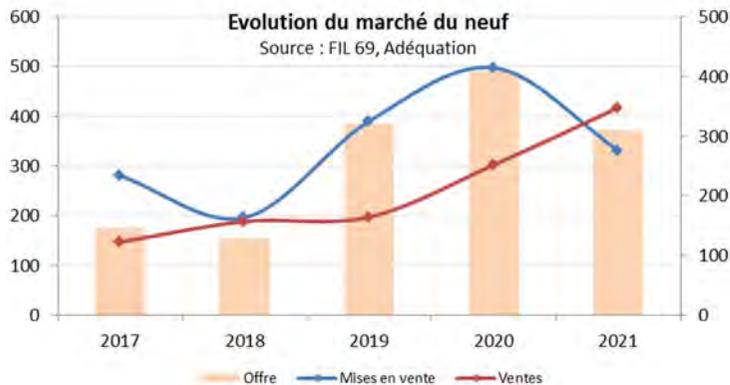
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, l'activité s'est développée sur des volumes variables, alternant années creuses et périodes de forte alimentation, avec des capacités d'absorption de l'ordre de 200 à 350 ventes annuelles depuis 2018, en nette augmentation par rapport aux années précédentes.

Un marché est dit « sain » lorsque les ventes suivent bien les mises en vente, et que l'offre (les logements disponibles à la vente) n'est pas trop importante au regard des volumes de ventes observés. Un marché peut ainsi être en situation de suroffre à l'image de l'année 2013, ou de sous-offre, c'est-à-dire en pénurie comme en 2015.



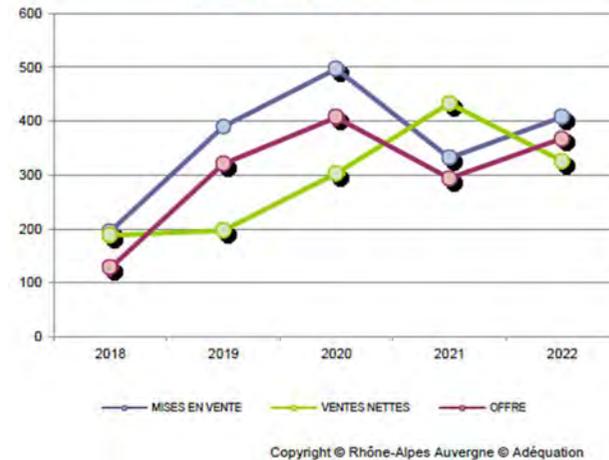
Depuis 2019, on constate un **regain des investisseurs** avec une répartition des ventes à 50/50 entre investisseurs et propriétaires occupants, en lien avec le dispositif Pinel d'investissement locatif.

Les ventes annuelles dans le neuf ont connu une forte augmentation sur les années 2020 et 2021, ce qui a permis **d'absorber une partie du stock qui reste tout de même à un niveau élevé** (environ 300 logements).

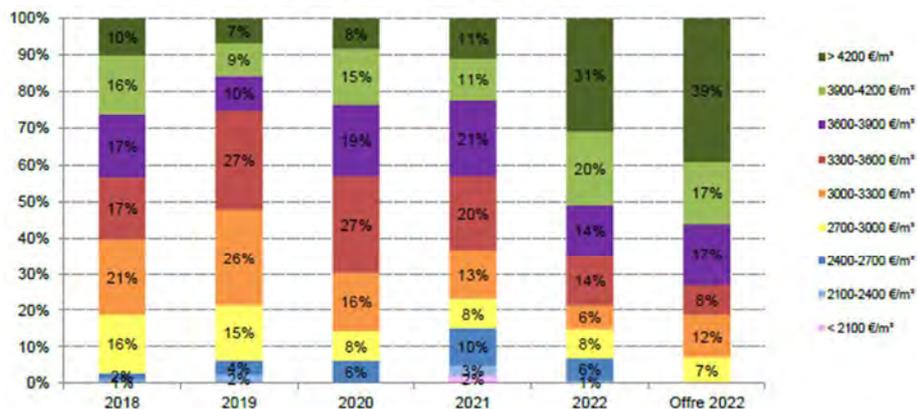


Le volume de mises en vente, après avoir connu un pic en 2020, a diminué sur 2021. En 2022, le rythme des ventes connaît alors un ralentissement. Cette baisse de l'offre disponible a **une incidence directe sur les niveaux de prix de mise en vente qui ont connu une forte augmentation depuis 2020**, alors même que le prix moyen des ventes n'augmente pas aussi rapidement (3 629 € / m² hors stationnement en 2021).

Evolution des volumes de mises en vente, ventes et offre commerciale par année



Ventilation des ventes par gammes de prix en volume CA Villefranche Beaujolais Saône Collectif + Individuel groupé



Copyright © Rhône-Alpes Auvergne © Adéquation

Le marché est alimenté quasi exclusivement par des opérations en collectif. L'individuel groupé ne représente qu'environ 5 % des mises en ventes sur la période 2018-2022. En 2018, 2020 et 2021 aucun programme en individuel groupé n'a été mis en vente.

Depuis le regroupement de plusieurs intercommunalités et communes isolées, Villefranche-sur-Saône regroupe en moyenne entre 60 et 85% de l'activité en promotion immobilière de la Communauté d'Agglomération. En 2022 cependant, l'activité est réduite sur Villefranche-sur-Saône qui ne concentre pas plus de 20% des ventes. Le stock de logements disponibles sur la ville se réduit, les ventes sont reportées sur les communes périphériques. En effet, d'autres communes enregistrent une production notable de logements, à l'image de Jassans-Riottier (180 logements produits en 2022) ou Gleizé (130 logements en 2022).

Le marché du lot à bâtir

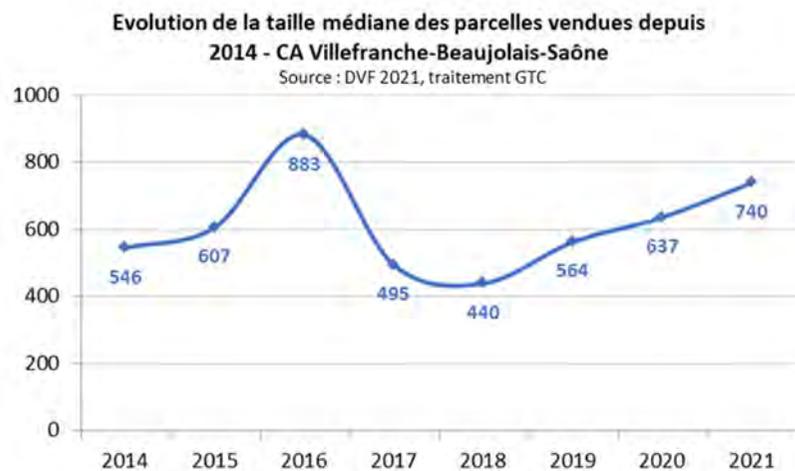
Un marché de la construction pour soi est relativement développé sur la Communauté d'Agglomération avec une trentaine de ventes annuelles enregistrées sur 2020 et 2021, mais concentré sur les communes de l'est de l'agglomération, notamment à proximité de Villefranche-sur-Saône. De nombreux produits proposés en lotissement, dont quelques-uns sur la ville-centre. Néanmoins, des diversités observées en termes de superficies et de prix unitaires.

- À Villefranche-sur-Saône, des terrains aux superficies restreintes (< 400 m²) proposés à partir de 100 000€ en lotissement pour un budget terrain.
- En proche périphérie, sur les communes de Jassans-Riottier, Limas, Arnas et Gleizé, bénéficiant de la proximité de la ville-centre ou d'une bonne notoriété résidentielle, des valorisations moyennes, en lotissement comme en diffus, légèrement inférieures à celles de Villefranche-sur-Saône. Sur les petites superficies en lotissement en revanche, des valeurs moyennes comparables à la ville-centre.
- Sur la commune de Lacenas, plus éloignée mais de notoriété résidentielle élevée, des enveloppes de prix moyen légèrement supérieures à la proche périphérie.

Evolution des prix des terrains à bâtir depuis 2014 - CA Villefranche-Beaujolais-Saône



Les prix des terrains à bâtir se sont stabilisés autour de 170€/m² à partir de 2019, après avoir connu une forte montée des prix, probablement en lien avec la baisse du nombre de terrains disponibles.



Si le nombre de ventes de terrain à bâtir continue de diminuer, la taille des parcelles vendues a tendance à augmenter avec une taille médiane de 740 m² en 2021.

L'adéquation de l'offre avec la demande

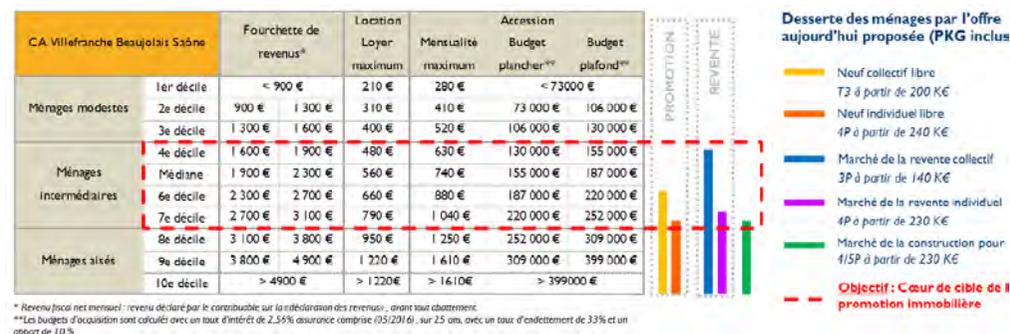
Seuls les ménages les plus aisés de la classe moyenne, qui constitue le cœur de la demande en promotion immobilière, ont accès au marché de l'accession dans le neuf (promotion libre et construction pour soi).

En effet, le marché de la promotion en collectif, avec un prix moyen à 3.902 €/m² hors stationnement en 2021, dessert aujourd'hui les ménages du 6ème décile avec Villefranche-sur-Saône qui concentre 60 à 85% de l'offre sur des sites attractifs. En individuel, seuls les ménages les plus aisés du 7ème décile sont desservis.

Le marché de l'individuel groupé est aujourd'hui très peu développé avec des prix unitaires généralement supérieurs à 240K€ et donc en concurrence directe avec le marché de la construction pour soi qui se développe à partir de 230K€.

Les ménages de la classe modeste (1er à 3ème décile) restent aujourd'hui exclus du marché de l'accession à la propriété en raison de leurs faibles revenus. Ils se tournent principalement vers le logement social et plus marginalement vers le locatif libre pour des personnes seules.

Les ménages du 4ème et 5ème décile sont quant à eux exclus du marché du neuf en promotion ou en construction pour soi, ou encore du marché de la revente en individuel. Néanmoins, les ménages entre le 4ème et le 5ème décile, qui ont des capacités budgétaires comprises entre 130 000 et 187 000 €, peuvent prétendre à accéder à un logement neuf. Or, ils n'ont accès qu'à des logements anciens, en collectif, où ils n'ont pas toujours la possibilité de réaliser les travaux de rénovation nécessaires. Ces situations peuvent créer entre autres des phénomènes de précarité énergétique.



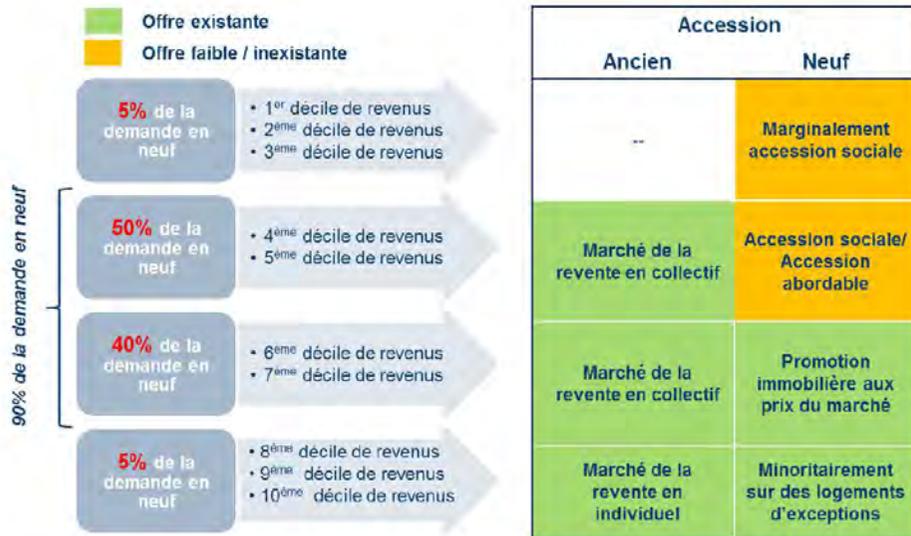
L'analyse de la demande est ici croisée avec l'analyse de l'offre proposée actuellement sur le territoire. Pour chaque tranche de ménages, nous avons identifié l'offre immobilière qui lui est adaptée dans le cadre de l'offre immobilière aujourd'hui présente sur le marché, permettant ainsi d'en tester son adaptation au regard des capacités financières de la clientèle potentielle. Si certaines tranches de ménages sont peu ou insuffisamment desservies, nous proposons par la suite une offre immobilière adaptée à leurs profils, même si elle est aujourd'hui inexistante sur le territoire.

Le développement d'une offre complémentaire adaptée aux budgets des ménages en accession

Il est estimé que près de 50% de la demande en neuf n'est pas desservie aujourd'hui par le marché du neuf. Cette demande se reporte sur le marché de la revente en collectif, souvent peu réhabilité par les ménages, ou sur des territoires éloignés plus abordables en construction pour soi.

En répondant à la demande des ménages issus des 4èmes et 5èmes déciles, nous fluidifierions le parcours résidentiel des ménages en proposant une échelle résidentielle complète à la population existante ou à des ménages extérieurs.





Recommandations des gammes de prix à développer par produit au regard des capacités budgétaires des ménages *

Prix moyen recommandé d'une opération	< 2.100 €/m ²	2.100 - 2.400 €/m ²	2.400 - 2.700 €/m ²	2.700 - 3.000 €/m ²	3.000 - 3.300 €/m ²
Villefranche-sur-Saône		X Accession sociale	X Accession abordable	X Accession Libre	X Accession Libre
Périphérie	X Accession sociale	X Accession abordable	X Accession Libre		

* Hors logements atypiques et sites d'exception, ou au contraire peu qualitatifs (nuisances sonores, etc.)

Afin de pouvoir répondre cette demande, le marché doit être en mesure de proposer une offre en accession abordable et sociale.

Le marché de l'accession « abordable » est aujourd'hui très peu développé aussi bien sur Villefranche-sur-Saône qu'en périphérie. Il permet pourtant de desservir les ménages du 5ème décile qui ont un budget compris entre 155 et 187K€.

- Correspondant à la gamme de prix 2.400 – 2.700 €/m² (hors stationnement) sur Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, seuls deux programmes sur 9 proposent actuellement un prix moyen d'opération autour de 2.600 €/m² (avec des T3 entre 140 et 180 K€). Ce sont les programmes qui connaissent les meilleurs taux

d'écoulement sur Villefranche-sur-Saône (plus de 4%) avec plus d'une vente/mois à la fin de la commercialisation.

- En périphérie, l'accession abordable correspond à la gamme de prix 2.100 – 2.400 €/m² (hors stationnement). Elle est aujourd'hui travaillée par aucune opération. A Jassans-Riottier, une opération est en cours de commercialisation en libre mais elle est positionnée à 2.700 €/m² et s'écoule difficilement.

Le marché de l'accession sociale est également très peu représenté, avec seulement deux programmes en cours de commercialisation, alors qu'il permet de desservir les ménages du 4ème décile.

A Villefranche-sur-Saône, le marché de l'accession sociale doit se positionner entre 2.100 et 2.400 €/m² pour le 4ème décile. En périphérie, le marché doit descendre d'un cran pour proposer des prix moyens d'opération en-deçà de 2.100 €/m² au regard de la situation du marché.

Même si les deux opérations qui se développent en accession sociale sont sur le haut des gammes de prix recommandées, elles restent bien positionnées en termes de prix et permettent de toucher pleinement les ménages du 4ème décile.

Les difficultés rencontrées par certains opérateurs sont davantage une question d'ingénierie que de prix. Les deux opérations en cours de commercialisation en accession sociale se développent en PSLA, ce qui permet de bénéficier de la TVA Réduite. Elle demande néanmoins une ingénierie plus poussée. Cette ingénierie n'est parfois pas ou peu présente chez certains bailleurs sociaux (dispositif lourd avec une phase locative et une phase acquisitive, nécessite des commercialisateurs en interne ou externe pour vendre les logements, compétences en communication et marketing, etc.).

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Le marché de l'habitat et du logement

- ➔ Un marché de la revente concentré sur Villefranche-sur-Saône et la première couronne.
- ➔ Un marché de la promotion immobilière qui se maintient sur des volumes de ventes compris entre 100 et 150 par an mais qui connaît actuellement une situation de sous-offre qui pourrait entraîner une augmentation des prix.



- En promotion immobilière, l'individuel groupé est très peu développé représentant entre 5 et 20% des mises en vente pour les meilleures années.
- L'offre neuve inaccessible aux premiers déciles de la classes moyennes, hormis en construction pour soi sur des communes éloignées du pôle urbain.

2.5 Les dynamiques et enjeux liés à la rénovation

2.5.1 Les travaux sur les bâtiments existants

Les dynamiques de réhabilitations ont été modérées et irrégulières sur les dix dernières années. Les données Sit@del montrent que le rythme a été plus soutenu entre 2007 et 2013 avant de s'effondrer depuis 2014. A noter que ce même ralentissement est observable pour la construction neuve à partir de 2015.

On retrouve malgré tout sur le territoire, et notamment à l'intérieur des cœurs villageois, de nombreuses bâtisses d'intérêt des centres bourgs en bonne partie habitées, et nombre d'entre-elles ont été réhabilitées voire transformées architecturalement et fonctionnellement (changement de destination...).



Une action nécessaire en direction de la rénovation thermique des logements

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération est potentiellement énergivore : près de la moitié des logements ont été construites avant les premières réglementations thermiques de 1974 et près d'un quart date d'avant 1949 (Filocom, 2017).

Si le parc de Villefranche-sur-Saône concentre un volume important de logements anciens (26% de logements datant d'avant 1949) le parc de la ville centre s'est surtout fortement développé entre 1949 et 1974 (plus de 5000 logements). Ainsi dans le parc de Villefranche-sur-Saône, 3 résidences principales sur 5 datent d'avant les 1ères réglementations thermiques. Les communes de 2nde couronne ont quant à elle la proportion la plus élevée de logements anciens (50% de résidences principales construits avant 1949). Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation est important. Les communes de la 1ère couronne se distinguent

quant à elles par un parc plus récent puisque 63% des résidences principales datent d'après 1974.

Bien que l'information ne soit pas disponible pour l'ensemble du parc de logements, les données RPLS permettent de connaître les étiquettes énergétiques d'une partie du parc locatif social. 93% des logements locatifs sociaux de la Communauté d'Agglomération sont renseignés, parmi lesquels 41% sont classés en étiquette A, B ou C, 31% en étiquette D, 11% en étiquette E et 2% en étiquette F.

La précarité énergétique

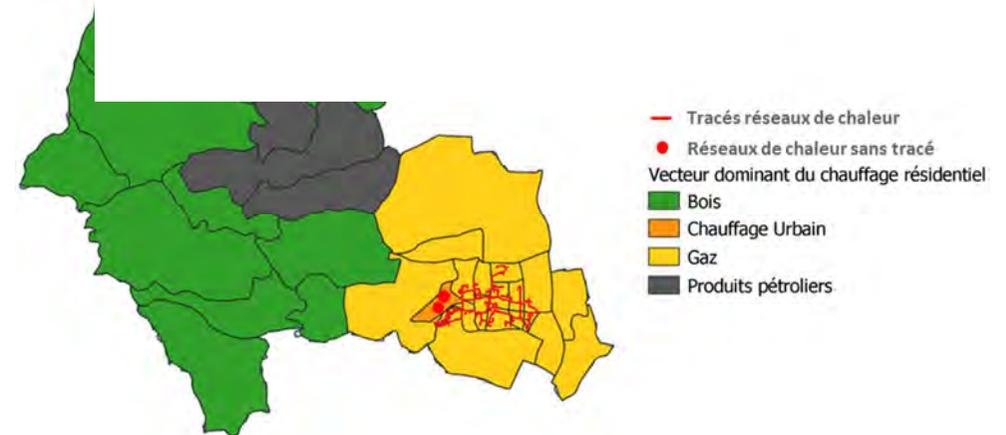
Parmi les 5700 ménages en dessous du seuil de pauvreté on en compte un peu moins de la moitié, logés dans le parc privé en tant que locataire ou propriétaire (2600 ménages). Il est donc très probable de recenser un nombre non négligeable de situations de précarité énergétique.

Alors que sur les communes urbaines (Villefranche-sur-Saône, Jassans-Riottier, Arnas, Gleizé et Limas), près des 2 tiers des ménages se chauffent au gaz, 82% utilisent l'électricité ou une énergie fossile sur les autres communes. Entre autres parce qu'ils correspondent le plus souvent à des logements construits avant 1975, les logements chauffés à l'électricité ou avec une énergie « autre » (bois, charbon...) sont parmi les plus énergivores et sont donc potentiellement facteur de précarité énergétique. Quant aux logements chauffés au fioul, bien qu'ils ne soient globalement pas les plus énergivores, les ménages qui y vivent sont ceux qui consacrent la plus forte part de leur budget à l'énergie de chauffage, en raison du prix du combustible. De plus, le prix du fioul n'étant pas réglementé, les ménages encourent plus de risques de subir des hausses importantes du coût de la fourniture énergétique.

Ainsi le territoire, et notamment les communes plus rurales, se trouve confronté au défi de l'adaptation énergétique. Le coût de l'énergie est en effet plus élevé pour les maisons individuelles non desservies par le réseau collectif de gaz.

Vecteur dominant du chauffage résidentiel sur la CAVBS

Source : Artelys, 2023 (Schéma Directeur des Energies)



Un focus sur la précarité énergétique réalisé dans le cadre de l'observatoire de l'habitat en 2013, s'attachait à créer un indice de vulnérabilité face à ce risque, sur la base de 3 indicateurs INSEE 2010. Les résultats montrent des indices de risque nettement plus élevés dans les communes rurales que sur la ville centre et les communes à proximité directe de Villefranche-sur-Saône, bien qu'en termes de volume, l'essentiel des ménages pouvant se trouver en précarité énergétique est domicilié à Villefranche-sur-Saône.

Les acteurs constatent une hausse des ménages du parc privé touchés par la précarité énergétique. Par ailleurs, le nombre d'aides perçues pour impayés d'énergie a fortement augmenté sur la dernière décennie.

2.5.2 Les programmes d'intervention sur la rénovation énergétique

Le PIG 2

Des actions pour l'amélioration des conditions d'habitat ont déjà été mises en place sur une partie du territoire puisque les 4 communes de l'ex CAVIL ont connu 2 Programmes d'Intérêt Général (PIG) successifs, entre 2007 et 2016. Ces deux dispositifs, animés par Soliha, ont permis aux habitants des communes de l'ex CAVIL de bénéficier d'aides pour améliorer leur logement.

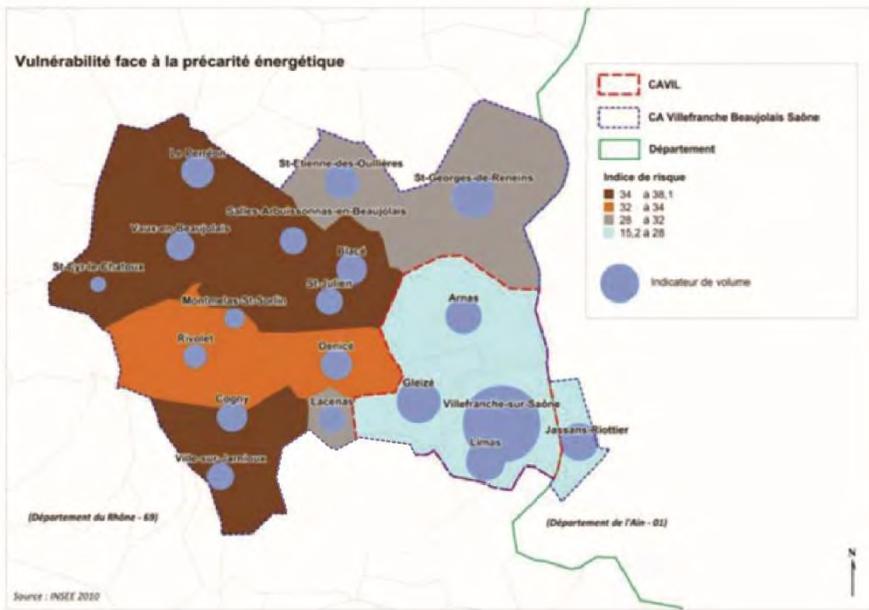
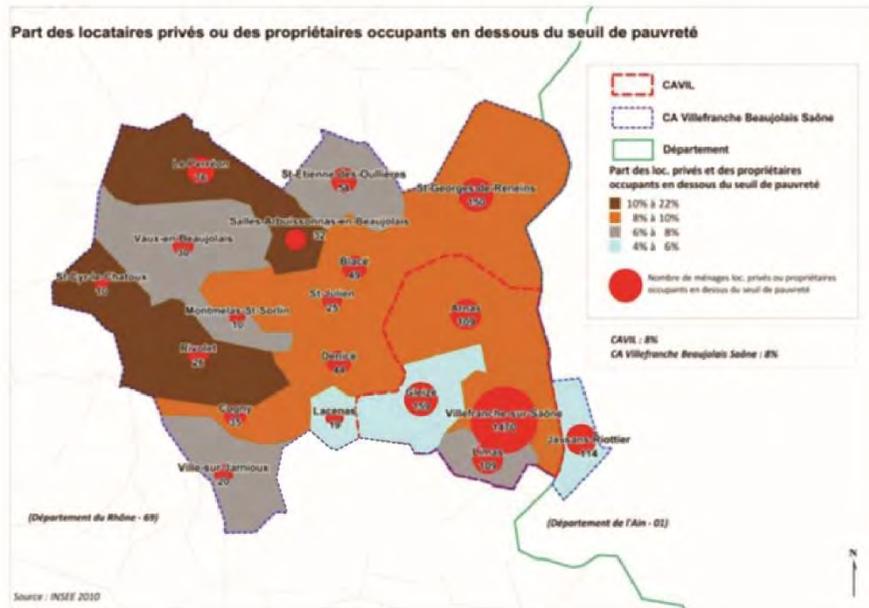
Dans la continuité du premier, le PIG 2 a été lancé en avril 2013 avec pour objectif la rénovation de 90 logements, pour plus de 2 millions d'euros de subventions dont 561 000€ budgétisés par l'agglomération. Il concernait les logements énergivores ou indignes et les logements dégradés. Le programme ayant pris fin en avril 2016, un bilan a été réalisé.

L'évaluation de 100 logements a abouti à la constitution de 53 dossiers, dont 30 pour des ménages propriétaires occupants et 22 pour des propriétaires bailleurs, représentant 42 logements.

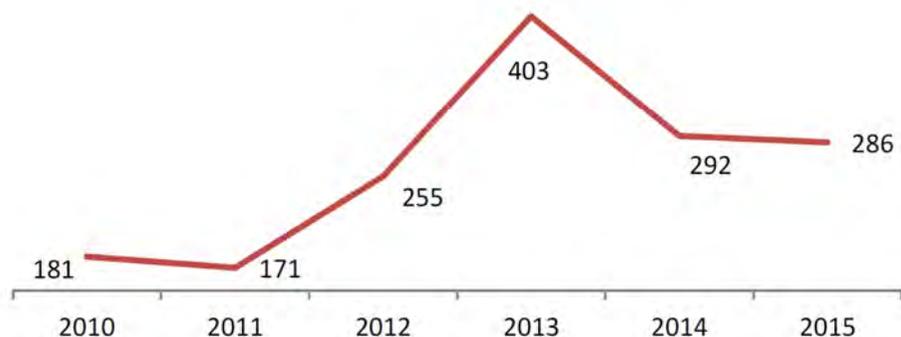
Le bilan montre ainsi des résultats atteints en ce qui concerne les logements locatifs (42 logements). La subvention moyenne accordée par l'ANAH, l'Etat (Habiter Mieux) et la Communauté d'Agglomération s'élève à 41 700€ (pour un investissement moyen de 87 800€).

Les objectifs de lutte contre la précarité énergétique concernant les propriétaires occupants n'ont quant à eux pas été atteints (30 logements de propriétaires occupants très modestes, dont 1 situation d'habitat indigne). La subvention moyenne accordée par l'ANAH, l'Etat (Habiter Mieux), le Département (PIG Départemental) et la Communauté d'Agglomération s'élève à 11 900€, pour un investissement moyen de 14 800€19. Au regard d'un taux de subventions qui demeure particulièrement élevé, la non-atteinte des objectifs pose deux questions majeures : la communication autour du dispositif est-elle suffisante ? Comment permettre aux ménages les plus modestes qui n'auraient pas la capacité de financer le reste à charge, de procéder aux travaux nécessaires ?

Le gain énergétique moyen après travaux est estimé à 38% pour les propriétaires occupants et à 69% pour le secteur locatif.

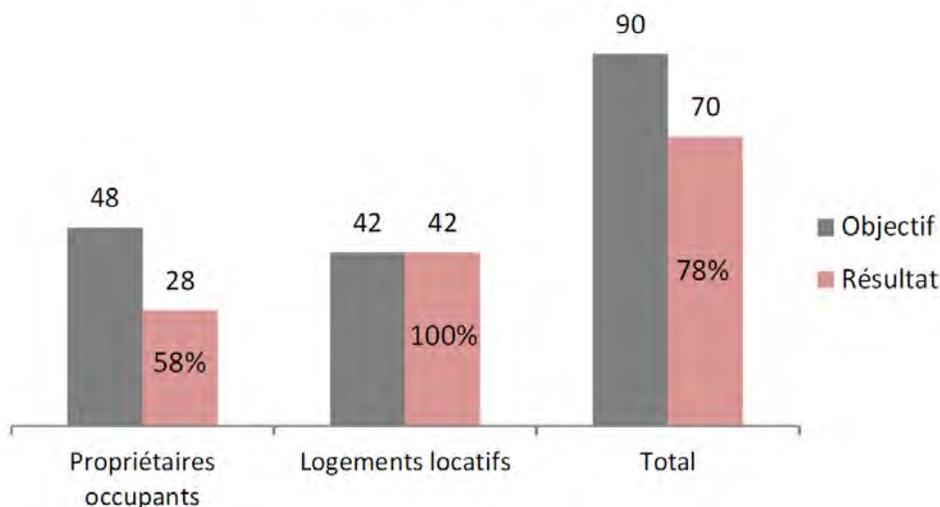


Evolution des aides perçues pour impayés d'énergie (eau, gaz, électricité) Cantons de Villefranche et Gleizé



Source CD 69

FIG 2 : les résultats à avril 2016



Le PIG départemental

Le PIG portait sur la période 2013-2015, sur l'ensemble du département du Rhône. Le public et les thématiques retenues dans le cadre de ce PIG départemental étaient plus larges que le PIG intercommunal puisque le PIG concernait également les logements inadaptés au handicap et au vieillissement et visait aussi les propriétaires occupants modestes.

Sur les communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône, le PIG départemental a permis d'abonder les aides aux travaux à destination des propriétaires occupants très modestes mises en place dans le cadre du PIG intercommunal. Les 28 propriétaires occupants très modestes relevant de la précarité énergétique dans le cadre du PIG intercommunal ont ainsi pu bénéficier d'une subvention complémentaire de 500 euros de la part du Département.

Sur les communes de la Communauté d'Agglomération non couvertes par le PIG 2 (intercommunal), l'ingénierie pour le montage des dossiers a été assurée dans le cadre du PIG départemental. Au total 25 propriétaires occupants sur 10 communes non couvertes par le PIG 2 ont pu bénéficier des aides de l'Anah et du Département dont :

- 10 propriétaires occupants modestes et 15 propriétaires occupants très modestes
- 18 dossiers relevant de la précarité énergétique et 7 dossiers relevant de l'autonomie.

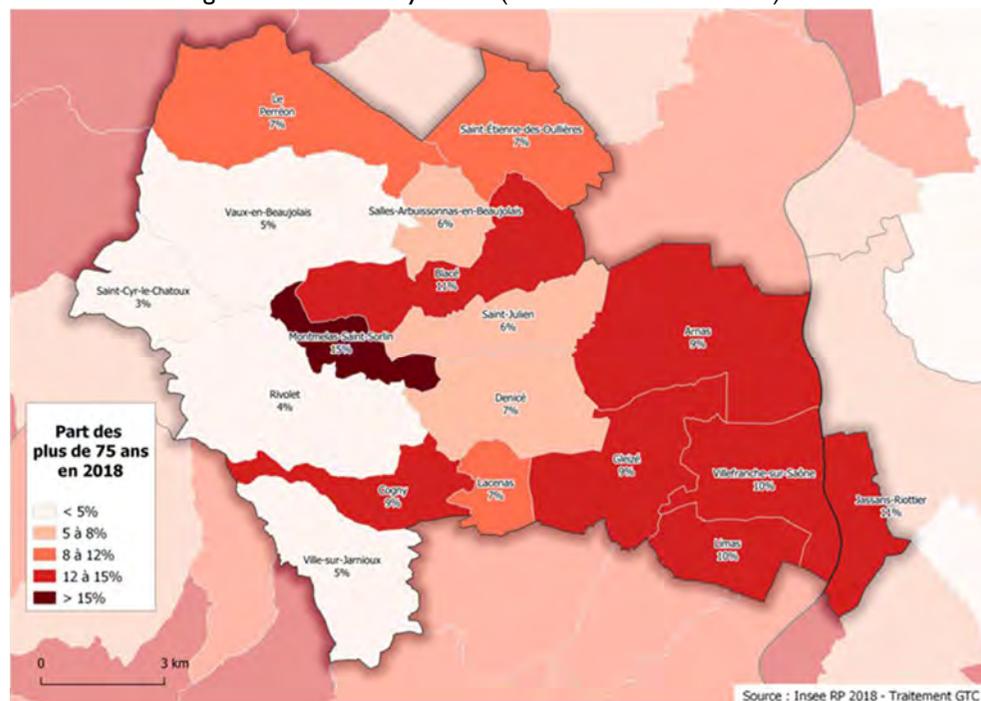
POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – La rénovation

- ➔ Des dynamiques de rénovation en baisse sensibles depuis 2014, parallèlement au développement de la vacance
- ➔ Un enjeu énergétique majeur de rénovation des bâtiments anciens (occupés ou vacants)
- ➔ Des outils et programmes qui se développent progressivement pour intervenir sur ces thématiques

2.6 Les publics aux besoins spécifiques

2.6.1 Une problématique du vieillissement de plus en plus prégnante

Tout comme au niveau national, la Communauté d'Agglomération est confrontée au vieillissement de sa population qui renvoie à des enjeux, des besoins et des réponses variés. A l'échelle communautaire, on compte environ 6 738 personnes âgées de 75 ans et plus, soit 9,3% de la population, un taux supérieur à celui observé sur le SCoT (8,7%) ou à l'échelle du Département du Rhône (8,3%). De plus, la population des personnes âgées vieillit plus vite avec un taux d'évolution annuel 2013-2018 de 2.6%, contre 1.4% à l'échelle du Département. Cette évolution, faible à Villefranche-sur-Saône, est particulièrement élevée sur les communes périphériques et notamment sur les communes urbaines (Arnas, Limas). Comme sur l'ensemble du territoire national, ce vieillissement devrait s'accroître avec l'arrivée des générations du baby-boom (nées entre 1945 et 1974).



L'agglomération dispose à ce jour de plus de 800 places en établissements pour personnes âgées. Il s'agit en grande majorité d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (554 places). Le territoire dispose aussi d'une offre en structures non médicalisées pour personnes peu dépendantes, intermédiaires entre le domicile et

l'établissement médicalisé, comme les résidences autonomie (268 places). On trouve également sur la Communauté d'Agglomération des places en hébergement temporaire, qui répondent à des besoins provisoires de personnes âgées peu dépendantes (personne en sortie de convalescence, personne dont le logement est en travaux...) mais peut aussi profiter aux aidants, en charge de personnes plus ou moins dépendantes, afin de leur permettre de s'absenter temporairement.

ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES

CA VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE (nombre de places) Source : FINESS mai 2022, sites

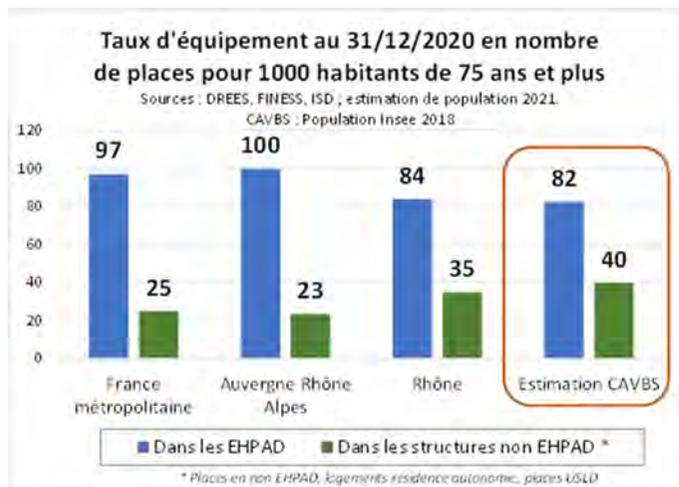
ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES (EHPAD)

Commune	Etablissement	Total nombre places	Hébergement		
			Permanent	Alzheimer	Temporaire
Villefranche sur Saône	EHPAD Joseph Forest	80	59	14	7
	EHPAD Les Magnolias	82	40	38	4
	EHPAD Montaigu	54	42	12	
	EHPAD Résidence Pierre de Beaujeu	25	25		
Arnas	EHPAD Château du Loup	90	74	11	5
Blacé	EHPAD Courajod	75	60	10	5
Montmelas Saint Sorlin	EHPAD La Clairière	64	52	12	
Jassans-Riottier	EHPAD La Rose des Vents	84	56	24	4
TOTAL		554	408	121	25

RESIDENCE AUTONOMIE

Commune	Etablissement	Nombre lits
Villefranche sur Saône	Résidence Albert Dubure	80
	Résidence autonomie Ma Calade	60
Gleizé	Résidence Le Cep	80
Jassans-Riottier	Résidence autonomie Les Marronnier	48
TOTAL		268

De par cette offre, le taux d'équipement sur la Communauté d'Agglomération est de 82 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans en EHPAD, ce qui se situe à un niveau inférieur aux moyennes de la Région ou du Département. En revanche, pour les résidences autonomes, le taux d'équipement est de 40 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, soit un taux supérieur aux territoires de référence.



Cependant, l'évolution annuelle des 60 ans et plus est particulièrement importante (+2,5%/an entre 2013 et 2018), laissant présager que la croissance des 75 ans et plus au sein de la Communauté d'Agglomération se poursuivra, voir s'accroîtra. L'Insee³ (scénario central du modèle Omphale) indique que le nombre de 75 ans et plus pourrait doubler dans le département entre 2015 et 2050, et que sa part pourrait atteindre 15% de la population. Il faut donc prévoir un accroissement des besoins en logements adaptés, en services de maintien à domicile, et en prise en charge des personnes dépendantes.

Il existe sur le territoire un manque de solution intermédiaire, pouvant faire transition entre le logement et l'EHPAD, qui permet d'apporter une réponse à des seniors autonomes mais dont le logement actuel ne correspond plus à leurs besoins (taille, praticité, accès aux services...). Plusieurs expériences d'habitat inclusif se développent sur l'agglomération (La Maison des Vignes à Blacé, La Résidence le Morgon à Villefranche-sur-Saône-sur-Saône). D'autres projets sont en cours de réflexion afin d'intégrer du logement dédié aux seniors autonomes dans des opérations de logements sociaux (ex : projet de 60 logements pour personnes de 60 ans et plus, porté par l'OPAC du Rhône) prévue dans l'écoquartier de Villefranche-sur-Saône-sur-Saône.

Des élus communaux font état de personnes âgées demandeuses de logements en centre bourg, pour se rapprocher des services et commerces. C'est pourquoi, plusieurs communes souhaiteraient

développer du logement adapté dans les bourgs, afin de proposer une offre en petites typologies pour personnes âgées avec une dimension de vie collective. La question de la localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés dans l'accompagnement social et médical.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux effectuent des travaux d'adaptation des logements au fil de l'eau lorsqu'une demande est enregistrée. Dans le parc privé, les propriétaires occupants avec un besoin d'adaptation de leur logement sont orientés vers SOLIHA, en charge du suivi-animation du PIG mis en place par la Communauté d'Agglomération fin 2022. Les ménages bénéficient :

- D'un interlocuteur unique en charge de l'accompagnement des ménages tout au long du processus ;
- D'un préfinancement pour l'avance des travaux ;
- De permanences proposées sur plusieurs communes.

Le PIG vise un objectif d'adaptation de 63 logements, soit une aide de 94 500€ à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.

³ Précision : les projections de population du modèle Omphale ne prennent pas en compte la mise en place des politiques publiques. Ce ne sont pas des prévisions.

Source : Insee Analyses N°81 – Juin 2019



2.6.2 Une augmentation des allocataires en situation de handicap

En 2019, on compte 1284 ménages allocataires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé), en augmentation (1155 en 2016). L'offre en établissements d'hébergement pour jeunes et adultes en situation de handicap totalise 114 places.

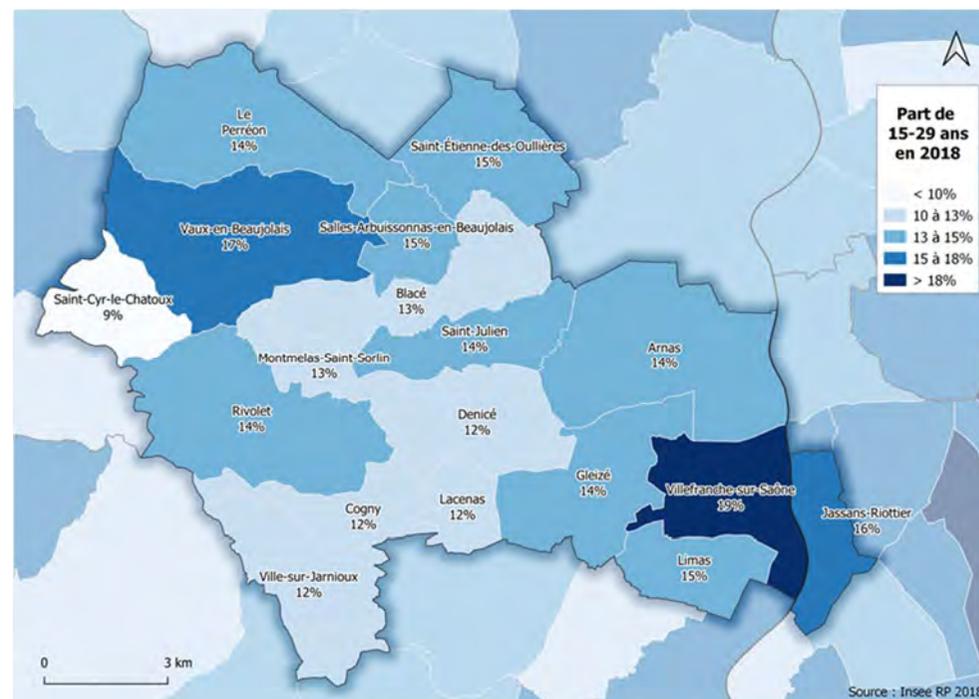
ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT POUR ADULTES ET JEUNES EN SITUATION DE HANDICAP - CA VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE (nombre de places) Source FINESS

Commune	Etablissement	Publics	Hébergement complet
Villefranche sur S.	Foyer d'Accueil Médicalisé Claude Monnet	Adultes	12
	Foyer de vie Vauxrenard	Adultes	12
	Foyer d'hébergement Vauxrenard	Adultes	50
	Foyer d'hébergement Richard Lafont	Adultes	10
Limas	Etablissement d'accueil médicalisé de la Claire	Adultes	14
Villefranche sur S.	IME Les Grillons (6-20 ans)	Jeunes	8
Limas	ITEP L'Ecoissais	Jeunes	8
TOTAL			114

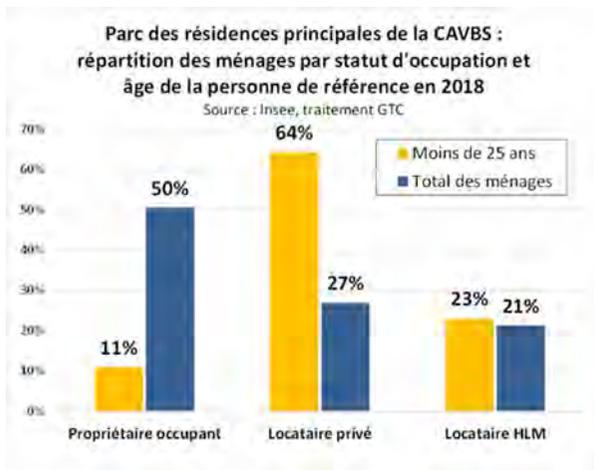
Certaines personnes en situation de handicap expriment un souhait de pouvoir accéder à un logement autonome. Pour ces ménages, l'habitat inclusif est une solution et permet de mieux s'insérer dans la vie de la cité. En 2021, la résidence Vauxrenard, portant par l'association AGIVR, s'est ouverte sur la ville-centre. Elle comprend 32 studios pour des adultes en situation de handicap. Un autre projet de création de studios en partenariat ACCPA et AGIVR est en cours.

2.6.3 Les jeunes : des profils : variés nécessitant des réponses adaptées

Les 15-29 ans sur le territoire de la Communauté d'Agglomération représentent, en 2018, 16.6% de la population, soit 12 078 jeunes.



Entre 2013 et 2018, le nombre de jeunes a ainsi diminué de -1.9% par an. Cette baisse est particulièrement marquée dans la ville-centre. Malgré l'installation de jeunes de 20-24 ans (étudiants, en recherche d'un premier emploi) à Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, le « déficit » de familles avec enfants des années passées n'alimente pas ces tranches d'âge. Près des deux tiers des moins de 25 ans (64%) sont locataires dans le parc privé tandis que 23% sont locataires dans le parc HLM.



Les difficultés pouvant être exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale : le quart des demandeurs ont moins de 30 ans (24% en 2022). Ils constituent près du tiers des attributaires en logement social (29% en 2022).

Quelques élus évoquent par ailleurs des besoins pour les jeunes décohabitants souhaitant une location sur la commune, mais qui ne trouvent pas toujours le produit recherché et se trouvent contraints de quitter la commune.

En effet les petits et moyens logements (au maximum 3 pièces) sont peu nombreux en dehors de Villefranche-sur-Saône (24% des RP) et l'offre locative, qu'elle soit privée ou publique, reste peu développée en dehors des deux communes les plus urbaines.

Comme dans le reste du territoire national, les jeunes ont un faible niveau de ressources et sont particulièrement touchés par les situations de pauvreté. En 2018, le taux de pauvreté concerne 23% des moins de 30 ans contre 17% dans le reste de la population de la Communauté d'Agglomération. La Mission Locale constate que le nombre de jeunes en difficultés a fortement augmenté : le nombre d'aides FAJ (Fonds d'Aide aux Jeunes) délivrées aux jeunes a été multiplié par 5 entre 2020 et 2021, et le nombre de jeunes concernés par 4. Cette précarisation des jeunes accroît les difficultés pour se loger, avec notamment l'absence de solution immédiate de mise à l'abri sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

Il y a une population étudiante qui se concentre sur la ville-centre. Les responsables des formations ne connaissent pas forcément l'offre à destination des jeunes, il y a donc un enjeu à mieux communiquer sur l'offre existante.

Cette offre s'articule autour :

- Du parc social, qui propose une offre accessible mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin. Dans le cadre de la stratégie d'attribution pilotée à l'échelle par la Communauté d'Agglomération, une attention particulière a été donnée aux publics jeunes dans la demande (public prioritaire de la Convention Intercommunale d'Attributions, critère de la grille de cotation de la demande) ;
- Du parc privé, qui propose une offre accessible mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;
- Une structure d'hébergement spécifique : la résidence sociale « l'Accueil ». Restructurée en 2006, cette résidence accueille en priorité des jeunes âgées de moins de 30 ans (environ 80% des résidents), de tout horizon socio-économique (actifs, chômeurs, étudiants, apprentis...). Moins restrictive qu'un FJT (Foyer de Jeune Travailleur), la résidence accueille aussi un public complémentaire, plus âgé (10% de places agréées résidence sociale pour personnes en difficulté). Depuis 2020, le taux d'occupation de la résidence a chuté à 80% alors que les coûts liés au fonctionnement sont en constante augmentation.
- L'association « Vivre ensemble en Calade » intervient sur le territoire et fonctionne bien. Elle propose des solutions d'accueil intergénérationnel. Plusieurs formules sont possibles dont un échange de services contre un hébergement gratuit.

2.6.4 La problématique des ménages en situation de précarité

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, hausse liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales, etc.

La paupérisation est particulièrement marquée sur le centre urbain et notamment à Villefranche-sur-Saône en raison de la concentration des structures d'aide sociale et du logement social mais également en raison de l'existence d'un parc locatif privé peu cher en centre-ville. Moins visible sur les autres communes de l'EPCI, elle n'y est pas à négliger pour autant. Pour rappel, 12% des ménages habitant en dehors de Villefranche-sur-Saône sont sous le seuil de pauvreté tandis que 24% des habitants de Villefranche-sur-Saône sont sous le seuil de pauvreté.

La Communauté d'Agglomération apparaît très bien dotée en structure par rapport au reste du territoire départemental.

Commune	Etablissement - Gestionnaire	Nombre de places (source SI SIAO)	Commentaires
Gleizé	Pension de Famille Les Bruyères (Le MAS)	24	
	Centre d'hébergement "L'Oasis"	6	Seulement 6 places sont décrites sur le SI SIAO
Villefranche sur Saône	Résidence sociale L'Accueil (FIT)	105	Nombre théorique mais le nombre de places occupées sur le SI SIAO affiche zéro
	CHRS La Calade	29	A ces places "CHRS" sur le SI SIAO s'ajoutent des places "accueil inconditionnel" pérennisées après le RH 2020-2021 et le plan ZRALR
	CHU La Calade	16	Seulement 1 place actuellement occupée d'après le SI SIAO
	CHU L'Avancée (LE MAS)	23	
	Service La Halte Sauvageard 69	6	
	HU Les Granges rouges ADOMA	69	
	Résidence sociale Les Granges rouges ADOMA	75	
	IML, sous-location et gestion locative adaptée	128	Nombre théorique des places

Néanmoins, les responsables craignent une précarisation de ces structures liée à l'augmentation de différents coûts : coût de construction-investissements alors que l'aide à la pierre n'augmente pas aujourd'hui, et de gestion (énergie...). Il est également pointé la difficulté de faire sortir les personnes en très grande difficulté pour accéder à un logement autonome, créant un effet d'embolisation dans les structures d'hébergement.

Les acteurs expliquent un allongement des durées de séjour en partie par la complexité des situations (des personnes hébergées moins autonomes et loin de l'emploi), nécessitant d'assurer un accompagnement sur une plus longue durée. Notamment, de plus en plus de jeunes et de personnes âgées arrivent en structures avec un lourd passé, pour qui le retour dans le droit commun est de plus en plus complexe.

Le manque de logements de petite taille (T1 et T2), abordable et de bonne qualité, est en cause pour répondre aux besoins des plus précaires. Il est très difficile pour les personnes seules d'accéder à un logement car elles sont plus difficilement solvables. Les solutions d'intermédiation locative (IML) pourraient en partie répondre à ce besoin mais la captation des logements est très difficile. Le dispositif Loc'Avantage, permettant d'apporter des aides aux propriétaires bailleurs en échange du conventionnement du logement à louer, n'est pas suffisamment incitatif pour les convaincre de pratiquer des loyers abordables. Dans le cadre du PIG, l'objectif est de conventionner 42 logements dans le parc privé (intermédiaire, social et très social). Le développement d'une offre en pension de famille permettrait aussi de répondre à un besoin d'hébergement plus pérenne avec un accompagnement social renforcé.

Les acteurs font également acte du manque de places spécifiques pour les personnes victimes de violence conjugales et leurs auteurs, en lien avec un manque de logements d'urgence. La mobilisation des logements communaux pourrait en partie répondre à ce besoin. Par ailleurs, les structures d'hébergement présentes ne sont pas adaptées pour des personnes accompagnées d'un animal de compagnie, public fortement représenté sur le secteur caladois. Les acteurs sont démunis pour répondre à ce type de besoins qui nécessiterait à minima des partenariats (SPA, clinique vétérinaire...).

Une plateforme de prévention des expulsions a été mise en place en octobre 2021 dans le cadre du FNAVDL (Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement). Les partenaires sont notamment SOLIHA, l'ADIL, les bailleurs HLM, les associations. L'objectif est d'échanger sur des situations de ménages qui sont en risque d'expulsion ou qui sont en début de procédure.

D'autres structures sont également actives en matière d'accompagnement des personnes, notamment au niveau du logement, des personnes en situation de précarité : le CCAS, la MDR, la MVS, l'ADIL, etc.

2.6.5 Les gens du voyage

Au titre des deux schémas départementaux d'accueil des Gens du Voyage (Rhône et Ain), la Communauté d'Agglomération est tenue de créer 66 places en aire d'accueil. Il existe également un enjeu de développer une offre en logements adaptés et / ou en terrains familiaux pour résorber la situation prioritaire localisée sur la commune de Gleizé et pour lutter contre les installations sauvages de certains ménages ancrés sur le territoire. En effet, certaines familles s'installent dans des lieux non autorisés, notamment sur des terrains en zone agricole et les raccordements à l'eau et à l'électricité ne sont pas possibles. Le CCAS de Villefranche-sur-Saône suit depuis longtemps une dizaine de jeunes familles bien connues sur le territoire. L'association ARTAG intervient auprès d'une famille installée sur un terrain dont elle est propriétaire depuis une quarantaine d'années, à Gleizé. Mais ce terrain est toujours dépourvu d'eau et d'électricité.

Deux logements adaptés ont été réalisés sur la commune de Le Perréon. SOLIHA, coopérative de production de logements d'insertion, a travaillé très longtemps ce projet avec la famille, qui est installée depuis un an. Il s'agit d'un cas un peu particulier : la Fondation Abbé Pierre a reçu en leg une ferme. Avec notamment l'aide de mécénat, deux PLAI, à faible loyer, ont pu être réalisés.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Les publics aux besoins spécifiques

- Un vieillissement de la population qui prend de l'ampleur et des personnes âgées qui restent longtemps dans leur domicile
- Un besoin de solution intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD
- Des parcours résidentiels difficiles à entamer pour les jeunes, notamment les plus précaires
- Une offre en hébergement spécifique suffisante, mais un besoin d'accompagner la sortie d'hébergement vers des solutions plus pérennes
- Des aires d'accueil des Gens du Voyage encore inexistantes malgré les obligations légales

2.7 Synthèse des dynamiques résidentielles

Le territoire accueille aujourd'hui un parc de logements diversifié, et connaît des dynamiques importantes de production de logements liées à la croissance démographique, qu'elle relève du solde naturel ou migratoire.

L'analyse de l'évolution du parc a toutefois permis de soulever plusieurs questions d'importance, à avoir à l'esprit dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H :

- Les évolutions sociodémographiques à l'œuvre, notamment le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages, posent la question de l'**adaptation de la production de logements, pour répondre à des besoins en logements diversifiés de plus en plus importants** (locatif privé / public, petits logements, logements adaptés pour les personnes âgées,...). Depuis le début des années 2000, le territoire a connu une baisse de la part des logements locatifs, et les typologies de logements (tailles) sont restées stables en dépit de la diminution de la taille des ménages.
- L'attractivité du territoire, en particulier pour les catégories socio-professionnelles supérieures, génère une **croissance des prix de l'immobilier qui pose question en matière de fonctionnement des parcours résidentiels**. Actuellement, les prix sont trop élevés par rapport aux capacités d'investissement des classes de ménages les moins riches, et même pour une bonne partie des classes intermédiaires (notamment pour l'accession).
- Même si la tension immobilière est forte, on note une tendance à la **croissance des problématiques de vacance**, sur le parc ancien « historique » dans les villages, et sur le parc des années 1950 à 1980 au niveau de la polarité urbaine. La rénovation et la réutilisation du parc existant, qui nécessite une intervention à plusieurs niveaux (adaptation des typologies, réaménagement des espaces privés ou publics extérieurs, rénovation énergétique...), représente une problématique à traiter pour conforter les espaces existants tout en limitant les besoins de construction neuve et de consommation d'espace. Le potentiel de réutilisation de logements vacants représente plusieurs centaines de logements sur le territoire (entre 700 et 1 000 logements). Certains « points durs » sont identifiés au niveau de la polarité urbaine, notamment au niveau des quartiers prioritaires « Politique de la Ville » (Belleruche, Béligny en particulier).
- Enfin, il faut souligner que les dynamiques de construction neuve se sont nettement tassées depuis 2007-2008, en particulier sur la polarité d'agglomération. Ce ralentissement questionne le cap de production fixé dans le SCoT du Beaujolais. Il n'est pas forcément négatif étant donné les enjeux d'équilibre observés entre rénovation et construction (hausse de la vacance dans le parc existant).

Au-delà de ces dynamiques générales, le PLUi-H sera l'occasion de **travailler les équilibres territoriaux de l'offre de logements** sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, le diagnostic ayant soulevé plusieurs déséquilibres importants :

- **Sur le plan quantitatif, on constate des rythmes de croissance du parc de logements plus importants dans les villages**, notamment dans ceux les plus proches de la polarité d'agglomération. Ces dynamiques expliquent les soldes migratoires élevés constatés dans les villages, et elles devraient se « tasser » au cours des prochaines années sous l'effet de l'application du SCoT dans sa version modifiée de 2018.
- Le ralentissement de la production de logements dans les villages peut poser question concernant les **rythmes de production sur la polarité urbaine**, qui aura un rôle d'autant plus important à jouer en matière d'accueil de l'offre de logements. Indirectement, cela pourra questionner l'ambition démographique générale du territoire.
- **Sur le plan qualitatif, de fortes différences sont constatées entre la polarité urbaine et les villages**, que ce soit au niveau du parc existant ou de la production nouvelle. En particulier, la diversité de l'offre est concentrée sur la polarité alors que les villages présentent une offre fortement ciblée sur les grands logements en accession à la propriété (modèle pavillonnaire). Des réflexions pourront être engagées pour diversifier l'offre, et donc pour fluidifier les parcours résidentiels, dans les différents types de communes du territoire, afin d'éviter la segmentation urbain / rural questionnant la mixité sociale.
- **Des enjeux d'équilibre spécifiques sont à considérer au niveau de la polarité urbaine**. En effet, en termes de rythmes de production comme de diversité de l'offre de logements, les cinq communes de la polarité présentent des caractéristiques différentes. L'organisation des parcours résidentiels et le rôle de chacun en matière d'habitat méritent d'être pensés et affirmés à l'échelle des cinq communes.

La question des équilibres territoriaux sera, en conclusion, importante à traiter dans le PADD, que ce soit sur le volet quantitatif et sur le volet qualitatif. Elle devra intégrer de manière étroite les dispositions prévues par le SCoT, et les réflexions en cours dans le cadre de la révision de ce dernier, notamment en matière d'objectifs pour la polarité urbaine.

3. L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS

3.1 Recensement et répartition des équipements sur le territoire

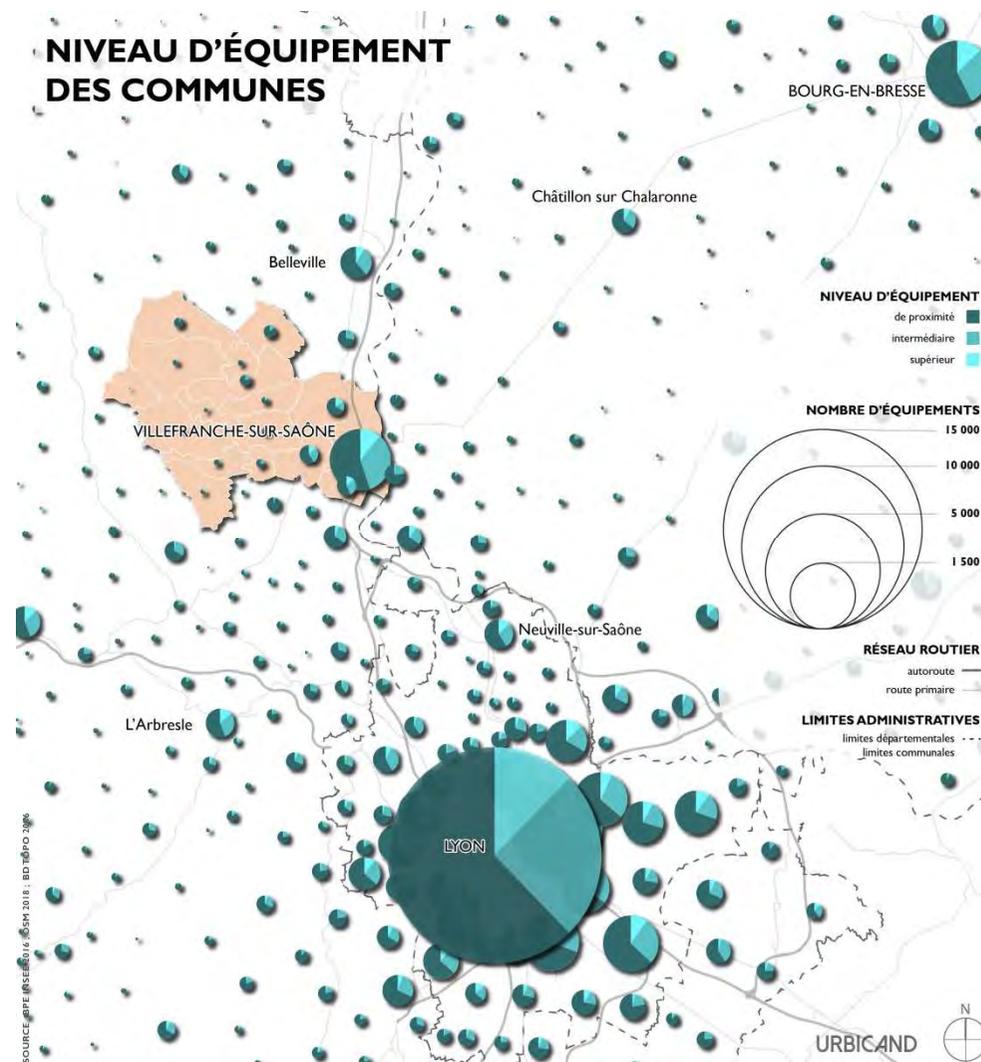
3.1.1 Villefranche-sur-Saône, pôle de services supérieurs qui rayonne au-delà des limites de la Communauté d'Agglomération

La commune de Villefranche-sur-Saône accueille de nombreux équipements, avec près de 1500 équipements recensés par l'INSEE en 2017, dont :

- Environ 150 équipements de la gamme « supérieure » de l'INSEE, à fonction très structurante : tribunal, pôle emploi, agences d'interim, hypermarchés et commerces spécialisés, lycées et établissements de formation, équipements de santé et professionnels spécialisés, équipements culturels (théâtres, cinémas, musées)....
- Près de 500 équipements de la gamme « intermédiaire », dont le rayonnement va concerner une échelle plus locale (territoire de la Communauté d'Agglomération et communes proches du territoire en rive gauche de la Saône).

La carte de positionnement régional ci-contre permet de visualiser clairement la place du pôle de Villefranche-sur-Saône par rapport aux territoires alentours.

	Santé / Action sociale	Enseignement, équipements sportifs et culturels	Services aux particuliers (dont administratifs)	Commerces
Nombre d'équipements recensés dans le pôle de Villefranche- sur-Saône (INSEE, BPE 2017)	396	97	549	436



3.1.2 Une offre d'équipements moins importante dans les communes les plus éloignées de Villefranche-sur-Saône

Au-delà de la commune de Villefranche-sur-Saône, l'INSEE recense des équipements dans l'ensemble des communes, mais avec des niveaux d'équipement assez différents :

- Les communes de première couronne accueillent un nombre non négligeable d'équipements, dont des équipements intermédiaires et supérieurs de plus en plus nombreux.

Cela s'explique par le fonctionnement de la polarité urbaine dont les limites géographiques dépassent la commune de Villefranche-sur-Saône : les projets d'équipements plus récents ont pour partie été reportés sur les communes limitrophes (pôle hospitalier, équipements culturels...). Ce phénomène est cohérent du fait des besoins fonciers assez importants que peuvent représenter les projets de création ou de modernisation d'équipements sur le territoire.

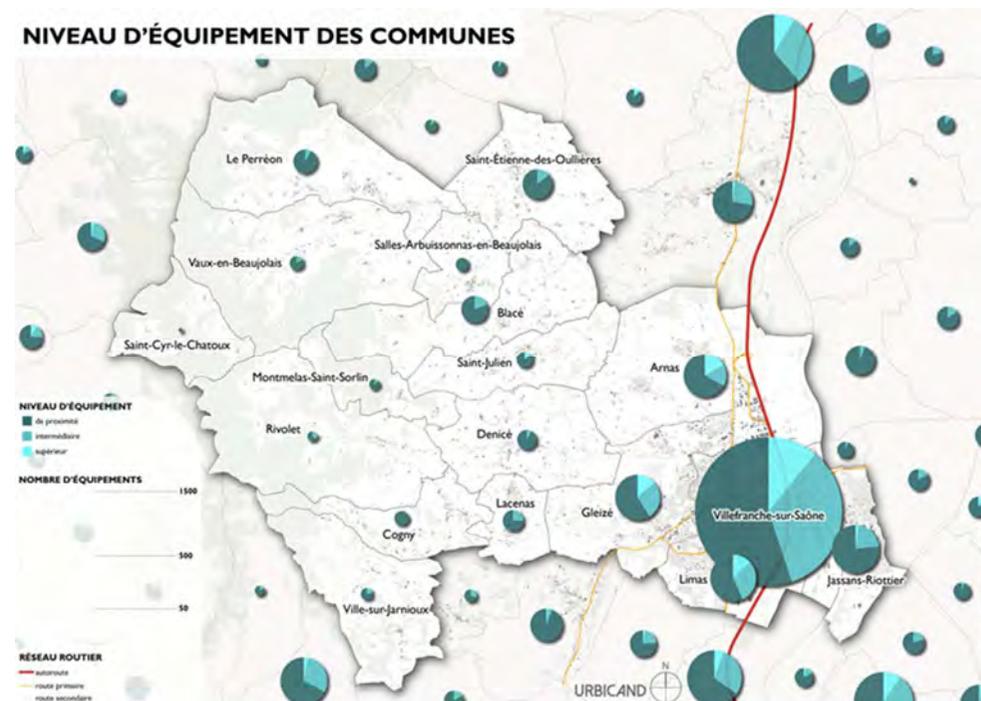
Nombre d'équipements	Equipements de proximité	Equipements intermédiaires	Equipements supérieurs
Arnas	80	20	20
Gleizé	78	36	18
Limass	79	42	18
Jassans-Riottier	112	31	3

- On retrouve, dans les communes rurales les plus proches de la polarité urbaine, des niveaux d'équipements de proximité assez intéressants, permettant de limiter les déplacements quotidiens voire hebdomadaires pour l'accès aux services : Saint-Etienne-des-Oullières, Blacé, Saint-Julien, Denicé, Lachenas en particulier.

Les types d'équipements que l'on retrouve dans ces communes varient d'une commune à l'autre, mais certains équipements intermédiaires vont avoir des fonctions particulièrement importantes pour les populations : commerces alimentaires ou généralistes, pharmacies, bureaux de poste ou agences postales,...

Les communes les plus éloignées de Villefranche-sur-Saône, ou plus petites, présentent d'une manière générale un niveau d'équipement moins important, comme illustré sur la carte ci-dessous. La quasi-totalité des équipements recensés dans ces communes sont des équipements de proximité.

Le niveau d'équipements moins important dans les communes plus éloignées pose la question de l'accès aux communes plus équipées, et donc de la mobilité, en particulier pour rejoindre la polarité urbaine.



3.1.3 Une offre d'équipement diversifiée, avec des spécificités qui se distinguent sur le territoire

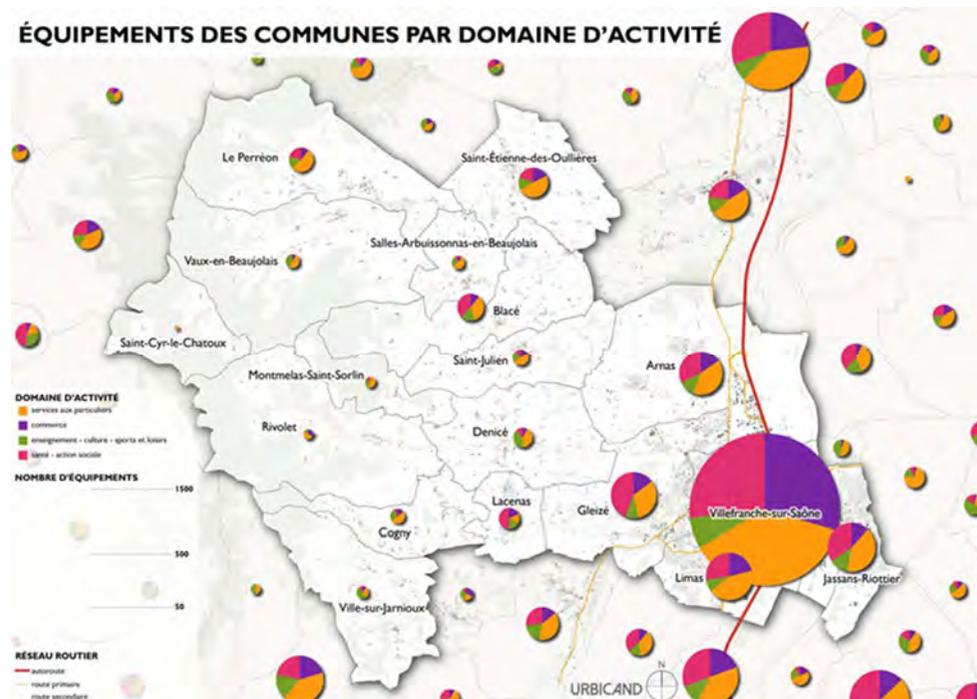
Les données de la base des équipements de l'INSEE permettent de caractériser l'offre d'équipements en fonction des différents domaines d'activité : services aux particuliers (incluant les services publics administratifs), commerces, enseignement, culture / sports / loisirs, santé, action sociale.

Plusieurs points méritent d'être soulignés en matière d'orientation de l'offre dans les différentes communes :

- La fonction commerciale ressort de manière importante à Villefranche-sur-Saône, ce qui s'explique par la forte polarisation de l'offre commerciale sur la ville (centre historique et zones commerciales).
- Certaines communes présentent des services de santé et d'action sociale importants : Gleizé (du fait de la présence du pôle hospitalier), Arnas et Jassans-Riottier, Lachenas et Blacé (du fait d'une démographie médicale assez forte malgré la taille plus modeste de ces deux communes).
- Les autres communes présentent une représentation plus forte des « services aux particuliers », ce qui s'explique par le poids des services administratifs (services publics en particulier).

Les principaux équipements présents dans les différentes communes ont été recensés dans les planches d'analyse annexées au diagnostic paysager et urbain.

	Santé / Action sociale	Enseignement, équipements sportifs et culturels	Services aux particuliers (dont administratifs)	Commerces
Nombre d'équipements recensés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (INSEE, BPE 2017)	647	216	880	559



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – recensement et répartition des équipements

- ➔ Une offre d'équipements supérieurs stratégique au niveau du pôle de Villefranche-sur-Saône, dont le rayonnement dépasse l'échelle de la Communauté d'Agglomération
- ➔ Un rôle des communes de première couronne pour accueillir une partie des équipements de la polarité urbaine
- ➔ Des villages présentant une offre de proximité satisfaisante : Saint-Etienne-des-Oullières, villages de deuxième couronne
- ➔ Un niveau d'équipement moins important dans les villages les plus éloignées de la ville centre

3.2 Les services de santé et l'accès aux soins

3.2.1 Des équipements médicaux structurants, notamment dans la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône

Le territoire accueille des équipements médicaux importants (cf. tableau ci-dessous), permettant de répondre aux besoins des populations en matière d'accès à la santé.

Ces équipements sont majoritairement localisés dans les communes de la « polarité urbaine » de la Communauté d'Agglomération, Villefranche-sur-Saône et les communes limitrophes (Arnas, Jassans-Riottier, Gleizé, Arnas, Limas).

	Principaux équipements médicaux
Equipements supérieurs	Pôle hospitalier, cliniques et centres de soins (Gleizé, Arnas, Villefranche-sur-Saône, Jassans-Riottier) Urgences, Maternité (Gleizé, Arnas) Maison de Santé (Villefranche-sur-Saône) Hébergements pour personnes handicapées (Limas, Villefranche-sur-Saône, Saint Julien)
Equipements intermédiaires	Laboratoires d'analyse (Jassans-Riottier, Arnas, Limas, Villefranche-sur-Saône) Services ambulanciers (Jassans Riottier, Arnas, Gleizé, Limas, Villefranche-sur-Saône) Hébergements pour personnes âgées (Jassans-Riottier, Arnas, Blacé, Gleizé, Montmelas Saint Sorlin, Villefranche-sur-Saône)
Equipements de proximité	Pharmacies (Jassans-Riottier, Arnas, Blacé, Gleizé, Lacenas, Limas, Le Perréon, Saint Etienne les Oullières, Villefranche-sur-Saône)

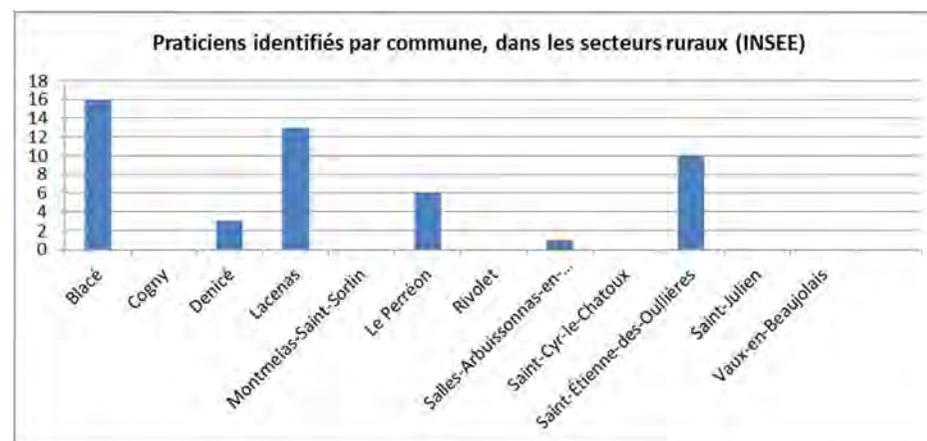
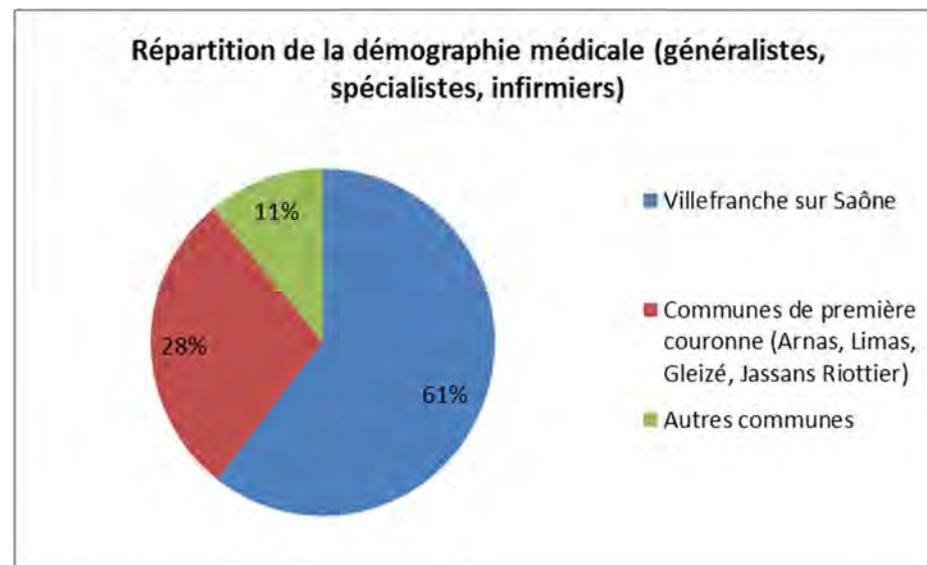
3.2.2 Une démographie médicale encore dense, inégalement répartie sur le territoire

La démographie médicale du territoire est relativement solide, avec environ 350 médecins en activité régulière recensés à l'échelle intercommunale en 2018 (en hausse de 30% depuis 2010, source Conseil National de l'Ordre des Médecins), dont environ 75 médecins généralistes.

La moyenne d'âge des médecins en activité régulière, si elle reste assez élevée (51 ans), est restée stable entre 2010 et 2018.

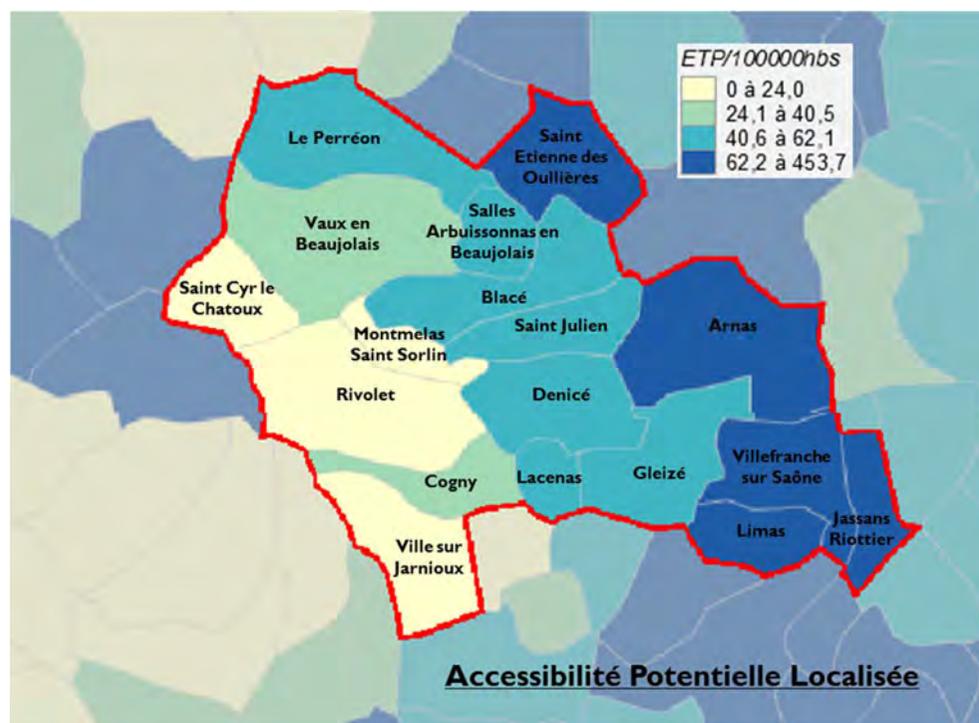
En sus des médecins, une centaine d'infirmiers sont en activité sur le territoire, dans les établissements médicaux ou en tant que praticiens libéraux.

La répartition des praticiens sur le territoire est hétérogène, la majorité des praticiens exerçant dans la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône. Les villages des secteurs ruraux n'accueillent que 11% des praticiens. Certains villages n'accueillent aucun praticien.



L'INSEE a mis en place un indicateur statistique pour évaluer les conditions d'accès aux soins : l'Accessibilité Potentielle Localisée (APL). Cet indicateur permet de qualifier les conditions d'accès aux médecins généralistes en fonction de la densité médicale.

L'analyse de l'APL montre l'hétérogénéité spatiale de l'offre médicale, avec une démographie plus fragile et moins accessible dans les communes du « Massif », notamment Saint-Cyr-le-Châtoux, Montmelas-Saint-Sorlin, Rivolet.



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – Services de santé et accès aux soins

- ➔ Une offre médicale conséquente (équipements et praticiens) liée à la fonction du pôle de Villefranche-sur-Saône (présence du pôle hospitalier en particulier)
- ➔ Une démographie médicale plus fragile dans les communes plus éloignées du Val de Saône

3.3 L'organisation de l'offre de services scolaires

3.3.1 L'organisation de la scolarité du premier degré

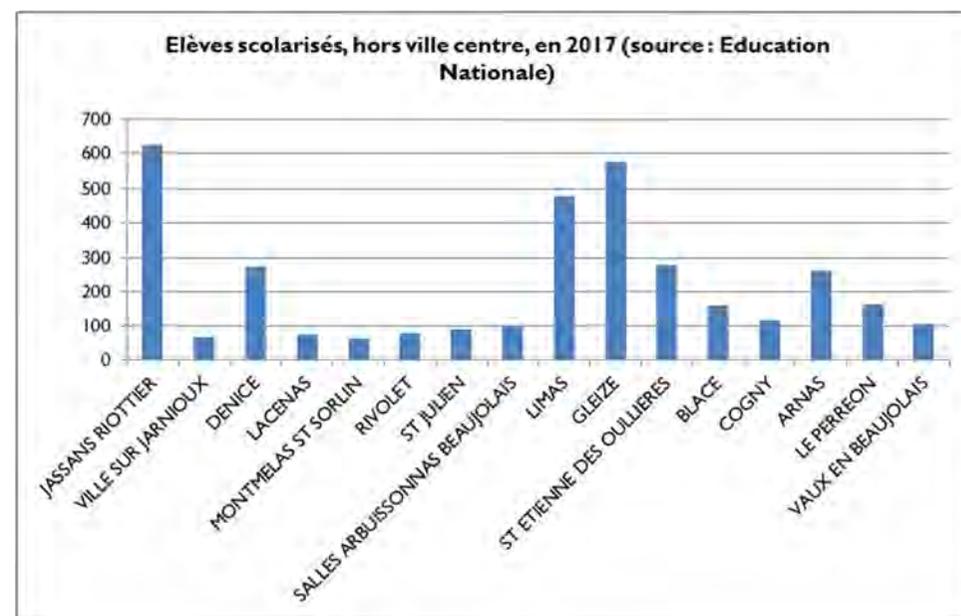
L'enseignement du premier degré correspond à l'enseignement de l'école primaire, soit l'école maternelle et l'école élémentaire.

Le territoire accueille des écoles réparties dans l'ensemble des communes, à l'exception de Saint-Cyr-le-Châtoux qui n'accueille pas d'équipements. Au total, environ 8 875 élèves du premier degré étaient scolarisés sur le territoire (environ 375 classes).

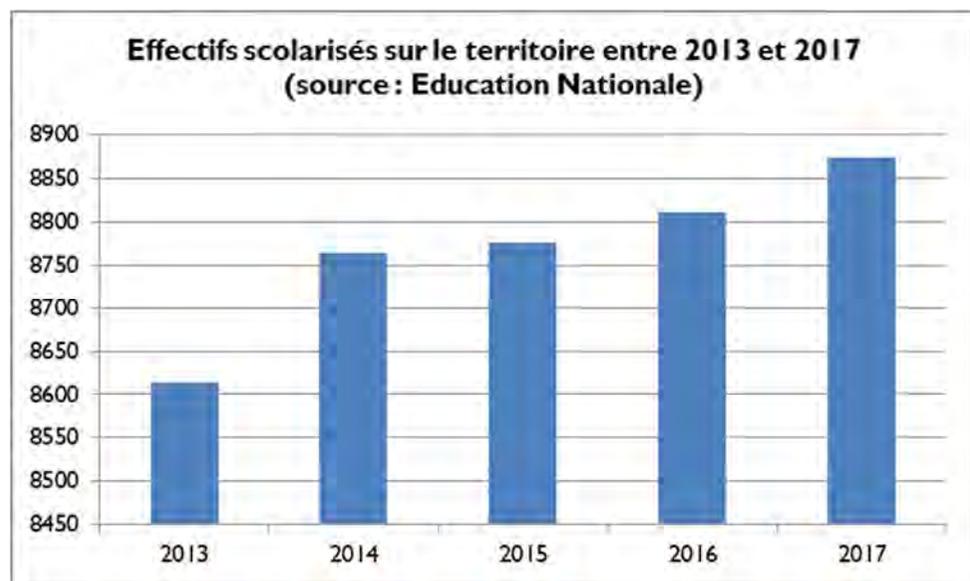
La ville de Villefranche-sur-Saône, à elle seule, accueille 60% des effectifs scolarisés, avec environ 5 350 élèves pour 225 classes.

Parmi les autres communes, on retrouve des effectifs plus importants en première couronne, mais également à Saint-Etienne-des-Oullières et à Denicé.

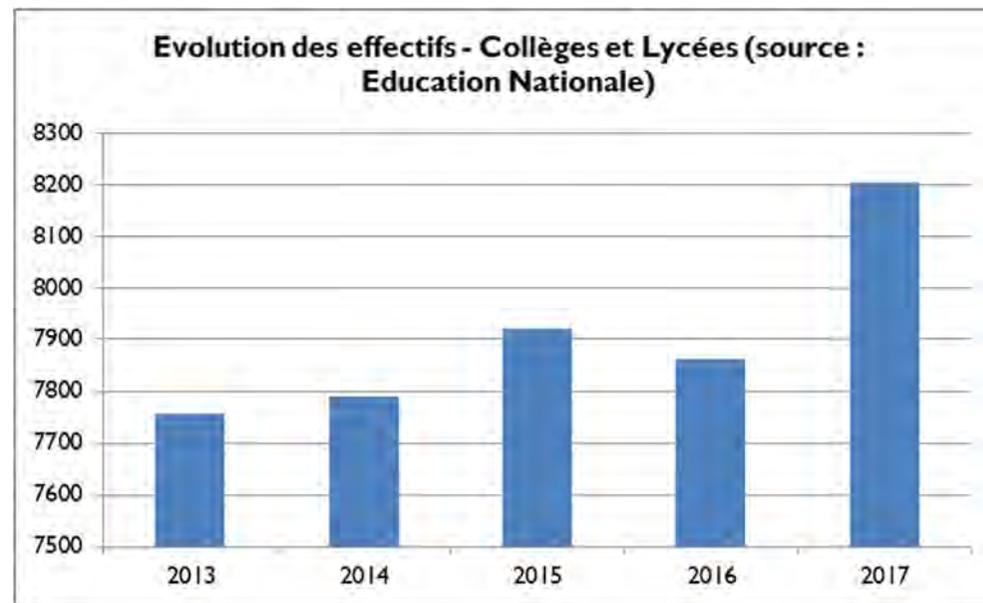
Les effectifs scolarisés dans le secteur privé représentent environ 1 600 élèves (à Villefranche-sur-Saône et Denicé).



En termes d'évolutions, le territoire accueille des effectifs croissants, ce qui est logique vu les dynamiques démographiques favorables. Les effectifs ont augmenté d'environ 150 élèves en 5 ans.



Les effectifs des lycées sont en hausse, et sont passés de 3 800 élèves en 2013 à 4 200 en 2017.



3.3.2 L'organisation de la scolarité du second degré

Le territoire accueille plusieurs établissements du second degré, localisés essentiellement à Villefranche-sur-Saône mais également en première couronne :

- Six collèges accueillent à ce jour près de 4 000 élèves, dont un collège à Limas, et un collège à Jassans-Riottier.

Les effectifs cumulés des collèges sont en légère hausse, mais les collèges de Limas et de Jassans-Riottier ont tendu à perdre des effectifs entre 2013 et 2017.

- La ville de Villefranche-sur-Saône accueille également d'autres établissements du second degré : cinq lycées (1 lycée général, 2 lycées polyvalents, 1 lycée professionnel et 1 lycée technologique), et une école professionnelle privée (école de coiffure et d'esthétique).

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – L'offre de services scolaires

- ➔ Des équipements du premier degré répartis sur tout le territoire, à l'exception de la commune de Saint-Cyr-le-Châtoux qui n'accueille pas d'école
- ➔ Une offre d'équipements du second degré concentrée au niveau de la ville centre et de la première couronne
- ➔ Des effectifs globalement à la hausse, en lien avec les dynamiques démographiques favorables

3.4 Les politiques de services développées dans le cadre du projet de territoire

Dans le cadre de son projet de territoire, la Communauté d'Agglomération a mis en place des orientations pour l'amélioration de l'offre de services sur le territoire, avec en particulier les points suivants :

- La poursuite de la mise en œuvre du schéma « Petite Enfance » afin d'offrir des solutions aux ménages pour la garde.

Plusieurs solutions existent d'ores et déjà, avec de multiples lieux d'accueil (Cogny, Gleizé, Jassans-Riottier, Villefranche-sur-Saône), une crèche familiale, des Relais Assistance Maternelle (Villefranche-sur-Saône, Gleizé, Limas, Arnas).

- Le développement d'un plan local d'éducation artistique et culturelle, et le développement de la mise en réseau des structures d'enseignement ou de pratique musicale.
- La poursuite de la mise en œuvre du plan local « santé ».
- La définition d'une politique sportive au niveau de la Communauté d'Agglomération qui porte à la fois sur les équipements et les structures de pratique (clubs).
- L'optimisation de l'accès à la piscine pour les enfants (amélioration de la gestion des créneaux)

De l'objectif aux actions

- Dans le cadre du projet culturel de territoire, développer un plan local d'éducation artistique et culturelle.
- Mettre progressivement en synergie les diverses structures d'enseignement ou de pratique musicale actives sur le territoire et développer le partage de ressources numériques.
- Poursuivre et suivre le schéma « Petite enfance ».
- Définir une politique sportive au niveau de l'Agglo qui porte à la fois sur les équipements et sur les structures de pratique (clubs).
- Soutenir l'agriculture de proximité et les circuits courts en accompagnant les producteurs locaux dans le montage de dossiers ou en mettant à disposition des espaces de vente.

3.5 L'aménagement numérique

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte numérique, avec environ 55% des locaux éligibles à un débit supérieur à 30 Mb / seconde, contre une moyenne de 45% à l'échelle nationale et régionale.

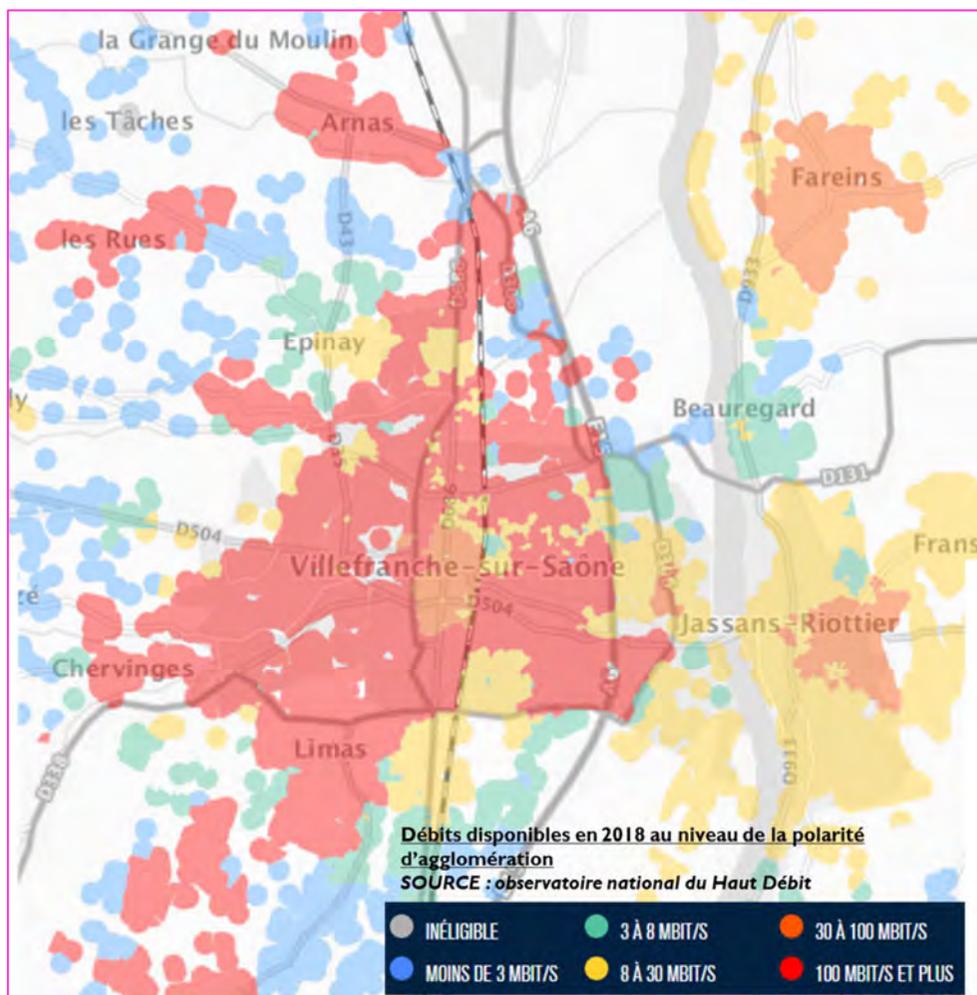
Environ 95% des locaux sont éligibles à un débit supérieur à 3 Mb / seconde.

Certaines communes présentent toutefois une part de locaux non éligibles encore non négligeable, avec en particulier :

- Arnas et Jassans-Riottier qui, malgré leur situation en première couronne de Villefranche-sur-Saône, présentent une couverture incomplète pour l'accès à 30 Mb / seconde. Des améliorations ont toutefois été réalisées au cours des dernières années.
- Vaux-en-Beaujolais et Saint-Cyr-le-Châtoux ont également moins de la moitié des locaux éligibles à un débit de 30 Mb / seconde.

L'observatoire du numérique mis en place à l'échelle nationale permet de connaître de manière relativement précise les débits disponibles au niveau des zones urbanisées, y compris pour les différents hameaux et écarts. Ces données pourront être utilisées afin d'accompagner les choix de développement à venir dans le cadre du PLUi-H.

La carte ci-dessous précise les débits disponibles au niveau de la polarité d'agglomération, en 2018. Ce type de carte est disponible en ligne pour l'ensemble des communes.



- Pour les autres communes situées hors zone AMII, deux options ont été imaginées dans le SDTAN :
 - Une modernisation progressive du réseau téléphonique, pour permettre un meilleur ADSL avant la généralisation du réseau FTTH.
 - Un déploiement direct de la technologie FTTH, avec une couverture THD exhaustive à l'échelle de l'ensemble des communes.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – L'aménagement numérique

- ➔ Une couverture numérique de bonne facture, avec quelques communes moins bien desservies (Jassans-Riottier, Vaux-en-Beaujolais, Saint-Cyr-le-Château)
- ➔ Une amélioration progressive des débits sur le territoire, mise en œuvre dans le cadre du STDAN 69

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Rhône, mis en place en 2016, définit des objectifs pour l'amélioration progressive de l'aménagement numérique sur le territoire, avec en particulier les objectifs suivants :

- Dans les communes situées en zone AMII Orange (zones de portage privé pour l'aménagement), la desserte en Très Haut Débit est prévue pour 100% des locaux, à l'horizon 2022, sur financement par l'opérateur. Cela concerne Villefranche-sur-Saône, Arnas, Gleizé, Limas, Saint-Etienne-des-Oullières, le Perréon, Vaux-en-Beaujolais.

3.6 Synthèse – l'offre de services et d'équipements

Le territoire accueille une offre de services et d'équipements conséquente, liée à la présence du pôle d'équipements supérieur de Villefranche-sur-Saône, qui rayonne au-delà des limites de la Communauté d'Agglomération. L'accueil des grands équipements, historiquement focalisé sur la ville centre, se joue dorénavant à l'échelle de la polarité urbaine, en incluant les communes de première couronne, qui sont progressivement amenées à accueillir des grands équipements (santé, loirs...) du fait de la raréfaction des capacités foncières de la ville centre.

L'offre de services et d'équipements en milieu rural est également à considérer, l'ensemble des communes accueillant une offre de proximité. Cette offre est plus étoffée dans certains villages, en particulier à Saint-Etienne-des-Oullières (fonction de polarité rurale), et dans les communes de deuxième couronne qui sont plus proches du Val de Saône.

La question de l'accès aux services pourra se poser plus spécifiquement dans les communes de « Massif » plus éloignées de Villefranche-sur-Saône (Saint-Cyr-le-Châtoux, Vaux-en-Beaujolais, Rivolet en particulier), qui accueille moins d'équipements, et où la démographie médicale est plus fragile.

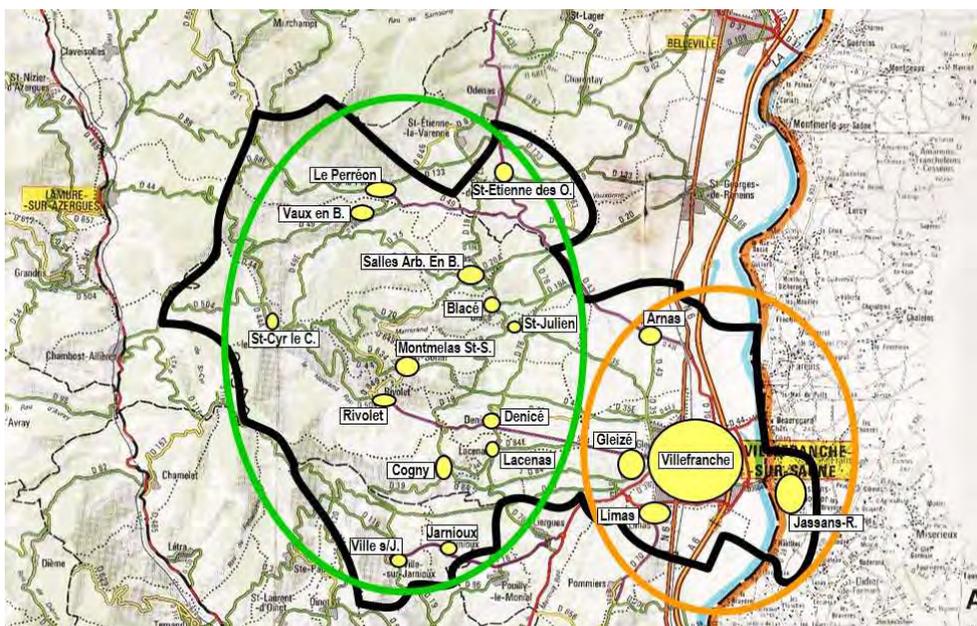
Enfin, concernant l'aménagement numérique, le territoire bénéficie d'une desserte de qualité, même si le niveau de desserte de certaines communes gagnera à être optimisé (Jassans-Riottier, Vaux-en-Beaujolais, Saint-Cyr-le-Châtoux).

4. L'ORGANISATION DES MOBILITES

4.1 Urbanisme et mobilité

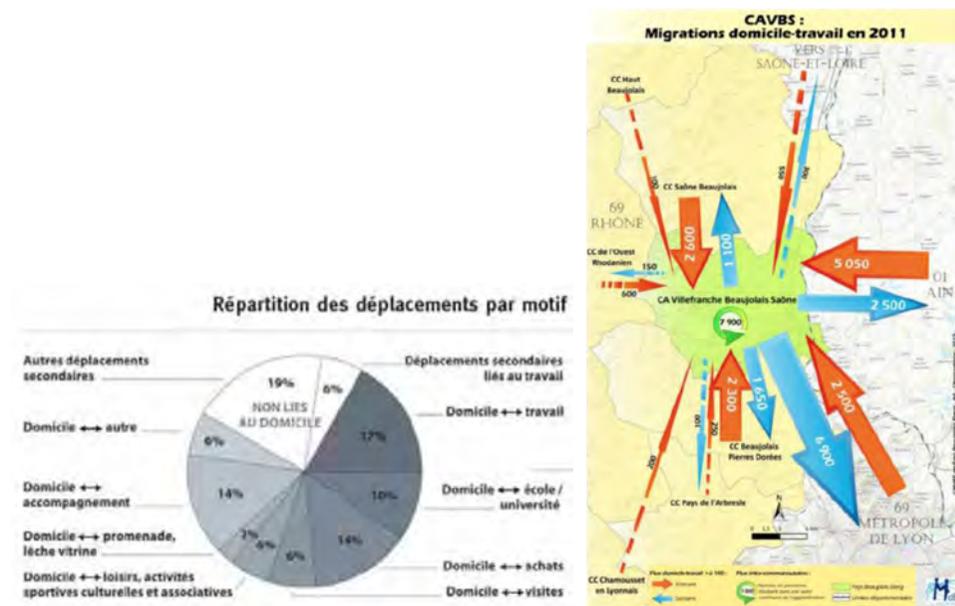
Proche d'agglomérations structurantes pour les équilibres régionaux (Lyon, Mâcon, Roanne, Bourg-en-Bresse), le territoire de la Communauté d'Agglomération est fortement polarisé vers la Métropole de Lyon, de par la taille de cette dernière et de par la qualité des liaisons routières et ferroviaire.

Le territoire « Villefranche Beaujolais Saône » comporte 5 communes de plaine, fortement urbanisées et totalisant 80% de sa population, et 14 communes rurales accueillant de 20% de la population du territoire.

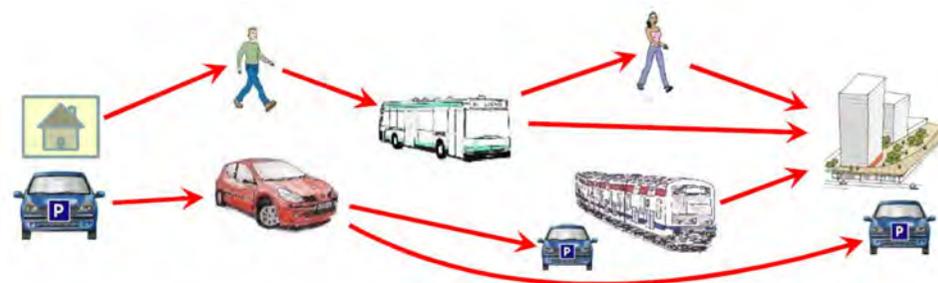


D'une façon générale, les enjeux majeurs de la gestion de la mobilité sur le territoire seront différents sur ces deux entités : la maîtrise de l'usage de la voiture sera prépondérante en zone urbaine, tandis que l'optimisation de l'usage de la voiture dominera les réflexions sur la partie rurale du territoire.

Les 72 000 habitants du territoire génèrent quelques 210 000 déplacements motorisés quotidiens, fortement orientés vers Lyon. Seuls 17% de ces déplacements ont pour motif la migration domicile-travail.



Il y a donc un réel enjeu à travailler sur l'ensemble des motifs de déplacements.



Les réflexions sur la mobilité devront aussi tenir compte de l'ensemble des composantes de la chaîne de déplacements que réalisent les usagers.

4.2 Caractéristiques des réseaux

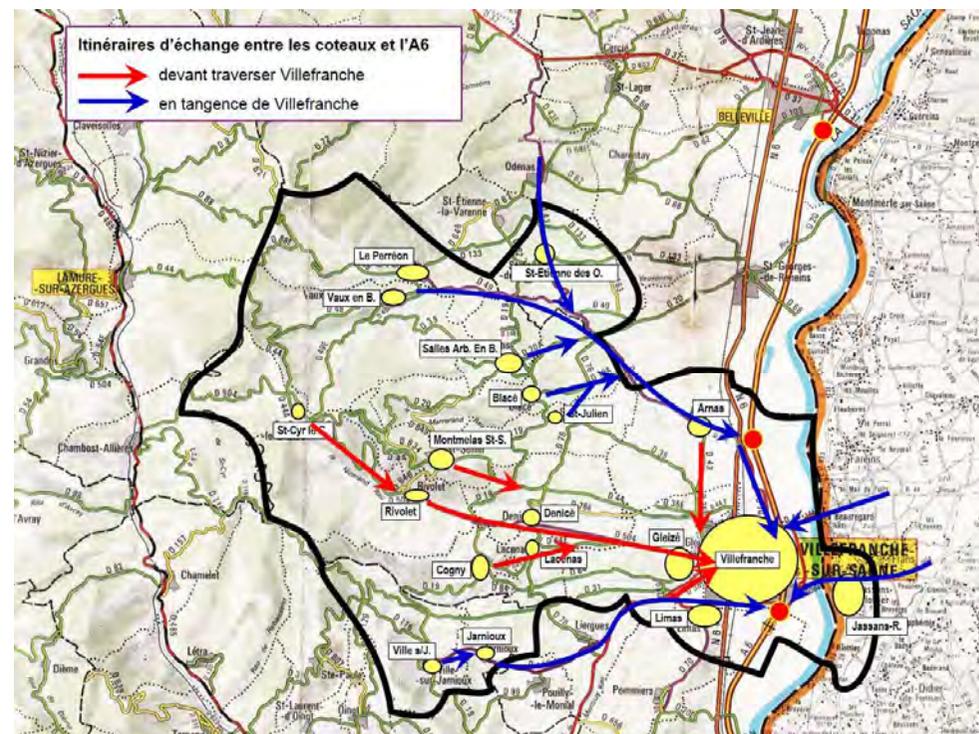
4.2.1 Réseau de voirie interurbaine

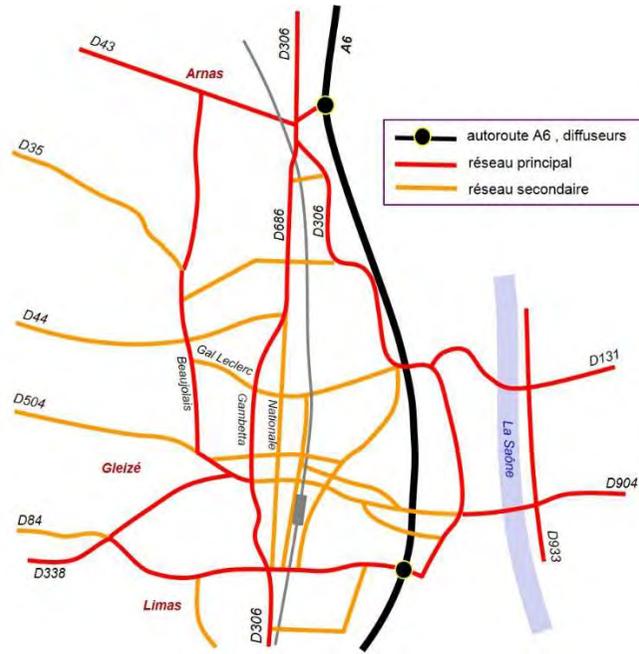
L'autoroute A6 est bien évidemment l'infrastructure majeure de territoire. Elle comporte deux diffuseurs sur le territoire. Situés au Nord et au Sud de Villefranche-sur-Saône, ils captent aisément les flux d'échange avec le Nord du territoire via les RD43 et 49, les flux d'échange avec le Sud via la RD338, ainsi que les flux d'échange avec l'Ain via les 2 ponts sur la Saône que compte le territoire. En revanche, les flux d'échange avec la partie centrale (RD504 principalement) doivent traverser le centre de Villefranche-sur-Saône pour rejoindre l'autoroute. A noter toutefois que les traversées d'Arnas et de Jassans-Riottier par les RD sont fortement conflictuelles.

4.2.2 Réseau de voirie urbaine

L'agglomération caladoise est dominée par les infrastructures Nord-Sud : au cours de l'histoire, la rue Nationale a été doublée à l'Ouest d'abord par Gambetta, puis à l'Est par l'A6 et le boulevard de l'Europe.

La Saône, l'A6 et la voie ferrée sont trois coupures fortes qui marquent l'urbanisation : les zones industrielles et commerciales se sont localisées entre l'A6 et la Saône, et sont de ce fait peu connectées au reste du tissu urbain.





Enfin, les voies Est-Ouest irriguant les coteaux et l'Ain se connectent en peigne aux réseaux Nord-Sud. L'avenue du Beaujolais et le boulevard de l'Europe sont particulièrement sollicités.

Ainsi, toutes les infrastructures successives de contournement de la rue Nationale sont aujourd'hui totalement intégrées au tissu urbain, posant la question d'une ou plusieurs nouvelles infrastructures pour délester et pacifier ces voiries devenues urbaines. En 1998, le DVA projetait deux infrastructures de contournement de Villefranche-sur-Saône, à l'Est et à l'Ouest de Villefranche-sur-Saône. Ce contournement Ouest de Villefranche-sur-Saône apparaît aussi au SCoT Beaujolais. En revanche, nous n'avons pas trouvé de trace d'un projet de contournement de Jassans-Riottier, pourtant fortement impactée par les flux d'échange entre l'Ain d'une part, l'A6 et l'agglomération caladoise d'autre part.

4.2.3 Réseau de transports en commun interurbains

3 opérateurs desservent le territoire de la Communauté d'Agglomération :

- **La SNCF** offre 90 allers retours quotidiens vers Lyon, et 51 allers retours vers Mâcon. La gare de Villefranche-sur-Saône est l'unique point de desserte ferrée du territoire. A noter aussi une desserte routière reliant la gare de Villefranche-sur-Saône à celle de Mâcon-Loché TGV.

La gare de Villefranche-sur-Saône constitue une plaque tournante du trafic TER au Nord de Lyon. Cette spécificité, inscrite dans les documents de planification et notamment à la Région, fait de la gare de Villefranche-sur-Saône un enjeu qui concerne un large bassin comprenant au moins 100 000 personnes dans le Rhône et l'Ain. Ce rôle majeur est conforté par l'aménagement du pôle d'échanges facilitant l'intermodalité entre le fer d'une part, les VL, bus, cars, cycles et piétons d'autre part.

- 6 lignes régulières et 22 lignes scolaires des **Cars du Rhône** (et de l'Ain) desservent le territoire :

- I 13 : Belleville sur Saône – St-Germain au Mont d'Or
- I 15 : Villefranche-sur-Saône – Lissieu
- I 18 : Belleville sur Saône – Lyon Vaise
- 217 : Villefranche-sur-Saône– Amplepuis
- 236 : Villefranche-sur-Saône– Beaujeu
- 365 : Villefranche-sur-Saône– Claveisolles

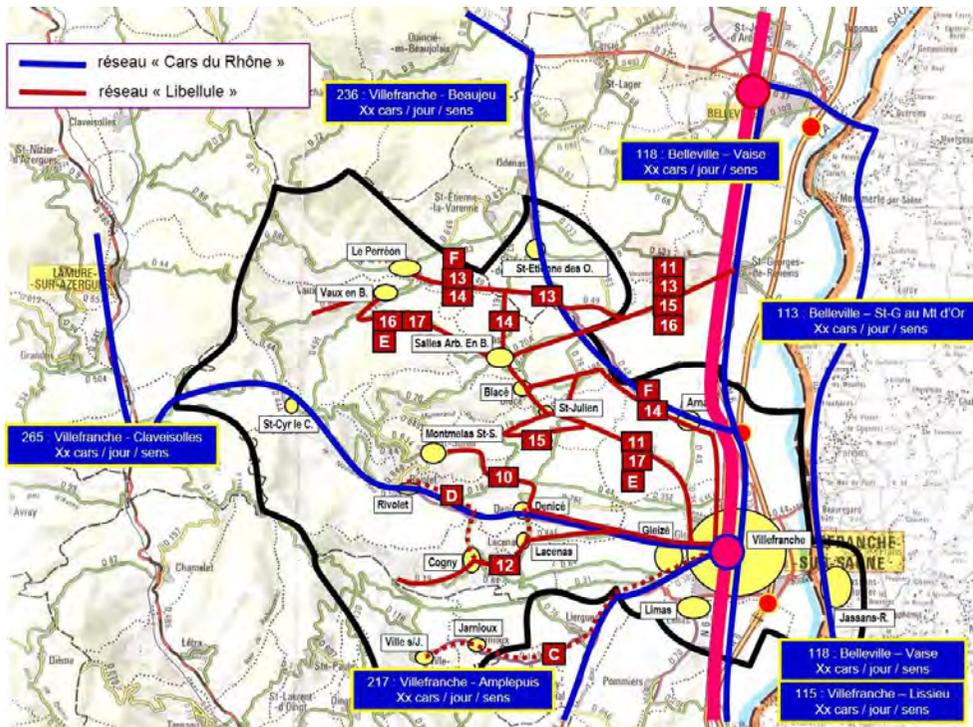
Ces 6 lignes régulières desservent la zone urbaine mais ne desservent que 4 communes rurales sur 14. Toutefois, toutes les communes de la Communauté d'Agglomération sont desservies par les lignes scolaires du Département.

- Le réseau « **Libellule** » dessert le territoire rural via 7 lignes régulières « Carlib » et 4 lignes à la demande « Résalib ».

St-Cyr-le-Chatoux est la seule commune du territoire qui ne soit pas desservie par le réseau Libellule.

Rivolet et Ville-sur-Jarnioux ne sont desservies que par des lignes à la demande.

Toutes les autres communes sont desservies par des lignes régulières et/ou des lignes à la demande.



4.2.4 Réseau de transports en commun urbain

Le réseau « Libellule » dessert les 5 communes de la zone urbaine via 7 lignes diamétrales passant par le centre-ville, et 2 lignes (n° 4 & 6) tangentant le centre.

La couverture géographique est assez complète, à l'exception peut-être de Jassans-Riottier qui n'est desservie qu'en son centre.

A noter aussi que la zone industrielle n'est desservie que par une ligne à la demande.

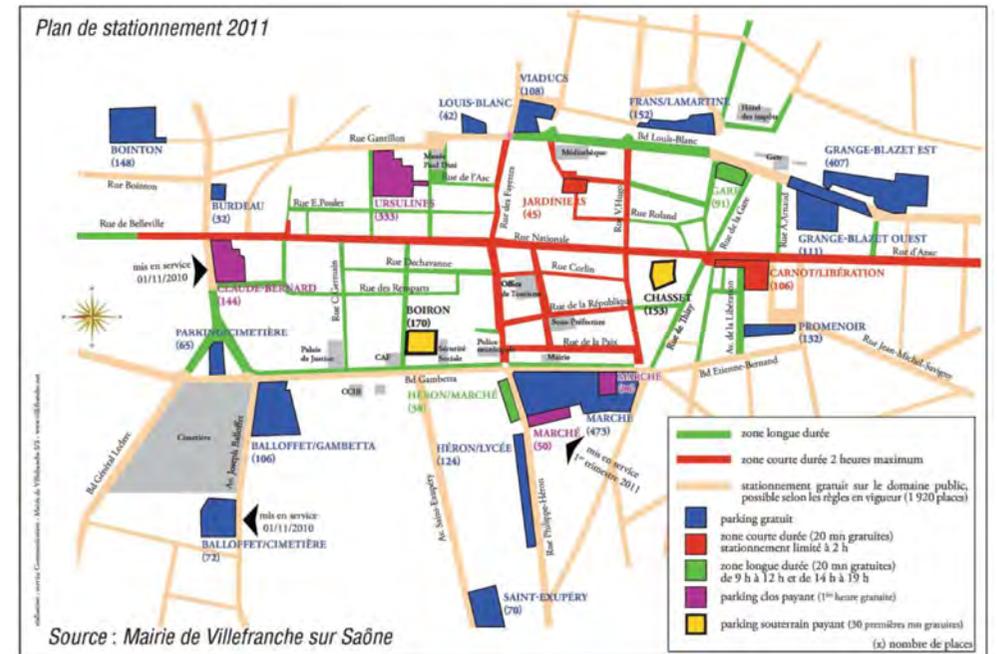
Enfin, il est à noter le circuit complexe, en « huit », que les bus doivent suivre pour desservir le centre-ville. Une réflexion sur un plan multimodal de circulation du centre de Villefranche-sur-Saône permettrait aux bus de gagner en termes de performances et donc d'attractivité.

4.2.5 Réseau cyclable

La CAVIL a mis en place, en 2009, un Schéma Directeur Cyclable pour développer les itinéraires doux au niveau de la polarité urbaine. Ce schéma prévoit l'aménagement de 64 kms de bandes et pistes cyclables, s'ajoutant aux 23 kms déjà existants lors de sa validation.

Type d'aménagement cyclable	à créer (km)	Existant (km)	TOTAL (km)
Bande cyclable	36	8	44
Bande cyclable en sens unique	8	1	9
Contresens cyclable	2	0	2
Piste cyclable bidirectionnelle	3	0	3
Piste cyclable monodirectionnelle	0,3	0	0,3
Voie verte	9,5	0,5	10
Zone 30	1,6	3,7	5
Partage de route simple	1	9	10
Aménagements mixtes	1	4	5
TOTAL	64	23	87

Source : schéma directeur vélo de la CAVIL 2008



4.2.6 Stationnement

Afin de favoriser le rayonnement et l'accessibilité de Villefranche-sur-Saône, la Ville a mis en place en 2010 un plan de stationnement qui vise à favoriser la rotation des places les plus centrales. 7000 places sont ainsi offertes au centre de Villefranche-sur-Saône, dont 2930 payantes. Les parcs clos offrent une heure gratuite de stationnement, les places sur voirie offrent trois types de réglementation :

- Zone payante de courte durée, limitée à deux heures,
- Zone payante de longue durée, sans limitation de durée,
- Zone gratuite destinée à accueillir les actifs qui viennent travailler à Villefranche-sur-Saône.

L'hyper-centre ne dispose que de peu de places de livraisons, ce qui conduit les transporteurs à stationner soit sur les places de stationnement libres, soit sur chaussée en interrompant momentanément la circulation.



4.3 Caractéristiques de la demande

Les habitants et les emplois du territoire de la Communauté d'Agglomération génèrent quelques 210 000 déplacements motorisés par jour, dont 93% en voiture et 7% en transports en commun.

4.3.1 Demande VP interurbaine

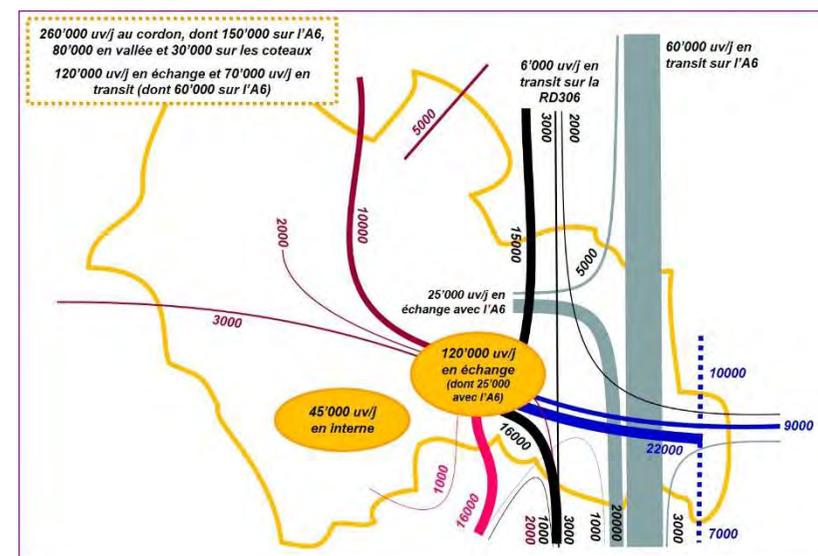
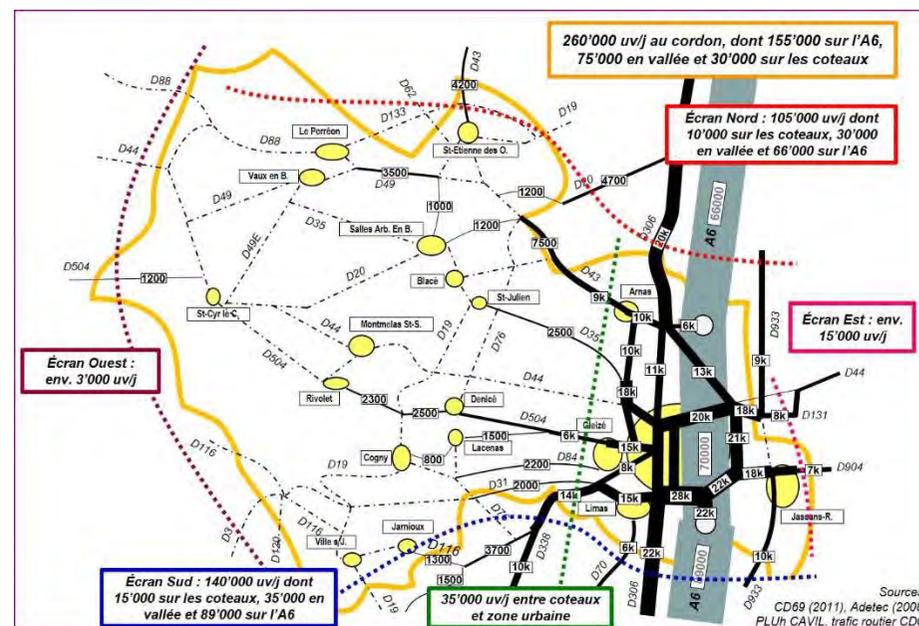
260 000 véhicules entrent et sortent chaque jour du territoire de la Communauté d'Agglomération, dont 70 000 en transit et 120 000 en échange.

Le transit est essentiellement canalisé par l'A6 (60 000 uv/j) et la RD306 (6 000 uv/j). Le reste est constitué de flux reliant l'Ain et l'A6.

Le trafic d'échange est essentiellement orienté vers le sud : plus de 55 000 uv/j dont 20 000 canalisés par l'A6. 30 000 uv/j s'échangent avec le Nord, et autant avec l'Ain. Les échanges avec l'Ouest sont très faibles : env. 3 000 uv/j.

Les charges de trafic sont concentrées dans la vallée : 66 à 89 000 uv/j sur l'A6, 20 à 22 000 uv/j sur la RD306. Les deux échangeurs de l'A6 permettent à 28 000 uv/j d'y entrer ou d'en sortir ; 80% de ces échanges se font en direction de Lyon.

Il est enfin à noter que 35 000 uv/j s'échangent entre la vallée et les coteaux, essentiellement sur 3 axes : la RD43 (9 000 uv/j), la RD504 (6 000 uv/j) et la RD338 (14 000 uv/j). Si la RD338 tangente Villefranche-sur-Saône par le Sud, les RD43 et 504 doivent traverser des zones urbaines denses avant de pouvoir rejoindre les infrastructures majeures de la vallée, générant des conflits d'usage importants dans les traversées d'Arnas, de Gleizé et de Villefranche-sur-Saône.



4.3.2 Demande VP en zone urbaine

130 000 véhicules entrent et sortent chaque jour de la zone urbaine de la Communauté d'Agglomération, dont 15 000 en transit et 100 000 en échange.

L'analyse des écrans montre l'importance des flux urbains :

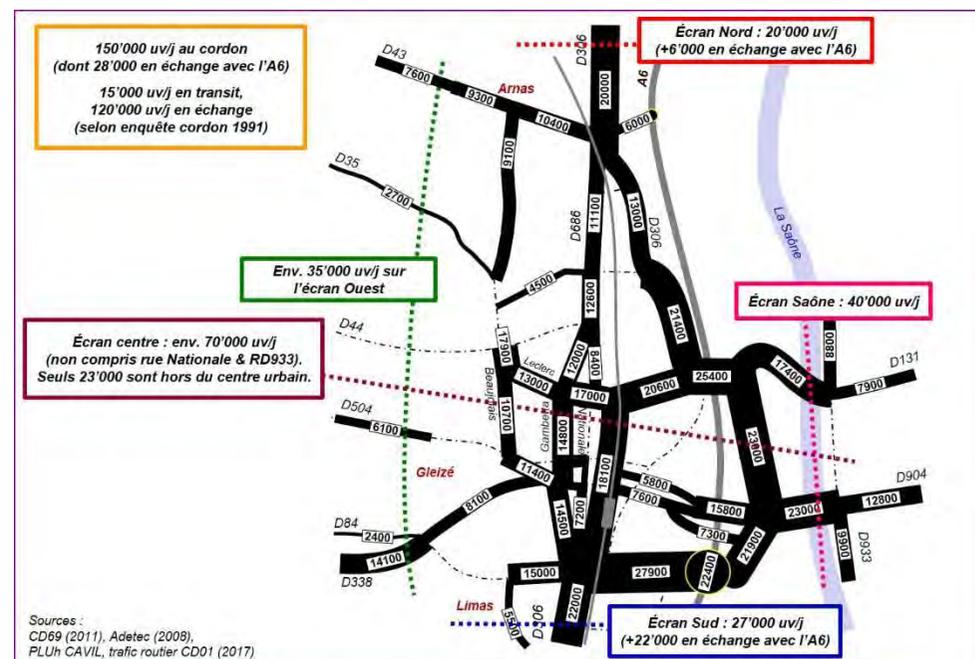
- 26 000 uv/j sur l'écran Nord, plus de 70 000 uv/j sur l'écran central, 49 000 uv/j sur l'écran Sud.
- Pour ce qui concerne les échanges entre la zone urbaine et l'extérieur, l'écran Sud est logiquement le plus important, mais les écrans « Saône » et Ouest sont loin d'être négligeables.
- 70% des flux sur l'écran « centre » sont en zone fortement urbanisée. Les axes Nord-Sud sont tous saturés aux heures de pointe, tout comme les axes Est-Ouest majeurs (Leclerc-Roncevaux-Burdeau, Loup-Maladière-Herriot).

4.3.3 Demande en transports en commun

Près de 15 000 déplacements quotidiens sont effectués via les transports en commun du territoire :

- 4 600 dépl/j en TER,
- 7 000 dépl.j en car (régulier & scolaires),
- 3 000 dépl/j en bus urbain,

Si une progression de la demande interurbaine semble difficile à envisager, les flux TER et urbains possèdent une large marge d'évolution potentielle. En particulier, la complexité des itinéraires bus et l'absence de couloirs prioritaires au centre de Villefranche-sur-Saône laissent percevoir un potentiel d'amélioration des vitesses commerciales qui pourraient rendre le réseau plus compétitif vis-à-vis de la voiture.



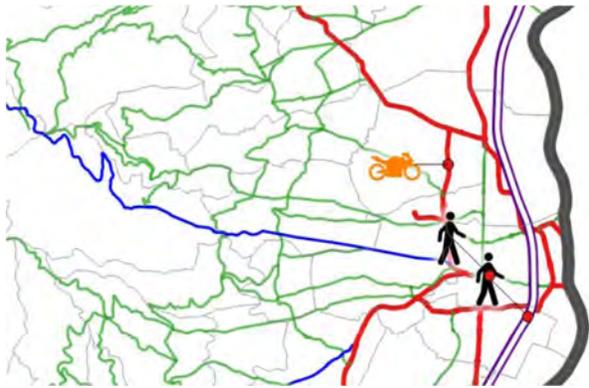
A noter enfin l'activité de tourisme fluvial, en hausse importante et qui pourrait devenir un catalyseur de l'activité touristique caladoise : en 2016, 2038 bateaux de plaisance ont été recensés sur l'écluse de Dracé et 350 paquebots ont fait escale à Mâcon. Seuls un appontement sur le port de Villefranche-sur-Saône et une halte nautique à Jassans-Riottier permettent aujourd'hui de capter une part de cette demande.

4.3.4 Demande en modes doux

La zone urbaine de la Communauté d'Agglomération, de par sa topographie relativement plate et de par la saturation des réseaux VP, se prête bien à l'usage des modes doux. La marche à pied est très utilisée (43% des accès à la gare SNCF– 24% des flux internes au périmètre du SCoT Beaujolais) mais le vélo semble sous-utilisé (4% des accès à la gare – 1% des flux internes au périmètre du SCoT Beaujolais).

4.3.5 Accidentologie

Trois accidents mortels ont été recensés en 2017 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération (préf. du Rhône) : un motocycliste sur la RD43, un piéton au centre de Villefranche-sur-Saône et un piéton sur l'A6.



En 2011, 33 accidents corporels avaient été recensés sur la zone urbaine de la Communauté d'Agglomération, dont 24 à Villefranche-sur-Saône, 5 à Limas et 4 à Arnas. 44% de ces accidents concernaient des piétons.

4.3.6 Demande en transports de marchandises

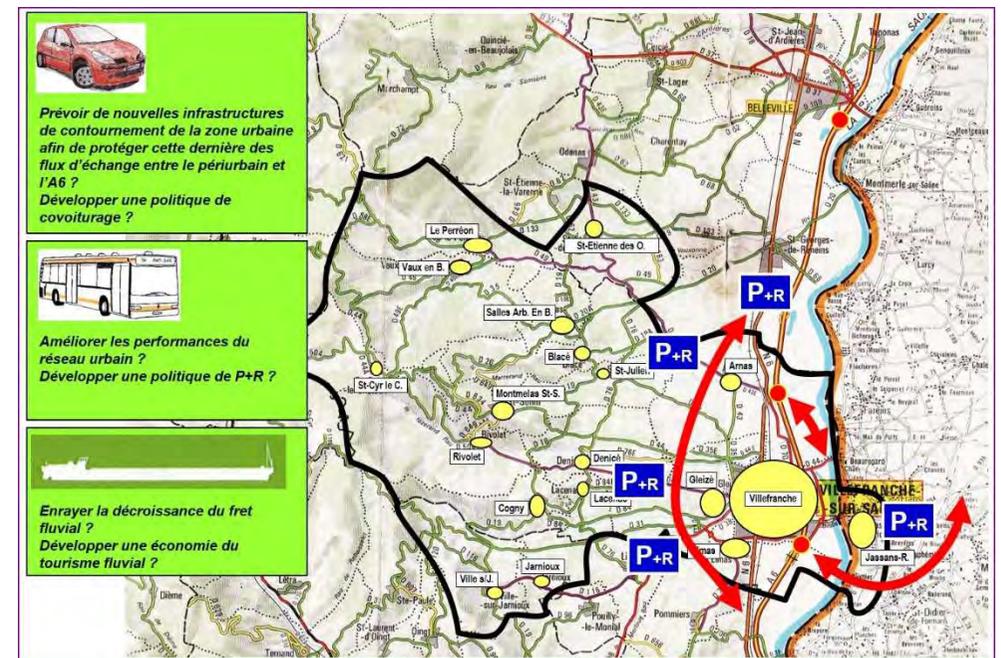
Les flux de poids lourds se concentrent logiquement dans la vallée de la Saône, à l'Est de Villefranche-sur-Saône : 12 000 PL/j sur l'A6, mais aussi plus de 3 000 PL/j sur le boulevard de l'Europe en raison de la concentration d'activités dans la ZI.

Le transport fluvial : 754 000 tonnes de fret ont transité par le port de Villefranche-sur-Saône en 2016 (VNF). Bien qu'en baisse sensible (-20% entre 2010 et 2016), cette infrastructure a permis à un trafic représentant 120 semi-remorques par jour d'éviter d'utiliser la route.

4.4 Synthèse des dynamiques de mobilité, enjeux

Les habitants et les emplois du territoire de la Communauté d'Agglomération génèrent quelques 210 000 déplacements motorisés par jour, dont 93% en voiture et 7% en transports en commun. Cette part des TC pourrait être notablement améliorée sur le réseau TC urbain moyennant une politique ambitieuse sur les vitesses commerciales des bus et sur l'accueil périphérique des véhicules particuliers.

Le réseau de voirie urbaine est saturé par la voiture. Des infrastructures de contournement permettraient de soulager notablement ce réseau, en permettant de capter les flux d'échange entre les coteaux et l'Ain d'une part, et l'A6 d'autre part. Les voiries urbaines soulagées pourraient bénéficier de ces nouvelles infrastructures, être pacifiées et offertes en partie aux transports en commun. Une politique de covoiturage permettrait aussi de diminuer la pression de la voiture dans la zone urbaine de la Communauté d'Agglomération.



5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

5.1 Dynamiques générales

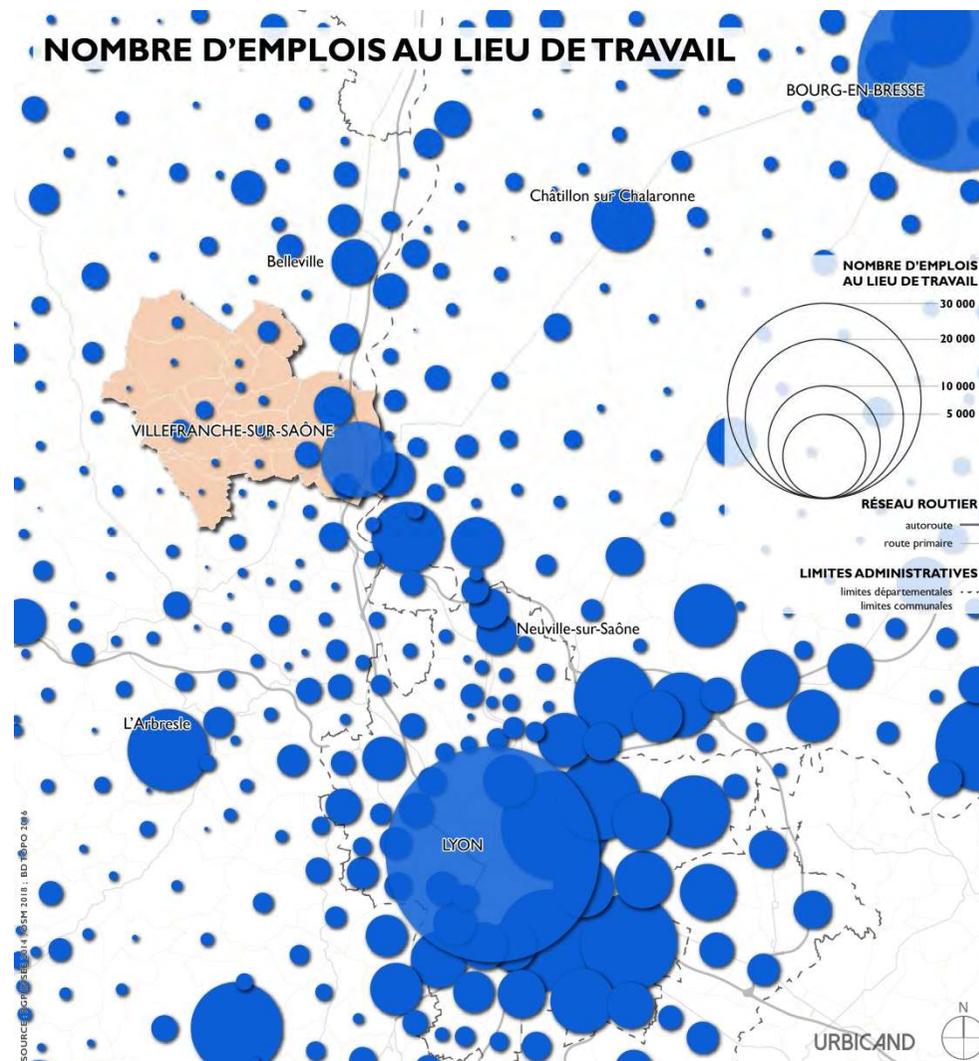
5.1.1 Des activités polarisées sur le pôle de Villefranche-sur-Saône, avec un emploi qui tend à stagner depuis la crise de 2008

Le territoire de la Communauté d'Agglomération accueille près de 32 400 emplois sur place, les activités étant fortement polarisées sur Villefranche-sur-Saône qui concentre près des 2/3 des emplois de la Communauté d'Agglomération. Plus de 90% des emplois sont localisés dans les cinq communes du cœur d'agglomération (Villefranche-sur-Saône, Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier, Limas).

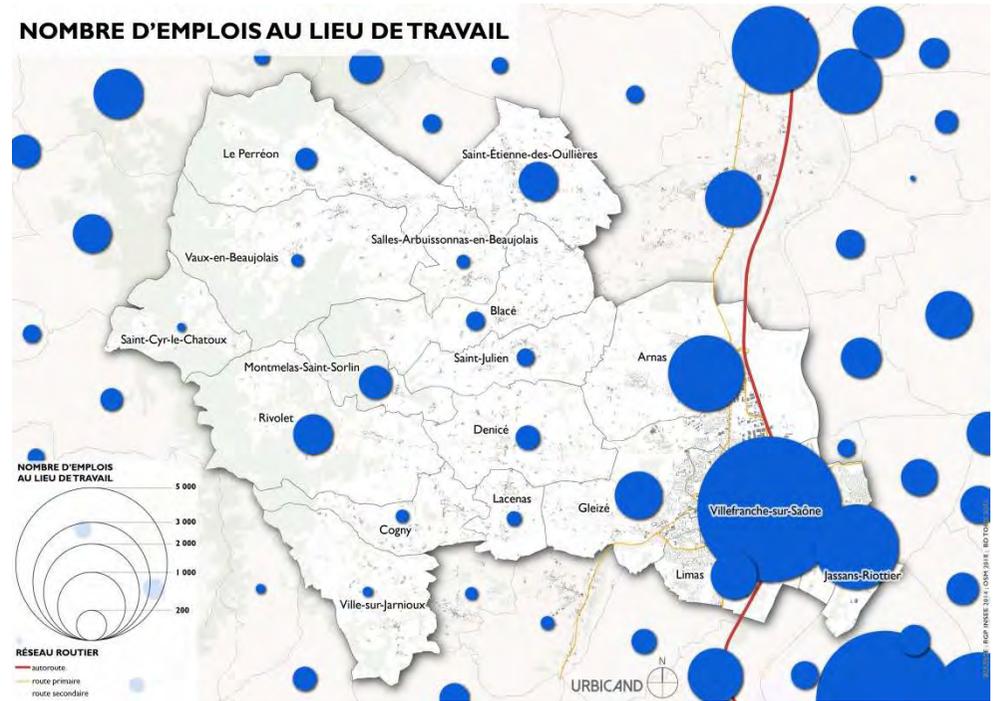
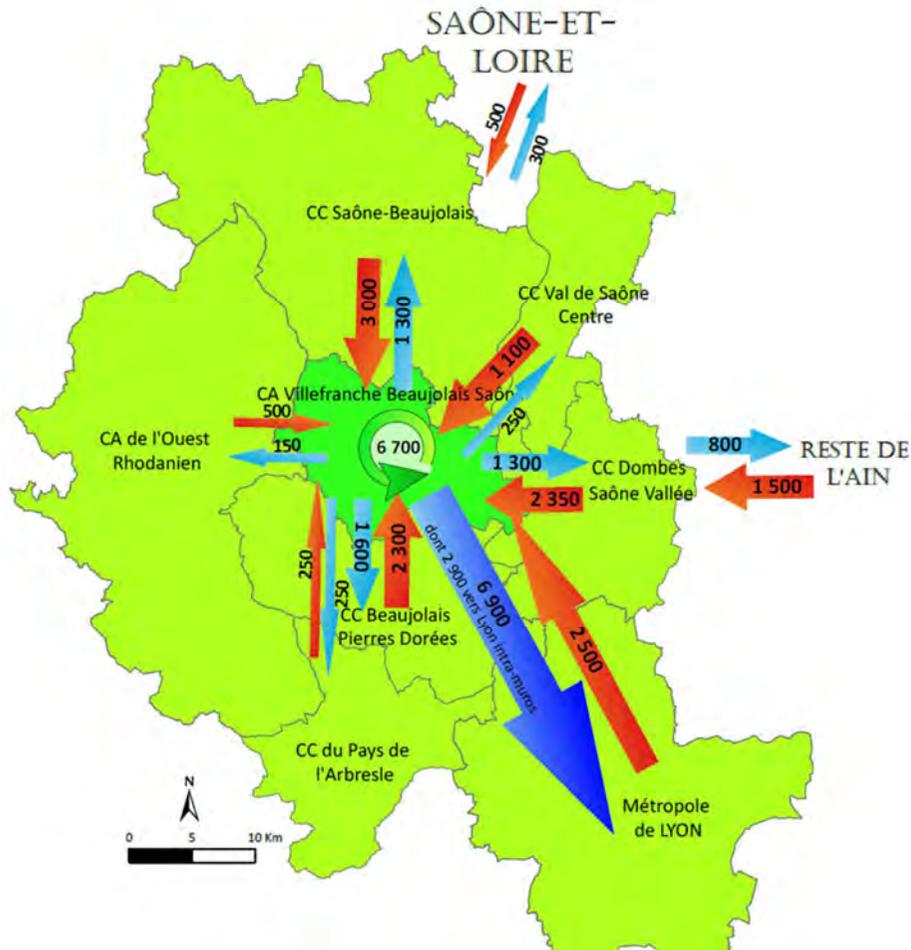
Le territoire a connu des dynamiques plutôt favorables, qui se sont toutefois tassées depuis la crise économique de 2008 :

- Entre 1999 et 2009, l'emploi a fortement progressé, avec une croissance de plus d'1% par an sur cette période ;
- Entre 2009 et 2014, l'emploi sur place a stagné, ce qui reflète une situation moins favorable (+0,2% par an, soit moins que la moyenne régionale) ;
- Entre 2014 et 2020, la croissance de l'emploi est repartie à la hausse avec en moyenne +0,6% par an.

	Croissance de l'emploi		
	TAV 1999 2009	TAV 2009 2014	TAV 2014-2020
Communauté d'Agglomération	1,2% par an	0,2% par an	0,6% par an
Métropole lyonnaise	1,7 % par an	0,7% par an	1,2% par an
Région Auvergne Rhône Alpes	1,2% par an	0,3% par an	0,6% par an
France métropolitaine	1,2% par an	0% par an	0,45% par an



Il faut souligner que le pôle central de Villefranche-sur-Saône rayonne au-delà du territoire intercommunal, en accueillant des actifs venant travailler depuis les EPCI limitrophes. L'aire d'influence du pôle s'étend à la fois sur le Beaujolais et sur les plateaux de l'Ain en rive gauche. Environ 17 500 actifs naviguent quotidiennement entre la Communauté d'Agglomération et les EPCI périphériques, dont les 2/3 viennent travailler sur le territoire.



5.1.2 Des perspectives de développement liées à la proximité de la métropole lyonnaise

Le territoire de la Communauté d'Agglomération bénéficie d'une **situation privilégiée aux portes de la métropole lyonnaise**, sur l'axe historique de développement du Val de Saône, qui accueille des infrastructures d'envergure nationale (A6, axe ferré PLM, Saône). La présence de la gare TER régionale de Villefranche-sur-Saône et des deux échangeurs autoroutiers (Villefranche-sur-Saône et Arnas) permet de développer des échanges majeurs avec la métropole de Lyon. **Le positionnement économique de l'agglomération au sein de la métropole représente un enjeu pour les prochaines décennies**, de nombreux atouts pouvant être valorisés :

- L'agglomération de Villefranche-sur-Saône accueille une proportion non négligeable d'emplois métropolitains dits « supérieurs »⁴, à forte valeur ajoutée. L'étude des capacités de métropolisation menée en 2012 par la DATAR⁵ a mis en évidence le fait que l'agglomération répondait à la majorité des critères pour permettre un accroissement des dynamiques de métropolisation (forte interconnexion avec le cœur de la métropole, ouverture internationale, fonctions d'innovation et d'accumulation).

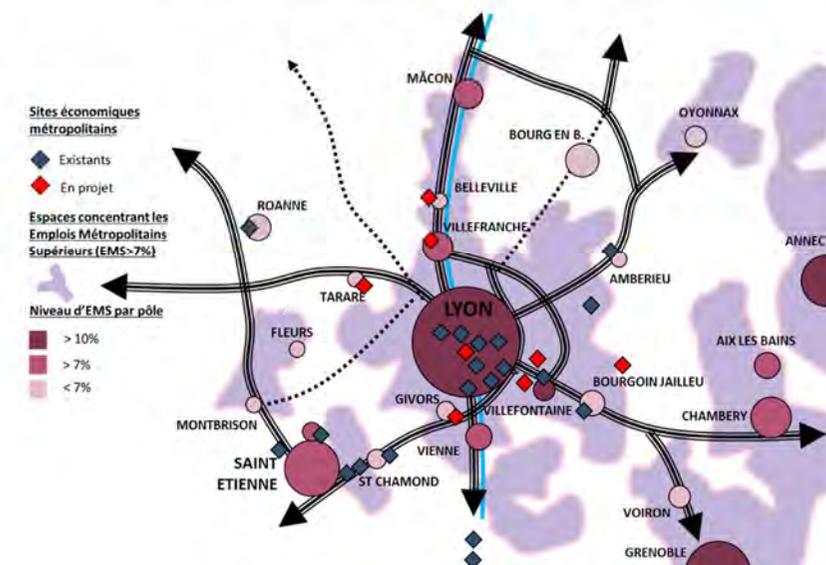
En particulier, la présence du pôle gare d'envergure régionale peut permettre d'accueillir un développement d'activités tertiaires important (bureaux, services), ce développement ayant été relativement fort au sein de l'aire métropolitaine ces dernières années.

- Le positionnement stratégique de l'agglomération par rapport aux infrastructures représente d'une manière générale un atout à valoriser, que ce soit pour l'accueil d'entreprises



endogènes (industries, tertiaire) ou pour l'accueil d'activités logistiques, en lien avec le port fluvial (développement des activités multimodales). Le projet de Beau Parc, identifié comme un projet d'envergure métropolitaine au niveau de l'inter-SCoT, doit permettre à l'agglomération de jouer un rôle plus fort dans l'accueil d'activités à l'échelle métropolitaine. L'encadrement du développement de ce site représente un enjeu important, car les types d'activités qui y seront accueillies conditionneront son niveau de rayonnement. Ce dernier pourra être métropolitain, ou plus local, en fonction des activités qui seront accueillies. A noter que la complémentarité du projet avec les projets d'envergure des territoires voisins pourra représenter une condition à sa réussite (projet Lybertec dans le secteur de Belleville, ZAC du SMADEOR dans le secteur des Olmes).

Dynamiques métropolitaines et grands sites de développement



⁴ Les emplois métropolitains supérieurs correspondent essentiellement à des professions hautement qualifiées, de type cadre ou ingénieur, dont le contenu décisionnel est élevé ou qui contribuent à l'image de marque de la ville où elles s'exercent.

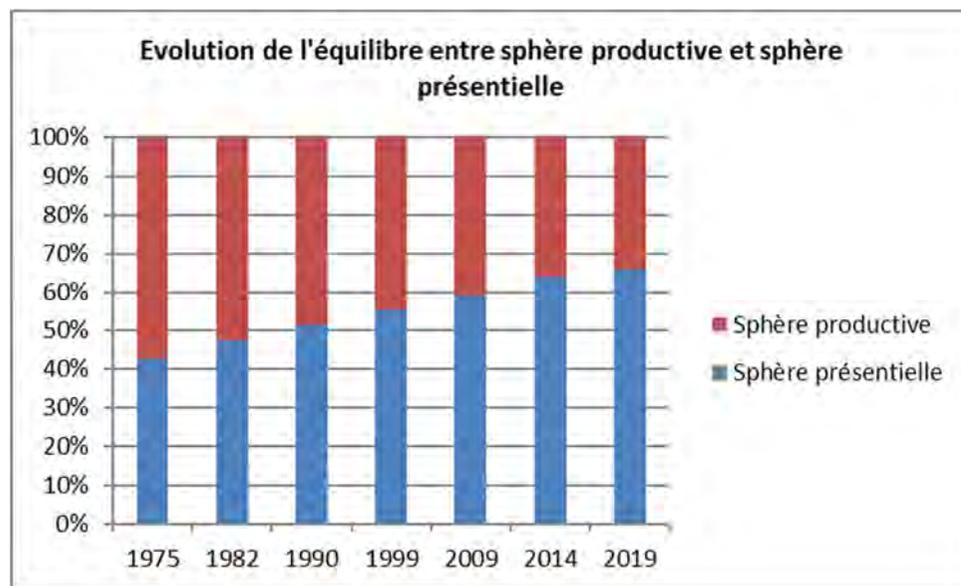
⁵ Etude menée par la DATAR en 2012 dans le cadre de la définition des fonds européens structurels 2014-2020



5.1.3 Une tendance à la résidentialisation qui peut poser question à long terme

Le territoire connaît des dynamiques de « résidentialisation » importantes, qui suivent une tendance nationale et régionale :

- **Les activités « résidentielles », portées par l'accueil de populations, se sont fortement renforcées** ces dernières décennies, pour devenir majoritaires en termes d'emploi sur place. L'accueil d'actifs travaillant dans la métropole représente une opportunité du fait de l'emploi généré (services), mais renforce la dimension « résidentielle » de la Communauté d'Agglomération.
- **Les activités « productives »** (petite et moyenne industrie, agriculture, viticulture, foresterie) **ont connu des évolutions lourdes en parallèle, avec une tendance à la baisse des productions et surtout de l'emploi généré. Le renforcement de ces activités suppose des choix spécifiques en matière d'aménagement** (développement des espaces d'activités, facilitation de l'implantation de bâtiments y compris certains générant des nuisances, protection « stricte » des espaces agricoles et viticoles, etc.), qui ne sont pas toujours compatibles avec les politiques de développement résidentiel.



La proximité de la métropole lyonnaise a permis au territoire d'accueillir un développement démographique important (afflux migratoires), avec des taux de croissance de la population de l'ordre de 1% par an depuis les années 1990, soit deux fois la moyenne nationale. Près de 10 000 navetteurs quotidiens sont recensés entre l'agglomération et la métropole, en premier lieu dans le sens Villefranche-sur-Saône → Lyon. Le rôle de l'agglomération pour contribuer à l'accueil de populations et d'activités à l'échelle métropolitaine est clairement identifié dans les différentes stratégies qui encadrent l'aménagement du territoire (SCoT, inter-SCoT...).

La croissance démographique du territoire, portée par le desserrement de la métropole lyonnaise, a été sur le long terme plus forte que la croissance de l'emploi sur place, ce qui suppose un **phénomène de « résidentialisation »**, même si la tendance tend à s'inverser depuis 2014 et si le ratio emplois / actifs global de l'EPCI reste supérieur à 1.

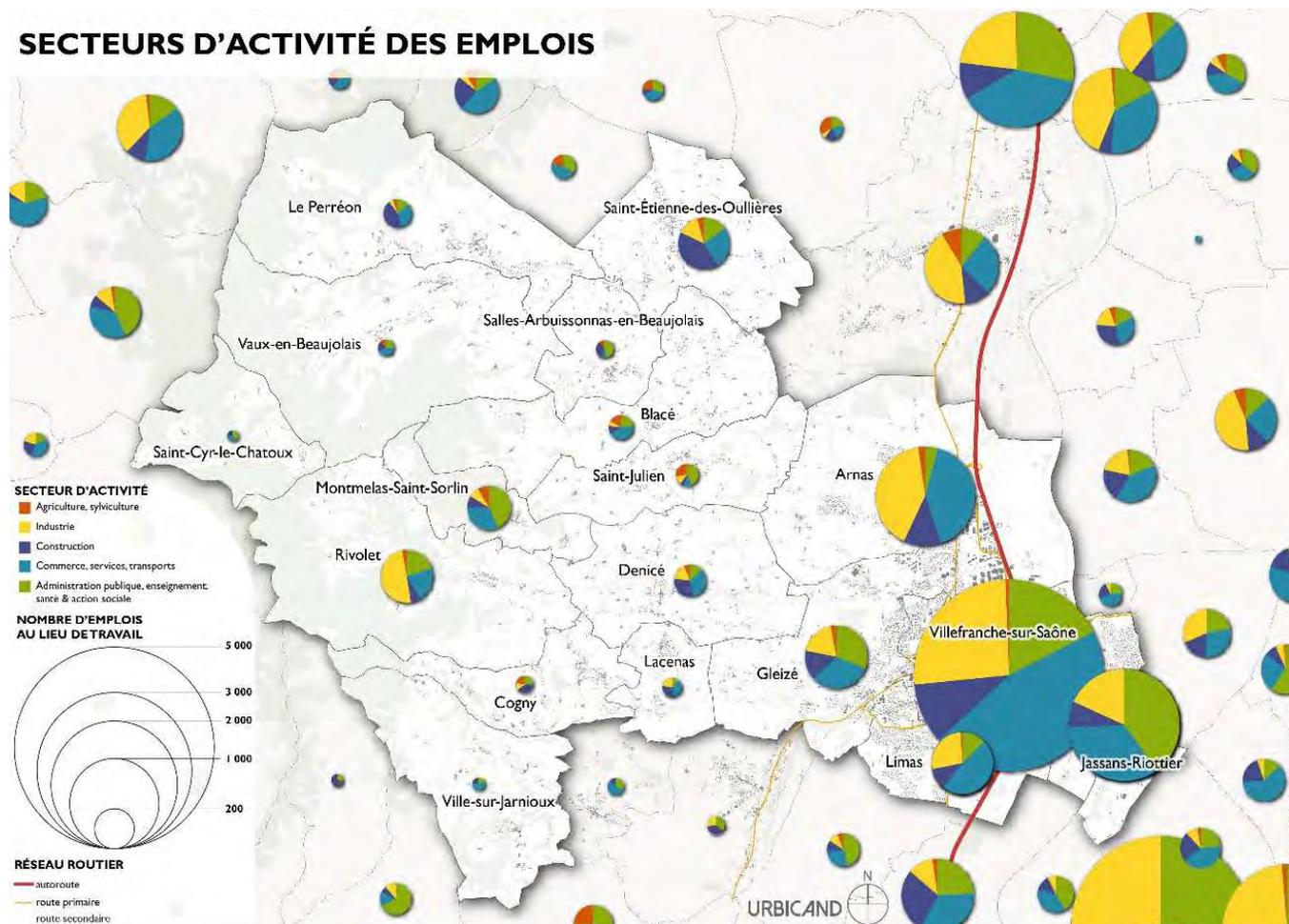
Le positionnement de l'agglomération par rapport à ces dynamiques représente un enjeu important, car l'accueil de populations, s'il est positif du point de vue de la vie économique du territoire, génère un certain nombre d'impacts qu'il convient de maîtriser : trafic routier lié aux déplacements pendulaire, étalement urbain et « mitage » résidentiel, résidentialisation du territoire...

Les espaces « ruraux » de la Communauté d'Agglomération accueillent un développement d'autant plus rapide en proportion (croissance démographique plus forte, diminution du ratio emplois / actifs). **Ce sont les espaces qui accueillent la résidentialisation du territoire, ce depuis plusieurs décennies.** Or, ces espaces sont particulièrement sensibles sur le plan paysager, environnemental, viticole, et leurs capacités d'accueil peuvent être questionnées. Ce sont, de plus, des espaces moins orientés vers l'accueil de population dans les documents d'échelle supérieure (SRADDET, SCoT).

5.1.4 Des secteurs d'activités diversifiés, avec une diminution des activités productives

Les activités se concentrent principalement sur le cœur urbain de l'agglomération. Cependant, l'ensemble des communes du territoire accueillent des emplois diversifiés :

- L'activité agricole est très présente sur le territoire des communes rurales. Cela s'explique par la présence des activités viticoles du Beaujolais, pourvoyeuses d'emplois dans les villages. Par ailleurs, l'emploi généré par la viticulture dépasse le cadre du secteur agricole puisque des activités de transformation peuvent être classées dans l'industrie (caves coopératives notamment). La part de ces activités a toutefois tendance à diminuer du fait de difficultés que certains domaines viticoles du Beaujolais ainsi que par le phénomène de résidentialisation du territoire qui génère des emplois de services aux personnes.
- Le territoire accueille des activités industrielles, sur le pôle urbain de Villefranche-sur-Saône-Arnas principalement mais également quelques PME PMI en milieu rural (petite industrie ou transformation liée à la viticulture notamment). L'industrie représente 16% de l'emploi sur place. Le poids de l'industrie dans l'emploi a fortement diminué au cours des dernières années du fait de la mécanisation des activités et des difficultés économiques pouvant générer des départs de certaines entreprises.
- L'emploi lié aux services a fortement augmenté, compensant en partie la baisse des emplois industriels. La vocation résidentielle croissante du territoire explique cette tendance, et le territoire accueille aujourd'hui une part d'activités de services importante (76% en cumulant l'ensemble des services publics et privés).
- L'économie du BTP représente environ 7% de l'emploi sur place.

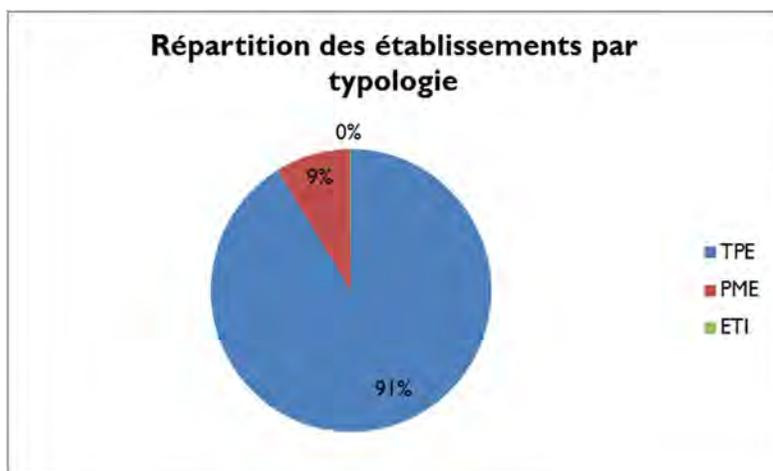
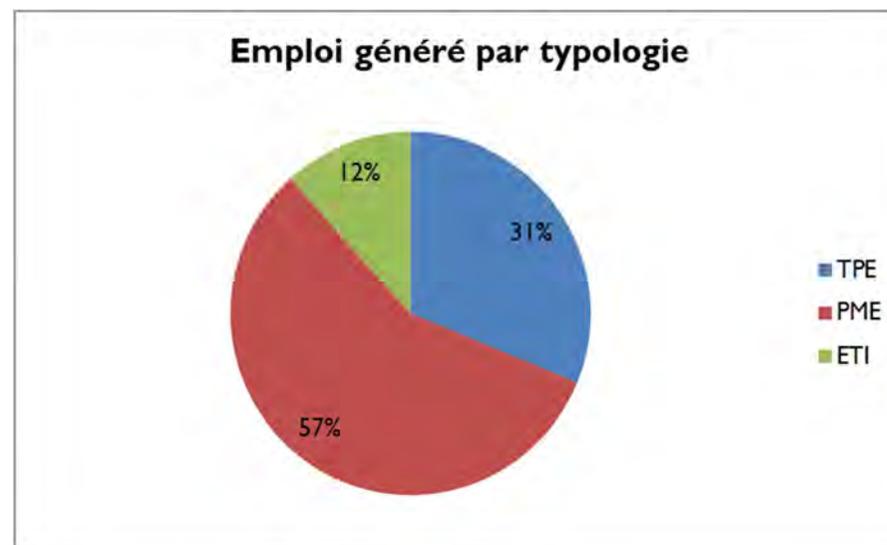
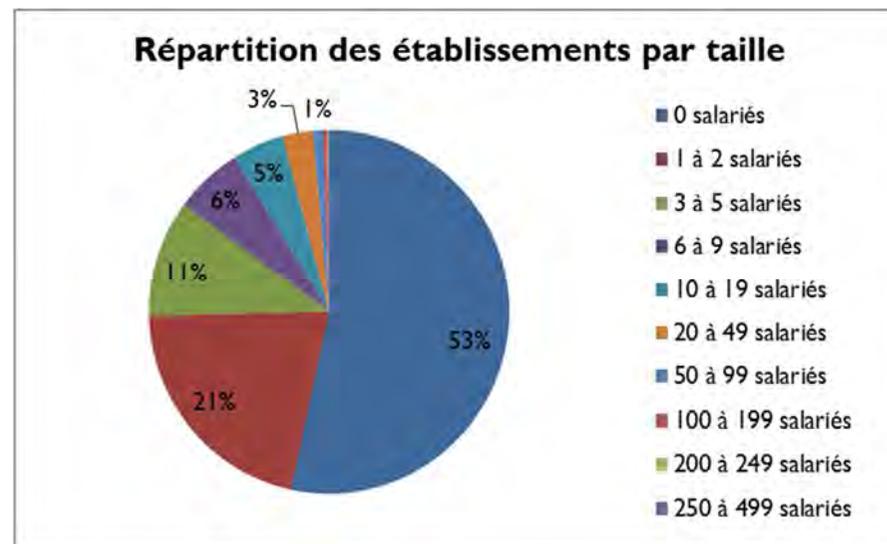


5.1.5 Des tissus d'activités diversifiés, aux besoins différents

Le territoire de la Communauté d'Agglomération accueille un tissu d'entreprises diversifié, avec près de 6 000 établissements employeurs (source : base SIREN).

Les entreprises du territoire présentent des typologies différentes, qui supposent des besoins d'aménagement également très différents :

- La majorité des entreprises sont des TPE (moins de 10 salariés), exerçant des activités dans tous les secteurs d'activités. La plupart de ces TPE (plus de 80% d'entre elles) emploient 2 salariés ou moins. En matière d'emploi généré, les TPE représentent environ un tiers des emplois du territoire.
- Le territoire accueille environ 500 PME (entre 10 et 250 salariés), soit 8,5% environ des entreprises locales. Ces entreprises sont les plus importantes en matière d'emploi généré, elles représentent entre 55% et 60% des emplois du territoire.
- Quelques ETI (Etablissements de Taille Intermédiaire) sont également recensées sur le territoire. Au nombre de sept, ils représentent 12% de l'emploi sur place. Parmi ces gros employeurs, on retrouve des services publics (commune de Villefranche-sur-Saône, Communauté d'Agglomération, centre hospitalier) et quelques grandes entreprises privées (Bayer, Bledina, Khuene Nagel, Autocars Planche)⁶.



⁶ Le départ du siège social de Bledina en 2017 a réduit le poids de cette entreprise dans l'emploi sur place



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – dynamiques économiques générales

- Un poids important du pôle urbain dans l'accueil des activités et emplois
- Une tendance à la stagnation de l'emploi sur place depuis la crise de 2008
- Une proximité de la métropole qui offre des perspectives de développement mais qui génère également une résidentialisation du territoire
- Des secteurs d'activité « productifs » de moins en moins importants en proportion, avec en particulier une diminution du poids de l'emploi industriel et agricole
- Une diversité de tissus d'activités à considérer, avec quelques grands établissements structurants, des PME importantes en termes d'emplois, et de nombreuses TPE

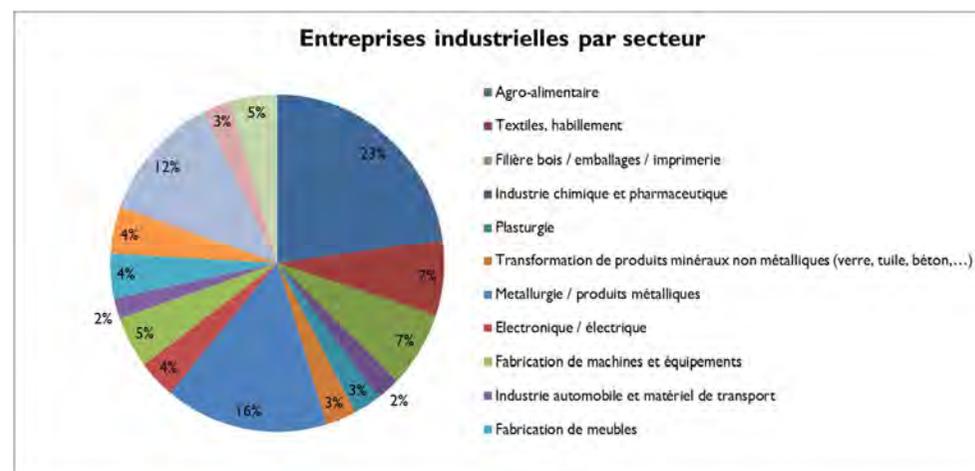
5.2 L'industrie et la construction

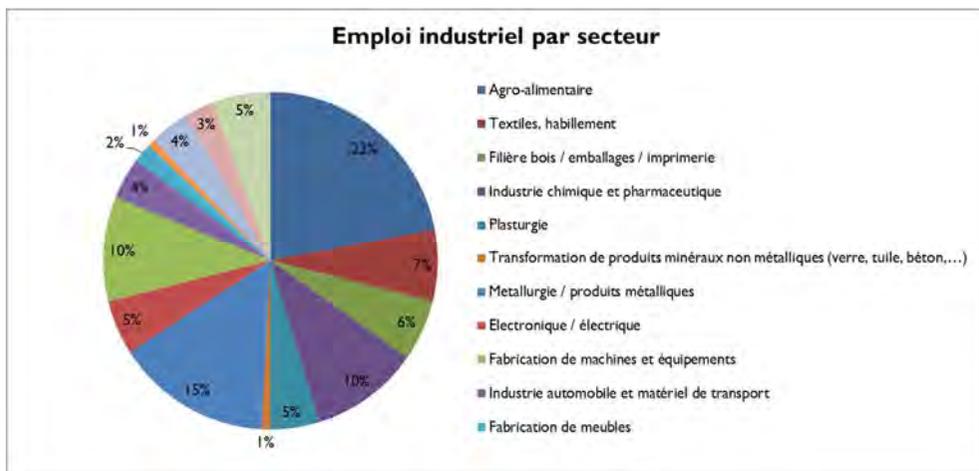
5.2.1 Des activités industrielles encore bien présentes, mais qui ont connu des difficultés importantes

Le territoire accueille des activités industrielles relativement importantes, avec environ 300 établissements pour près de 5000 emplois recensés. Ces emplois sont principalement localisés à Villefranche-sur-Saône (plus de 3000 emplois), et dans une moindre mesure à Arnas (900 emplois) Jassans-Riottier, Limas et Gleizé (environ 250 emplois dans chacune de ces trois communes). Le secteur industriel se distingue par des établissements de taille relativement importante, avec une taille moyenne de 15 salariés par établissement.

En termes de filières, les filières les plus représentées sont l'agro-alimentaire (22% des emplois industriels), et la métallurgie / fabrication de produits métalliques (15% des emplois industriels).

Les activités industrielles ont connu des restructurations importantes au cours des dernières décennies, et restent relativement fragiles, avec une tendance à la baisse de l'emploi notamment sur la polarité urbaine.





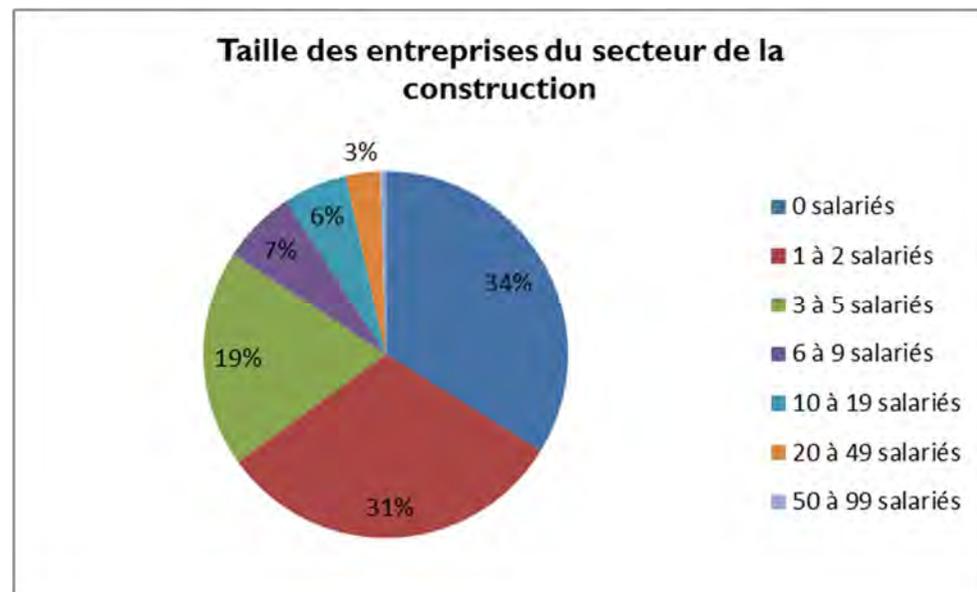
5.2.2 Des activités de construction en légère progression

Les activités de construction, si elles ne représentent que 7% des emplois du territoire (environ 2100 emplois), ont vu leur poids légèrement progresser depuis 2010. Elles sont présentes dans un grand nombre de communes (artisanat BTP diffus) avec toutefois une concentration plus importante à Villefranche-sur-Saône (plus de 1000 emplois), dans les communes de la première couronne (entre 100 et 300 emplois par commune) et à Saint-Etienne-des-Oullières (une centaine d'emplois).

On retrouve entre 400 et 450 entreprises de construction sur le territoire, ces entreprises étant d'une taille moyenne relativement limitée (4 emplois par établissement en moyenne, avec une majorité d'entreprises sans salariés).

Le secteur de la construction a connu des difficultés depuis la crise économique de 2008, avec un ralentissement de son développement. Toutefois, ce secteur conserve un potentiel de développement, notamment au regard des besoins importants de réhabilitation, de mise aux normes énergétiques et de renouvellement des espaces urbains et villageois existants à anticiper pour les prochaines années.

Les entreprises du secteur de la construction sont confrontées à des enjeux d'adaptation par rapport à ces nouveaux marchés (formation, qualification, notamment par rapport à la rénovation du bâti existant), adaptation qui peut être complexifiée par la multiplicité des entreprises de petite taille.



POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – industrie et construction

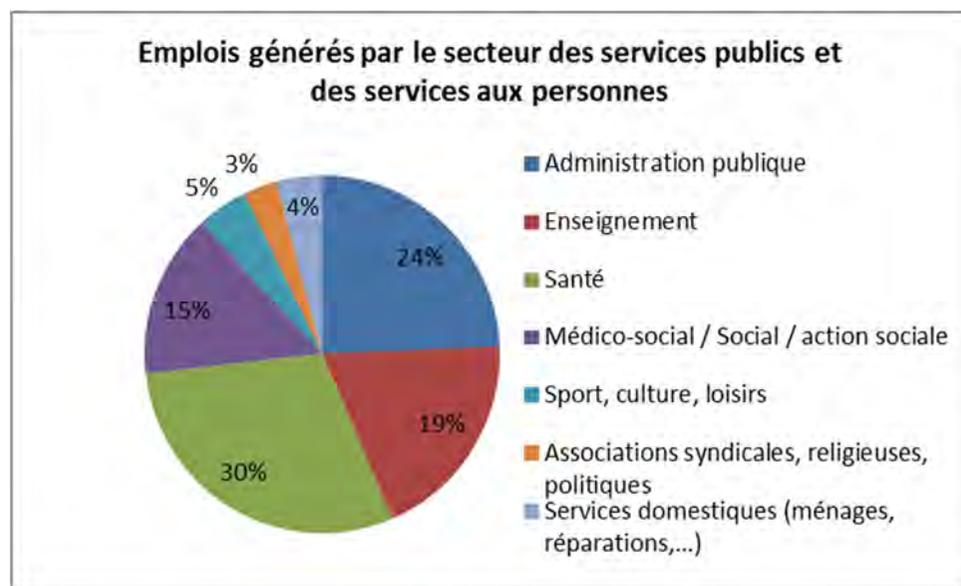
- ➔ Des activités industrielles qui pèsent encore beaucoup avec près de 5000 emplois sur place
- ➔ Des restructurations industrielles qui impactent le territoire, avec une diminution de l'emploi généré par ce secteur
- ➔ Des activités de construction en progression, malgré un ralentissement depuis la crise économique de 2008

5.3 Les services et les activités commerciales

5.3.1 Les services publics, premier employeur du secteur tertiaire

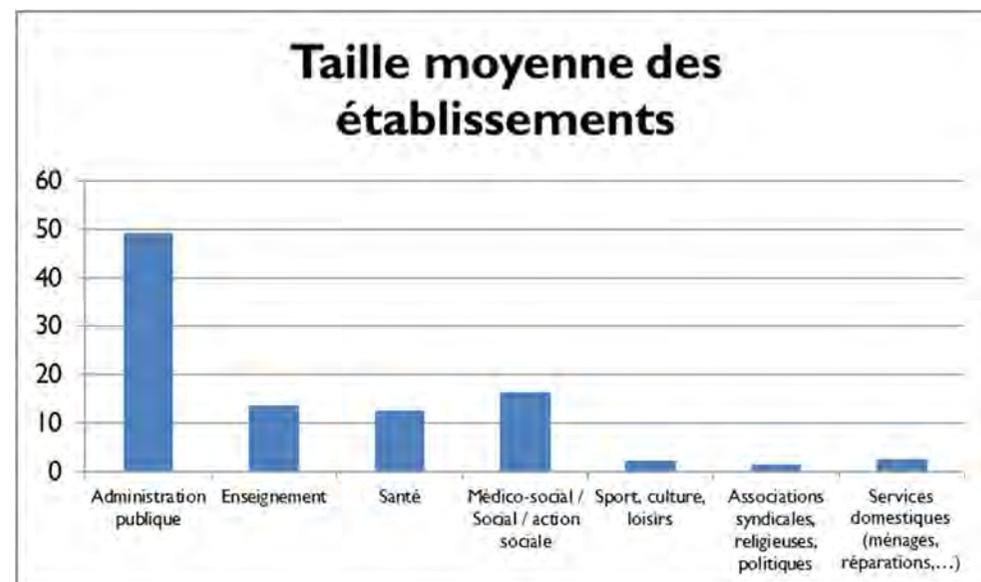
Le secteur tertiaire a connu un développement notable depuis le début des années 2000, en jouant un rôle important pour compenser les pertes d'emploi des secteurs productifs (industrie, agriculture).

Le secteur des services aux personnes, en intégrant les services publics, représente le principal employeur du secteur, avec plus de 1000 établissements pour plus de 10 000 emplois (hors transports et commerces). Ce secteur accueille des établissements de taille importante, notamment concernant les administrations (50 salariés par établissement en moyenne), les activités médico-sociales (15 salariés par établissement) et l'enseignement (14 salariés par établissement). Les services « publics » (administrations, enseignement, santé, culturel et social) représentent à eux seuls près de 9 500 emplois, ce qui montre leur importance dans les dynamiques locales.



Des questions importantes se posent concernant ces services et leur développement au cours des prochaines années :

- La tendance à la restructuration des services publics peut, dans certains cas, engendrer des diminutions d'emplois (fermetures de services, non remplacement de personnel,...). Toutefois, il est également possible que le pôle de Villefranche-sur-Saône accueille, au cours des prochaines années, des établissements de services publics dans le cadre de restructurations à l'échelle de l'aire urbaine lyonnaise.
- Les services aux personnes « privés » et notamment les services à domicile sont des services susceptibles de se développer au cours des prochaines années, en lien avec l'évolution des comportements des ménages, et en lien avec le vieillissement des populations qui génère des besoins accrus.



5.3.2 Les services marchands, un secteur en développement

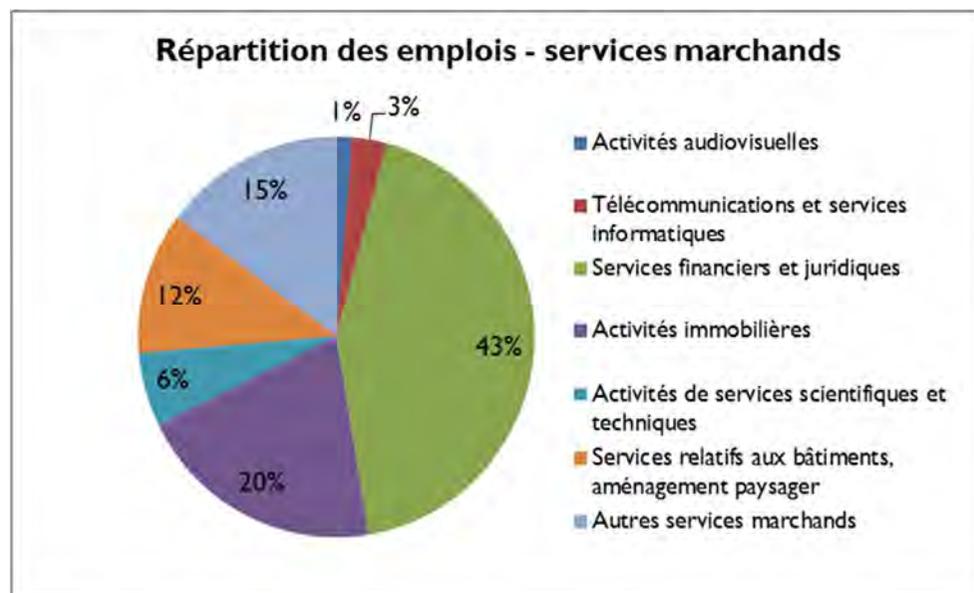
Le secteur des services marchands (hors commerces), s'il pèse moins que le secteur public dans les dynamiques tertiaires, représente une source d'emploi importante, avec plus de 3000 établissements pour 6600 emplois sur place. Ils se sont développés depuis les années 1990, parallèlement à la diminution de l'emploi industriel.

Ce secteur présente la particularité d'être composé d'entreprises plutôt petites, la moyenne étant de 2 emplois par établissement (salarié ou non).

Les services financiers et juridiques sont les plus importants (conseil financier et juridique, assurances et gestion de fonds, activités comptables,...), qu'ils soient destinés aux entreprises ou aux particuliers.

Les activités immobilières, qui intègrent les activités des bailleurs, pèsent également dans l'activité locale.

- Le desserrement des populations et activités économiques à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon devrait se poursuivre, générant des créations d'activités marchandes que ce soit pour les habitants ou les entreprises. L'accueil de services non marchands génère, de manière indirecte, la création d'activités marchandes.
- Les dynamiques immobilières sont intenses, en particulier au niveau des communes « urbaines » de l'agglomération, ce qui devrait conforter les activités constatées dans ce secteur.



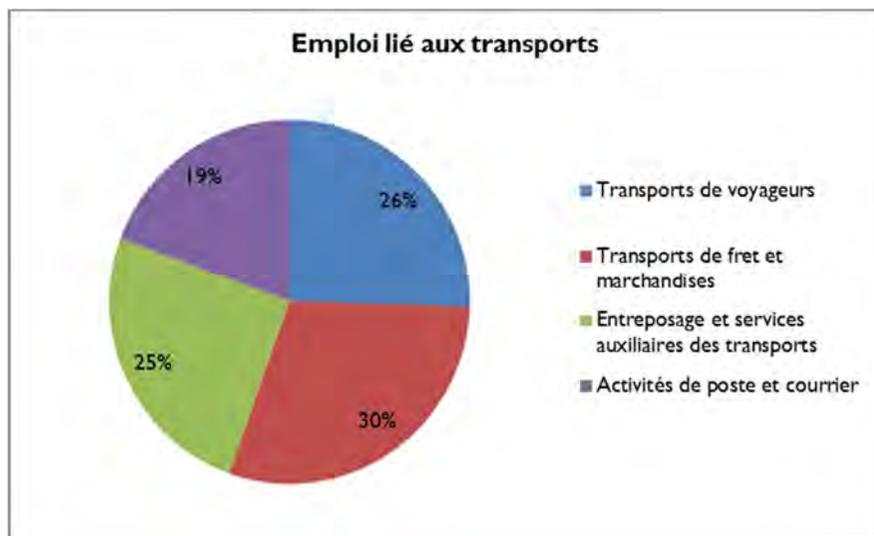
Ces activités marchandes devraient continuer de se développer au cours des prochaines années, le contexte étant favorable :



5.3.3 Des activités de transport bien présentes, avec des enjeux de développement à anticiper

Le secteur des transports représente un secteur particulier, générant à lui seul près de 2000 emplois sur le territoire pour une centaine d'établissements. Ce secteur, qui se distingue par des établissements de grande taille (plus de 20 emplois par établissement), recouvre plusieurs champs d'activités différentes, avec en particulier :

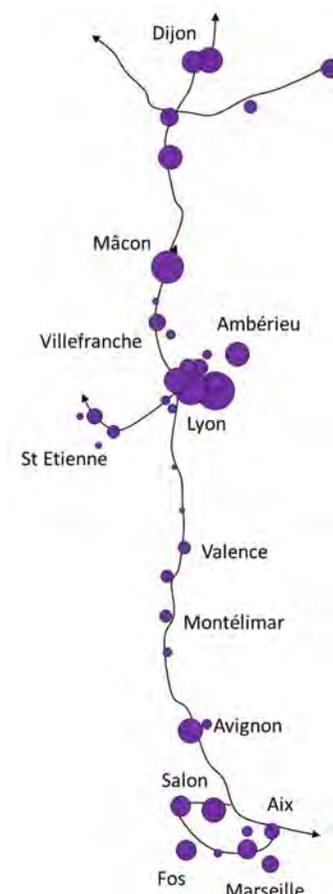
- Les activités de transports de voyageurs, employant environ 500 personnes sur le territoire.
- Les activités de fret et de logistique, employant plus de 1000 personnes en intégrant les services auxiliaires.
- Les activités postales.



Plusieurs pistes de développement sont à anticiper concernant les activités de transport :

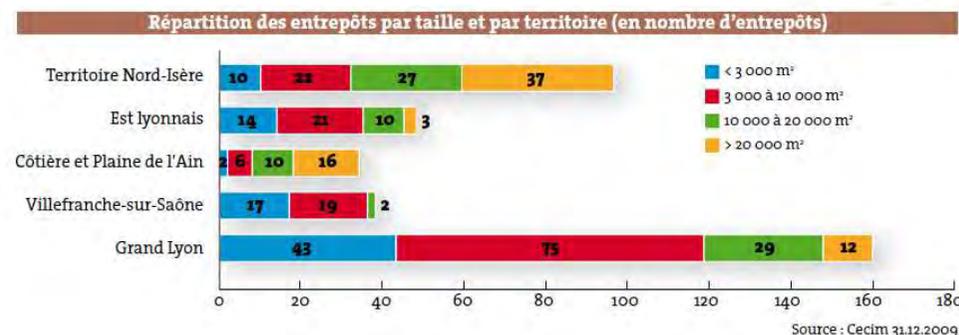
- Le transport de voyageurs représente un secteur qui devrait se conforter à l'avenir, les transports collectifs étant très importants pour permettre les mobilités à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon. Les migrations domicile travail entre le secteur de Villefranche-sur-Saône et la métropole se sont fortement intensifiées, générant des besoins en matière de transport de voyageurs.

- Le développement du transport de fret peut représenter une opportunité sous réserve que les activités multimodales se développent à l'échelle de la vallée de la Saône et du Rhône. Les équipements portuaires et ferrés de la ville de Villefranche-sur-Saône peuvent représenter une opportunité sur le long terme, les flux logistiques sur l'axe nord sud étant très importants. Le déficit de foncier potentiel laisse toutefois peu de marges de manœuvres pour le développement des activités d'entrepôt, notamment pour la logistique routière conventionnelle.



→ Capacités logistiques sur le couloir Rhône Saône, source Atlas National de la Logistique - les pastilles sont proportionnelles au nombre d'entrepôts ou plates-formes logistiques de plus de 5000 m²

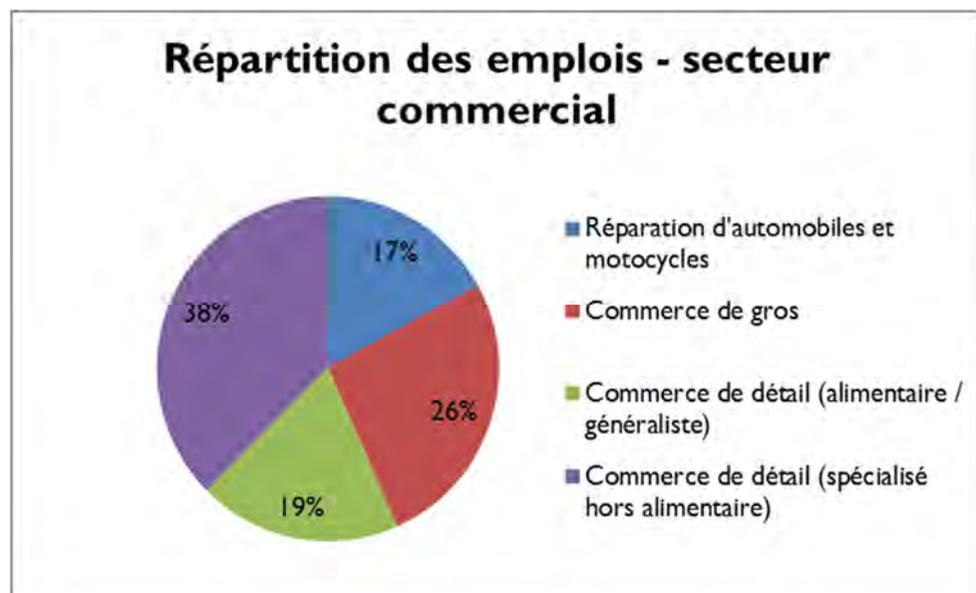
Les différentes études logistiques menées à l'échelle de la région urbaine de Lyon ont mis en évidence les capacités plutôt modestes du secteur de Villefranche-sur-Saône en matière d'entrepôt. Ce secteur est un des secteurs de l'aire urbaine le moins doté, notamment en comparaison avec les capacités de la Métropole Lyonnaise et du secteur Nord Isère.



Le secteur commercial : un secteur pourvoyeur d'emplois

Le secteur commercial représente un secteur économique à part entière, avec près de 1000 établissements pour plus de 5000 emplois générés (salariés et non-salariés). Le commerce de détail représente le plus important sous-secteur en matière d'emplois (près de 3000 emplois).

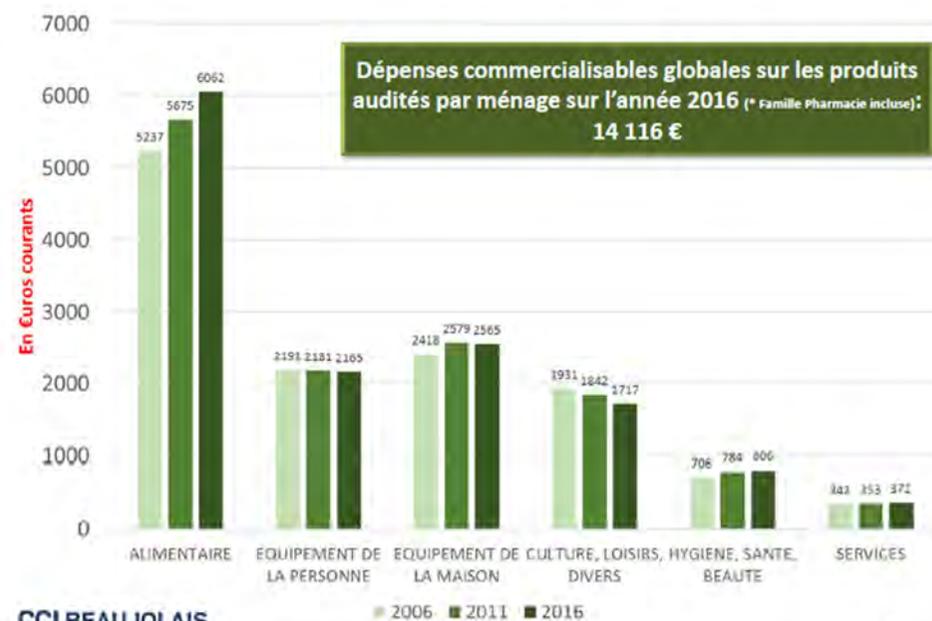
Concernant le poids des « grandes surfaces » alimentaires et généralistes (supermarchés, hypermarchés, grands magasins) en matière d'emploi, il n'est pas majoritaire, mais on dénombre tout de même environ 650 emplois directs pour une quinzaine d'établissements.



Un potentiel de consommation qui évolue à la hausse, porté par la croissance démographique

L'étude de consommation des ménages menée à l'échelle de la CCI Beaujolais a une diminution des dépenses commercialisables par ménages, de l'ordre de 5% entre 2006 et 2016. La part des dépenses consacrées à l'alimentaire tend à augmenter, quand les dépenses sur l'occasionnel tendent à diminuer (équipement de la personne, équipement de la maison, culture / loisirs).

Toutefois, le nombre de ménages augmente sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, avec une augmentation de près d'un pourcent par an entre 2009 et 2020 (données INSEE). Le nombre de ménages progresse deux fois plus vite que la diminution des dépenses commercialisables moyennes, d'où une augmentation des dépenses potentielles du territoire dans son ensemble.



Dépenses commercialisables, source Enquête Ménages, CCI Beaujolais

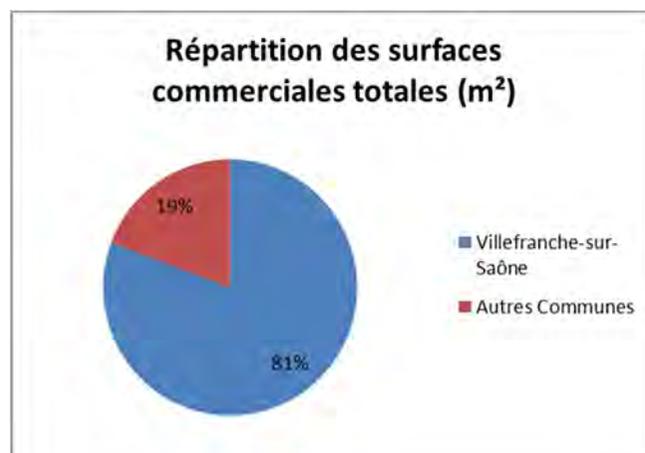
Une croissance des surfaces de vente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

Des surfaces de vente relativement importantes, avec un rôle important de la ville de Villefranche-sur-Saône

Les surfaces de vente cumulées à l'échelle de l'agglomération sont estimées à environ 163 000 m². La densité commerciale du territoire est très élevée, avec une densité de plus de 2 250 m² / 1000 habitants. Cette situation s'explique, en partie, par le rayonnement de la polarité commerciale de Villefranche-sur-Saône bien au-delà des limites de la Communauté d'Agglomération.

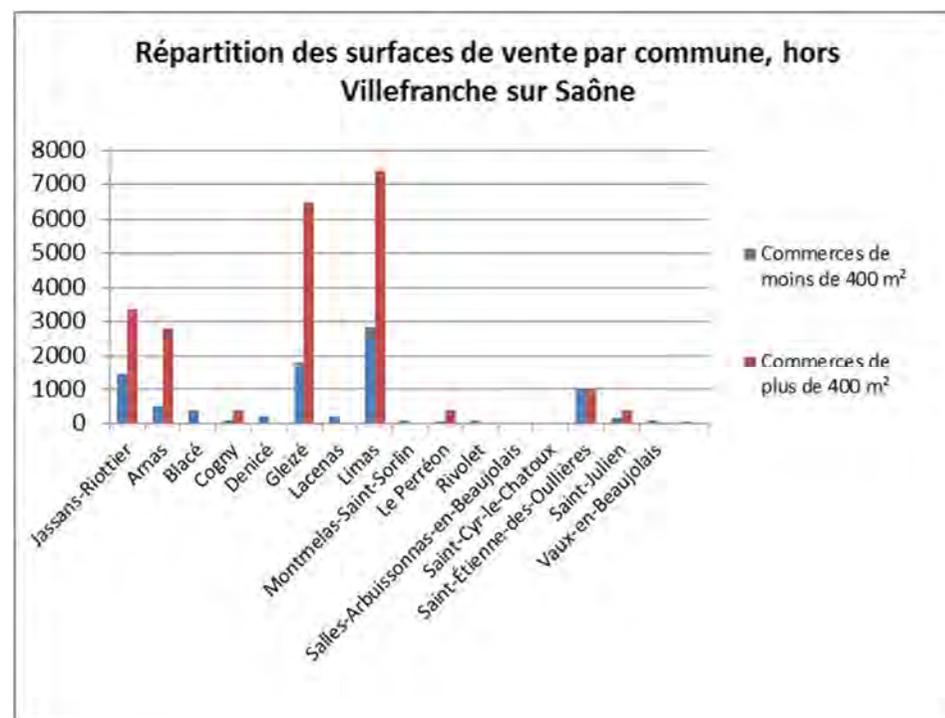
	Surfaces de vente estimées (données ICODE)	Densité commerciale (données ICODE)
Communauté d'Agglomération	163 000 m ²	2 250 m ² / 1000 habitants
Territoire de référence – département du Rhône	2 500 000 m ²	1 450 m ² / 1000 habitants
Territoire de référence – métropole de Lyon	1 950 000 m ²	1 500 m ² / 1000 habitants

La ville de Villefranche-sur-Saône accueille environ 80% des commerces, et 80% des surfaces de vente du territoire (plus de 130 000 m² de surfaces de vente cumulées pour la ville centre uniquement).



- Les commerces de moins de 400 m² représentent 80% des commerces en nombre d'établissements, pour seulement 30% des surfaces de vente.
- Les commerces de plus de 400 m² représentent 20% des commerces, pour 70% des surfaces de vente.

En-dehors de la ville centre, c'est dans les communes de la couronne de la polarité urbaine que l'on retrouve les surfaces commerciales les plus importantes (cf. graphique ci-après). Le bourg de Saint-Etienne-des-Oullières ressort également, dans une moindre mesure, du fait de son équipement commercial un petit peu plus important.



En termes de typologies de commerces :



La croissance des surfaces de vente à l'échelle des SCoT de l'aire métropolitaine lyonnaise

Le territoire du SCoT Beaujolais représente, à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise, un territoire particulièrement dynamique en matière de développement des surfaces commerciales, bien qu'il ait accueilli moins de projets que d'autres SCoT (Nord Isère, Rives du Rhône, Sud Loire).

Le graphique ci-dessous, issu d'une publication des agences d'urbanisme de Lyon et de Saint Etienne, montre le bilan des surfaces accordées en CDAC et, le cas échéant, en CNAC, entre 2009 et 2018, par SCoT.

Sommes des surfaces commerciales autorisées et mises en exploitation par SCoT entre 2009 et 2018 (en m²)



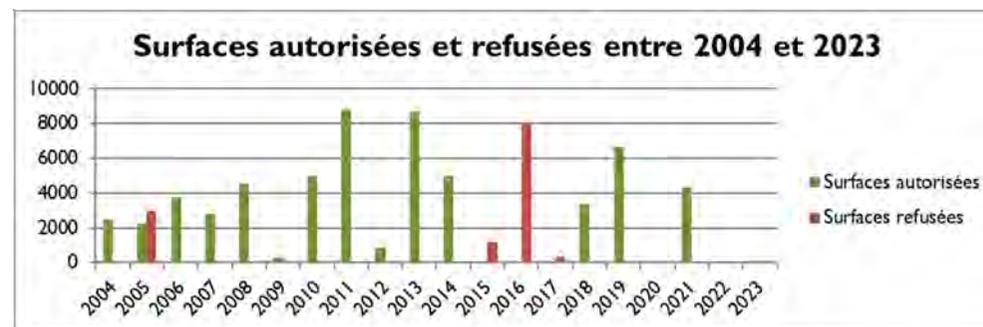
Source : BDD des CDAC-CNAC – retraitement agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Etienne - 2019

La croissance des surfaces de vente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

L'analyse des autorisations d'exploitation commerciale déposées entre 2004 et 2023 permet s'esquisser l'évolution des surfaces de vente sur le territoire de la Communauté d'Agglomération sur cette période, bien que certains projets autorisés ne soient pas encore concrétisés. Les projets abandonnés, ou ayant fait l'objet de demandes d'autorisation redondantes (« doubles comptes ») n'ont pas été comptabilisés. Les chiffres indiqués ne concernent que les dossiers examinés en CDAC (ensembles commerciaux de plus de 300 m² avant 2009, de plus de 1000 m² depuis 2009, sauf saisine spéciale de la commission).

Entre 2004 et 2023, le développement de près de 48 000 m² supplémentaires a été autorisés en CDAC et en CNAC (le cas échéant), le taux de refus des commissions restant relativement faible (environ 18%), mais les refus ont été plus importants au cours des années 2015-2017, avec le durcissement des politiques d'aménagement commercial à l'échelle nationale qui s'est traduit ensuite par un rythme d'autorisation plus réduit les années suivantes avec plusieurs années sans aucune demande (2020, 2022 et 2023).

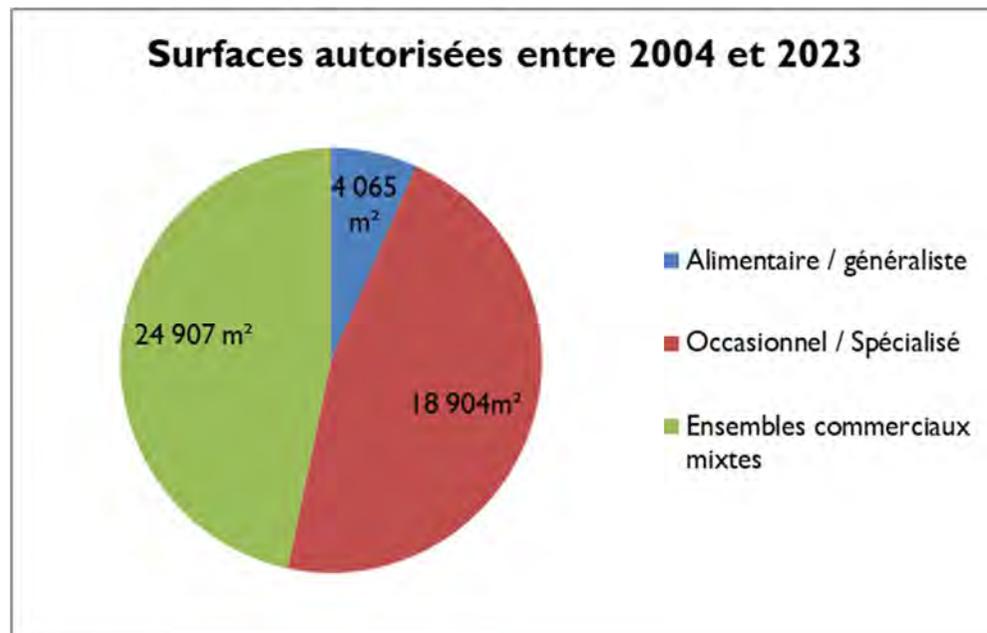
Le refus le plus important a concerné le projet d'ensemble commercial « Village Beaujolais » à Gleizé (surface de vente globale d'environ 8 000 m²), en cours d'élaboration depuis plusieurs années (premières demandes en 2007) et refusé en CNAC en 2016 mais qui a finalement été autorisé en 2019 sur des surfaces plus réduites (6 425 m²).



Au final, en matière de localisation des nouvelles surfaces de vente, ces dernières ont été exclusivement localisées à Villefranche-sur-Saône ou Gleizé, et en grande majorité dans les zones commerciales « périphériques », les projets commerciaux dans le centre historique passant pour la plupart en-dehors du cadre des autorisations d'exploitation commerciale (surfaces de vente moins importantes).

En matière de typologie de projets, les projets de développement de grandes surfaces alimentaires ou généralistes restent relativement peu importants en proportion, l'offre étant déjà importante. Les projets ont surtout concerné :

- Le développement des grandes et moyennes surfaces spécialisées (non alimentaire) : Décathlon, Chaussea, Keria, Fly, Mr Bricolage, Conforama,...
- Le développement des ensembles commerciaux « mixtes » composés de cellules à vendre ou à louer (le « village Beaujolais » à Gleizé par exemple ou des galeries adossées à des grandes enseignes alimentaires ou ensembles de cellules en zones commerciales).



Des enjeux d'équilibre territorial liés aux flux de consommation

Le pôle commercial de Villefranche-sur-Saône rayonne de manière importante sur le territoire de la Communauté d'Agglomération :

- L'emprise commerciale du pôle sur le territoire intercommunal est très importante pour le secteur alimentaire (>95%) mais également pour le secteur non alimentaire (>75%).
- L'étude de flux réalisée par la CCI à l'échelle du secteur Beaujolais montre, en outre, une attractivité du territoire vis-à-vis du département de l'Ain (plus de 10% du chiffre d'affaire alimentaire du secteur Beaujolais de la CCI est réalisé en captant des flux de l'Ain, plus de 20% pour le non alimentaire), mais également une attractivité vis-à-vis du reste du département du Rhône.

L'enquête de consommation menée par la CCI a également montré d'importantes évolutions dans la répartition des dépenses commercialisées par taille d'enseignes, avec en particulier :

- Une captation des dépenses supplémentaires principalement par les grandes surfaces, que ce soit pour l'alimentaire ou le non alimentaire.
- Une stagnation des dépenses dans les petits commerces (moins de 300 m² de surface de vente), avec une légère hausse sur le secteur non alimentaire.
- Un développement progressif de la vente à domicile et du e-commerce.

Au niveau de la ville de Villefranche-sur-Saône, des enjeux d'équilibre commercial relativement marqués sont également mis en évidence dans le cadre de l'étude de la CCI :

- Le secteur de Villefranche-sur-Saône « Ouest », qui intègre le centre historique et les pôles commerciaux situés à l'Ouest du centre (Auchan en particulier), a vu son chiffre d'affaires stagner, avec une diminution du chiffre d'affaires alimentaires depuis 2011. En termes de part de marchés, le secteur ouest a perdu des parts dans tous les secteurs d'activités, sauf dans le secteur des services qui reste assez dynamique.
- Le secteur de Villefranche-sur-Saône « Est », qui intègre toute la partie de la commune à l'est de la voie ferrée (dont les principales zones commerciales) a vu son chiffre d'affaires évoluer plus positivement. C'est ce secteur plus « périphérique » qui a capté la croissance globale du chiffre d'affaires commercial ces dernières années, ce qui est cohérent avec l'évolution des surfaces de vente, qui ont beaucoup plus évolué dans ce secteur.

Des orientations d'aménagement commercial définies dans le cadre du SCoT

Le SCoT du Beaujolais comporte un volet commercial actualisé en 2018. Ce volet commercial reconnaît le pôle commercial de Villefranche-sur-Saône comme un pôle majeur, avec des fonctions métropolitaines à conforter à la fois au niveau du centre-ville (centralité d'échelle métropolitaine) et au niveau de la zone commerciale périphérique du Boulevard de l'Europe (pôle de périphérie métropolitain).

Plusieurs dispositions sont intégrées au volet commerce du SCoT concernant le développement des nouveaux projets commerciaux :

- Le développement de la zone commerciale de périphérie (Boulevard de l'Europe / Th. Braun) est envisagé dans le SCoT, avec un objectif maximal de consommation foncière fixé à 4 hectares (sur foncier nu et en renouvellement urbain sur des espaces sans vocation commerciale initiale).

Le SCoT définit également, pour la localisation périphérique, des objectifs de surface de vente par types d'achat (achats réguliers, occasionnels lourds / légers, achats exceptionnels).

- Le développement des nouvelles implantations et extensions d'unités commerciales de plus de 300 m² de surface de vente est à éviter en-dehors des localisations préférentielles (centre-ville et zone commerciale de Villefranche-sur-Saône). Le SCoT prévoit une exception pour le développement du Village Beaujolais à Gleizé.
- L'accueil des nouveaux commerces de moins de 300 m² de surface de vente est à réaliser en priorité dans les centralités urbaines, de quartier et villageoises. Les localisations préférentielles de périphérie n'ont pas vocation à accueillir des nouvelles implantations d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente.
- Le développement de projets commerciaux « isolés » guidés par des logiques de flux routiers et situés à l'écart des enveloppes urbaines est à éviter.

Le volet commerce du SCoT prévoit, en outre, des possibilités de développement des commerces existants, avec des plafonds d'extension par taille de commerce (cf. tableau ci-dessous).

surface actuelle	<=300 m ²	301 à 1000 m ²	1001 à 2500 m ²	2501 à 4000 m ²	> 4000 m ²
extension plafond (m ²)	200 m ²	300 m ²	500 m ²	800 m ²	1000 m ²
Toutes ces surfaces sont exprimées en m ² de vente					

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – services et activités commerciales

- Un secteur tertiaire qui s'est considérablement renforcé ces dernières années, avec un poids majeur dans l'emploi sur place (plus de 16 000 emplois)
- Un emploi tertiaire fortement lié aux grands établissements de services aux personnes, notamment les établissements de services publics (administration, santé...)
- Des services « marchands » légèrement moins représentés mais qui ont connu un développement notable des dernières années
- Une position intéressante pour le développement des transports et de la logistique multimodale, avec des enjeux à long terme de valorisation du port de Villefranche-sur-Saône – des perspectives plus limitées pour la logistique « routière » du fait du peu de capacités foncières
- Des activités commerciales qui se sont bien développées ces dernières années, notamment avec la croissance des espaces commerciaux périphériques (zones commerciales de Villefranche-sur-Saône)
- Des enjeux d'équilibre entre les différents espaces commerciaux, notamment entre le centre historique de Villefranche-sur-Saône et les espaces périphériques

5.4 Les activités agricoles et forestières

5.4.1 Le secteur du val de Saône : un potentiel agricole important mais soumis à de fortes pressions

Une activité agricole diversifiée mais en recul

Le Val de Saône regroupant les communes de Villefranche-sur-Saône, Jassans-Riottier, Limas, Gleizé et Arnas est caractérisé par une activité agricole de plaine. Sur ce secteur, la nature des sols, le relief et les contraintes urbanistiques et environnementales sont autant d'éléments qui ont influencé les orientations culturelles.

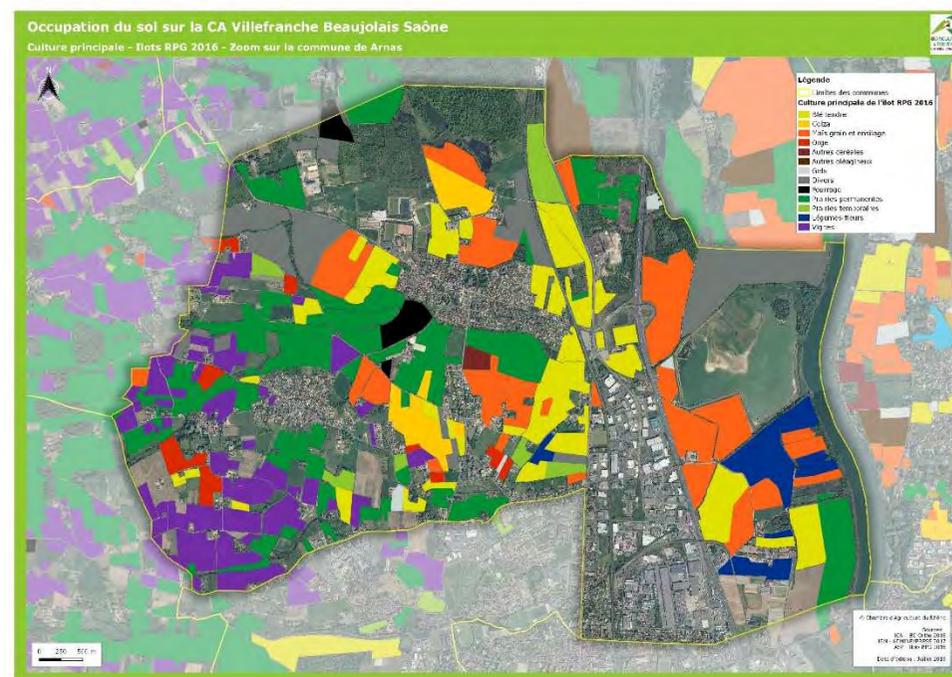
Le Val de Saône se caractérise par la présence de prairies, de terres labourables et de parcelles de maraîchage.

- La plaine d'Arnas qui constitue un premier niveau de terrasses au-dessus de la Saône est caractérisée par une agriculture tournée vers les grandes cultures, les prairies et l'activité pépinières.
- Les activités viticoles sont quant à elles localisées sur les zones de coteaux plus ou moins vallonnés.
- Enfin, les fonds de vallées, de moindre valeur agronomique ont favorisé la présence des prairies et grandes cultures.

Au même titre qu'à l'échelle nationale, les exploitations du secteur du Val de Saône sont en diminution. On comptait en effet 156 exploitations agricoles ayant leurs sièges sur ces cinq communes alors qu'elles n'étaient plus que 96 en 2010 (source RGA).

Au niveau des productions, on assiste à un recul des surfaces en vignes au profit des surfaces en prairies. Les surfaces en maraîchage se maintiennent ces dernières années. L'élevage est très peu présent même si quelques exploitations subsistent. Sur les zones de coteaux, on trouve de la vigne qui tend à disparaître petit à petit au profit des prairies : sur ces secteurs, la crise viticole engendre l'abandon de vignes qui laissent désormais place à l'élevage.

La carte de l'occupation du sol de la commune d'Arnas témoigne de la diversité des productions présentes sur la partie du val de Saône.



Un secteur aux nombreux atouts

Sur la Communauté d'Agglomération, la présence d'une activité agricole diversifiée est un atout pour le développement de l'approvisionnement de proximité.

Réciproquement, la présence d'un bassin de consommation important à proximité immédiate est une aubaine pour les producteurs environnants pour le développement des activités de diversification comme la vente directe ou pour le développement de l'agritourisme.

Enfin, l'activité agricole contribue largement à la diversité des paysages à proximité de l'enveloppe urbaine et donc à l'attractivité directe du territoire « Beaujolais ».

Mais soumis à de fortes pressions urbaines et environnementales

Le secteur du Val de Saône présente une agriculture diversifiée mais l'outil de production principal, à savoir le foncier, a déjà été fortement amputé par le développement de l'urbanisation. L'activité agricole se retrouve systématiquement en concurrence avec d'autres activités pour l'usage du sol.

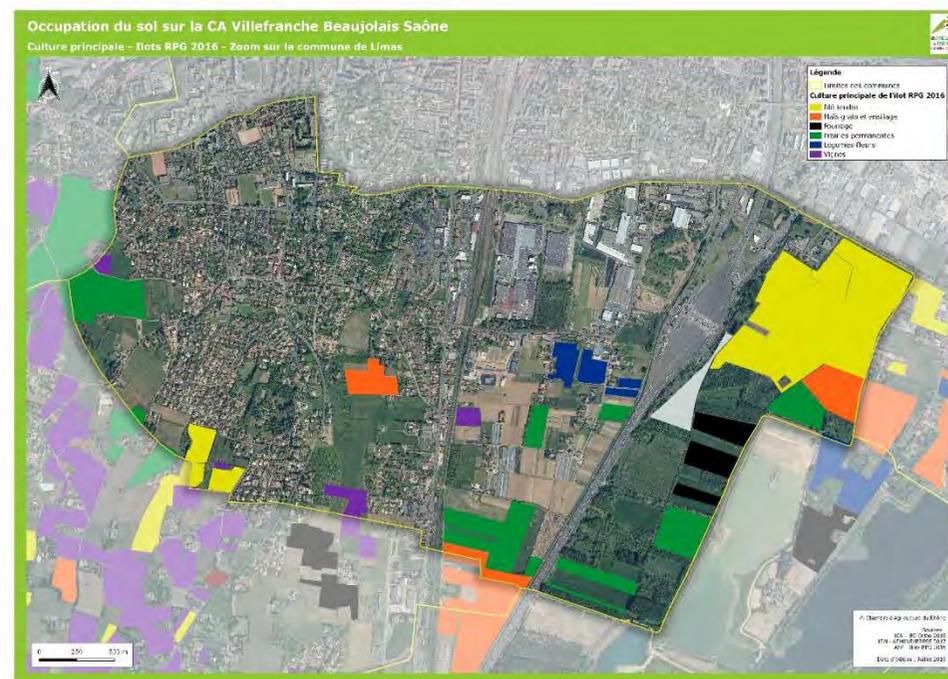
Villefranche-sur-Saône est une polarité urbaine qui accueille un fort développement (tant au niveau de la population que des activités économiques). Cette attractivité se traduit directement par une forte pression foncière qui se diffuse et se répercute sur les communes limitrophes.

La proximité de l'agglomération lyonnaise et l'appartenance à l'unité urbaine de Villefranche-sur-Saône font d'Arnas, Limas, Gleizé et Jassans-Riottier des communes périurbaines. Ces dernières ont connu une forte croissance de population liée à la recherche d'un cadre de vie de qualité par de nombreux ménages. Leur caractère rural et leur vocation agricole sont désormais fortement remis en question. Contrairement aux communes de Limas et Villefranche-sur-Saône qui auront bientôt perdu toute vocation agricole si le rythme continu ainsi, les communes d'Arnas et Gleizé sont parvenues à conserver leur caractère rural. Cependant, l'arrivée de nouveaux projets d'urbanisme pourrait venir fragiliser ces espaces.

Les axes routiers et les zones d'activités ont également contribué à la segmentation des espaces agricoles.

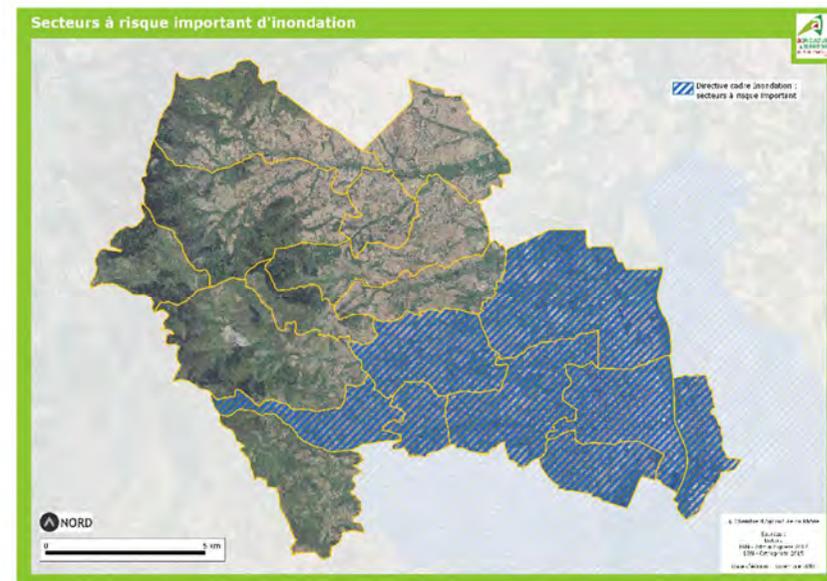
Pour l'activité agricole, l'urbanisation entraîne des contraintes : difficulté de circulation, enclavement des parcelles agricoles, proximité des tiers qui peuvent parfois être source de conflits.

En outre, la proximité de l'urbanisation avec l'activité agricole entraîne également des phénomènes de rétention foncière de la part des propriétaires qui attendent l'éventuelle constructibilité de leur terrain agricole.



Sur la commune de Limas, la carte d'occupation du sol illustre bien la difficulté pour l'activité agricole de se maintenir sur des espaces agricoles de surfaces importantes et homogènes. En effet, d'Ouest en Est, entre le secteur résidentiel, les zones d'activités et les coupures liées aux infrastructures qui fragmentent les espaces, l'agriculture a été délaissée au fil du temps.

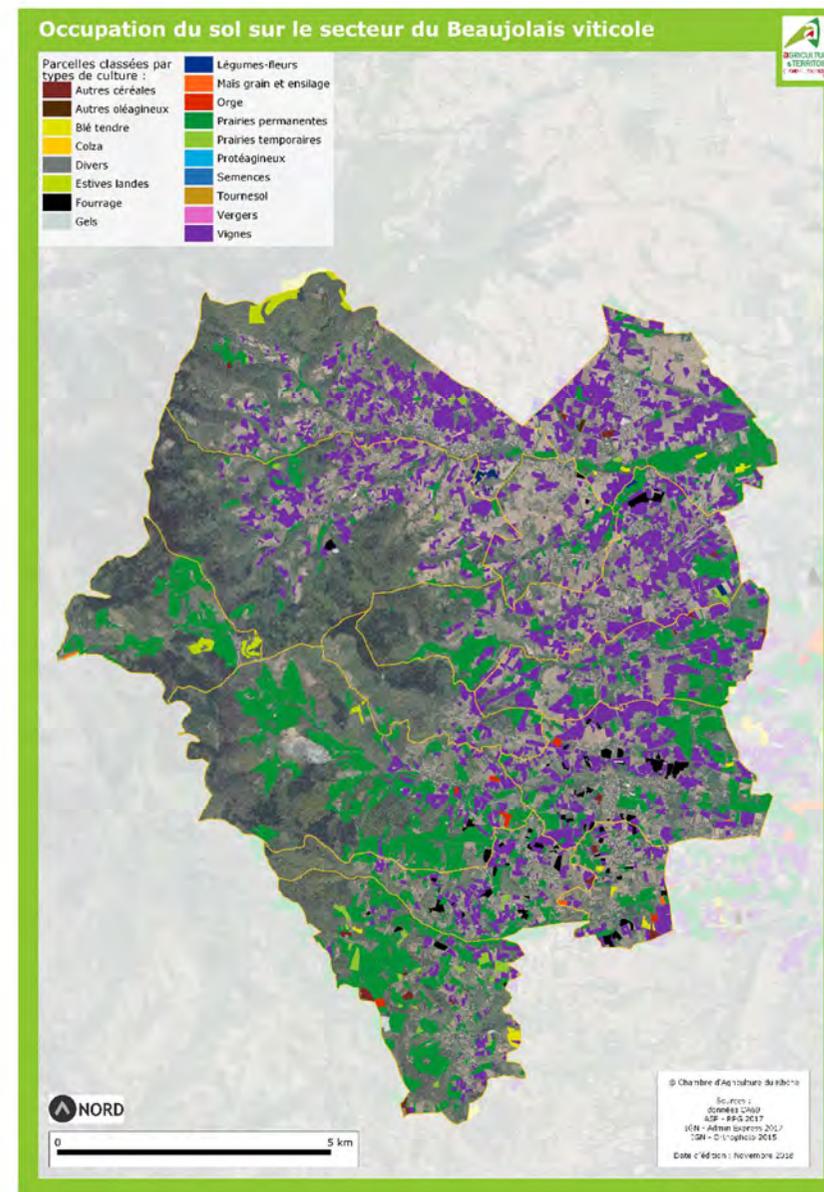
Enfin, dans ce secteur, les contraintes environnementales sont fortes. La présence de zones de captage d'eau potable ou de zones inondables entraîne des contraintes pas toujours faciles à mettre en application pour les exploitants du territoire.



Le marqueur Viticole

Le secteur du Beaujolais viticole regroupe les communes de l'Ouest du territoire de la Communauté d'Agglomération : Ville sur Jarnioux, Lacenas, Cogny, Denicé, Rivolet, Montmelas Saint-Sorlin, Saint Julien, Blacé, Salle-Arbuissonnas-en-Beaujolais, Saint-Etienne-des-Ouillières, Le Perréon, Vaux-en-Beaujolais et Saint-Cyr-le-Chatoux.

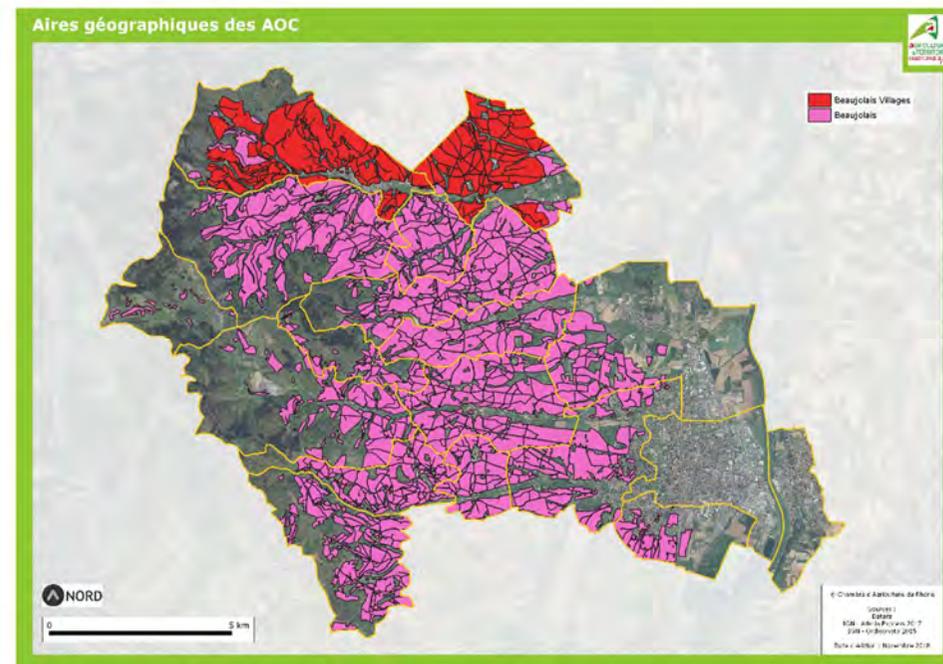
Le secteur du Beaujolais viticole est marqué par la présence du vignoble. Sur 449 exploitations recensées en 2010 sur ce secteur, 339 soit 70% sont des exploitations pratiquant la viticulture (source RGA). Aussi, sur près de 6384ha de Surface Agricole Utile sur la Communauté d'Agglomération, près de 3103 ha sont en vignes en 2016, soit près 48% de la SAU.



Pour illustrer la prédominance de la vigne sur ce secteur, ci-dessous la carte de l'occupation du sol de la commune de Le Perréon.



Ce secteur comporte des atouts incontestables pour la filière viticole avec la présence de l'appellation Beaujolais



Aussi, en lien direct avec la présence des domaines viticoles, ce secteur présente un patrimoine bâti et paysager riche qui constitue un véritable atout pour le développement des activités de diversification des exploitations viticoles sur des activités touristiques permettant de découvrir le paysage et l'économie viticole.

Un vignoble en crise qui laisse place à de nouvelles productions

Depuis quelques années déjà, le Beaujolais viticole doit faire face à une crise économique importante. Le nombre de viticulteurs a chuté ces dernières années : entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations ayant pour orientation technico économique principale la viticulture a diminué de plus de la moitié passant de 654 exploitations à 313 exploitations (source RGA). A cela s'ajoute un non renouvellement des générations qui interroge sur le devenir de la filière.

Le phénomène d'arrachage de vignes s'est accentué ces dernières années et engendrent un développement des friches très important sur certain secteur de la Communauté d'Agglomération.

Ci-dessous, sur la commune de Blacé, des parcelles auparavant en vignes tendent à s'enfricher.



Les secteurs viticoles sont également confrontés à des contraintes naturelles fortes notamment en termes de topographie. Les pentes peuvent être relativement importantes. Couplés à l'utilisation viticole, certains secteurs connaissent des problématiques d'érosion.

Le Beaujolais viticole présente également un mitage important. Ce mitage couplé à l'arrivée croissante de nouvelles populations pose des problèmes croissants au sein des exploitations agricoles : problème d'accès aux parcelles, problème de circulation des engins agricoles notamment.

A cela s'ajoute des difficultés de cohabitation entre les exploitants et les autres utilisateurs du territoire et notamment avec les nouvelles populations majoritairement urbaines. En effet, à la frange entre les parcelles de vignes et les zones pavillonnaires, les conflits d'usages entre les exploitants et les habitants du territoire se multiplient (traitements, bruit ect)

Un territoire avec des opportunités à saisir

Si le territoire du Beaujolais viticole est confronté à de nombreuses menaces, il présente également un certain nombre d'opportunités.

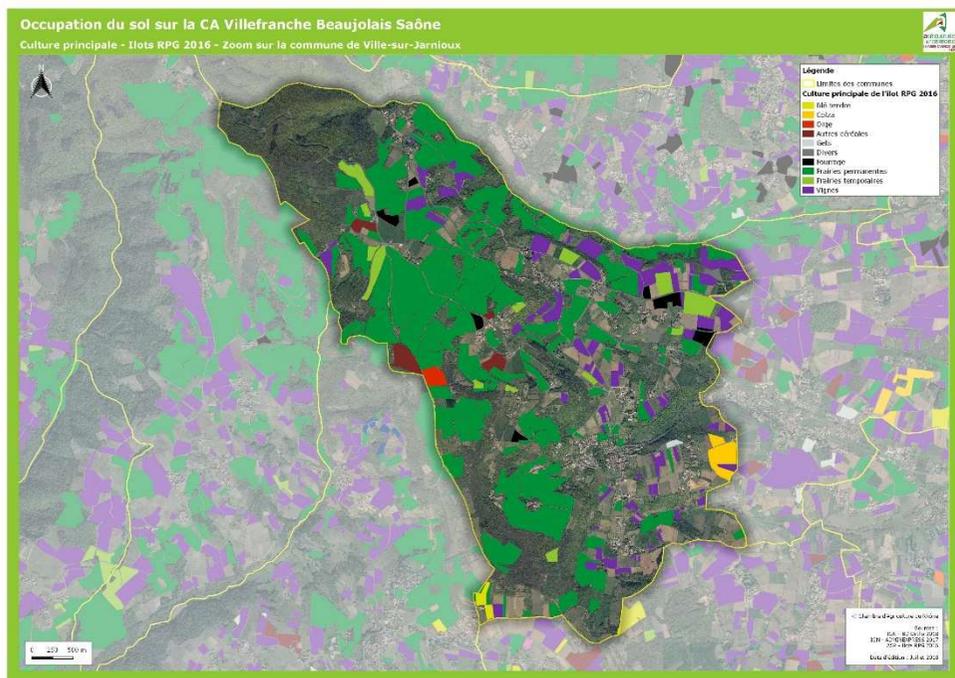
Il s'agit en effet d'un secteur avec un potentiel touristique certain. Le développement des d'activités de diversification est donc une réelle opportunité pour les exploitants. La création d'activités liées à la viticulture telle que l'œnotourisme peut permettre de faire connaître le vignoble et de le revaloriser l'image du Beaujolais.

Le développement de la vente directe au sein des exploitations est également être une opportunité. Enfin, l'agriculture biologique (et notamment la viticulture) peut avoir toute sa place en permettant aussi aux exploitations de répondre à une nouvelle demande de la part des consommateurs.

La conjoncture viticole crée également des opportunités de diversification de productions. En effet, même si l'agriculture s'oriente majoritairement vers la culture de la vigne et reste dominante à l'échelle du territoire, l'abandon de parcelles en vignes laisse place au développement de nouvelles productions. En effet, sur certaines communes auparavant majoritairement viticoles, les prés de pâture se développent pour des activités d'élevage ce qui témoigne d'une mutation de l'activité agricole du territoire.

Cette diversification des productions, en élevage par exemple, pourrait permettre de ralentir le phénomène d'enfrichement, voire de reconquérir certains secteurs en friches sur le secteur du Beaujolais viticole.

Pour exemple, sur la commune de Ville sur Jarnioux, la pâture tend à gagner du terrain sur les parcelles en vignes selon la carte de l'occupation du sol ci-dessous.



Néanmoins, la diversification des productions et l'arrivée de nouvelles exploitations en polyculture élevage se heurte aujourd'hui à la problématique de l'éclatement du parcellaire viticole (souvent de petite taille et morcelé). L'étape de la restructuration du foncier sera indispensable pour la mise en place de nouvelles productions.

5.5 Le tourisme

5.5.1 L'offre touristique et les perspectives de développement

L'organisation de l'accueil du public

Le territoire de la Communauté d'Agglomération dispose d'un Office de Tourisme permettant l'accueil des visiteurs, localisé au cœur de la ville de Villefranche-sur-Saône.

L'office de tourisme dispose, en outre, d'une antenne à Clochemerle (commune de Vaux-en-Beaujolais), et est structuré avec des « Relais d'information touristique » sur tout le territoire :

- Dans les mairies de la Communauté d'Agglomération.
- Au marché couvert de Villefranche-sur-Saône.
- Dans des commerces en particulier en milieu rural : café de Cogny, bureau de tabac de Jarnioux, Café de la Place à Lacenas, auberges de Montmelas-Saint-Sorlin et de Rivolet, poste de Le Perréon.

L'offre touristique existante

Le positionnement du territoire en matière touristique représente une question importante, le territoire bénéficiant d'une situation stratégique :

- A proximité de la métropole lyonnaise, ce qui peut générer des opportunités en matière touristique ;
- Entre le secteur du Beaujolais et le Val de Saône, deux secteurs aux atouts touristiques différentes.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération bénéficie de nombreux atouts en matière de développement touristique, avec une offre relativement diversifiée :

- **L'œnotourisme** représente un atout important, le territoire accueillant d'importants vignobles et exploitants viticoles. A l'échelle du Beaujolais, une labélisation « Vignobles et découvertes » a été obtenue en 2017, permettant aux producteurs locaux de s'inscrire dans la démarche de labélisation.

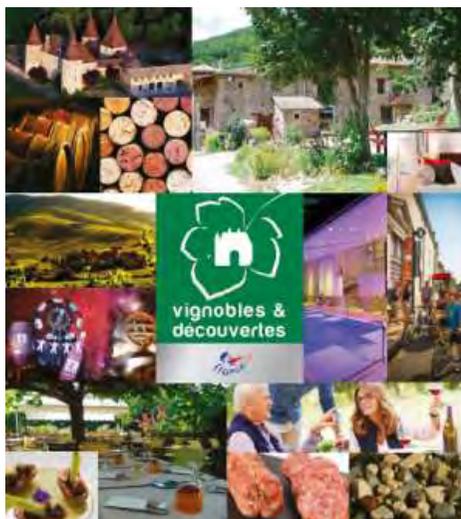
Créé en 2009, le label Vignobles & Découvertes est attribué pour une durée de 3 ans par Atout France, après recommandation du Conseil Supérieur de l'œnotourisme, à une destination à vocation touristique et viticole proposant une offre de produits touristiques multiples et complémentaires (hébergement, restauration, visite de cave et dégustation, musée, événement...) et permettant au

client de faciliter l'organisation de son séjour et de l'orienter sur des prestations qualifiées.

Sur le territoire, en 2017, plusieurs acteurs étaient d'ores et déjà engagés dans la démarche de labélisation : 6 restaurants, 6 caves et domaines, 2 musées, 2 châteaux, 2 sites patrimoniaux.

De nombreux producteurs sont, en outre, engagés dans le cadre de la charte de qualité mise en place par l'Inter Beaujolais (anciennement Union Interprofessionnelle des vins du Beaujolais).

En tout, le territoire accueille entre 130 et 140 caves et domaines. Un espace de découverte et de dégustation (l'«Espace des Vins») permet également un accueil du public au cœur de la ville de Villefranche-sur-Saône.



- **Les paysages et les patrimoines** représentent également un vecteur notable d'attractivité touristique, le territoire accueillant un patrimoine bâti important (centre historique de Villefranche-sur-Saône, villages en pierre dorée, châteaux, patrimoine religieux,...) et des itinéraires de découverte des paysages (routes en balcon dans les vignobles, route des vins...).

A noter que l'office de tourisme propose la localisation de vélos avec ou sans assistance électrique afin de promouvoir la découverte itinérante du territoire et de découvrir les paysages et les patrimoines.

- **Le patrimoine naturel** représente une opportunité également sur le territoire, avec à la fois la présence de la vallée de la Saône et de ses affluents, et la démarche Géopark engagée sur le territoire (valorisation de sites, visites de sites comme la gravière d'Arnas).
- **Le patrimoine culturel** présente également un intérêt en matière de développement touristique, avec une offre culturelle non négligeable : musée Claude Bernard, musée Paul Dini (espace d'étude et de valorisation de l'art moderne et contemporain), musée des Concrits, programmation culturelle (théâtre, Parc expo, caveau Jacques Higelin, atelier Villefranche-sur-Saône), circuit des trésors cachés,...

A noter que l'office de tourisme propose à ses adhérents des activités culturelles dédiées, dans le cadre des « jeudis culturels », principalement à destination des habitants du territoire.

Les perspectives de développement

Dans le cadre du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération, plusieurs objectifs ont été esquissés pour développer l'attractivité et l'économie touristiques sur le territoire :

- **Réorganiser l'offre d'accueil**, avec en particulier la transformation de l'Office de Tourisme en Etablissement Public intercommunal
- **Développer les produits touristiques**, avec en particulier la création d'une halte fluviale (en intégrant des moyens de transport et des structures d'accueil associées), et le lancement d'une démarche « Pays d'Art et d'Histoire » pour le territoire du Beaujolais sud (réunissant la communauté de d'agglomération Villefranche Beaujolais Sud et la communauté de communes Beaujolais Pierres dorées).

Les politiques d'aménagement pourront également contribuer au développement des activités touristiques, en travaillant en particulier sur le maillage des itinéraires de découverte, et sur l'aménagement des abords des sites à dimension touristique (Saône et ses affluents, patrimoine bâti).

Le développement du tourisme « fluvial » en lien avec le Saône est une question importante pour les prochaines années, le territoire étant concerné par deux projets structurants :

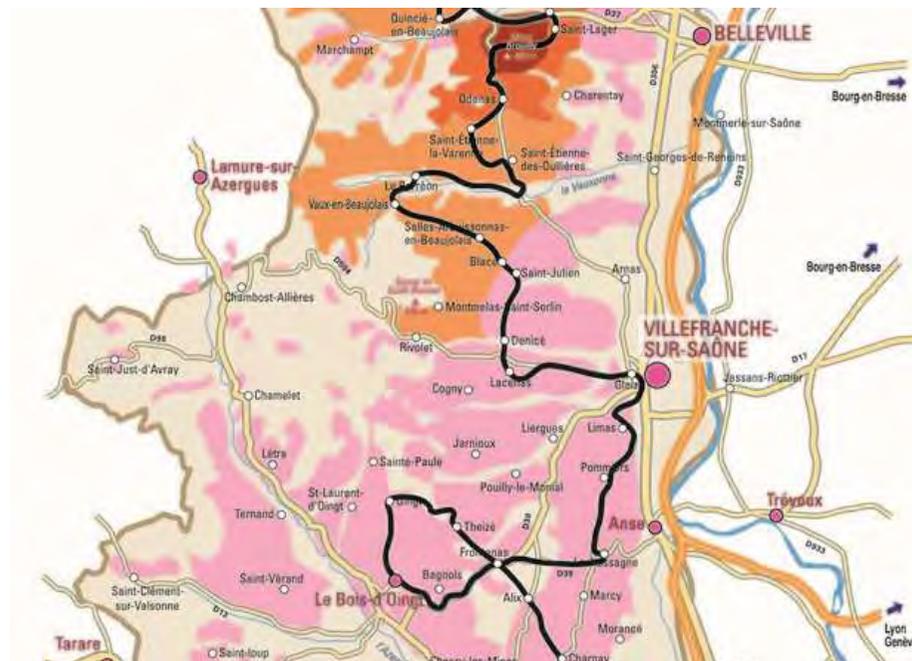
- Le projet d'aménagement de la halte fluviale de Villefranche-sur-Saône, afin de pouvoir accueillir des paquebots (croisiéristes) notamment pour l'hivernage. En termes de flux, il faut souligner que la Saône accueille des flux de paquebots importants, avec environ 350 escales annuelles recensées à Mâcon.
- Le projet de port fluvial de Bordelan, en limite sud du territoire de la Communauté d'Agglomération. Le projet de port fluvial représente un projet touristique important, avec des capacités d'accueil élevées (350 places en port à flot, 150 places en port sec, 300 places de parking en libre-service), et des équipements diversifiés (pôle d'activités, hébergements,...). Une connexion douce entre le site de Bordelan et la ville de Villefranche-sur-Saône est envisagée par les bords de Saône.

La fréquentation de plaisance sur la Saône est également importante, avec des flux dépassant 2000 bateaux par an (données à l'écluse de Dracé). Ces flux sont en légère baisse depuis 2010.

5.5.2 L'aménagement des sites et itinéraires touristiques

Dans le cadre de la démarche de PLUi-H, les besoins d'aménagement des sites et itinéraires touristiques gagneront à être anticipés. Plusieurs types de besoins d'aménagement peuvent être considérés :

- D'une part, le territoire accueille des sites bâtis à intérêt touristique, dont l'aménagement et la mise en valeur peut se traduire dans les réflexions du PLUi-H : châteaux, bâti remarquable, cœurs de bourgs,...
 - D'autre part, plusieurs itinéraires touristiques structurants maillent le territoire et permettent sa découverte :
 - o La **route des vins du Beaujolais** est une route touristique balisée qui part de Saint-Amour-Bellevue jusqu'à Lozanne (140km). Elle permet de découvrir l'ensemble des Crus du Beaujolais mais aussi des appellations d'origine protégée Beaujolais-Villages et Beaujolais.
- La route traverse le territoire de la Communauté d'Agglomération, en passant par plusieurs villages. L'aménagement des traversées de villages et la préservation des conditions de découverte le long de la route des vins représentent des enjeux à ne pas négliger.
- o Le territoire est également traversé par le **GR76**, qui parcourt les crêtes, offrant des points de vue sur la vallée de la Saône, les Monts du Beaujolais, la vallée de l'Azergues.
 - o De nombreux circuits balisés maillent le territoire d'une façon plus général (circuits piétons et cyclables).



Itinéraire de la route des vins du Beaujolais entre Belleville et Anse

Le positionnement du territoire vis-à-vis des itinéraires cyclables représente une question d'aménagement importante qu'il est nécessaire d'anticiper. La mise en place d'un itinéraire cyclable structurant entre Mâcon et Lyon est envisagée, via le Val de Saône, dans le Schéma National des Voies Vertes et des Véloroutes (« voie bleue »).

Les flux générés par un tel itinéraire peuvent être relativement importants, et la connexion de la ville de Villefranche-sur-Saône et plus globalement du territoire de la Communauté d'Agglomération à cet itinéraire sera stratégique en termes de développement touristique. Les premières réflexions sur le tracé de l'itinéraire laissent entrevoir un passage en rive gauche dans le secteur de Villefranche-sur-Saône, ce qui posera la question du rattachement du territoire avec la future voie bleue (lien entre Villefranche-sur-Saône et la Saône, conditions de franchissement de la rivière,...).

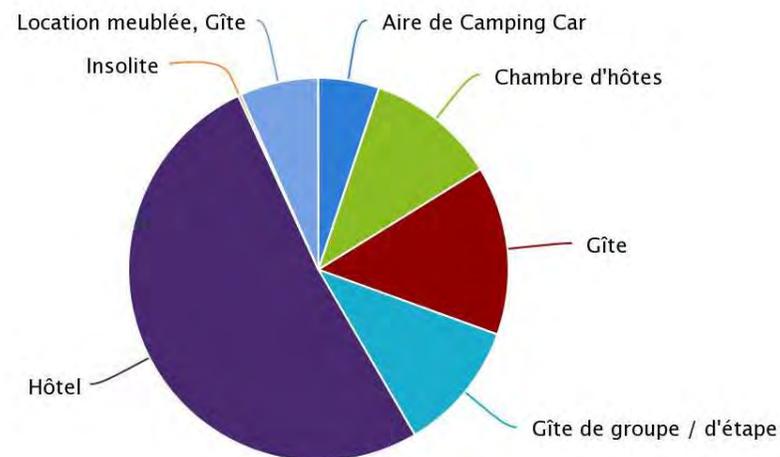


5.5.3 L'offre d'hébergement touristique, la restauration et l'économie générée

Le territoire accueille une offre d'hébergement relativement importante, avec plus de 2700 lits touristiques marchands, dont près de la moitié en hébergement hôtelier.

S'ajoutent à cela de nombreux lits non marchands, le territoire présentant environ 600 résidences secondaires réparties dans les différentes communes, représentant près de 3000 lits non marchands.

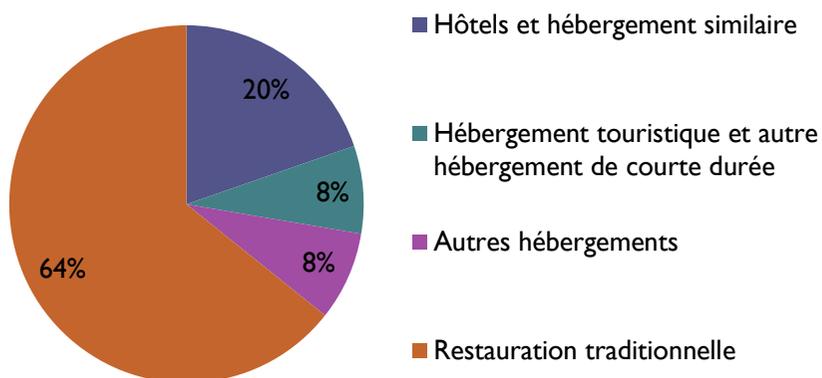
Type d'hébergement	Nombre de lits
Hôtellerie	1 364
Campings	399
Hébergements collectifs (résidences, centres de vacances, gîtes,...)	234
Meublés touristiques	444
Chambres d'hôtes	280
Résidences secondaires	2 930
TOTAL	5 651



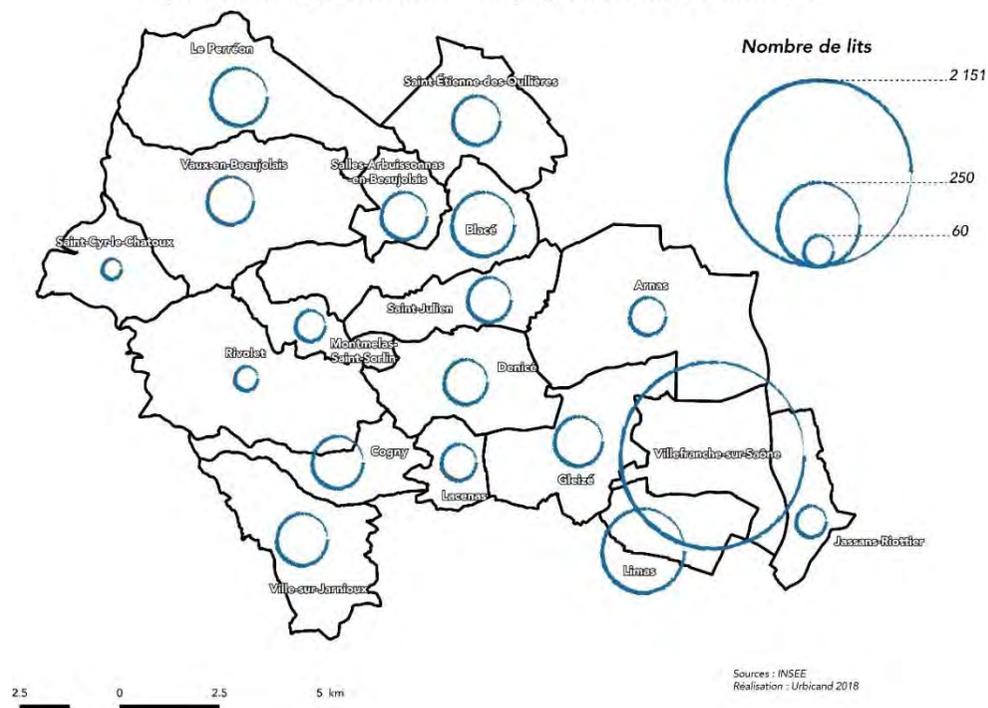
Le secteur de l'hébergement touristique représente une économie non négligeable, avec plus de 30 établissements pour environ 175 emplois directs.

Le secteur de la restauration traditionnelle, qui fonctionne en partie en lien avec les dynamiques touristiques, génère une économie également importante avec 110 établissements pour 450 emplois. Une partie des restaurants du territoire sont engagés dans des démarches de qualité : 6 restaurants sont labélisés « Vignoble et découverte », et 22 sont engagés dans la démarche des « Bistrots Beaujolais ».

Emploi total estimé dans le secteur de l'hébergement et de la restauration traditionnelle



Capacités d'hébergement (hotels, camping et résidences secondaires)



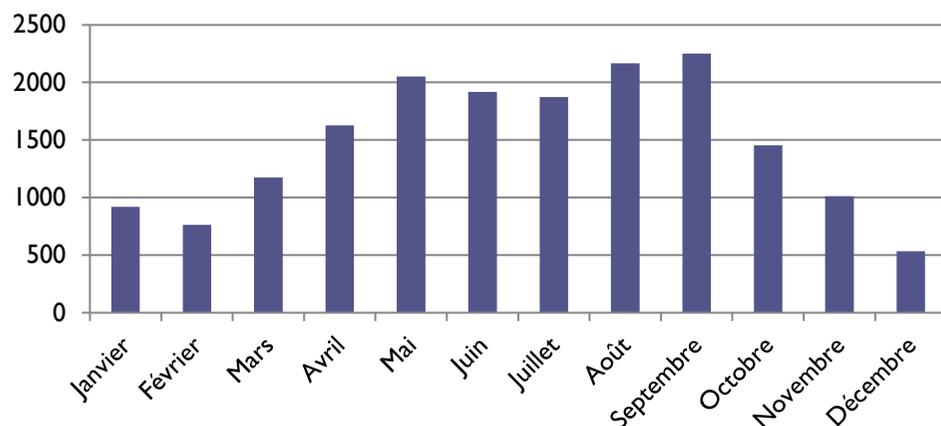
5.5.4 La fréquentation touristique du territoire

Les données de fréquentation de l'office de tourisme permettent de quantifier les flux de visiteurs sur le territoire, bien que le nombre précis de touristes transitant par la Communauté d'Agglomération soit difficile à quantifier :

- Les passages de visiteurs dans les lieux d'accueil représentent entre 15 000 et 20 000 passages par an (office de tourisme de Villefranche-sur-Saône et antenne de Vaux-en-Beaujolais) ;
- La fréquentation du site Internet de l'office de tourisme est également importante, avec environ 60 000 visiteurs par an ;
- Le nombre de nuitées recensées annuellement sur le territoire dépasse les 250 000 nuitées, avec une durée moyenne de séjour de 1,6 jour, et une dépense moyenne sur le territoire de 35 à 40 € par personne et par jour.

L'analyse mensualisée des fréquentations montre une relative saisonnalité de ces dernières, avec un pic de fréquentation en période estivale.

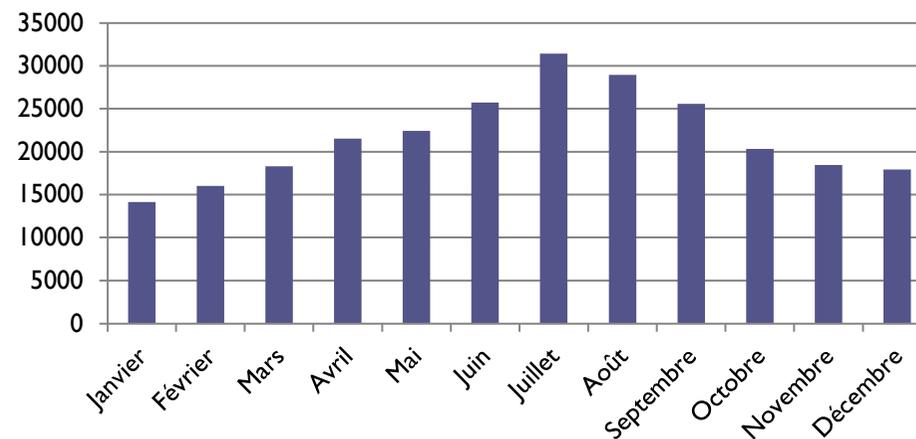
Fréquentation à l'office de tourisme



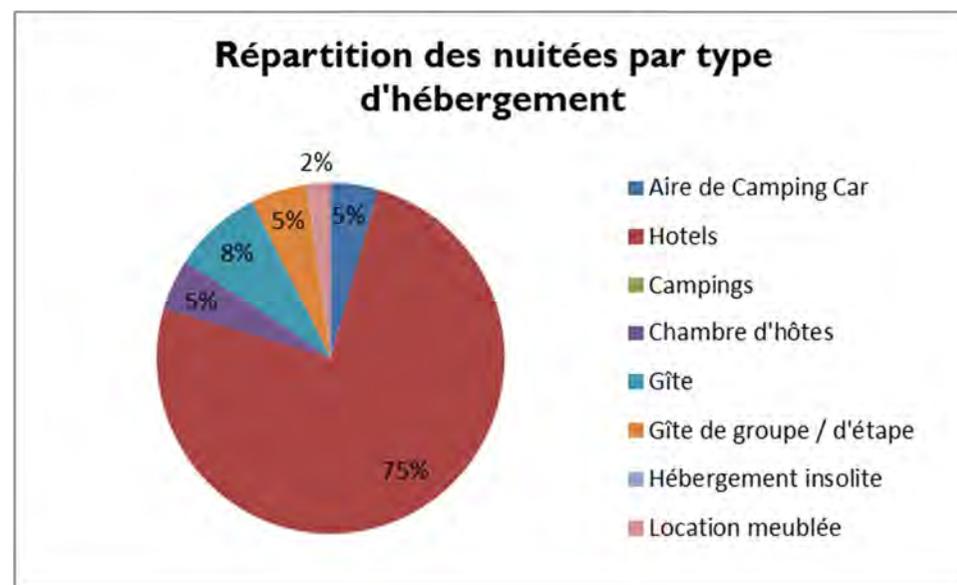
L'analyse plus détaillée permet de préciser la répartition entre hébergements et l'évolution de la fréquentation touristique sur le territoire :

- Les hôtels accueillent une large majorité des nuitées, avec environ 75% de l'ensemble des nuitées.

Nuitées enregistrées sur le territoire



Répartition des nuitées par type d'hébergement



Plusieurs enjeux de développement peuvent être soulignés en matière d'hébergement touristique, avec en particulier :

- L'évolution des produits touristiques de la destination, dans une recherche d'augmentation des fréquentations, des durées de séjour, et de maîtrise de la saisonnalité des flux.
- Le développement de l'offre d'hébergement en milieu rural, qualitatif et quantitatif, afin de proposer une offre diversifiée (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement de plein air, accueil de groupes,...).
- Le renforcement qualitatif de l'offre d'hébergement hôtelière à Villefranche-sur-Saône, en veillant à adapter l'offre à la demande. Le développement de l'offre d'accueil pour les groupes représente un enjeu en particulier.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – tourisme

- Des atouts touristiques diversifiés : œnotourisme, paysages et patrimoines bâtis, patrimoine naturel et culturel...
- Des enjeux d'aménagement et de valorisation des itinéraires de découverte : itinéraires cyclables, piétons, route des vins
- Une économie touristique non négligeable, en partie saisonnière, avec une offre hôtelière importante, dont l'évolution qualitative peut représenter un enjeu

5.6 L'aménagement économique

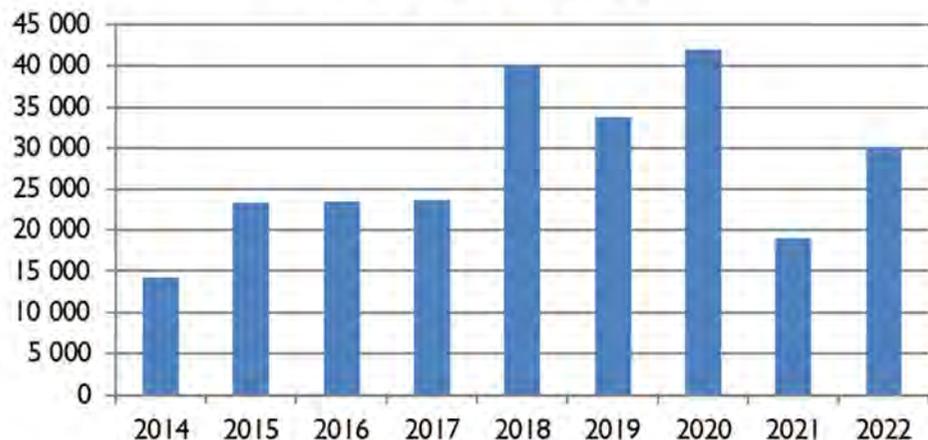
5.6.1 Des besoins fonciers et immobiliers pour l'accueil des entreprises

Les dynamiques immobilières

L'implantation de locaux d'activités, que ce soit pour l'accueil de nouvelles entreprises ou pour l'évolution des entreprises existantes (extensions, modernisations,...), génère des besoins réguliers en espace (foncier nu ou renouvellement / requalification de sites) et en locaux.

L'analyse des dynamiques de construction de locaux d'activités entre 2014 et 2022 (données SITADEL) a permis de mettre en évidence des besoins relativement importants, avec en moyenne près de 28 000 m² de locaux construits chaque année.

Surfaces de locaux d'activité commencés entre 2014 et 2022

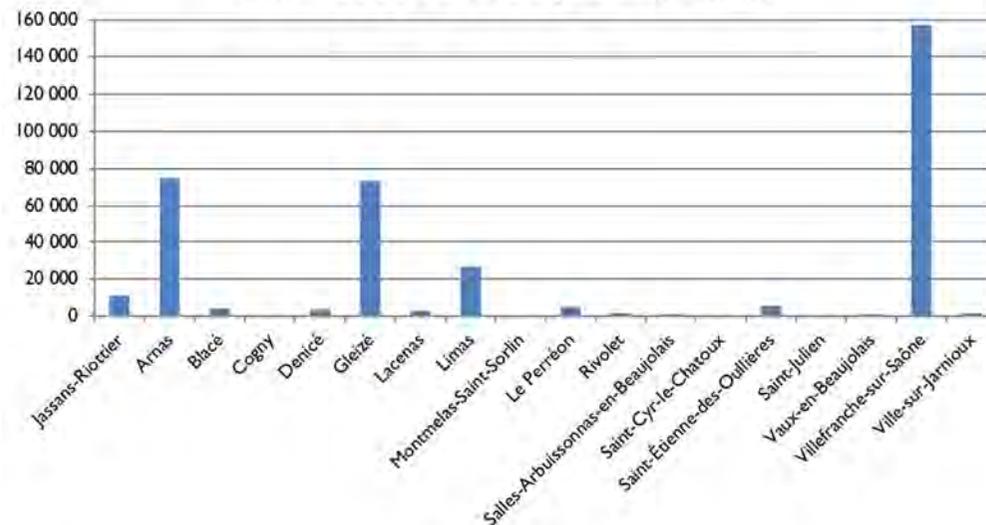


Les dynamiques immobilières sont particulièrement importantes sur la polarité urbaine, la ville centre et la première couronne ayant accueilli entre 2007 et 2016 plus de 90% des nouvelles surfaces de locaux économiques.

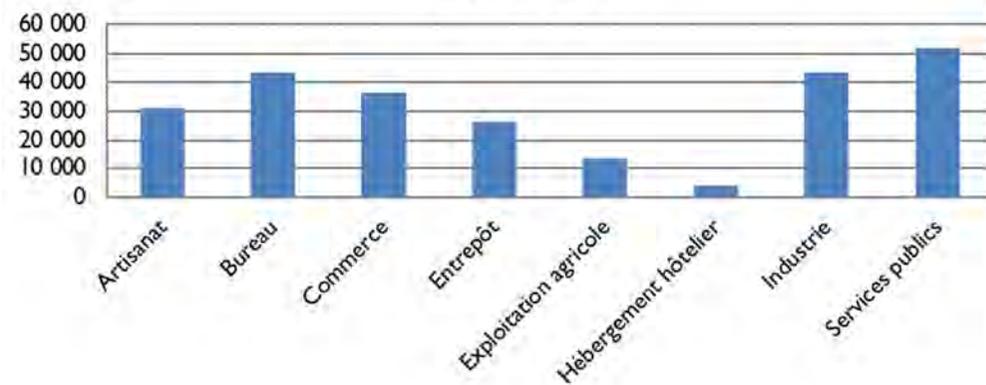
Les secteurs d'activité les plus importants en matière de création de locaux sont les services publics, l'industrie et les bureaux avec pour les services publics près de 52 000 m² construits

entre 2014 et 2022 et pour chacun de ces deux autres postes (industrie et bureaux) environ 43 500 m² entre 2014 et 2022.

Surfaces de locaux commencés entre 2011 et 2022, par commune



Surfaces de locaux d'activité commencés entre 2014 et 2020



Les dynamiques foncières

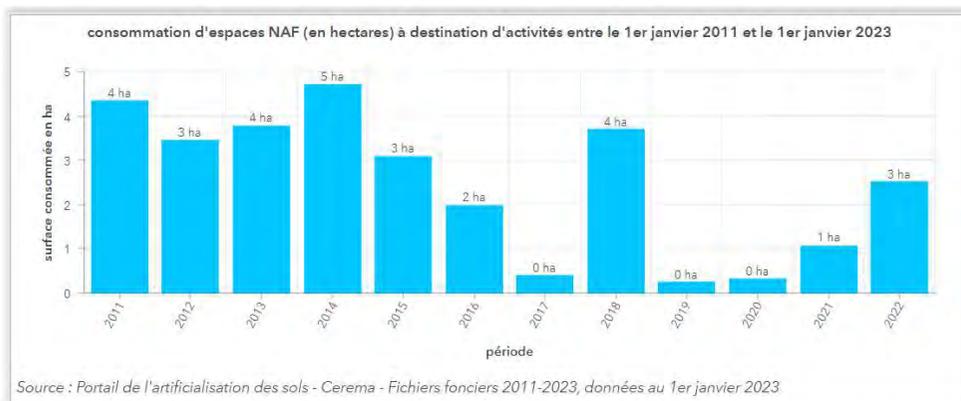
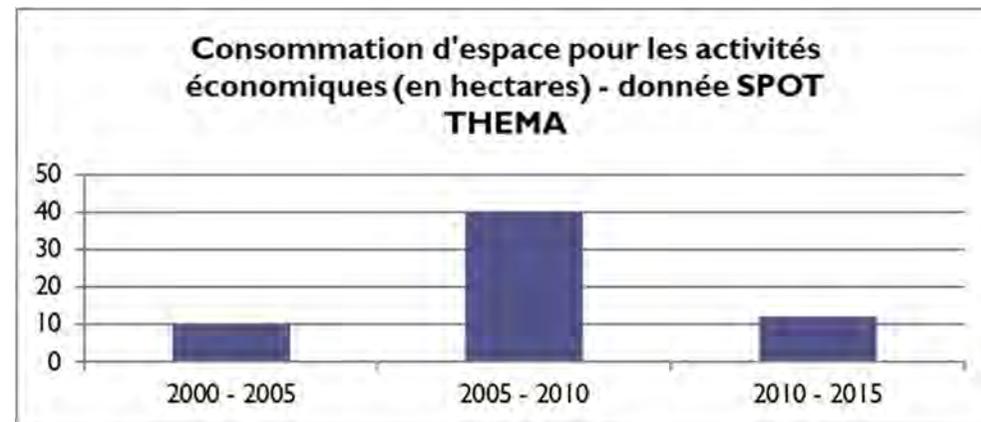
En termes de consommation d'espace, les activités économiques représentent un poste non négligeable, ce qui est logique au regard des dynamiques immobilières présentées ci-avant.

Entre 2011 et 2022, sur la base de l'observatoire national de l'artificialisation, une trentaine d'hectares ont été « aménagés » pour l'accueil d'activités économiques. Cela représente une tendance de consommation d'espace de 2,5 hectares par an, en moyenne (auxquels s'ajoutent les implantations en tissus urbains et villageois « mixtes »). L'artificialisation a été, toutefois, sensiblement plus importante sur la période 2005 – 2010 au regard des données SPOT THEMA, qui montrent que 40 hectares ont été aménagés sur cette période (soit 8 hectares par an).

Si les besoins fonciers doivent être anticipés dans le cadre des réflexions du PLU intercommunal, il s'agit de bien intégrer plusieurs paramètres qui devraient limiter, à l'avenir, les besoins en foncier « nu » :

- Les dynamiques de renouvellement des espaces et bâtiments économiques existants sont à la hausse, générant des réoccupations « sans consommation d'espace ».
- Les politiques d'aménagement des espaces économiques tendent vers de plus en plus d'« efficacité foncière » des projets, d'où des besoins fonciers également réduits.

Il faut toutefois prendre en compte le fait que la consommation foncière des dernières années a été relativement faible au regard des besoins, du fait d'un manque d'offre ressenti sur le territoire (cumul de demandes face à un déficit d'offre).



Des disponibilités résiduelles limitées

L'inventaire des zones d'activités économiques, réalisé en 2023, a montré que les disponibilités actuelles étaient très limitées sur le territoire, avec moins de 10 hectares de surfaces en zones AU au niveau de la polarité urbaine (La Chartonnière et Port Europe à Villefranche-sur-Saône-sur-Saône, La Grande Borne à Jassans-Riottier).

L'inventaire a également permis d'évaluer des capacités de densification et de renouvellement, avec :

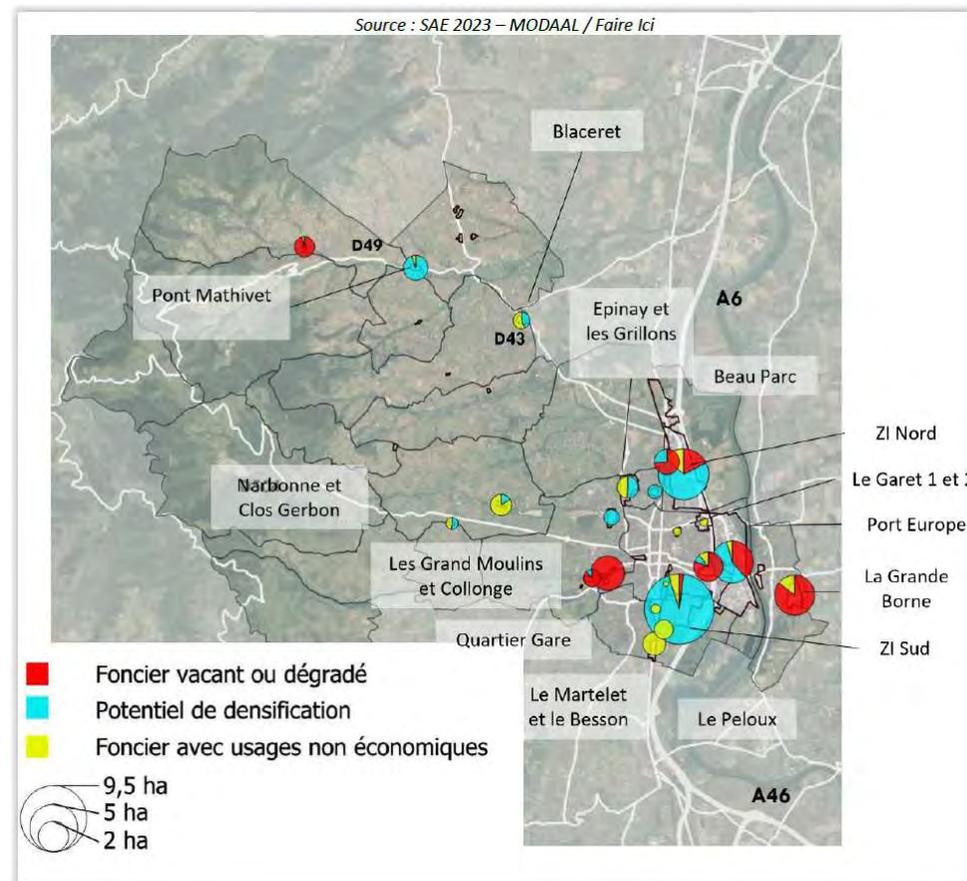
- Un potentiel de densification des ZAE limité : 37 ha sur l'ensemble du territoire, soit seulement 5.7% de la surface totale des ZAE, comprenant principalement des surfaces qui seraient disponibles par densification. Elles sont exiguës et plutôt adaptées à des extensions d'activités déjà implantées sur site (surface moyenne 4.800 m²). Par ailleurs, ces surfaces peuvent s'avérer indispensables au fonctionnement des activités en place (ex : stockage, aires de retournement, etc.).
- 11 hectares de foncier vacant ou dégradé, soit 2% des surfaces des ZAE présentant des contraintes fortes et nécessitant des projets de renouvellement urbain.

Une demande estimée à environ 5 hectares par an

Face à ces disponibilités limitées, la demande recensée sur le territoire est relativement importante. Un observatoire mis en place depuis 2019 a fait remonter :

- Un volume de demandes « brutes » (faisabilité technique et financière non expertisée) de l'ordre 40 à 50 hectares par an ;
- Un volume de demandes « qualifiées » (faisabilité technique et financière expertisée) de l'ordre de 5 hectares par an.

La projection de ces tendances tend à évaluer le besoin, sur la période 2018-2034, à environ 80 hectares. Ce volume ne constitue pas nécessairement de la consommation d'espace, du fait des différentes solutions pouvant être activées pour l'accueil des projets (densification, renouvellement urbain, optimisation foncière des projets...).



Un projet structurant à valoriser : la ZAC Beau Parc

Le projet de ZAC Beau Parc représente un projet important de l'agglomération, qui doit permettre de répondre en partie aux besoins fonciers pour l'implantation d'activités économiques au cours des prochaines années.

Le projet Beau Parc, autrement dénommé « Ile Porte », est consubstantiel à l'ouverture de l'échangeur autoroutier « Arnas Villefranche Nord » au milieu des années 2000. A cette époque était envisagé un projet d'une plus grande ampleur (120 ha), orienté sur l'accueil de grands commerces comme Ikéa qui venait s'insérer au sein d'une vaste zone commerciale et d'activités desservie par un réseau de voies express, de part et d'autre de l'A6.

Après une série d'études d'opportunité et de marché, le projet s'est recentré sur 60 hectares autour de l'échangeur autoroutier. En 2015, la CAVBS crée la ZAC Ile Porte dont le périmètre opérationnel sera finalement réduit à 46 ha dans le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé deux ans plus tard (23/02/2017). En 2021, le dossier de réalisation de la ZAC est modifié. Le périmètre opérationnel demeure à 46 ha (dont la moitié d'espaces publics) mais des améliorations significatives sont apportées aux programmes des équipements publics et des constructions. A la suite des contributions apportées par les services de l'Etat au cours des années 2021 et 2022, le projet est complété en 2023 pour approfondir les séquences « éviter », « réduire » et « compenser ».

La programmation intègre désormais 9 hectares de foncier à vocation agricole au Nord et à l'Est du projet. La zone résidentielle passe de 110 à 146 logements créés afin d'optimiser le foncier consommé tout en réduisant de 5 % l'emprise foncière dédiée à l'habitat. Par ailleurs, l'opération intègre une plus grande diversité de typologies d'habitat en proposant à la fois des petits collectifs et des logements intermédiaires en lien avec le volet habitat du PLUi-H en cours d'élaboration

Le développement du quartier résidentiel Beau Parc représentera 146 logements dont 30 % en locatif social et 10 % en accession sociale. La partie économique permettra d'accueillir des activités industrielles et productives, des services, bureaux et des activités agricoles.



Le positionnement du projet de ZAC par rapport aux besoins de la Communauté d'Agglomération est une question importante, ces besoins pouvant être de plusieurs types :

- Des besoins « endogènes », pour la modernisation ou le développement des entreprises déjà sur le territoire ;
- Des besoins « exogènes », pour l'accueil de nouvelles entreprises souhaitant s'installer sur le territoire.

L'équilibre entre ces deux types de besoins pourra être géré directement dans le cadre des politiques de commercialisation, ou affirmé plus spécifiquement dans le cadre du projet de PLUi-H.

Le renouvellement et la densification des espaces économiques, une question importante

Au-delà des problématiques d'offre foncière, le territoire connaît d'ores et déjà des dynamiques de densification et de renouvellement des espaces économiques. En particulier, les dynamiques de renouvellement ont été relativement importantes ces dernières années au niveau de la zone industrielle d'Arnas (au nord de Villefranche-sur-Saône), dans laquelle des bâtiments vacants ont été réinvestis par des nouvelles activités.

Le développement des politiques de renouvellement mérite d'être intégré dans le cadre des réflexions d'urbanisme, le PLUi-H ayant la possibilité de faciliter, ou d'accompagner, la mutation des espaces urbanisés (via le règlement ou les OAP par exemple). Plusieurs secteurs à enjeux sont identifiables au niveau de la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône :

- Le secteur de la Chartonnière, en entrée nord de Villefranche-sur-Saône, qui accueille des friches industrielles et des espaces d'habitat dégradés – ce secteur est fléché dans le PLUi-H en vigueur (ex-CAVIL) comme un secteur de renouvellement à vocation principale d'habitat.
- Le secteur du centre-ville de Villefranche-sur-Saône et de ses abords directs, qui accueille des friches industrielles ponctuelles comme le site de Bledina qui peut représenter un potentiel suite au départ du siège social de l'entreprise.
- Le secteur du port, qui n'accueille pas de friches majeures mais dont le réaménagement peut être questionné. Le site est contraint et accueille aujourd'hui des activités relativement peu pourvoyeuses d'emplois (vrac). Sa situation en matière de desserte multimodale peut représenter un atout important à plus long terme.

Les politiques de renouvellement urbain dans le cœur de ville de Villefranche-sur-Saône représentent un enjeu au-delà de la question des friches, notamment du fait de l'attractivité potentielle du secteur pour l'accueil d'activités tertiaires en lien avec les tissus économiques de la métropole lyonnaise.

Le développement de l'immobilier en bureaux, s'il est resté relativement modeste en surfaces ces dernières années (cf. partie 2.6.1), génère beaucoup d'emplois par rapport aux surfaces investies. Il pose, toutefois, des questions importantes en matière de mobilité, pouvant accroître les enjeux de stationnement dans le centre-ville et au niveau du pôle gare.

La question de la densification des espaces d'activité existants, ou en projet, gagnera à être traitée également dans le cadre des réflexions du PLUi-H. Plusieurs secteurs à vocation économique pourraient être densifiés pour augmenter les possibilités d'accueil d'entreprises et d'emplois au cours des prochaines décennies :

- Les zones commerciales situées à l'est de Villefranche-sur-Saône, qui accueillent des bâtiments commerciaux relativement peu denses et avec peu de développement en étages.
- Le site d'Epinay à Gleizé, qui accueille des entreprises sur des parcelles relativement grandes, et avec un développement de l'immobilier en étages qui reste limité ;

5.6.3 Des enjeux de qualité des espaces économiques

La question de la qualité des espaces économiques gagnera à être intégrée également dans les réflexions du PLUi-H. Plusieurs problématiques peuvent être soulevées à ce niveau :

- La problématique de la **qualité environnementale** des espaces d'activités, sur laquelle des efforts peuvent être réalisés, en particulier sur les espaces d'activités anciens ne répondant pas aux normes environnementales actuelles ;
- La problématique de la **qualité paysagère** des espaces d'activités, ces derniers étant d'une manière générale assez mal intégrés dans les paysages ;
- La problématique de la **performance énergétique** des espaces économiques, en travaillant à la fois la performance des nouveaux projets mais également l'amélioration énergétique des espaces existants
- La problématique de la **densité** des espaces économiques, certains espaces restant peu denses en matière de nombre d'entreprises / d'emplois à l'hectare, y compris des espaces développés récemment (cf. partie 2.6.2).
- La problématique de l'**accessibilité** des espaces économiques par les différents modes de déplacement, afin de réduire l'usage de la voiture individuelle. La majorité des espaces économiques et commerciaux présentent des aménagements « routiers » ne favorisant pas le report modal.

Les modalités d'aménagement des espaces économiques pourront également être questionnées pour prendre en compte une évolution des attentes des porteurs de projets dans le cadre des installations. Les attentes en matière d'immobilier d'entreprises tendent à se développer : locaux à vendre ou louer, espaces de coworking, pépinières,...



L'aménagement « sur mesure » des nouveaux espaces d'activités représente également une problématique à intégrer, le dimensionnement des parcelles ou des locaux en fonction des besoins des porteurs de projets permettant d'améliorer l'efficacité foncière des espaces d'activités, et d'offrir des solutions d'accueil optimisées.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC – aménagement économique

- Des dynamiques immobilières et foncières importantes, lié à l'implantation et au développement des entreprises
- Une offre foncière assez réduite, avec un projet structurant pour les prochaines années (ZAC Beau Parc)
- Des dynamiques de renouvellement urbain et de densification des espaces d'activités existants qui montent en puissance, et qui seront de plus en plus nécessaires compte tenu de la raréfaction des opportunités foncières
- Des enjeux de qualification des espaces économiques

5.7 Synthèse des dynamiques économiques

Bénéficiant à la fois du desserrement de la métropole de Lyon et d'atouts économiques « endogènes » (industrie, services, agriculture et viticulture, tourisme,...), le territoire accueille de nombreux emplois (environ 31 350), et a connu des dynamiques économiques plutôt favorables.

Les secteurs d'activité diversifiés connaissent des tendances différentes, la croissance de l'emploi « tertiaire » venant compenser des évolutions structurelles des filières productives (restructurations et réduction d'emploi généré) :

- Les activités industrielles, qui pèsent encore fortement en matière d'emplois (environ 5000 emplois sur place) ont connu des difficultés assez importantes (cessations d'activités, restructurations).
- Le secteur agricole et viticole, qui tient une large place en milieu rural, est également en situation difficile, avec une diminution progressive du nombre des exploitations, une diminution importante des surfaces viticoles, et des difficultés de réimplantations de nouvelles filières.
- Le secteur tertiaire, quant à lui, est plus dynamique, à l'instar des tendances observées à l'échelle nationale et régionale. Ce secteur, porté par l'accueil de résidents et par la présence du pôle de services et de commerces de Villefranche-sur-Saône, pèse de plus en plus avec environ 16 000 emplois sur place.
- Le secteur touristique, s'il est difficile de chiffrer précisément son poids en matière d'emplois, n'est pas à négliger, les atouts du territoire étant diversifiés et les enjeux d'aménagement importants (traitement des axes de découverte, aménagement des itinérances et des équipements,...).

Depuis 2008, la situation économique du territoire est plus compliquée, la croissance de l'emploi sur place s'étant fortement ralentie.

Le territoire tend à se « résidentialiser », l'accueil d'actifs résidents (notamment en provenance de la métropole de Lyon) dépassant fortement la création de nouveaux emplois sur place. Ce phénomène pourra constituer un élément important à considérer et à débattre dans le cadre de la définition du projet de PLUi-H.

En matière d'aménagement, plusieurs questions importantes gagneront à être abordées dans le cadre des réflexions du PLUi-H :

- **Les dynamiques immobilières et foncières pour l'accueil des activités sont relativement importantes**, liées à l'implantation de nouvelles entreprises mais également à l'évolution des entreprises déjà implantées. Le foncier disponible à court terme dans les espaces économiques existants est relativement restreint, et la majorité des possibilités foncières devrait résider, à l'échéance du PLU intercommunal, dans le projet structurant de la ZAC « Beau Parc ». Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, des réflexions gagneront à être portées sur les **besoins liés aux différents types d'activités sur le territoire** (grandes entreprises, PME, TPE notamment en milieu rural), et sur les choix d'aménagement pour répondre à ces besoins.
- La question de **l'évolution des grands espaces économiques existants** au niveau de la polarité urbaine, déjà ouverte avec le renouvellement de la zone industrielle Nord, va nécessairement être importante pour les prochaines décennies, du fait de la raréfaction des possibilités foncières. La question de la **mise en valeur de la zone portuaire** est également à avoir à l'esprit, du fait des possibilités de valorisation, à long terme, des activités liées au transport fluvial et à la multimodalité.
- La question de la **qualité des espaces économiques** semble également importante à poser, que ce soit pour les nouveaux espaces ou pour l'aménagement des espaces existants. Les espaces existants présentent une intégration paysagère et environnementale qui peut être améliorée, et certains espaces pourront également être optimisés au bénéfice des entreprises en place (cadre de travail, performance énergétique, présence de services mutualisés, desserte numérique,...).
- La question de l'urbanisme commercial se pose nécessairement, en articulation avec le SCoT du Beaujolais. Villefranche-sur-Saône bénéficie de la présence d'un centre-ville commercial important, et d'espaces commerciaux « périphériques » qui ont considérablement grossi ces dernières années. L'équilibre futur entre ces deux types d'espaces représente un enjeu important.

6. SYNTHÈSE DES ENJEUX SOCIO-ÉCONOMIQUES

Dynamiques générales à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

Le territoire de la Communauté d'Agglomération accueille **des dynamiques de développement importantes**, notamment sur le plan démographique et résidentiel, avec des taux de croissance de la population de l'ordre de 1% par an, qui se sont rétractés sur la dernière période INSEE.

Ces rythmes de croissance ne sont pas sans générer **des impacts sur le fonctionnement du territoire** : accroissement des flux de mobilité, marchés immobiliers sous tension, résidentialisation des communes rurales, renforcement important de la part des catégories socio-professionnelles intermédiaires et supérieures... Les impacts paysagers et environnementaux de la croissance sont également importants à considérer, en lien avec les conclusions de l'Etat Initial de l'Environnement et du Diagnostic Paysager et Urbain.

Les capacités d'accueil de la croissance démographique gagneront à être interrogées dans le cadre du PLUi-H, en intégrant les dispositions des documents de rang supérieur, notamment le SCoT (qui limite les capacités de production de logements dans les villages mais fixe des objectifs ambitieux pour les polarités, notamment la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône), et la DTA (qui positionne également la polarité urbaine comme un pôle important d'accueil de populations).

Le territoire connaît, en outre, des **phénomènes socio-économiques structurels** qu'il convient de prendre en compte dans les réflexions du PLUi-H :

- Un **vieillissement de la population**, et une **diminution de la taille des ménages**, phénomènes qui sont ressentis depuis plusieurs décennies, et qui devraient se poursuivre à l'horizon du PLUi-H. Ces phénomènes questionnent l'évolution des besoins en logements, avec des besoins en logements « diversifiés » plus importants (locatif, logements adaptés pour personnes âgées, petits logements,...), mais également l'évolution des besoins en services.
- Un **ralentissement des dynamiques économiques** depuis la crise de 2007-2008, qui a généré un tassement de la croissance de l'emploi, mais qui a également limité les capacités d'accession d'une partie des ménages. L'emploi repart cependant à la hausse depuis 2014.

- Un **ralentissement des dynamiques de construction**, en particulier sur la polarité urbaine, qui se ressent depuis la même période et qui pourra questionner les capacités de production de logements au regard des objectifs du SCoT sur la polarité de Villefranche-sur-Saône.
- Une tendance à la **tertiarisation des activités économiques locales**, les filières productives employant de moins en moins du fait des restructurations importantes et des difficultés structurelles qu'elles ont connu depuis plusieurs décennies (industries, agriculture). Le développement des activités tertiaires (services aux personnes et aux entreprises) ont considérablement
- Une **croissance des problématiques de vacance**, avec un parc vacant excédentaire non négligeable (entre 700 et 1000 logements). Les problématiques de vacance vont concerner, en particulier, le patrimoine ancien dans les villages, et les constructions d'après-guerre au niveau de la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône.

En matière d'aménagement économique, des questions importantes seront à aborder dans le cadre du PLUi-H :

- La **réponse aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises**, avec des besoins concentrés sur la polarité urbaine. Le projet de ZAC Beau Parc et les disponibilités résiduelles sur la polarité urbaine devraient permettre, au regard des tendances passées, de répondre aux besoins sur les 10 prochaines années.
- Le **renouvellement des espaces économiques existants**, qui constitue un enjeu en termes d'accueil des entreprises mais également en termes de qualité paysagère et urbaine.
- L'**organisation de l'accueil des commerces et des services**, en veillant à l'équilibre entre le maintien des centralités de quartiers ou de bourgs et le développement des espaces périphériques ou de flux, qui tend à concurrencer les dynamiques de centralités.
- L'**aménagement des sites et infrastructures touristiques**, afin de promouvoir le développement des économies associées (tourisme itinérant, œnotourisme, tourisme fluvial, culturel,...).

En matière de mobilités, des réflexions gagneront à être développées pour améliorer la gestion des flux au niveau de la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône, les problématiques de flux automobiles étant importantes (flux Nord Sud importants traversant le centre urbain, difficultés de stationnement et embouteillages dans la centralité, saturation des points d'entrée de la polarité urbaine (Arnas, Gleizé en particulier). L'amélioration des mobilités pourra passer par différentes réflexions concernant :



- **L'amélioration du réseau des infrastructures**, avec en particulier la création d'une infrastructure de contournement à l'Ouest.
- Le **développement des solutions de mobilités alternatif** : transport urbain, covoiturage, déplacements doux, auto-partage...

L'accès à la polarité urbaine depuis les espaces ruraux est également une question importante à poser en matière de fonctionnement du territoire, afin de faciliter l'accès aux services, aux commerces et aux emplois pour les habitants des communes rurales.

Enjeux territorialisés

Les problématiques et enjeux socio-économiques sont différents suivants les secteurs de la Communauté d'Agglomération, et il est important de bien prendre en compte les spécificités territoriales dans les réflexions du PLUi-H :

- **Le secteur des Monts et Contreforts du Beaujolais** accueille des dynamiques socio-économiques relativement modestes, avec une population et des activités économiques moins importantes que dans les villages des coteaux.

Dans ce secteur, les enjeux économiques sont principalement liés à la valorisation des ressources (maintien des activités agricoles, développement de la filière bois et de la production d'énergie,...), et au développement touristique dans une moindre mesure.

La question de la mobilité des populations, et de l'accès aux services et aux commerces, est également plus importante dans ce secteur qui est éloigné de la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône, et dans lequel les niveaux d'équipement des communes peuvent être moins importants (Saint-Cyr-le-Châtoux, Rivolet, Montmelas-Saint-Sorlin, Vaux-en-Beaujolais notamment).

- **Le secteur des Coteaux du Beaujolais** accueille d'une manière générale des villages de taille plus importante, avec plus d'équipements et d'activités artisanales, ainsi qu'une polarité rurale (Saint-Etienne-des-Oullières). Ce secteur a connu un développement résidentiel important ces dernières années, développement qui devrait être plus modeste dans les années à venir du fait de l'application des dispositions du SCoT. La production de logements y est largement orientée sur l'accession à la propriété et sur les grands logements de type « pavillonnaire ».

La régulation des pressions résidentielles constitue un enjeu important dans ce secteur, avec plusieurs points à considérer : la diversification de l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels, le renforcement des centralités

villageoises en matière d'offre de logements, de services et de commerces, l'encadrement qualitatif des projets d'habitat (extensions ou densification).

En matière de développement économique, ce secteur connaît des problématiques liées à l'évolution de la filière viticole qui connaît une crise importante, et à l'organisation des activités artisanales, très présentes et diffuses (nombreuses TPE). Les besoins fonciers et immobiliers restent très modestes par rapport à ceux recensés au niveau de la polarité urbaine.

Enfin, il faut souligner que les problématiques de mobilités sont importantes dans ce secteur, qui accueille de nombreux « navetteurs » allant travailler à Villefranche-sur-Saône ou à Lyon via la gare TER. Un des enjeux importants dans ce secteur est de limiter la génération de flux de véhicules individuels vers la polarité, flux qui engendrent des difficultés de circulation au niveau de la polarité.

- **Le secteur du Val de Saône** accueille des pressions démographiques et résidentielles importantes, liées à un solde naturel très positif. Ce secteur concentre d'importants besoins en logements, et accueille des logements diversifiés (locatif, propriété, petits et grands logements, logements abordables,...).

L'encadrement quantitatif et qualitatif de la production de logements dans ce secteur sera un sujet important du PLUi-H, en sachant qu'une part importante des logements sont produits en densification et en renouvellement des tissus existants, en particulier dans la ville centre. Le niveau de production de logements méritera d'être calibré en fonction des capacités d'absorption de la polarité, et des choix politiques en matière d'accueil de populations, tout en prenant en compte les dispositions du SCoT en cours de révision.

Le secteur du Val de Saône concentre, en outre, les besoins fonciers et immobiliers pour l'accueil des activités économiques et des équipements à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Le calibrage de l'offre pour les 10 prochaines années représentera un enjeu majeur pour la polarité urbaine, en lien avec la concrétisation du projet de ZAC Beau Parc qui doit permettre de répondre à une partie importante des besoins.

Le secteur concentre également les problématiques de mobilité, avec des flux Nord / Sud et des flux coteaux / vallée qui se concentrent dans la polarité urbaine, générant des engorgements. Le développement d'actions pour améliorer la mobilité et limiter autant que possible l'usage de la voiture individuelle est un enjeu fort : aménagement du contournement ouest de la polarité urbaine, développement des itinéraires modes doux, optimisation du réseau de transport urbain,...

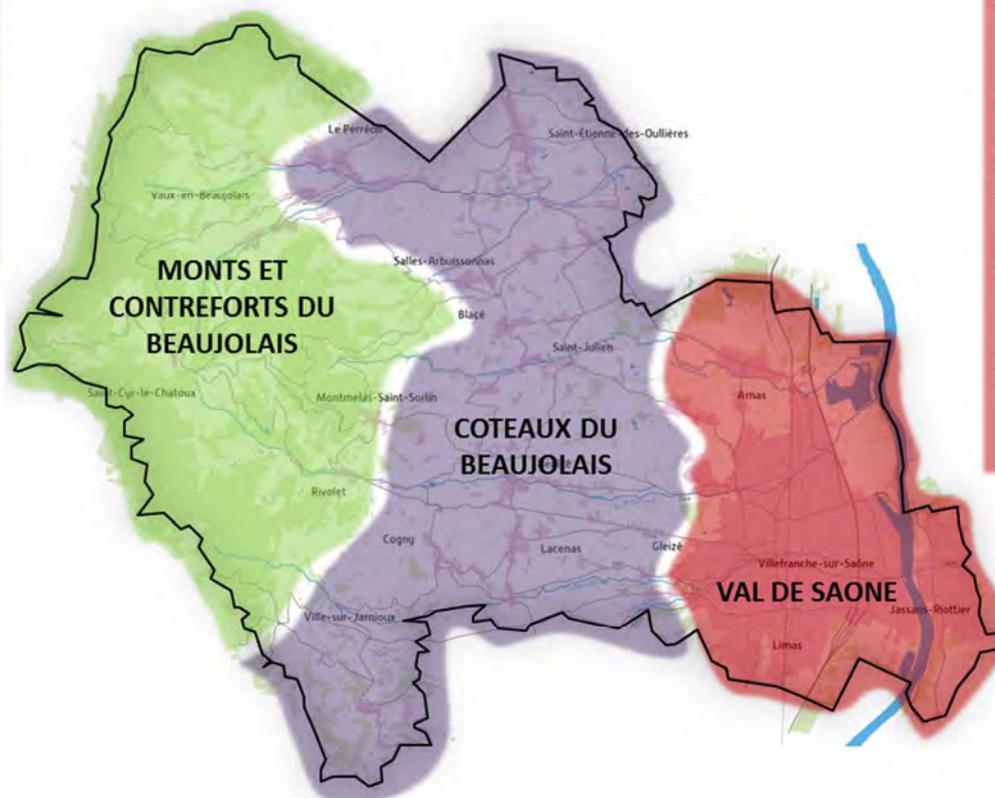


Enfin, plusieurs problématiques urbaines mériteront d'être abordées à l'échelle de l'ensemble de la polarité : la définition et le traitement des limites avec l'espace agricole (en lien avec le développement de l'agriculture de proximité), l'organisation des équilibres entre centralités (de bourgs, de quartiers) et les espaces urbains « périphériques » (entrées de villes, zones de flux,...), notamment en matière de services et de commerces.

Les équilibres territoriaux entre les différents secteurs de la Communauté d'Agglomération gagneront à faire l'objet de débats spécifiques dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. En particulier, les enjeux d'équilibre sont forts :

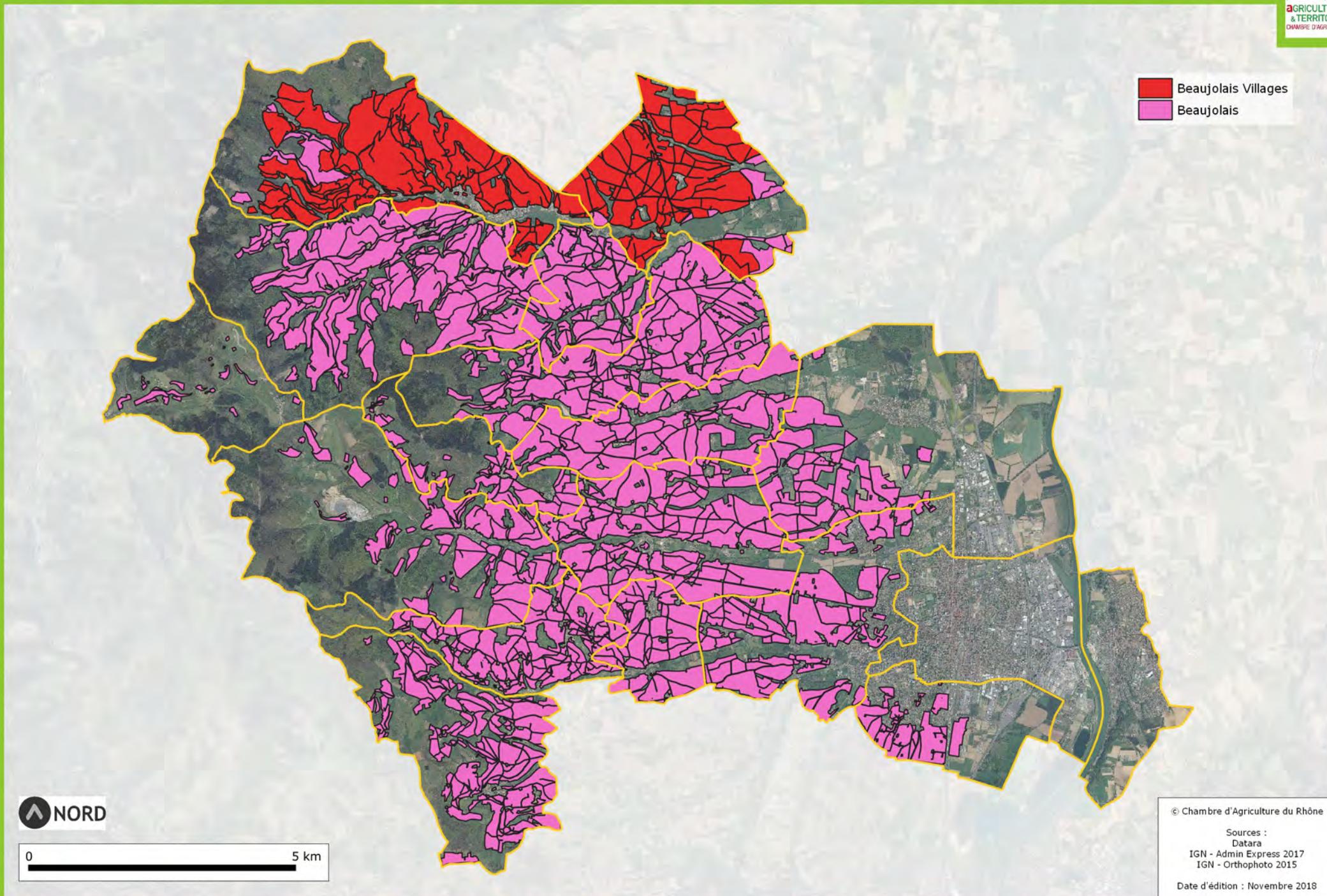
- Entre le secteur du Val de Saône (polarité urbaine) et le secteur des Coteaux du Beaujolais, ces deux secteurs étant très segmentés notamment par rapport aux parcours résidentiels (concentration de la diversité de l'offre de logements dans la polarité urbaine, représentation dominante de l'accession à la propriété dans le secteur des Coteaux). Si le SCoT pose aujourd'hui les équilibres quantitatifs entre la polarité urbaine, le pôle rural de Saint-Etienne-des-Oullières et les villages, des questions pourront être posées dans le PLUi-H concernant les équilibres qualitatifs (types de logements recherchés par secteurs / communes).
- Entre les cinq communes de la polarité urbaine, l'organisation du développement de la polarité nécessitant une réflexion cohérente à l'échelle intercommunale. Plusieurs sujets mériteront d'être abordés à cette échelle : organisation de la production de logements (quantité, qualité), accueil des activités économiques, maîtrise des équilibres centralités / périphéries, accueil éventuel d'équipements structurants.

- ✓ Une pression démographique / résidentielle moins forte
- ✓ Enjeu d'accès aux services et aux commerces
- ✓ Enjeu de mobilités vers la vallée, avec peu d'outils aujourd'hui
- ✓ Enjeu de valorisation des ressources locales : filière bois, énergies, agriculture, tourisme...



- ✓ Une pression importante, liée à un fort solde naturel
- ✓ Enjeu d'amélioration des mobilités : amélioration des infrastructures, multi-modalité, covoiturage,...
- ✓ Enjeu d'équilibre entre les 5 communes en matière logements (quantité, qualité)
- ✓ Enjeu d'encadrement de la densification
- ✓ Enjeu de réponse aux besoins immobiliers et fonciers des entreprises
- ✓ Enjeu d'équilibre centralités / périphéries (logements, commerces, services)
- ✓ Enjeu de valorisation des espaces agricoles périurbains (filières courtes)

- ✓ Une pression importante, et une résidentialisation
- ✓ Enjeu de régulation des pressions : maîtrise des projets d'habitat, organisation des parcours résidentiels, renforcement des centralités
- ✓ Enjeu de positionnement du pôle de St Etienne des Oullières, en lien avec le SCOT
- ✓ Enjeu de transition dans un contexte de crise viticole
- ✓ Enjeu d'organisation des mobilités avec de nombreux navetteurs

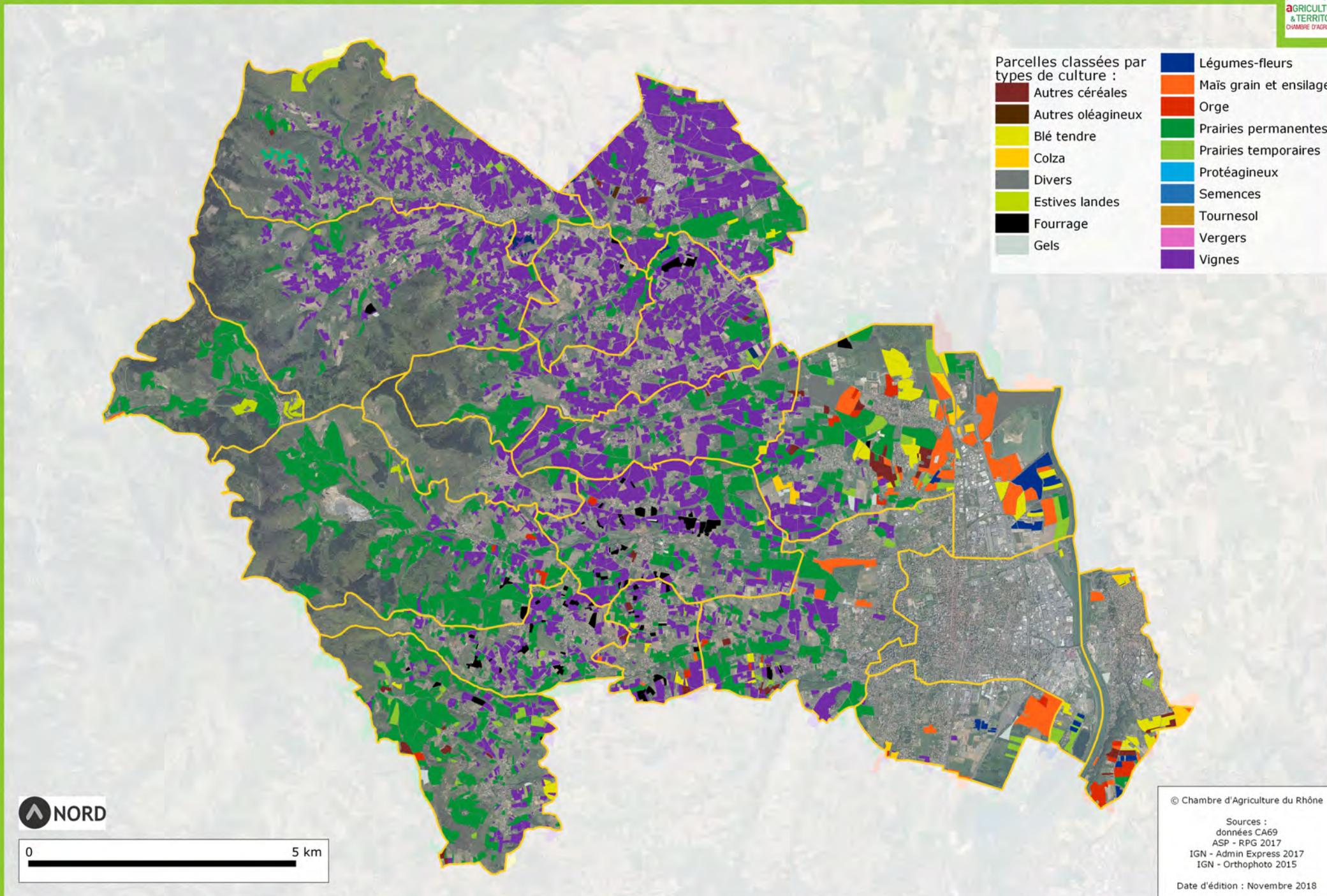


Beaujolais Villages
Beaujolais

▲ NORD

0 5 km

© Chambre d'Agriculture du Rhône
Sources :
Datara
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015
Date d'édition : Novembre 2018



▲ NORD

0 5 km

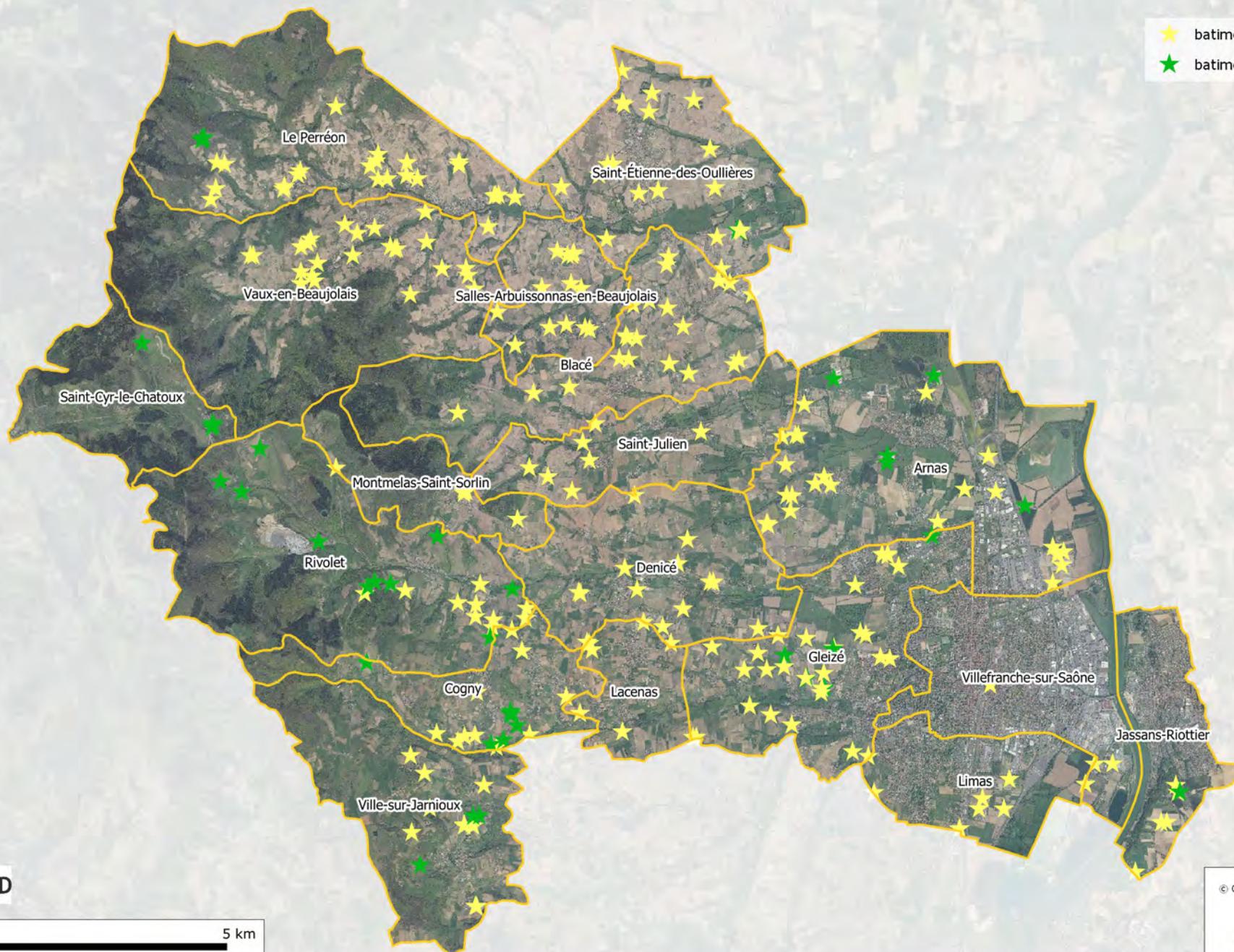
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Batiments et sieges d'exploitation

- ★ batiments et sieges
- ★ batiments d'elevage



▲ NORD



© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

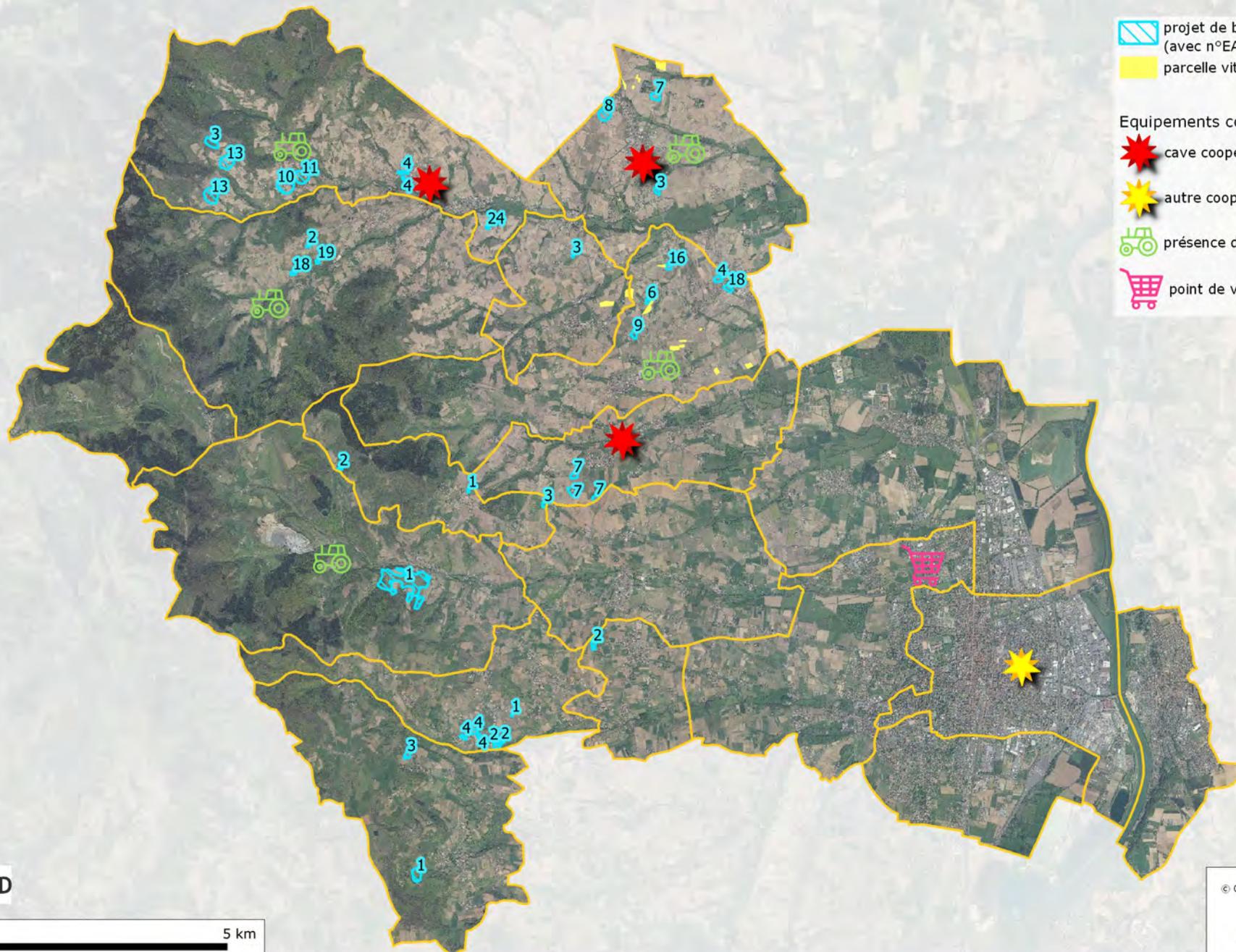
Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques pour les exploitations agricoles

-  projet de bâtiments (avec n°EA)
-  parcelle viticole restructurée

Equipements collectifs :

-  cave coopérative
-  autre coopérative agricole
-  présence de CUMA
-  point de vente collectif



 **NORD**

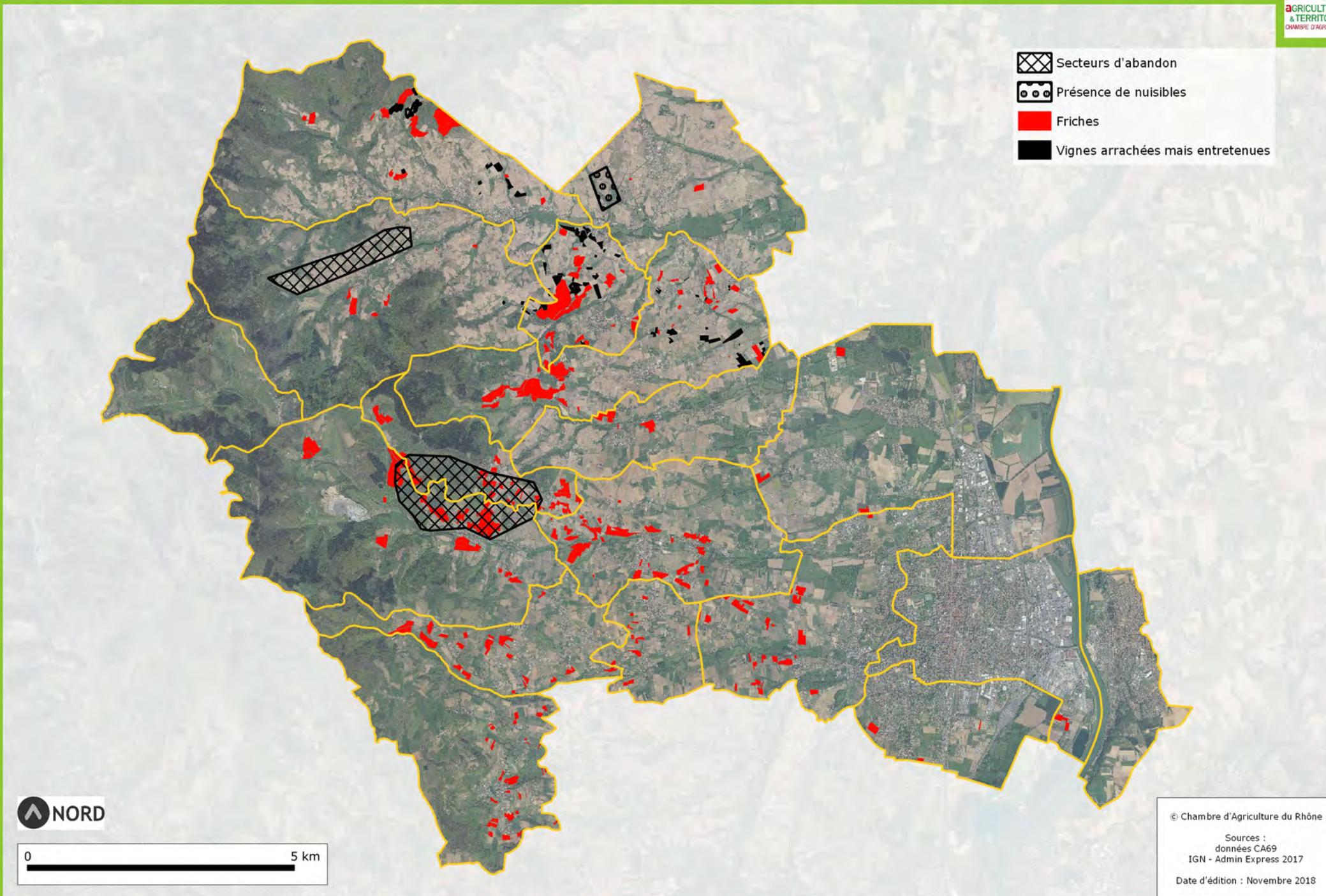
0  5 km

© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Friches
-  Vignes arrachées mais entretenues

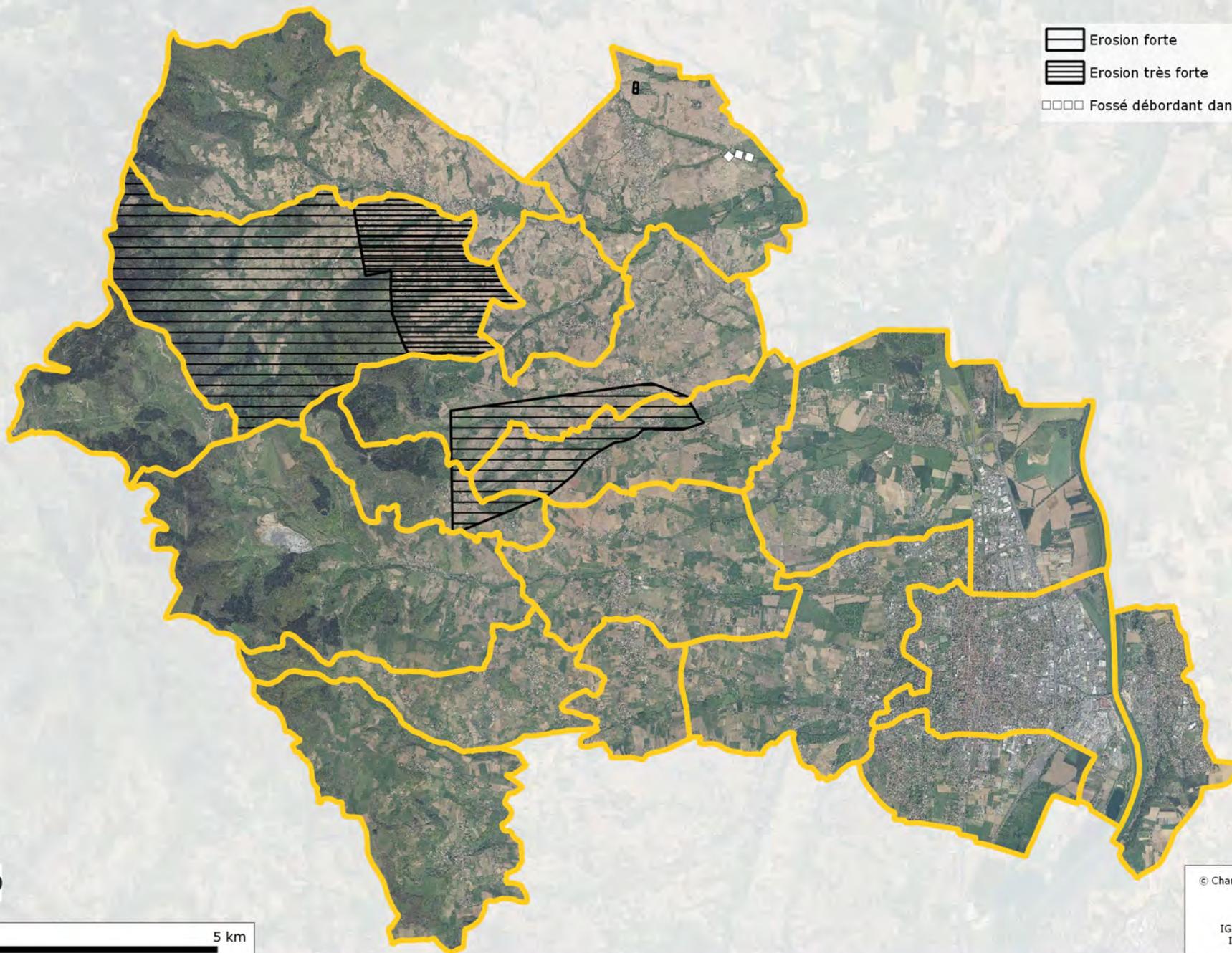


 **NORD**

0  5 km

© Chambre d'Agriculture du Rhône
Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
Date d'édition : Novembre 2018

-  Erosion forte
-  Erosion très forte
-  Fossé débordant dans les vignes



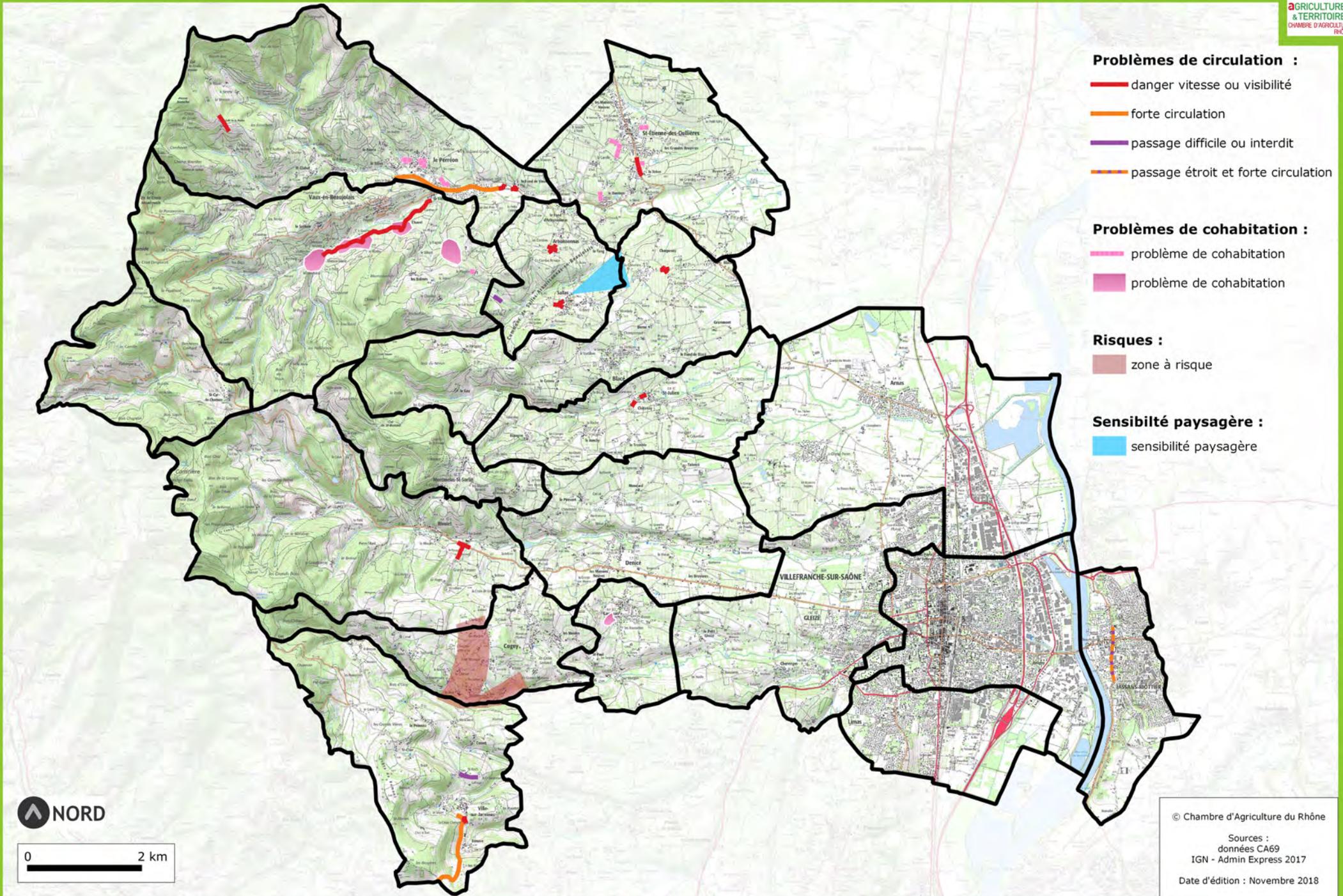
 **NORD**

0  5 km

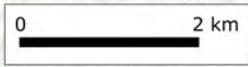
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

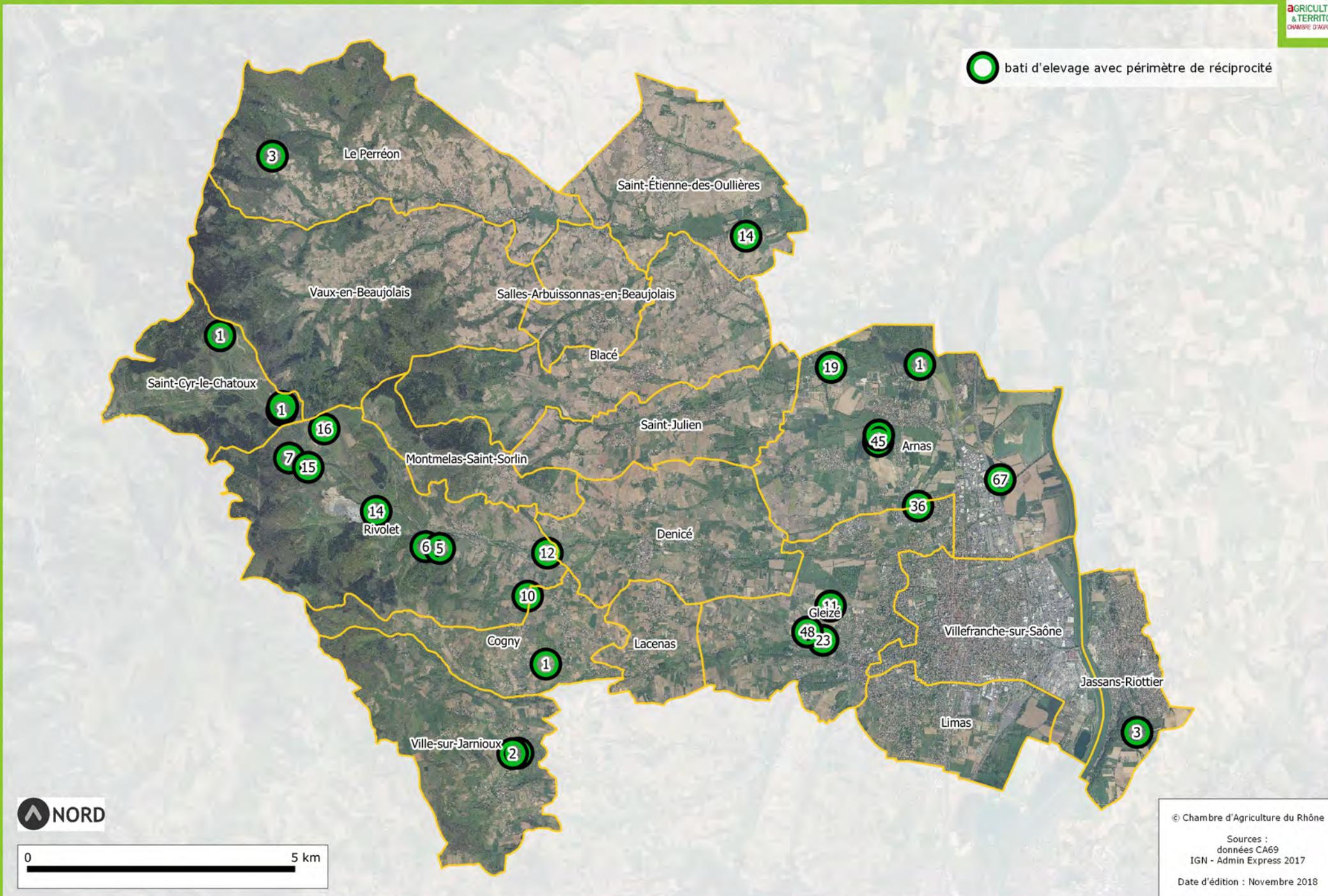
Date d'édition : Novembre 2018



NORD



Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité



Secteurs mécanisables et non mécanisables

-  secteur mécanisable
-  secteur non-mécanisable



 NORD

0 2 km

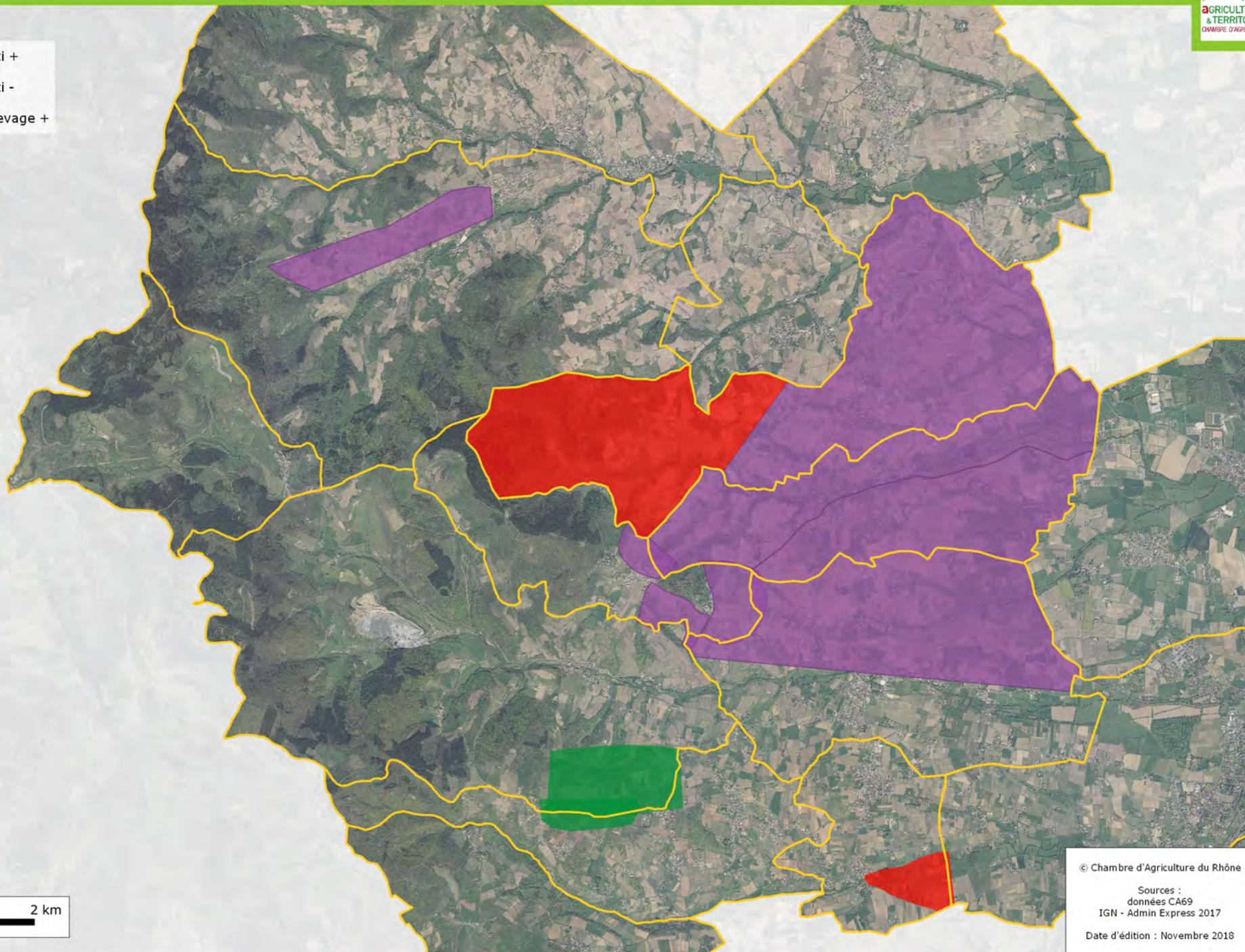
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs avec ou sans potentiel notable

- potentiel viti +
- potentiel viti -
- potentiel elevage +



▲ NORD

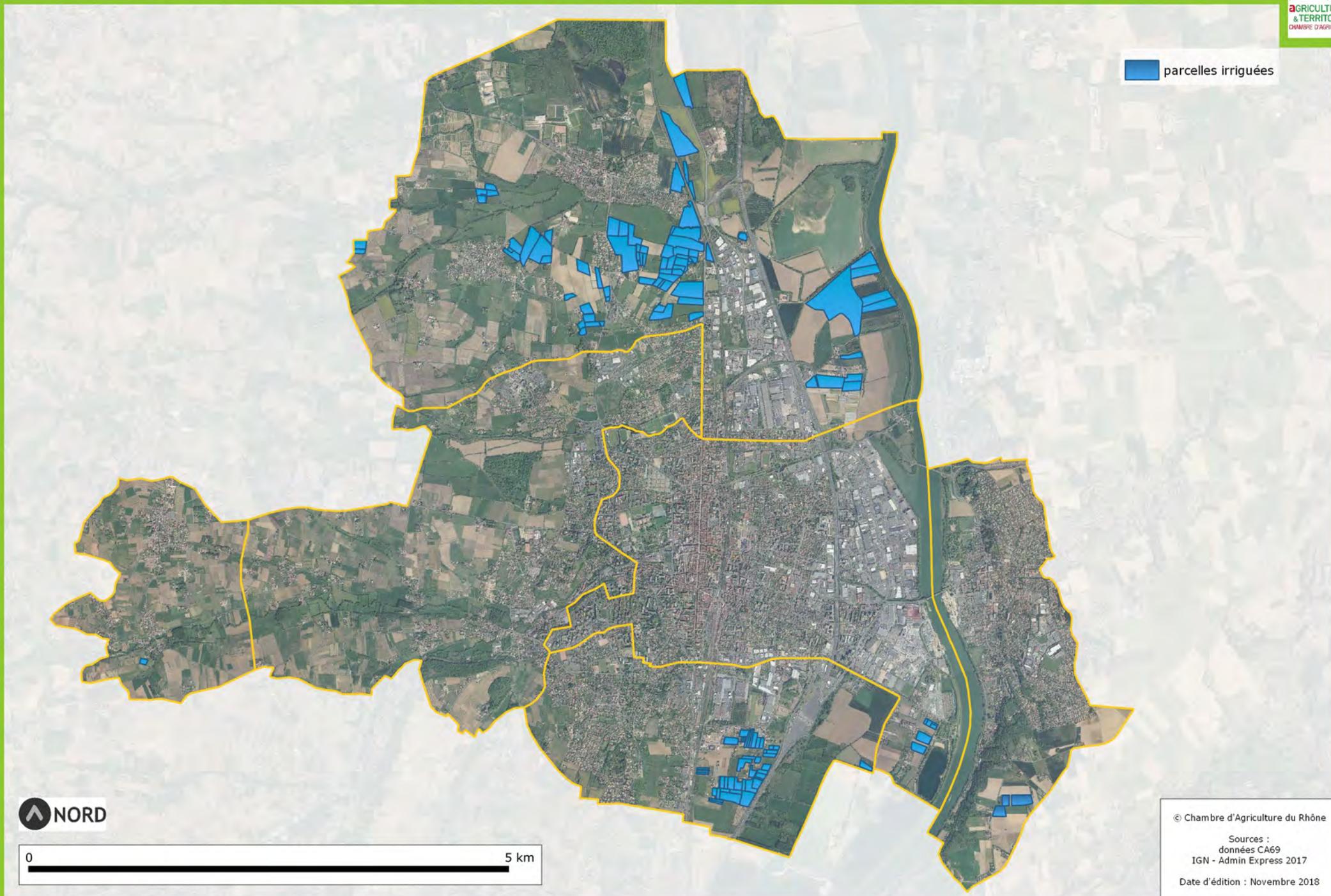
0 2 km

© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

Parcelles ayant fait l'objet d'investissements (irrigation)



parcelles irriguées

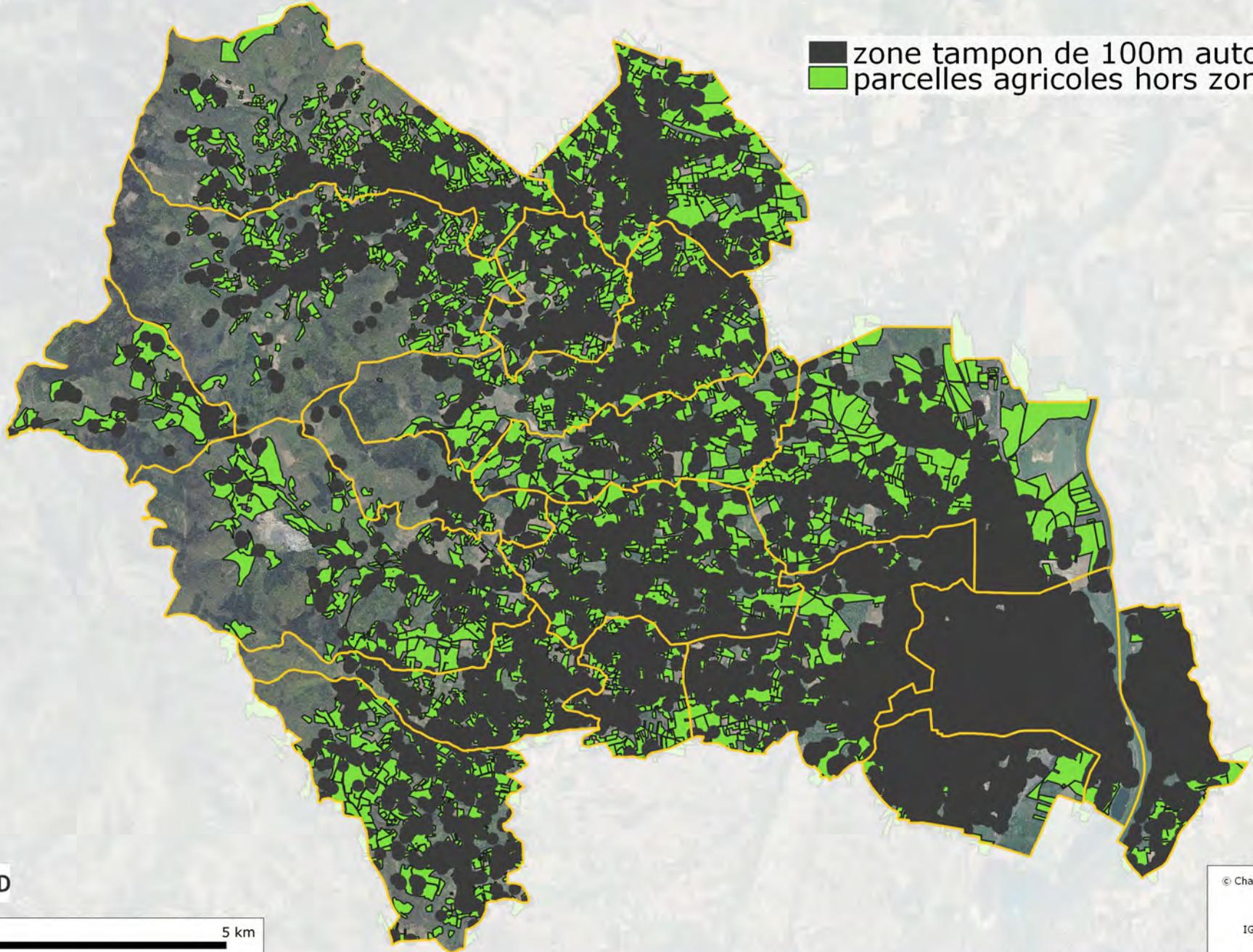
NORD

0 5 km

© Chambre d'Agriculture du Rhône
Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
Date d'édition : Novembre 2018

Zone tampon de 100m autour du bâti

■ zone tampon de 100m autour du bâti
■ parcelles agricoles hors zone tampon



▲ NORD

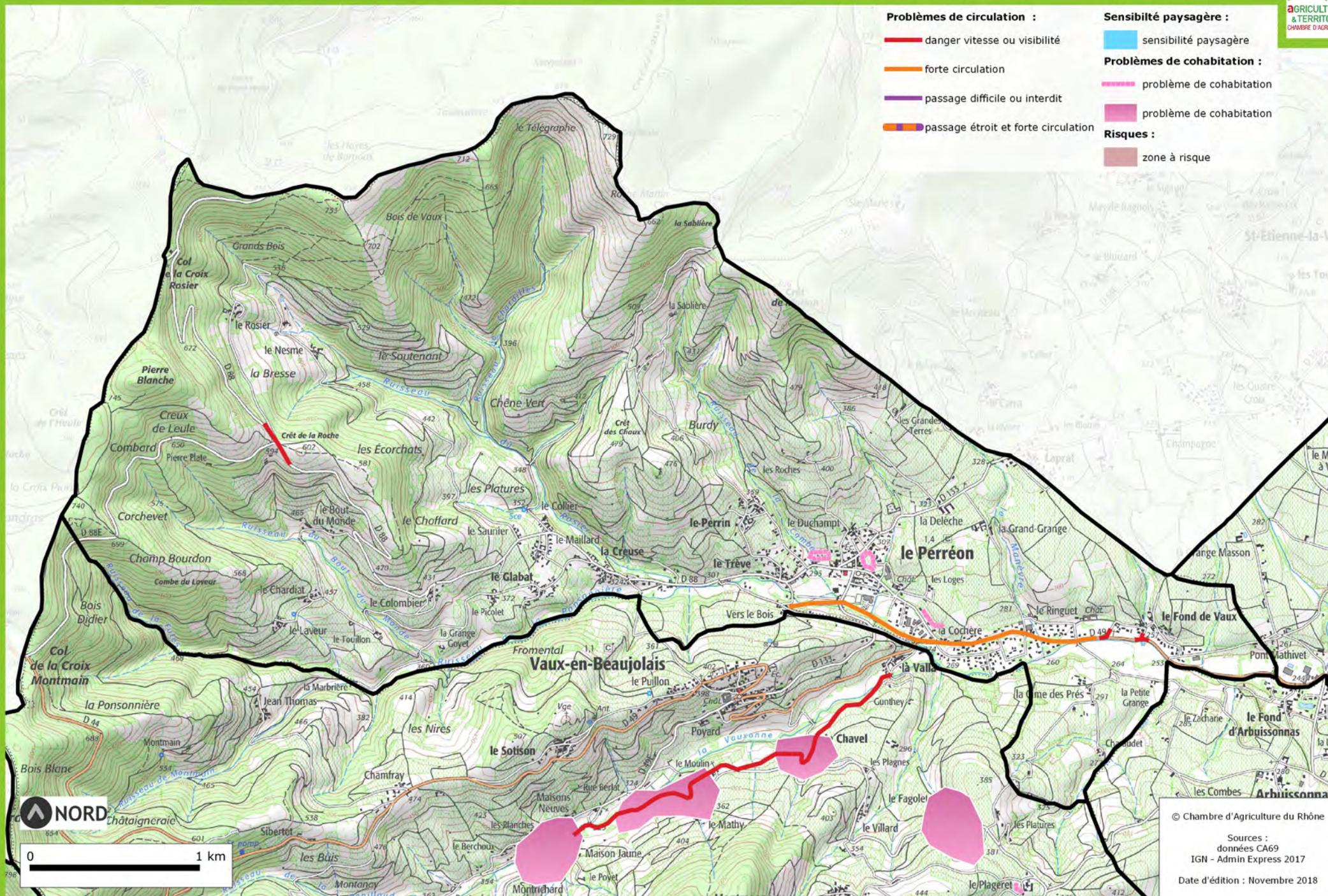
0 5 km

© Chambre d'Agriculture du Rhône

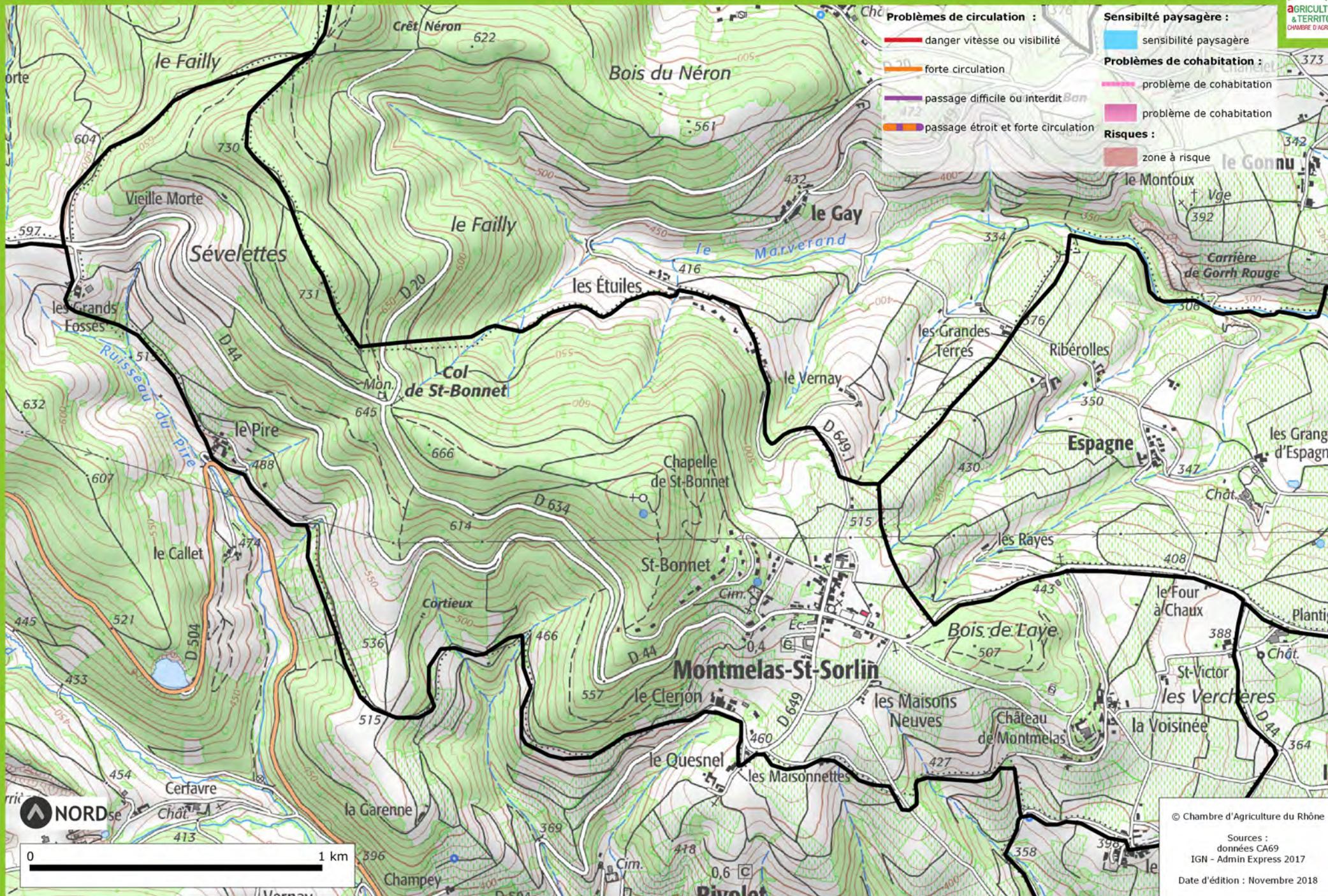
Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
ASP - RPG 2017

Date d'édition : Novembre 2018

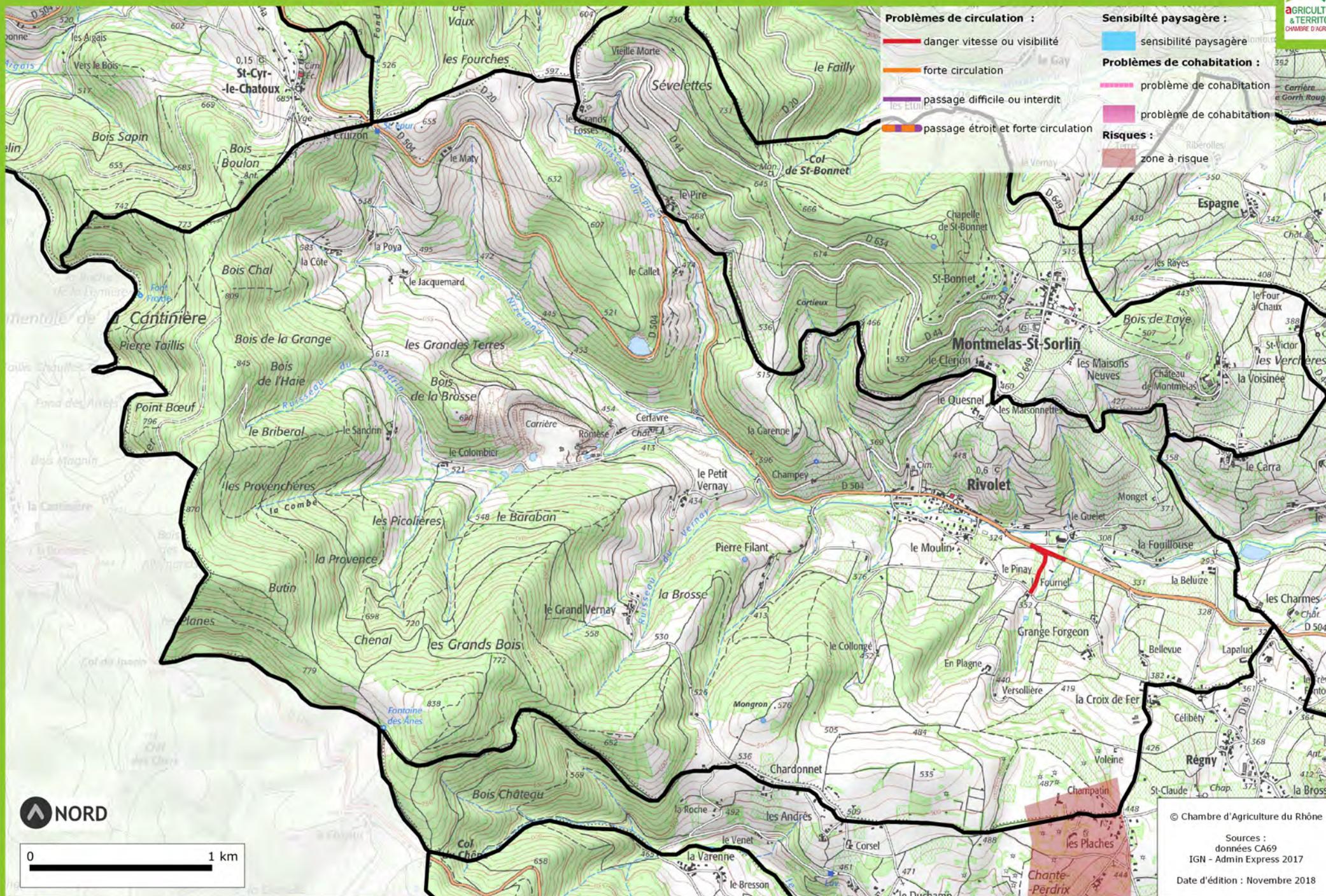
Contraintes pour les exploitations agricoles - LE PERREON



Contraintes pour les exploitations agricoles - MONTMELAS-SAINT-SORLIN



Contraintes pour les exploitations agricoles - RIVOLET

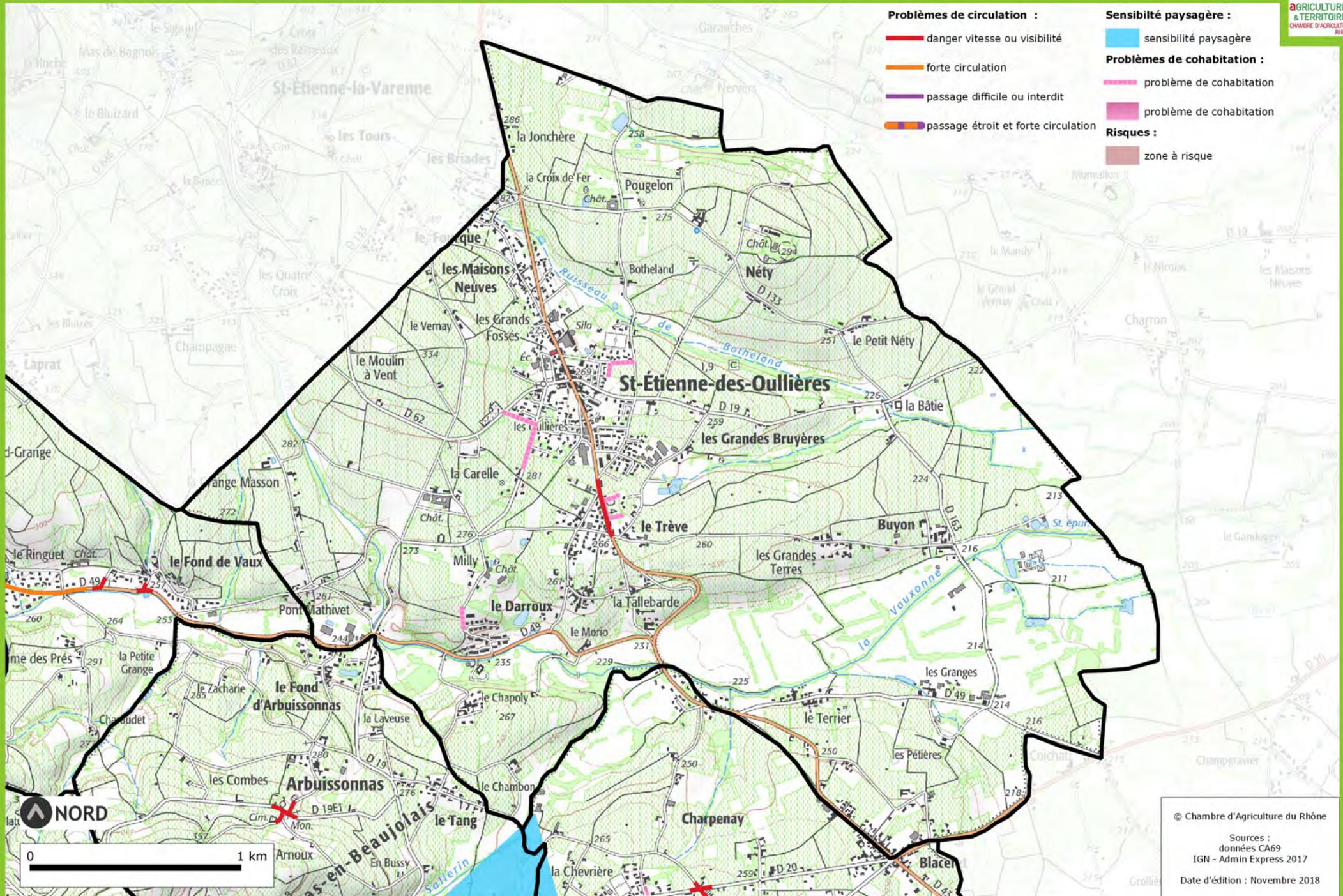


NORD

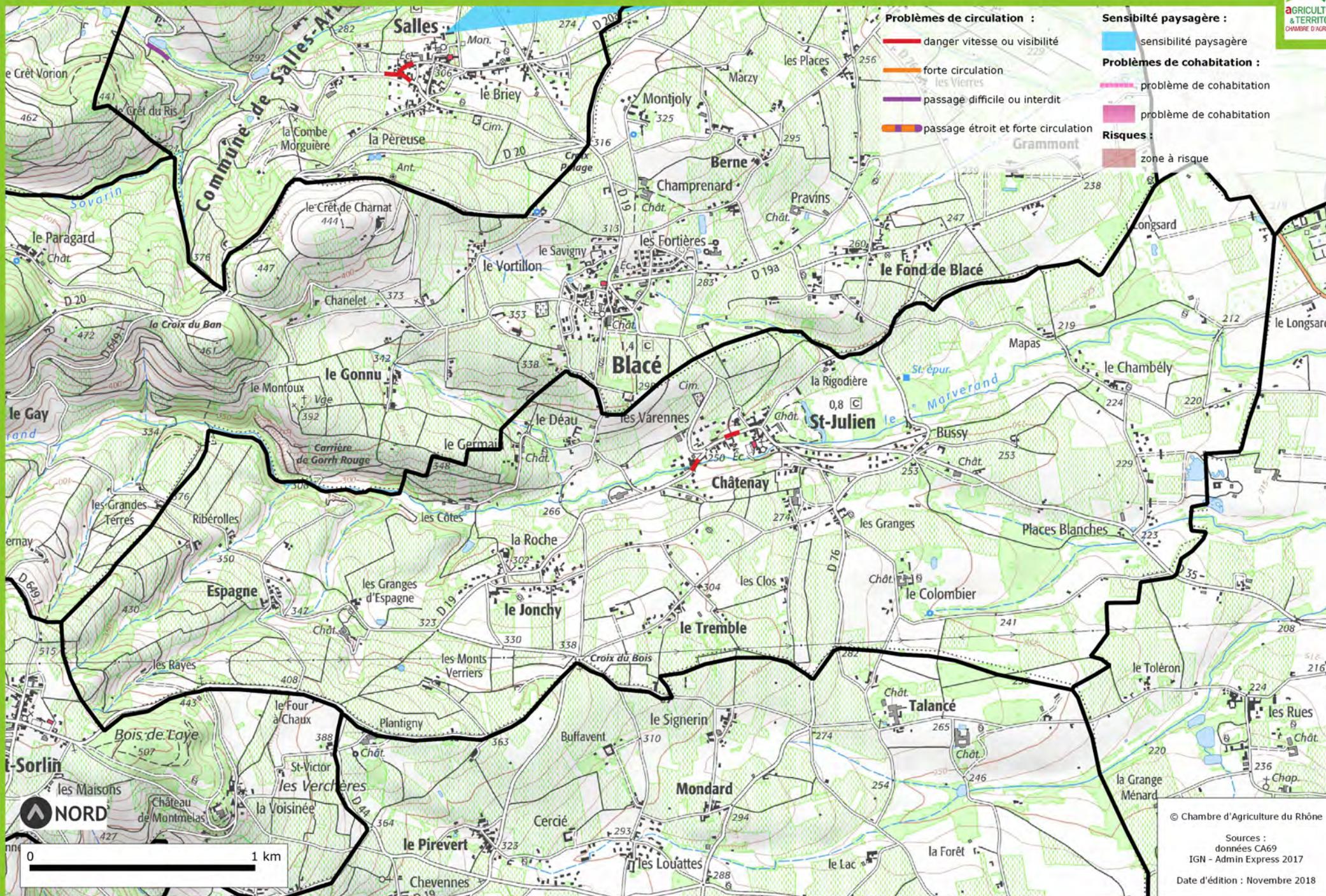


© Chambre d'Agriculture du Rhône
Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
Date d'édition : Novembre 2018

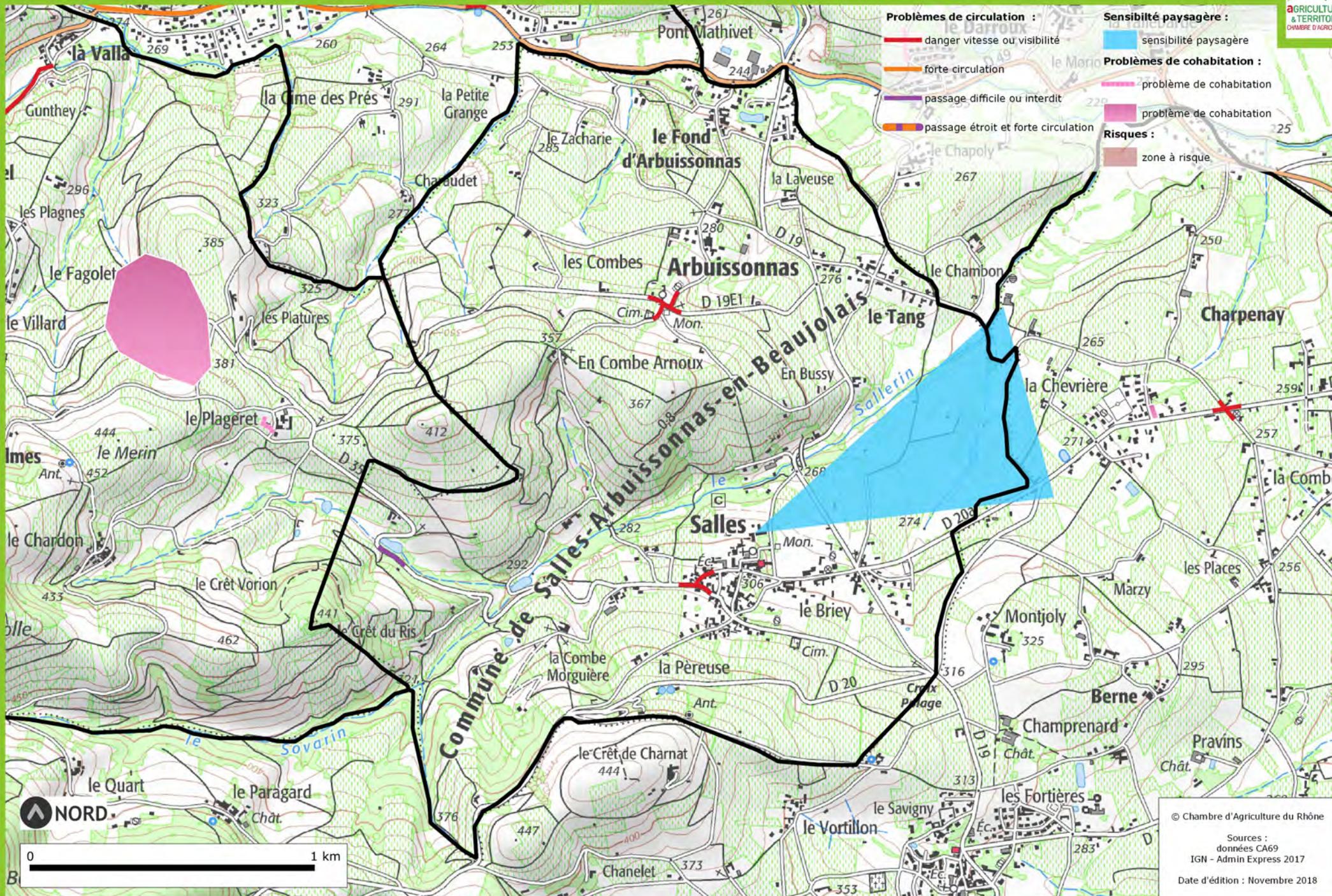
Contraintes pour les exploitations agricoles - SAINT-ETIENNE-DES-OUILLIERES



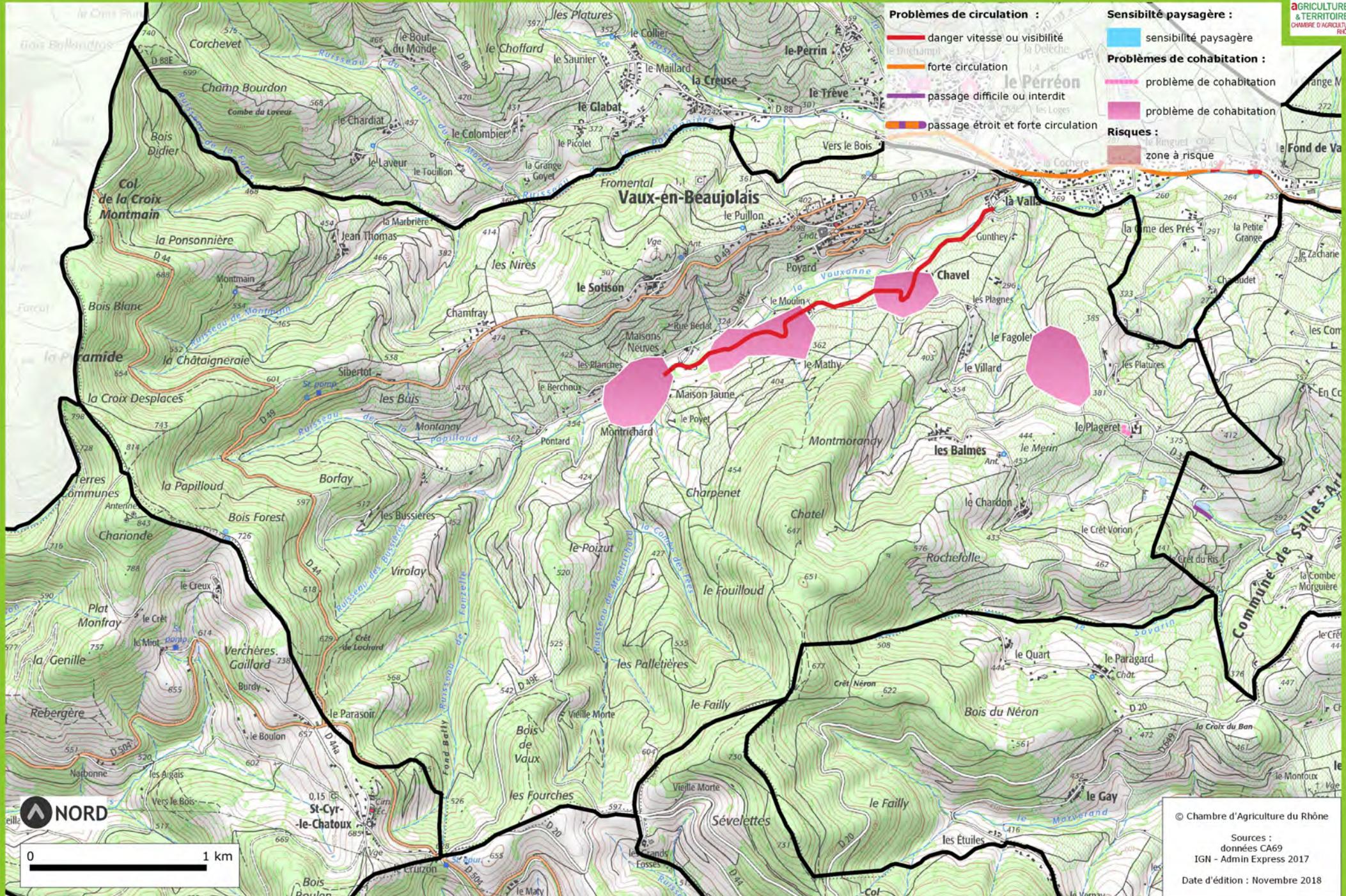
Contraintes pour les exploitations agricoles - SAINT-JULIEN



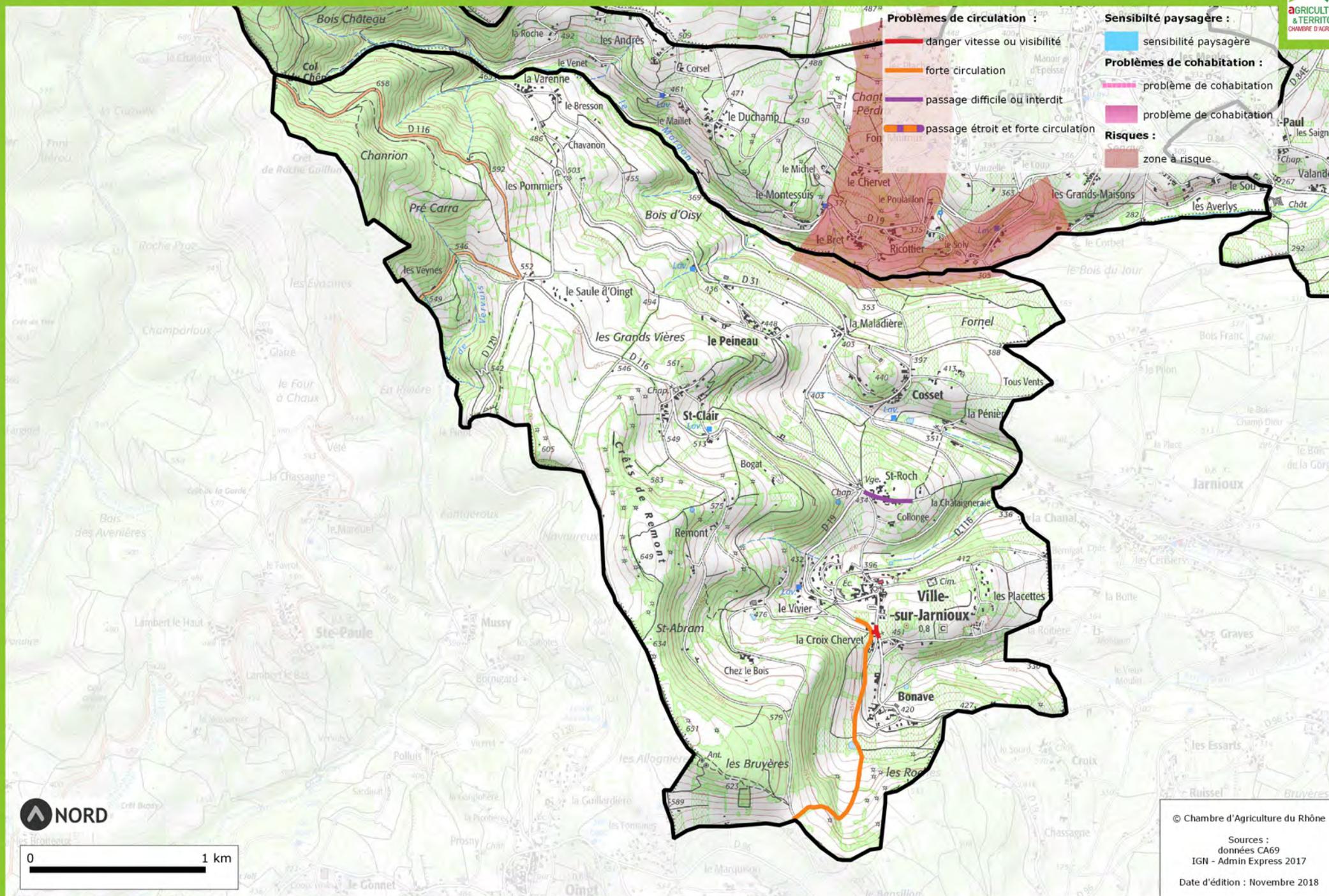
Contraintes pour les exploitations agricoles - SALLES-ARBUISSONNAS-EN-BEAUJOLAIS



Contraintes pour les exploitations agricoles - VAUX-EN-BEAUJOLAIS

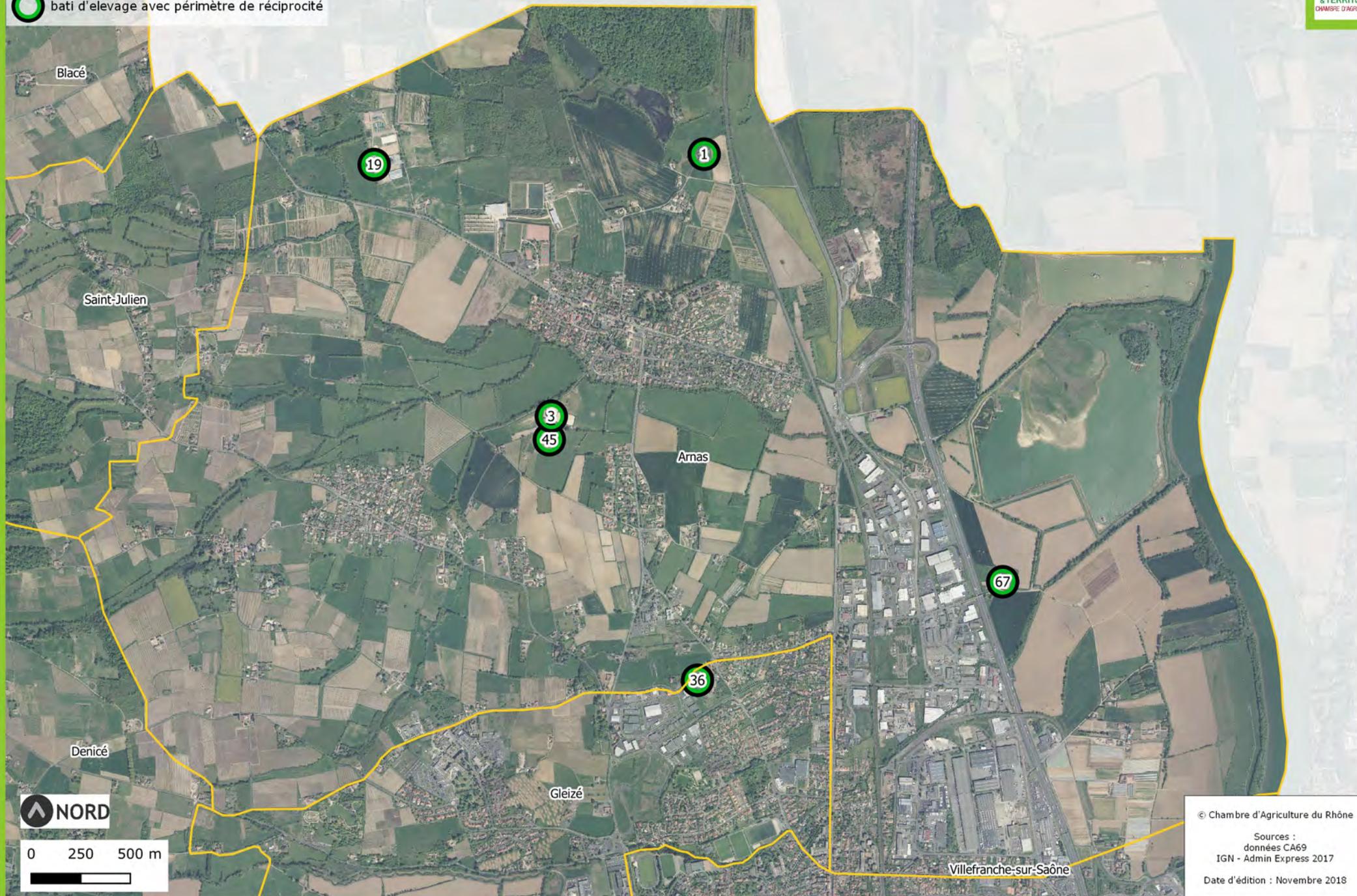


Contraintes pour les exploitations agricoles - VILLE-SUR-JARNIOUX



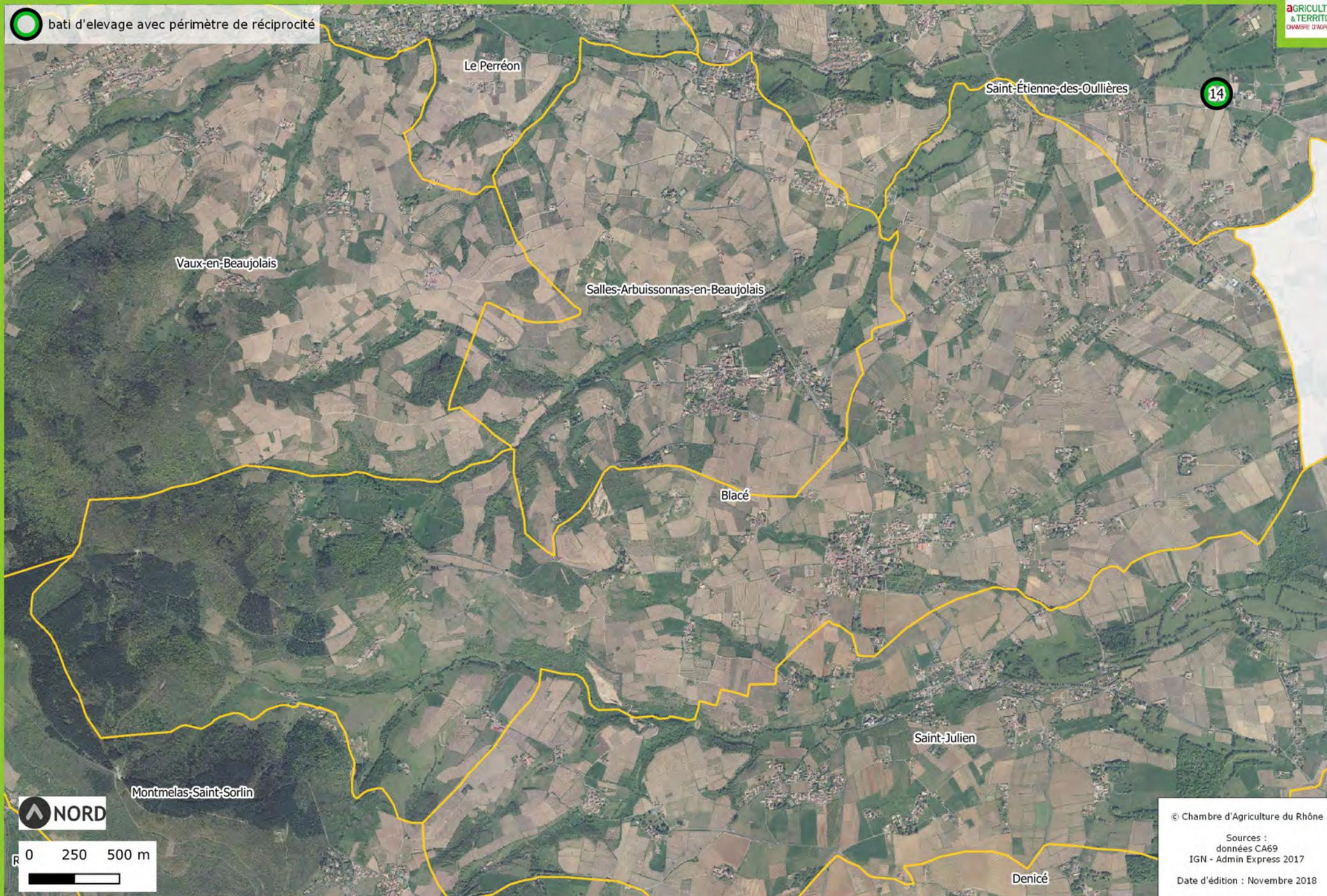
Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'élevage avec périmètre de réciprocité



Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

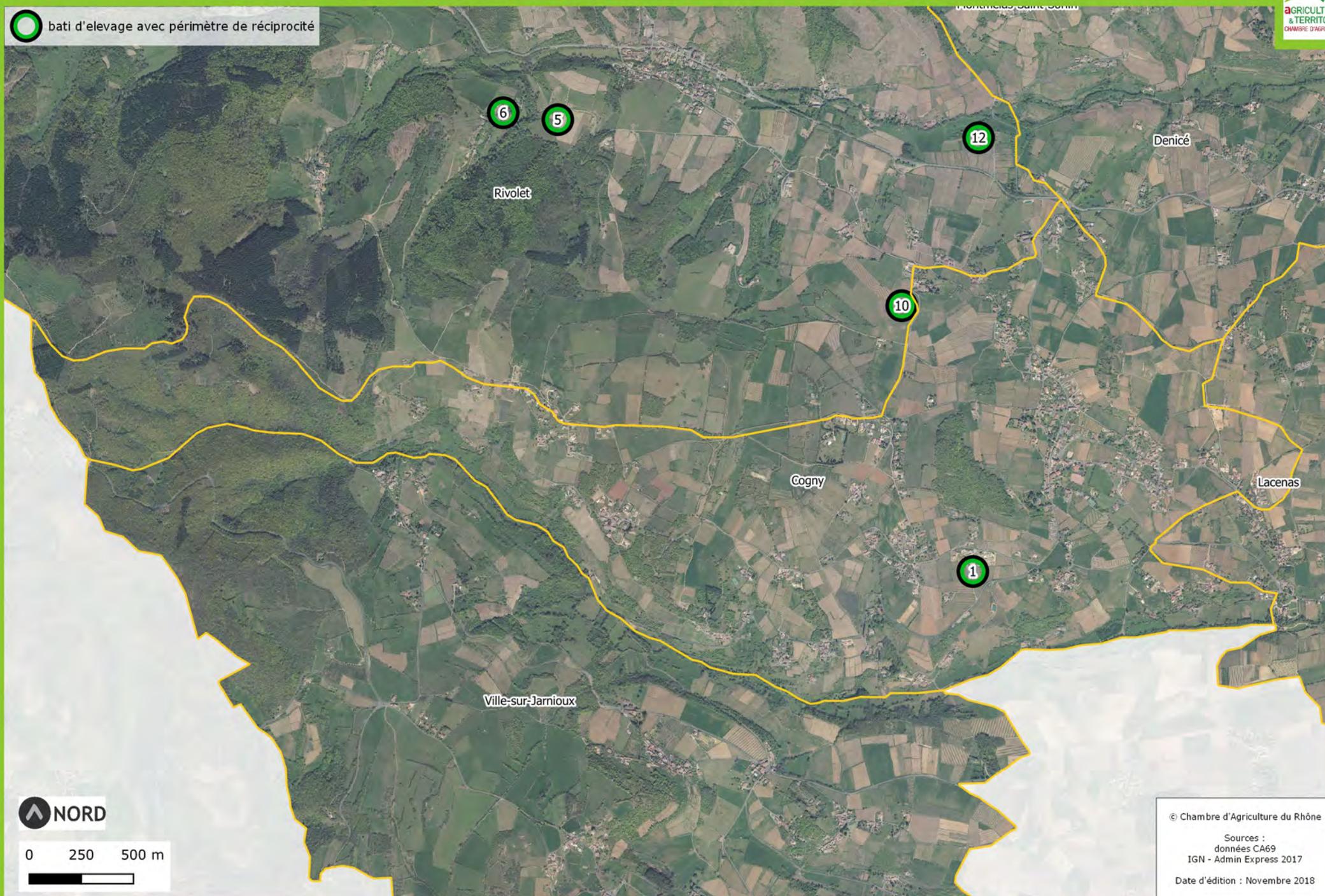
 bati d'elevage avec périmètre de réciprocité



© Chambre d'Agriculture du Rhône
Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
Date d'édition : Novembre 2018

Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'élevage avec périmètre de réciprocité



 **NORD**

0 250 500 m



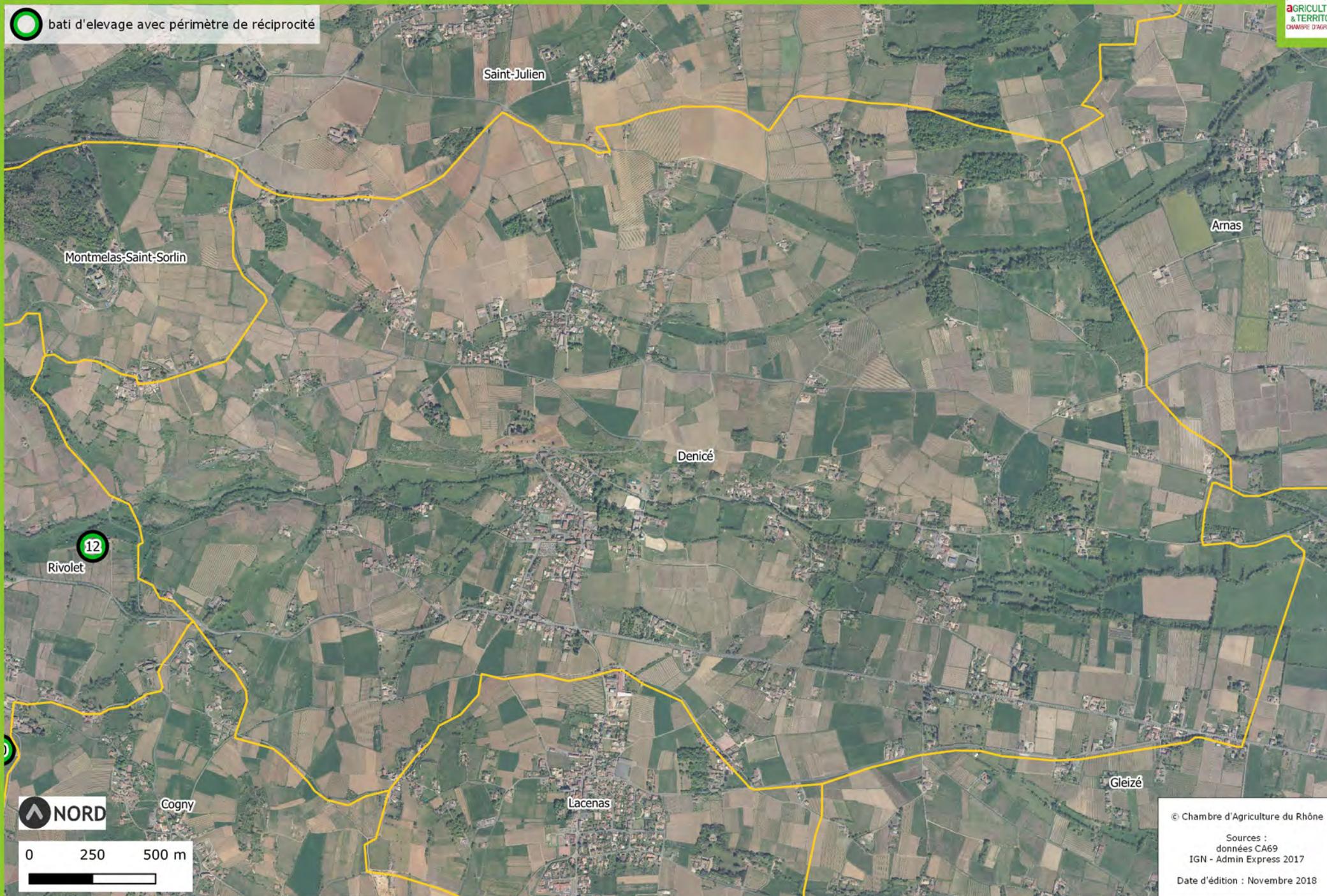
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'elevage avec périmètre de réciprocité



© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'élevage avec périmètre de réciprocité



 **NORD**

0 250 500 m



© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'élevage avec périmètre de réciprocité



© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'elevage avec périmètre de réciprocité



Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'élevage avec périmètre de réciprocité



© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'élevage avec périmètre de réciprocité



 **NORD**

0 250 500 m

Ville-sur-Jarnioux

Cogny

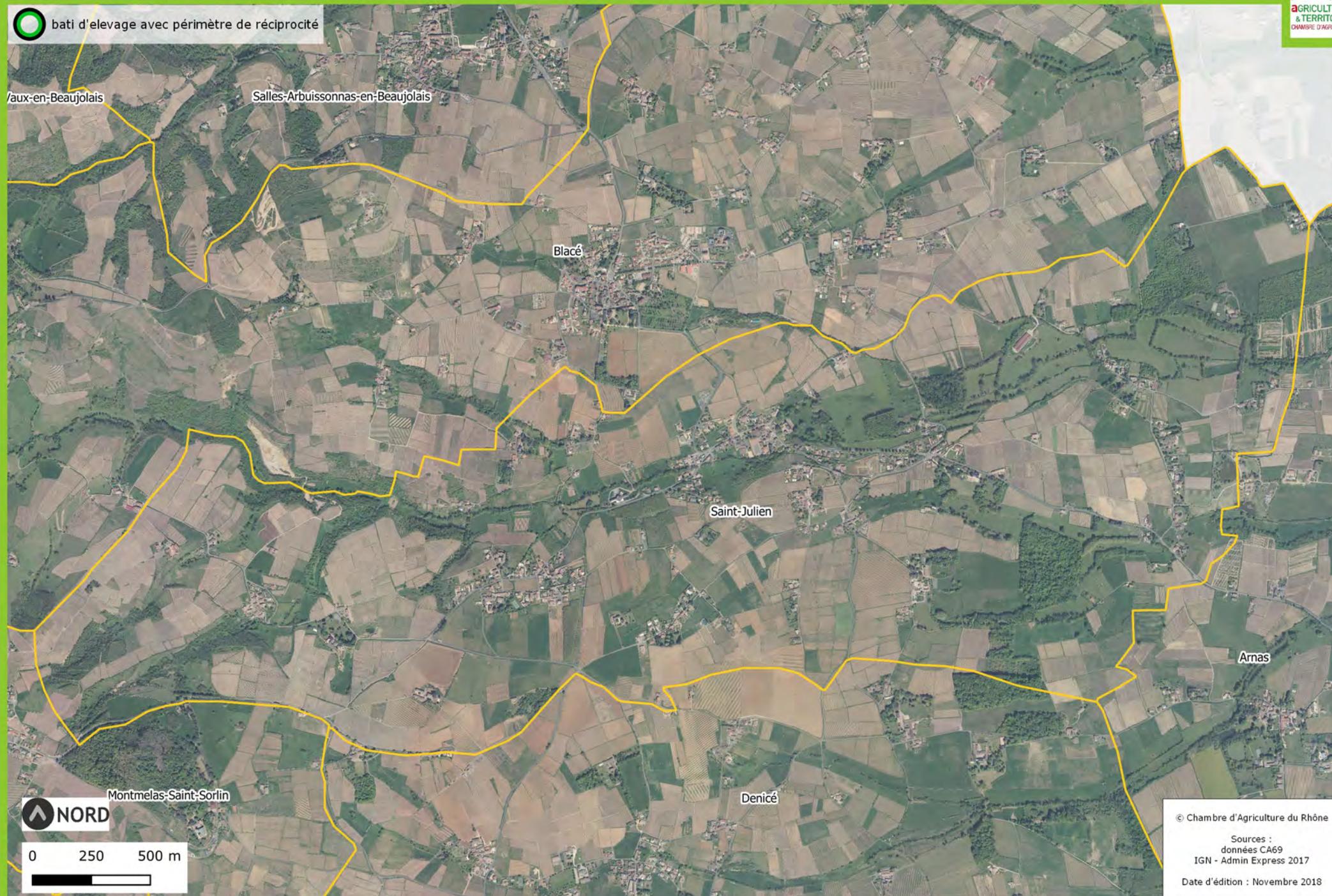
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

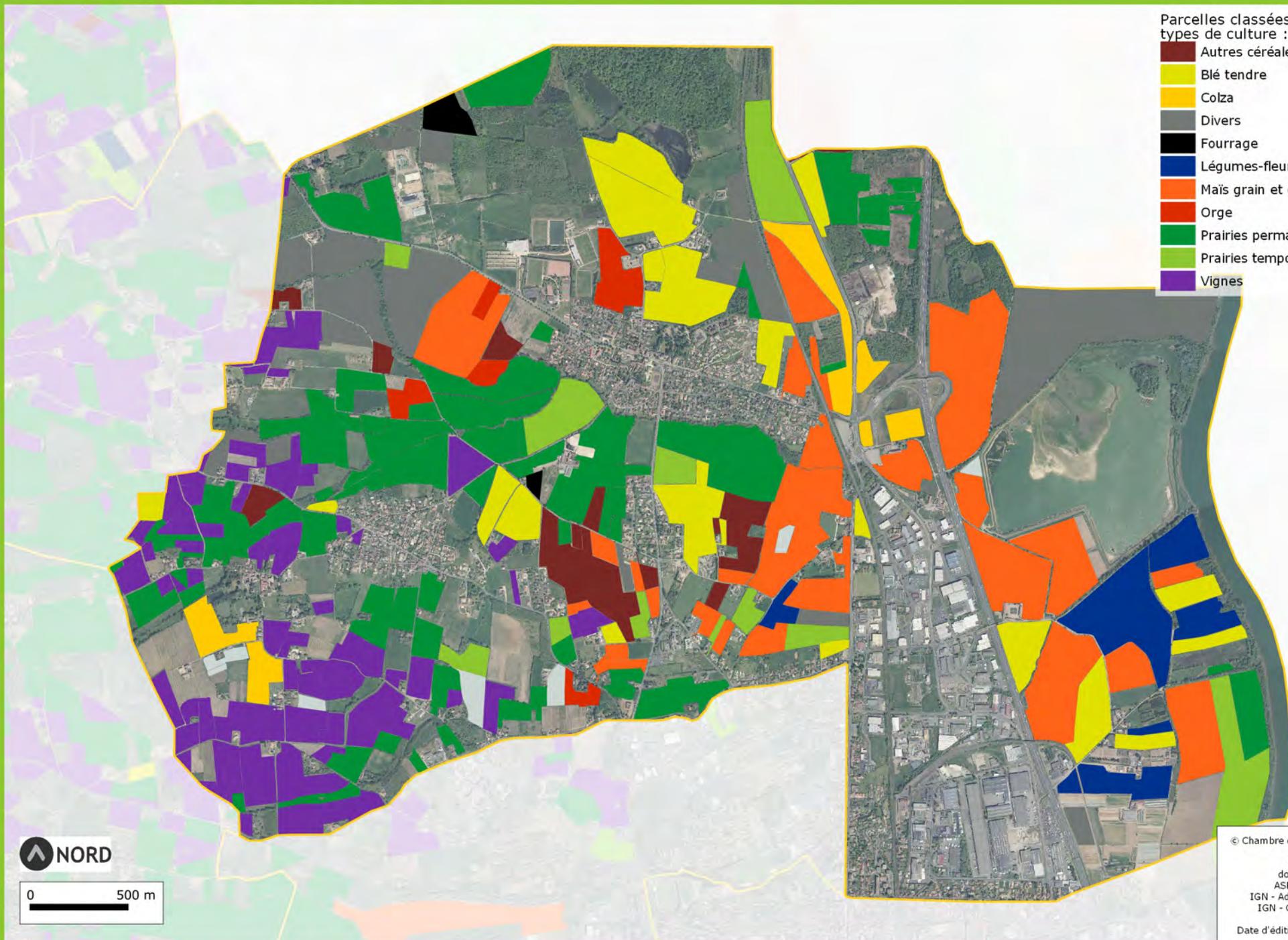
Batiments d'élevage avec périmètre de réciprocité

 bati d'elevage avec périmètre de réciprocité



Parcelles classées par types de culture :

- Autres céréales
- Blé tendre
- Colza
- Divers
- Fourrage
- Légumes-fleurs
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes



▲ NORD

0 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

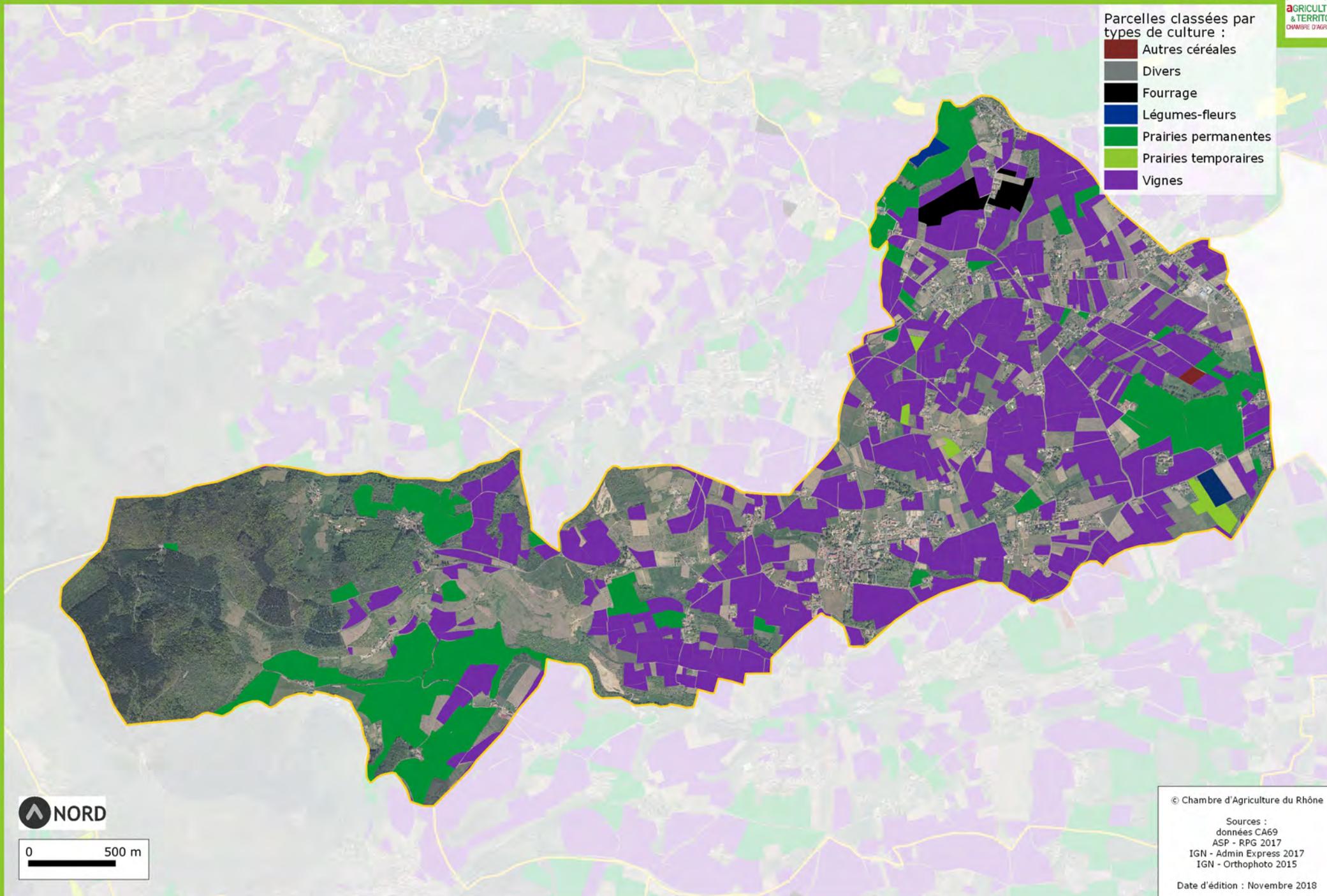
Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Occupation du sol 2018 - Blacé

Parcelles classées par
types de culture :

- Autres céréales
- Divers
- Fourrage
- Légumes-fleurs
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes



▲ NORD

0 500 m

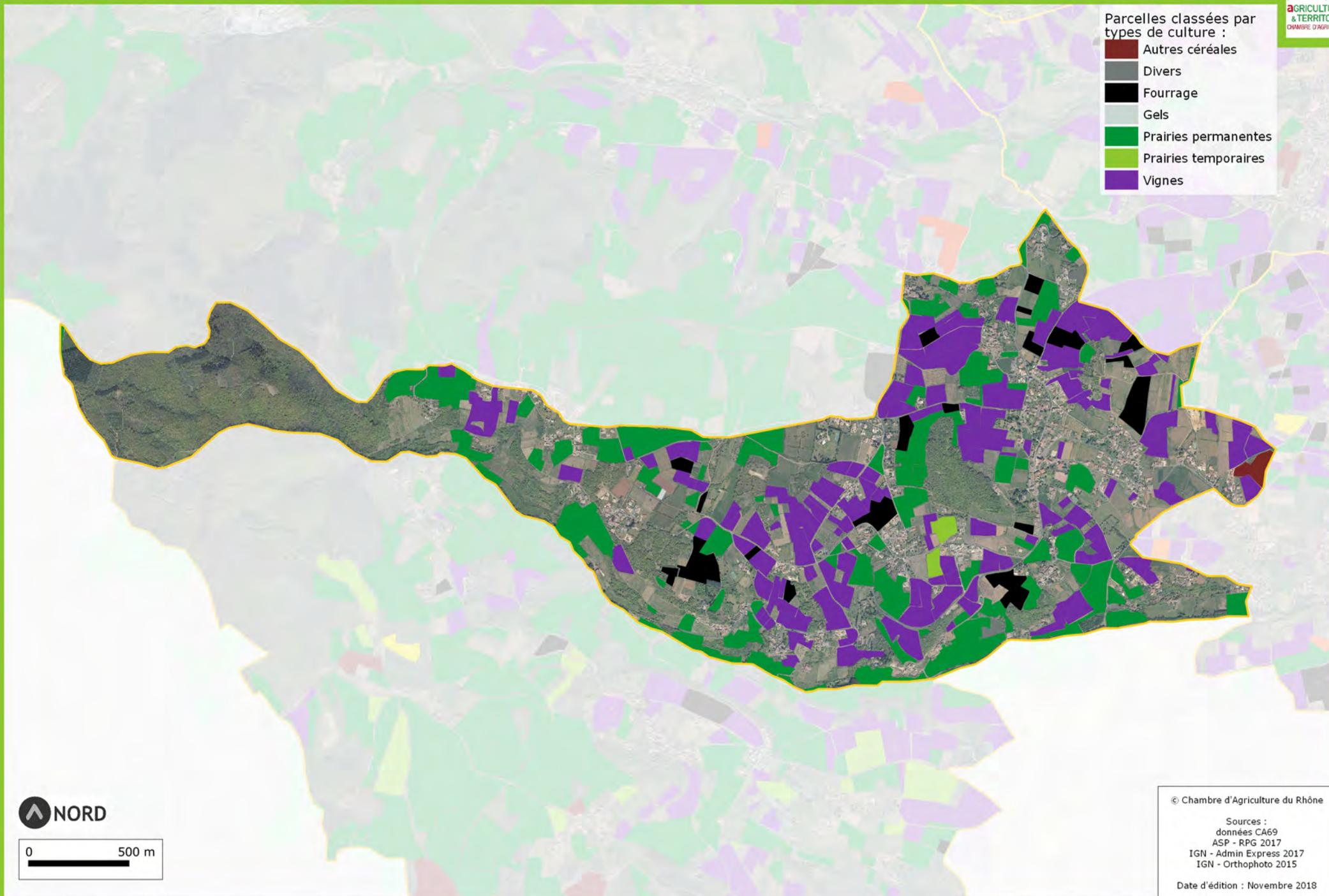
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Parcelles classées par types de culture :

- Autres céréales
- Divers
- Fourrage
- Gels
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes



▲ NORD

0 500 m

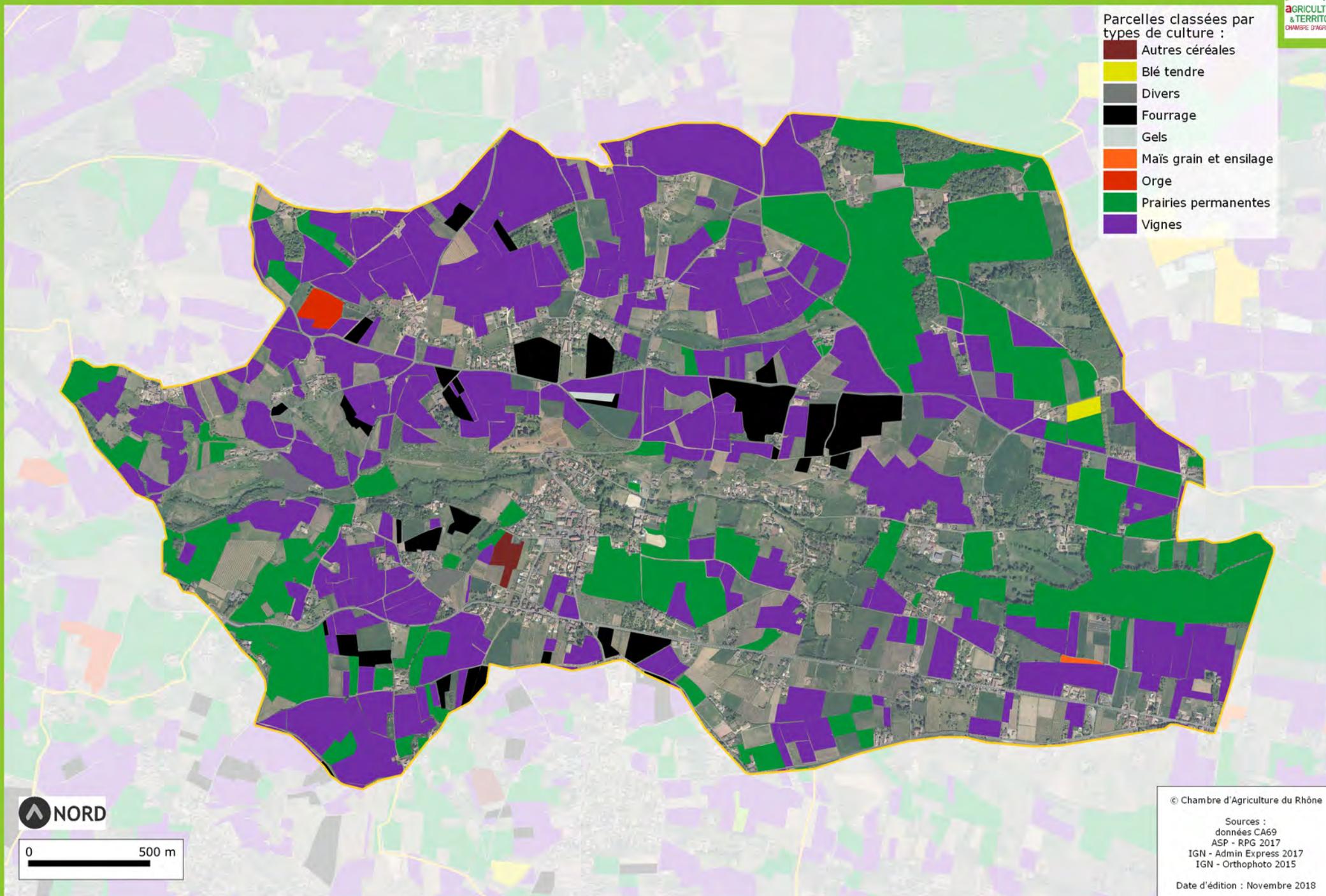
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Parcelles classées par
types de culture :

-  Autres céréales
-  Blé tendre
-  Divers
-  Fourrage
-  Gels
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Prairies permanentes
-  Vignes



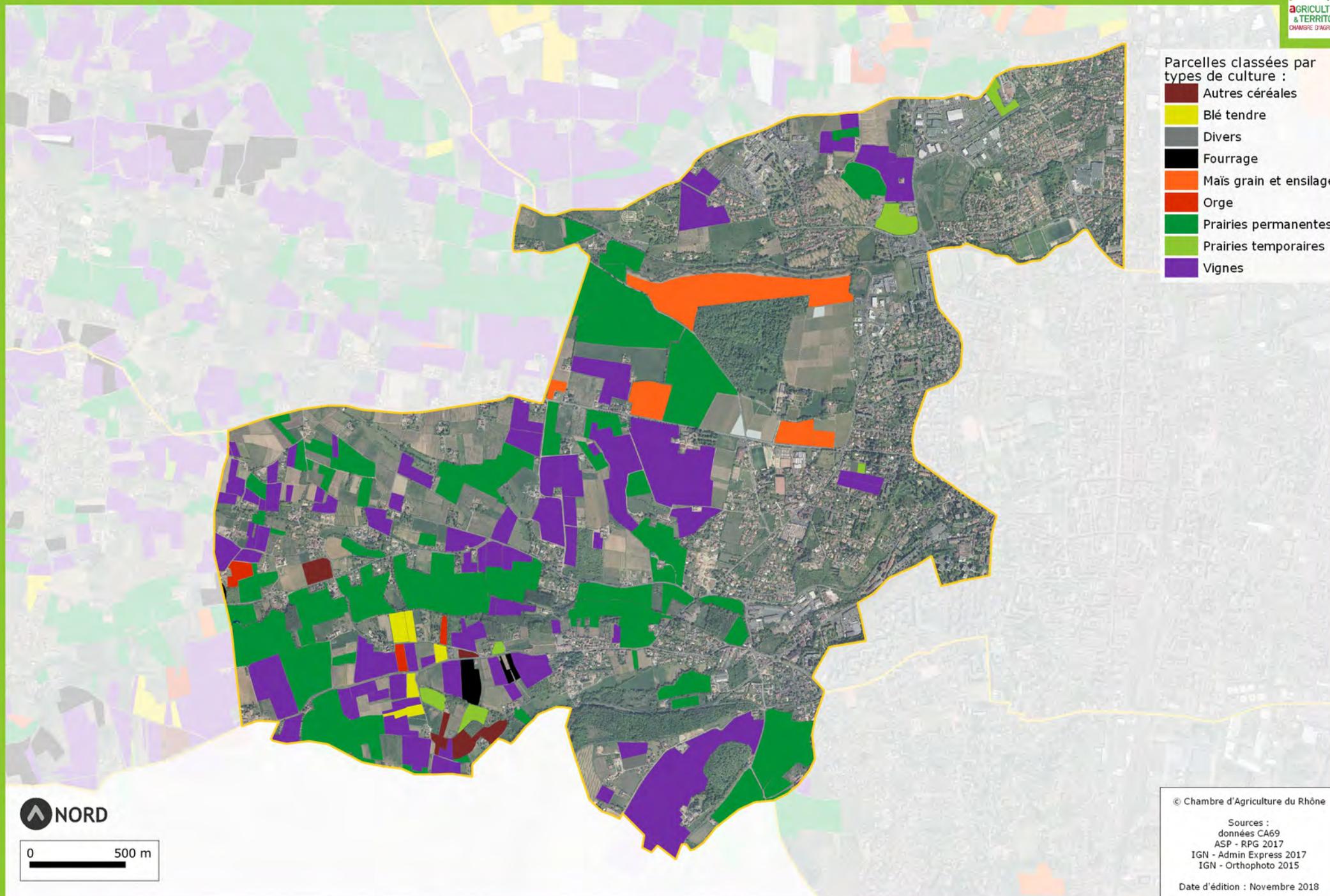
 **NORD**

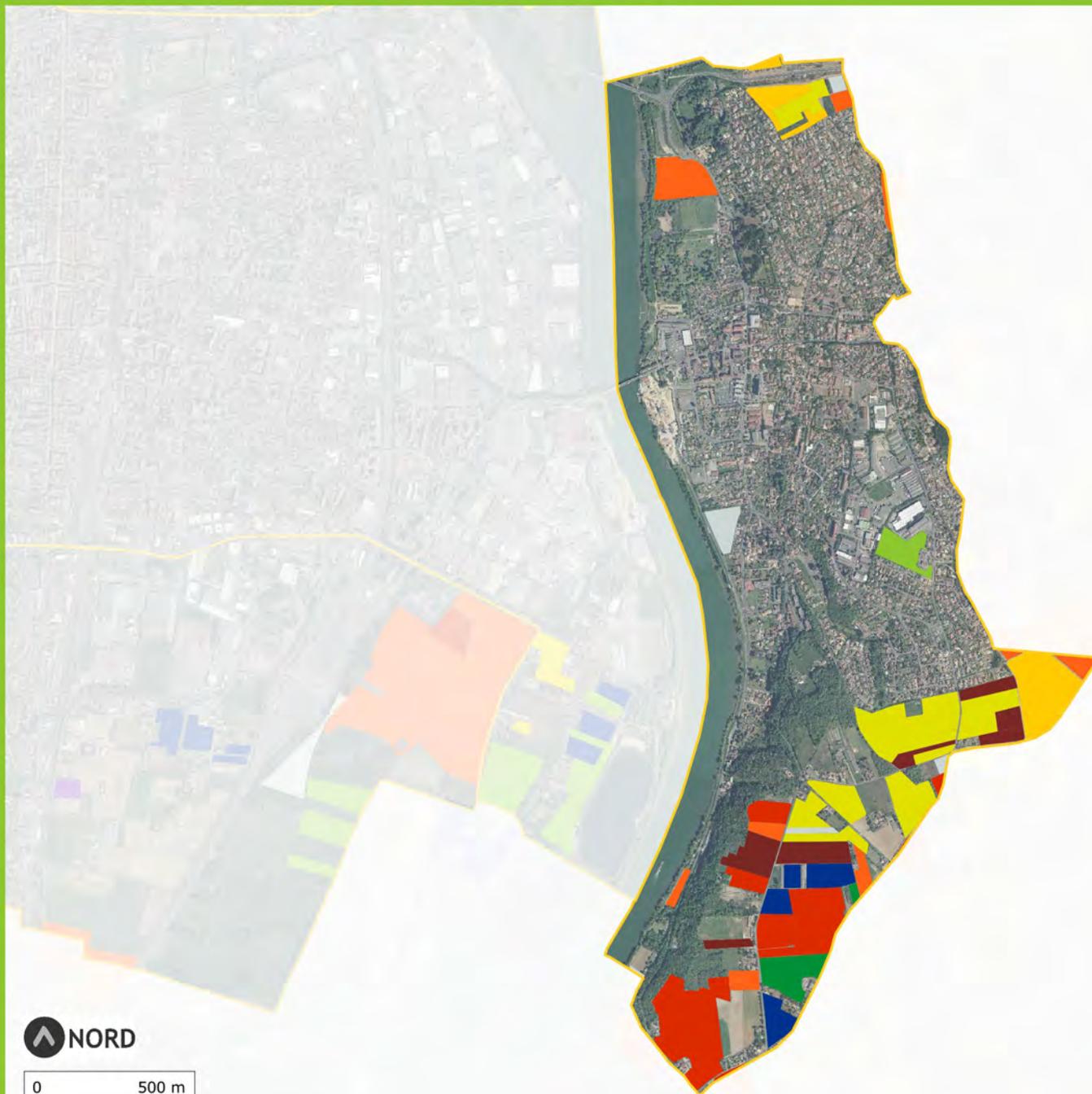
0 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018





Parcelles classées par
types de culture :

-  Autres céréales
-  Blé tendre
-  Colza
-  Estives landes
-  Gels
-  Légumes-fleurs
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires

 **NORD**

0 500 m



© Chambre d'Agriculture du Rhône

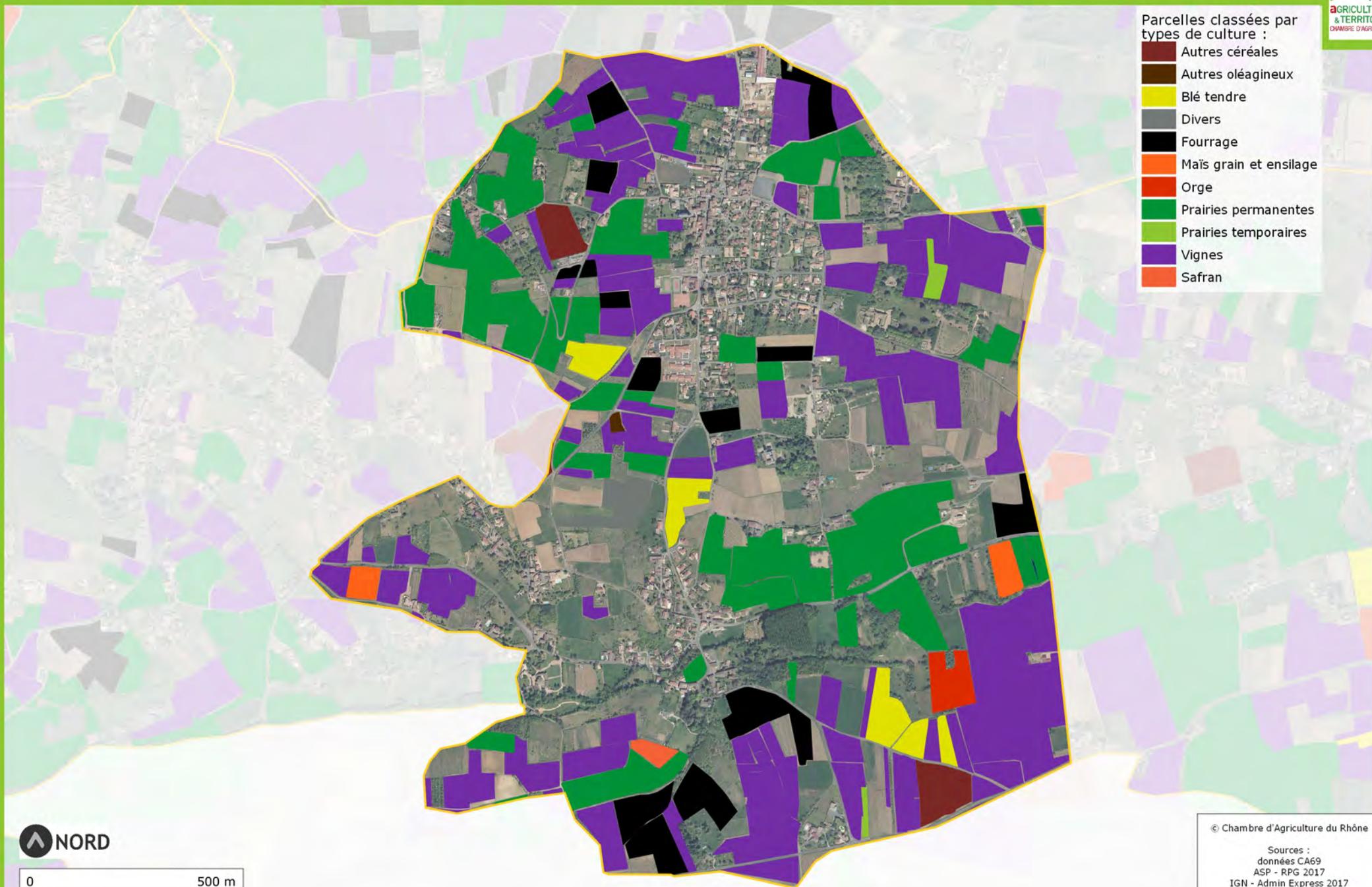
Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Occupation du sol 2018 - Lacenas

Parcelles classées par types de culture :

-  Autres céréales
-  Autres oléagineux
-  Blé tendre
-  Divers
-  Fourrage
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes
-  Safran



 **NORD**

0 500 m

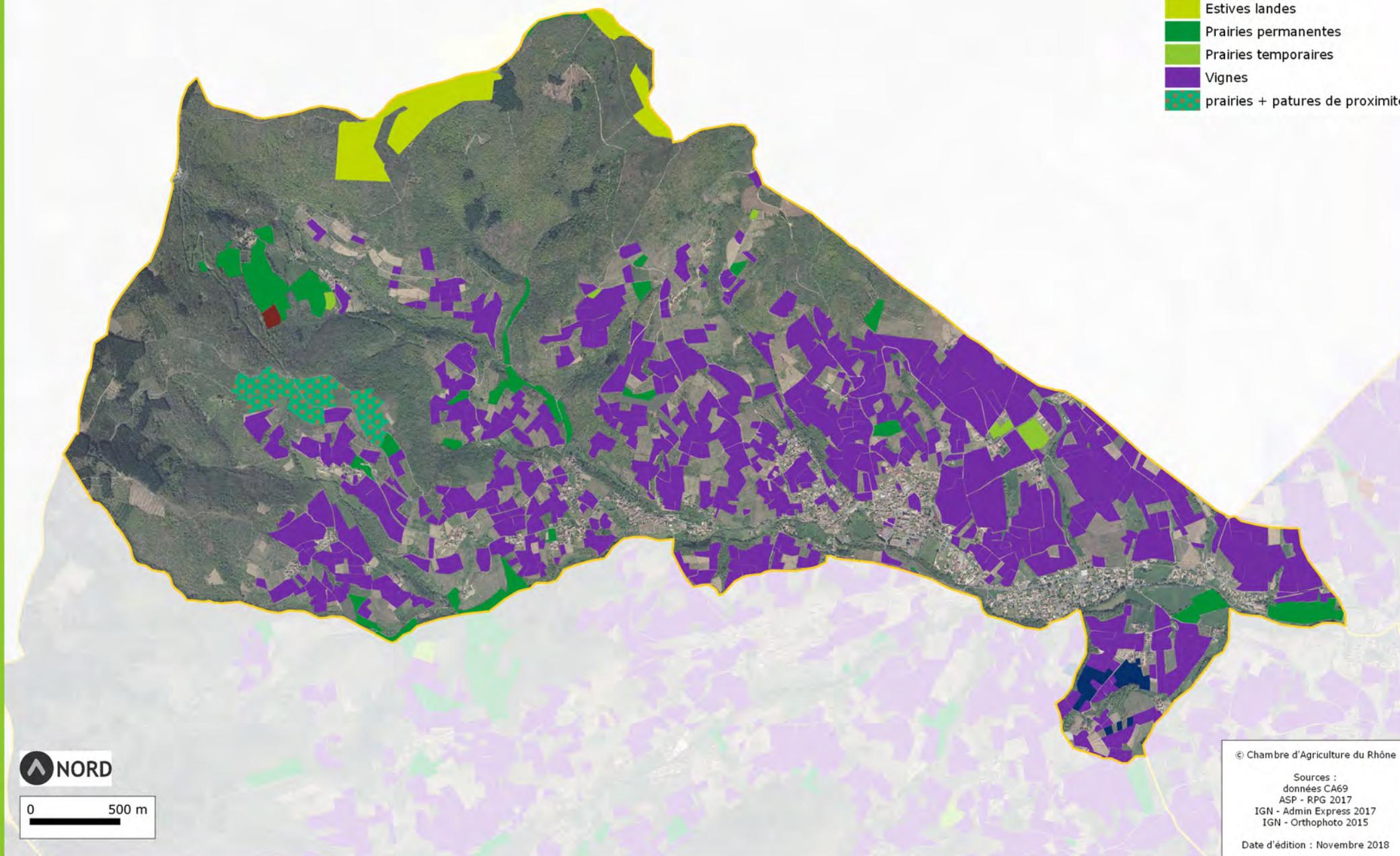
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

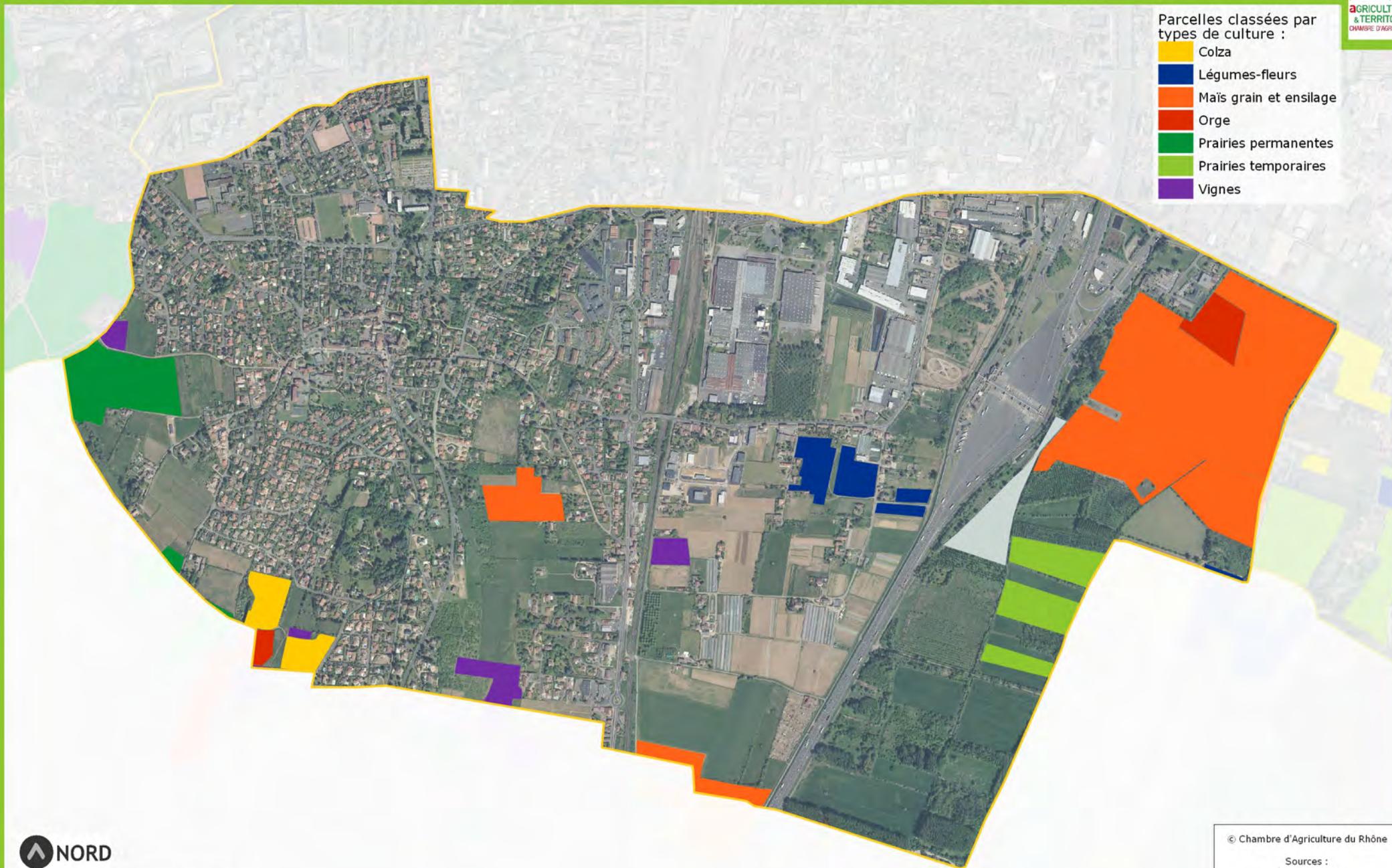
Parcelles classées par
types de culture :

- Autres céréales
- Divers
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes
- prairies + pâtures de proximité



Parcelles classées par
types de culture :

-  Colza
-  Légumes-fleurs
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes



 **NORD**

0  500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Occupation du sol 2018 - Montmelas-Saint-Sorlin

Parcelles classées par
types de culture :

- Divers
- Prairies permanentes
- Vignes

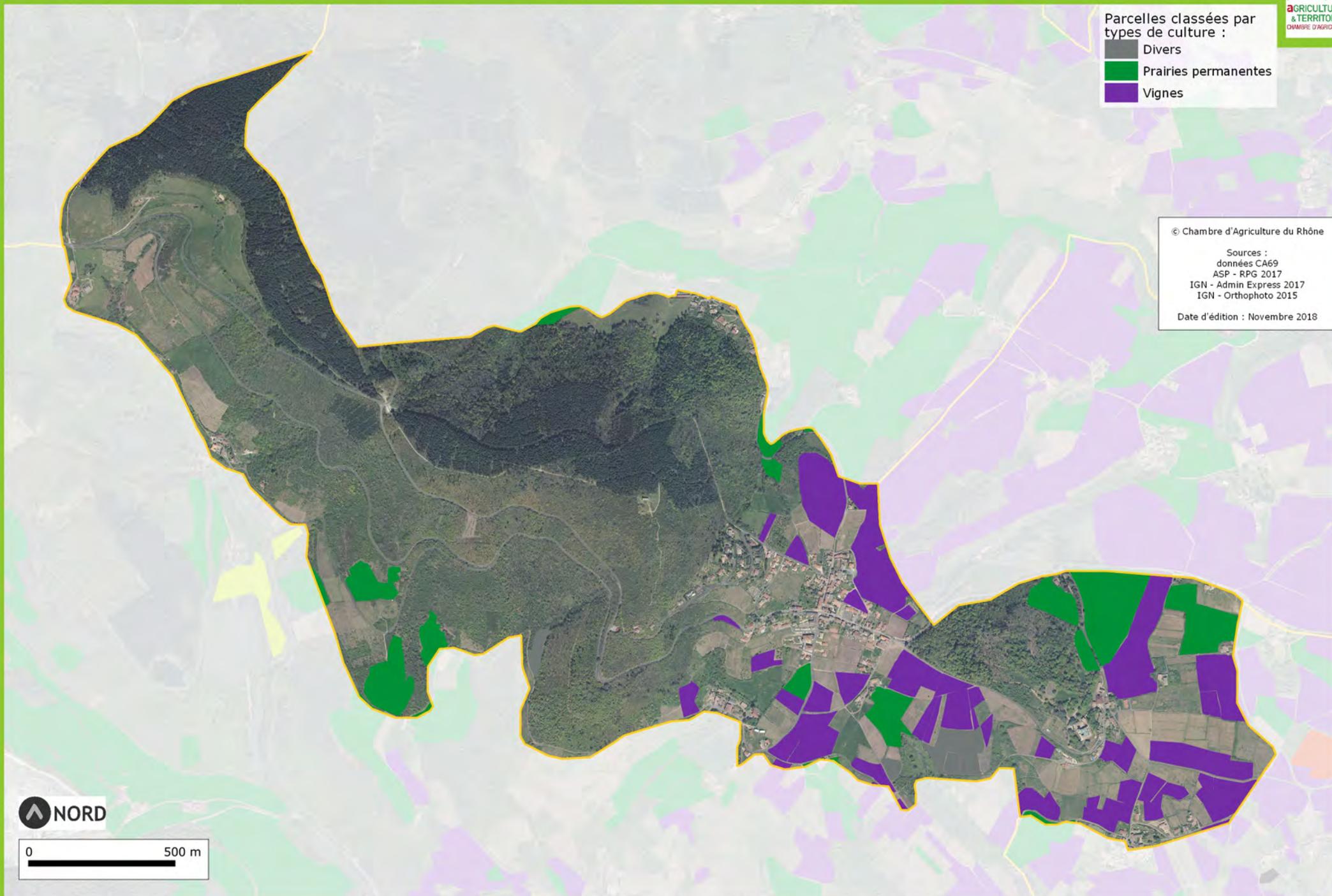
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

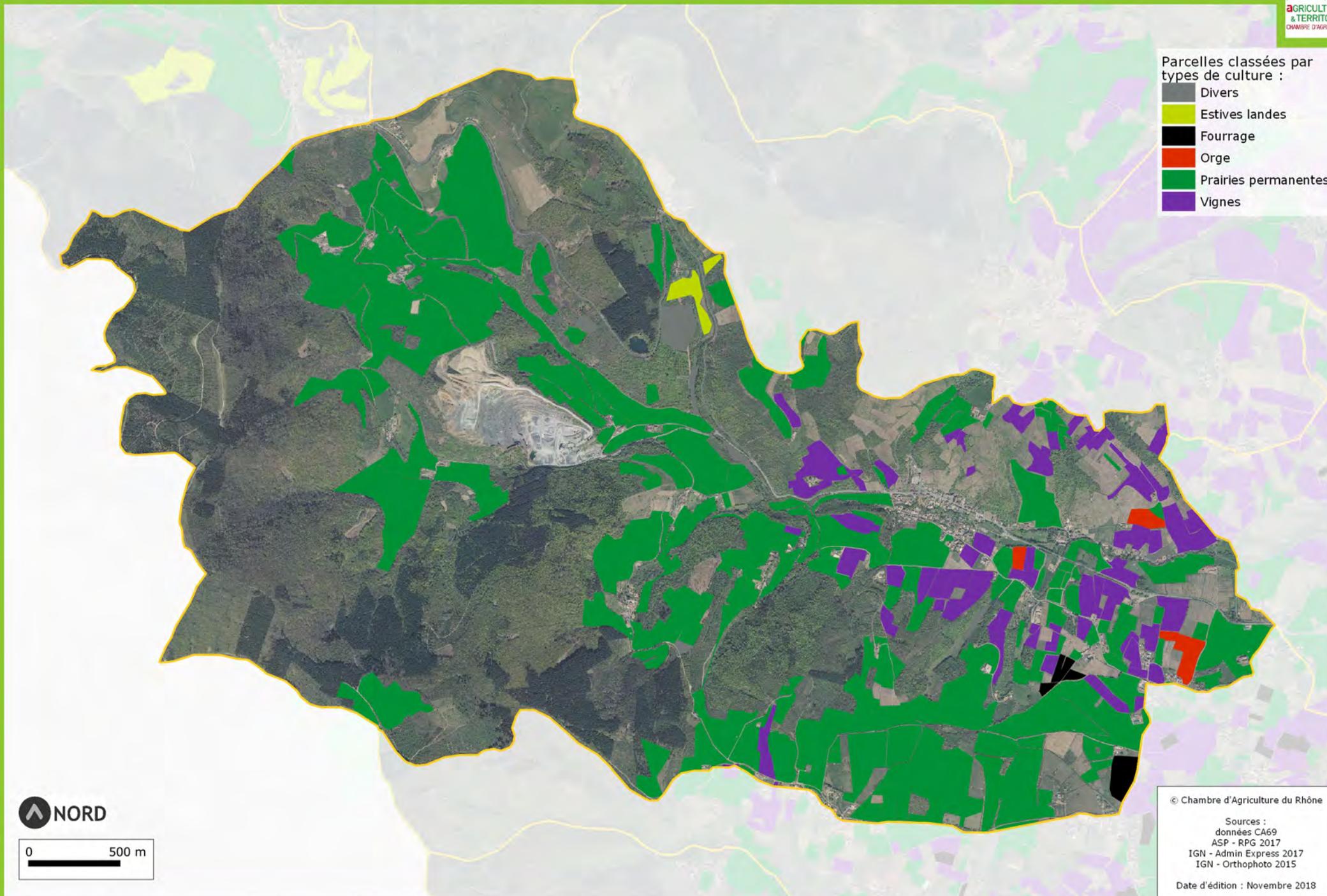
Date d'édition : Novembre 2018

NORD

0 500 m



Occupation du sol 2018 - Rivolet



Parcelles classées par types de culture :

- Divers
- Estives landes
- Fourrage
- Orge
- Prairies permanentes
- Vignes

NORD

0 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Parcelles classées par
types de culture :

- Estives landes
- Maïs grain et ensilage
- Prairies permanentes



▲ NORD

0 500 m

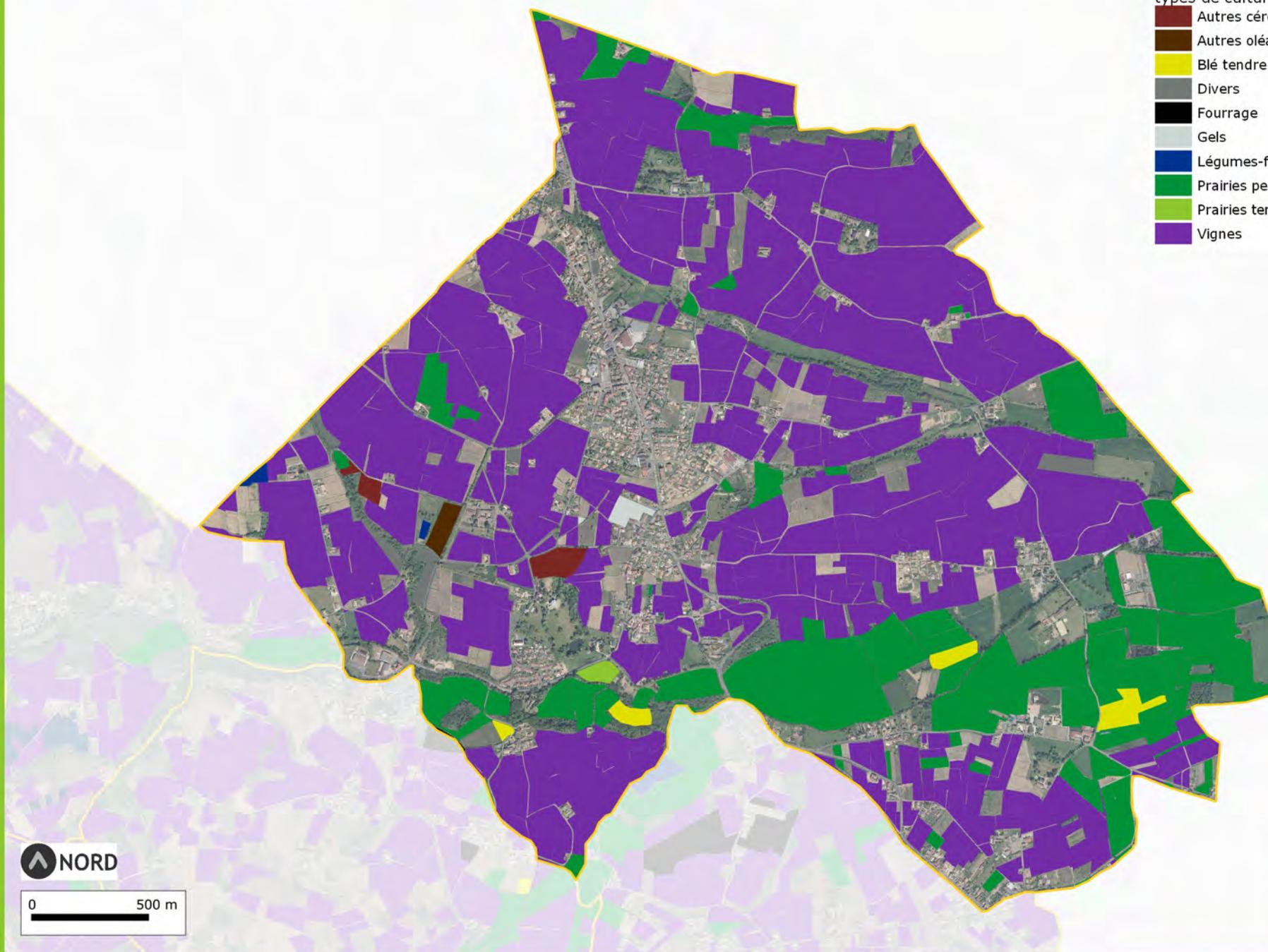
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Parcelles classées par
types de culture :

-  Autres céréales
-  Autres oléagineux
-  Blé tendre
-  Divers
-  Fourrage
-  Gels
-  Légumes-fleurs
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes



 **NORD**

0 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

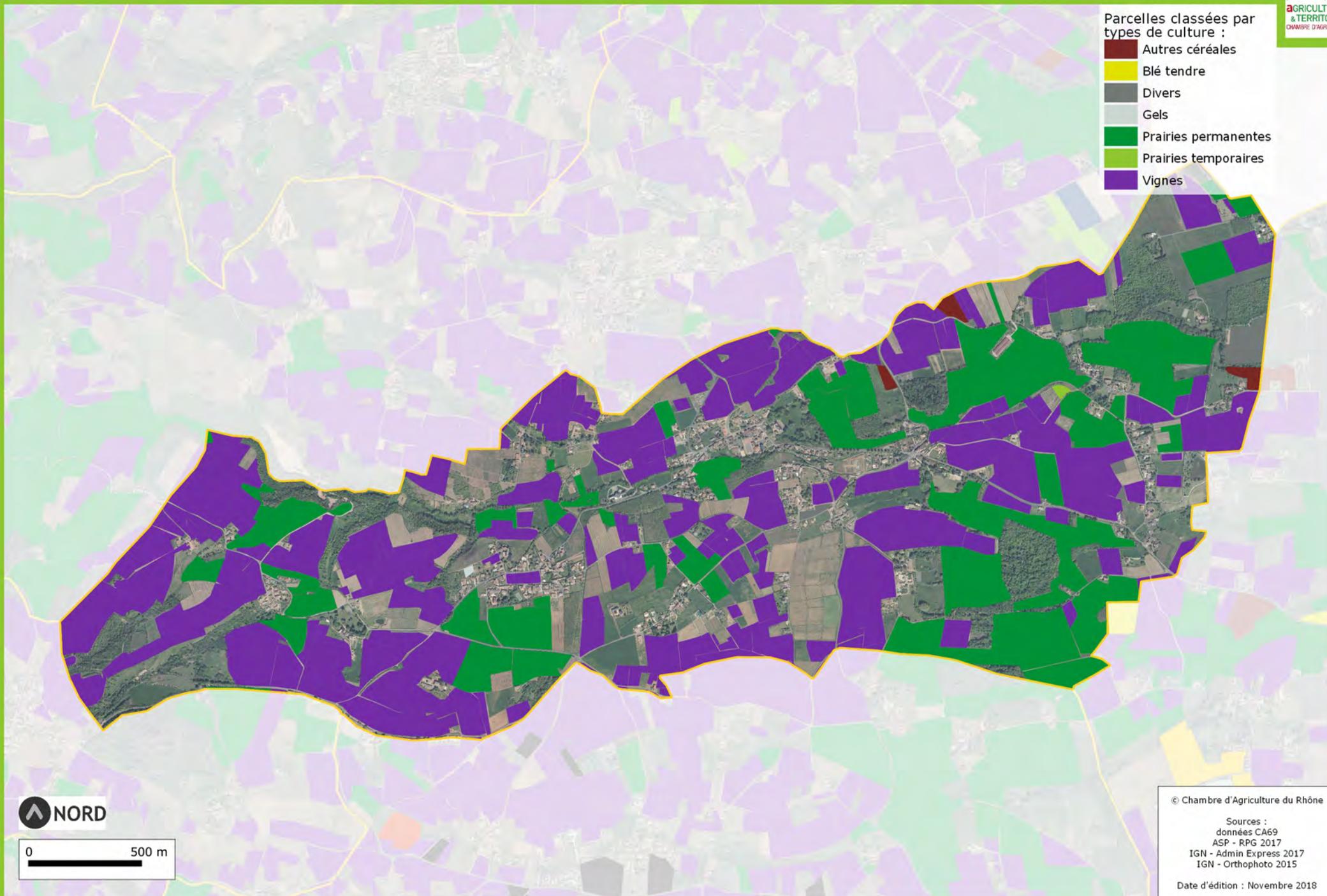
Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Occupation du sol 2018 - Saint-Julien

Parcelles classées par
types de culture :

- Autres céréales
- Blé tendre
- Divers
- Gels
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes



NORD

0 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

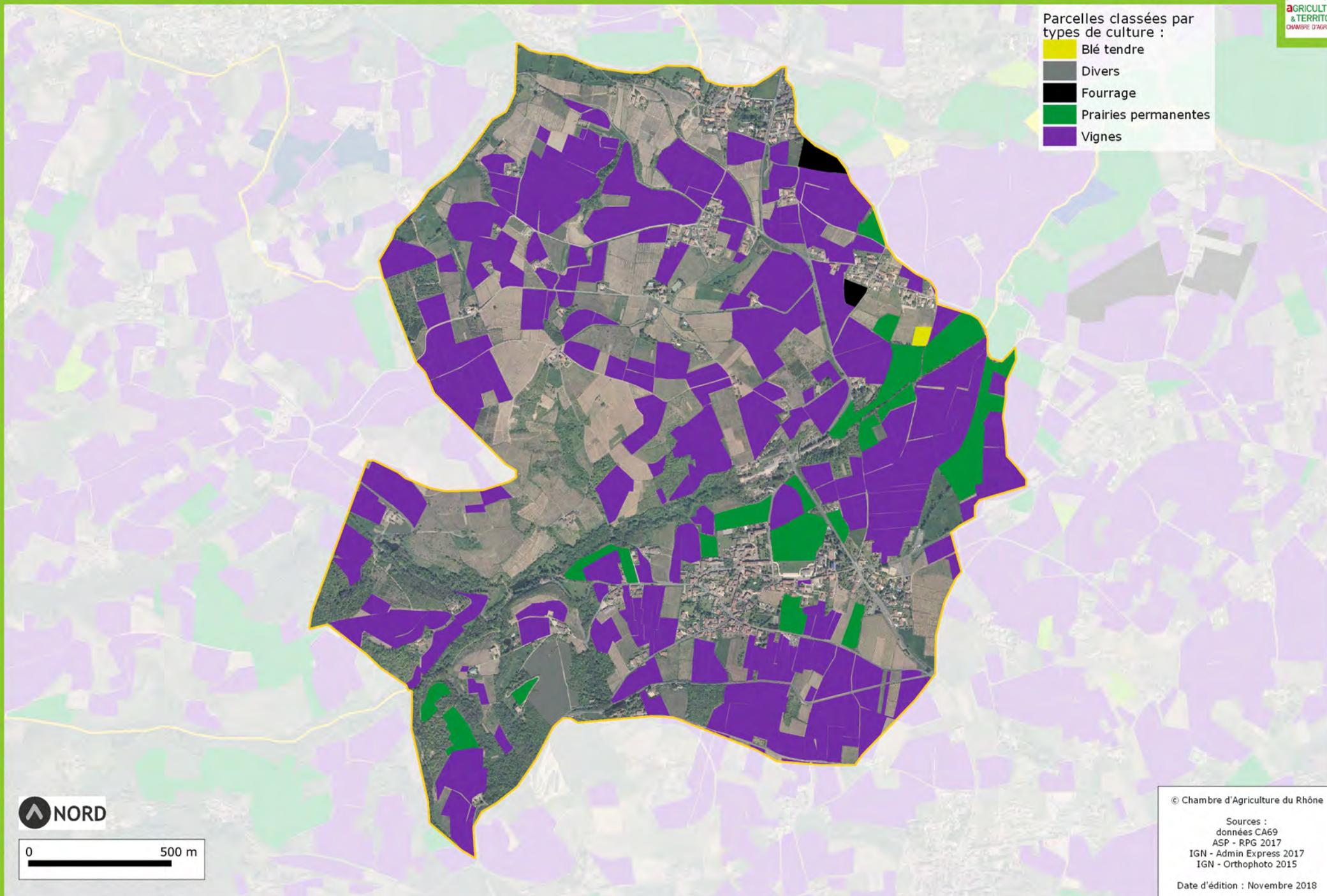
Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Occupation du sol 2018 - Salles-Arbussonnas-en-Beaujolais

Parcelles classées par
types de culture :

- Blé tendre
- Divers
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Vignes



▲ NORD

0 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

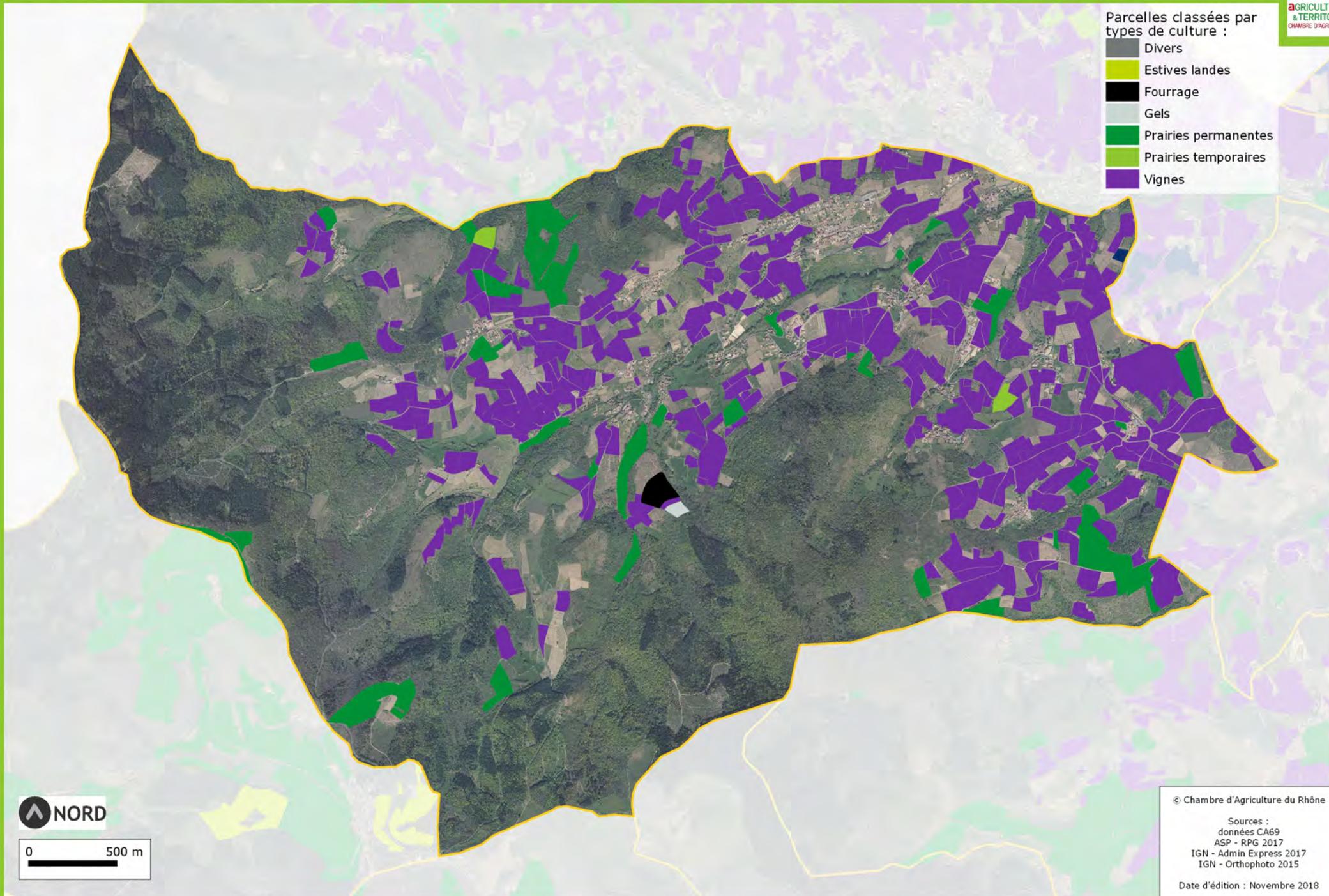
Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Occupation du sol 2018 - Vaux-en-Beaujolais

Parcelles classées par
types de culture :

- Divers
- Estives landes
- Fourrage
- Gels
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes



NORD

0 500 m

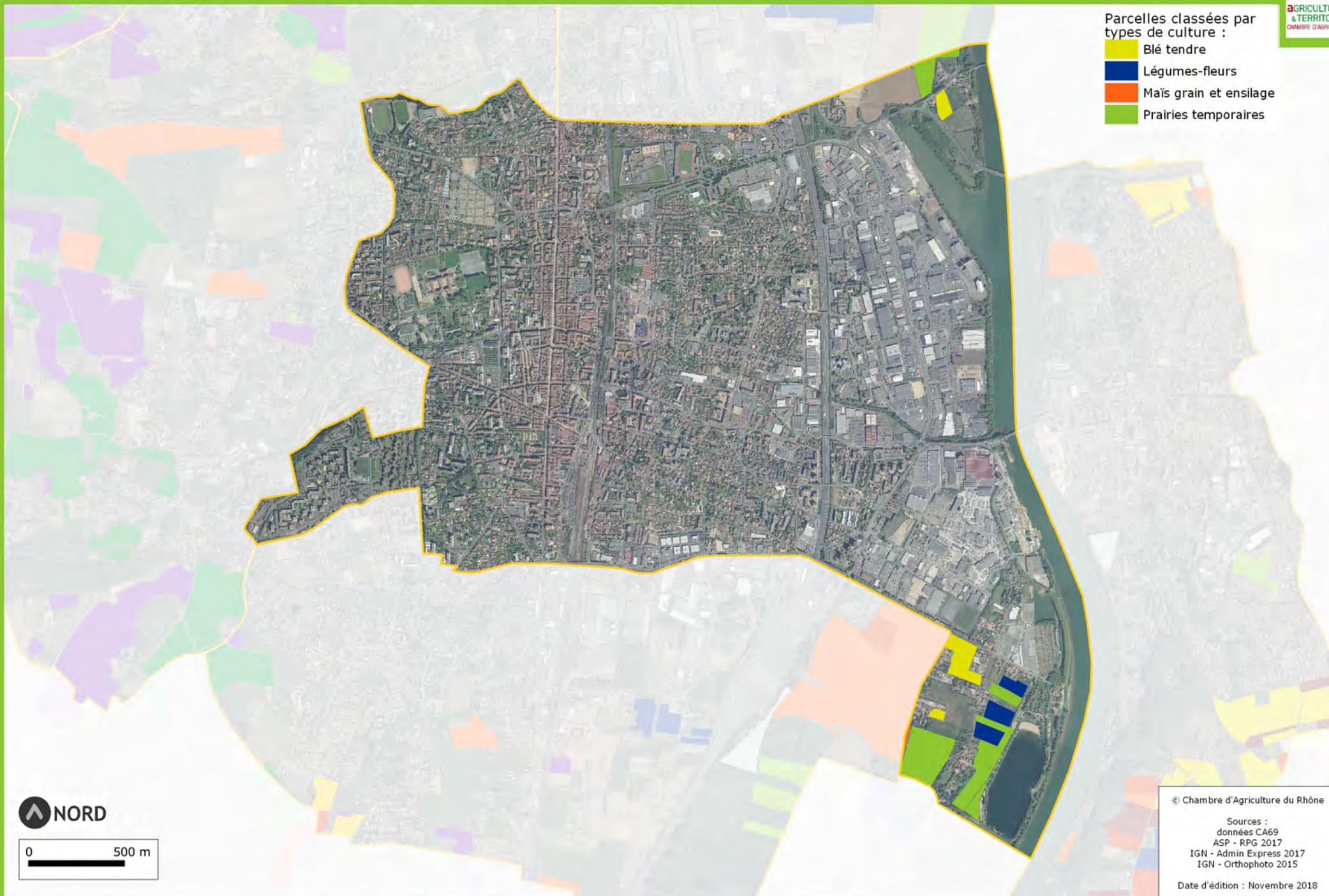
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Parcelles classées par
types de culture :

-  Blé tendre
-  Légumes-fleurs
-  Maïs grain et ensilage
-  Prairies temporaires



 NORD

0 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Parcelles classées par
types de culture :

-  Autres céréales
-  Blé tendre
-  Divers
-  Fourrage
-  Gels
-  Orge
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes

 NORD

0 500 m



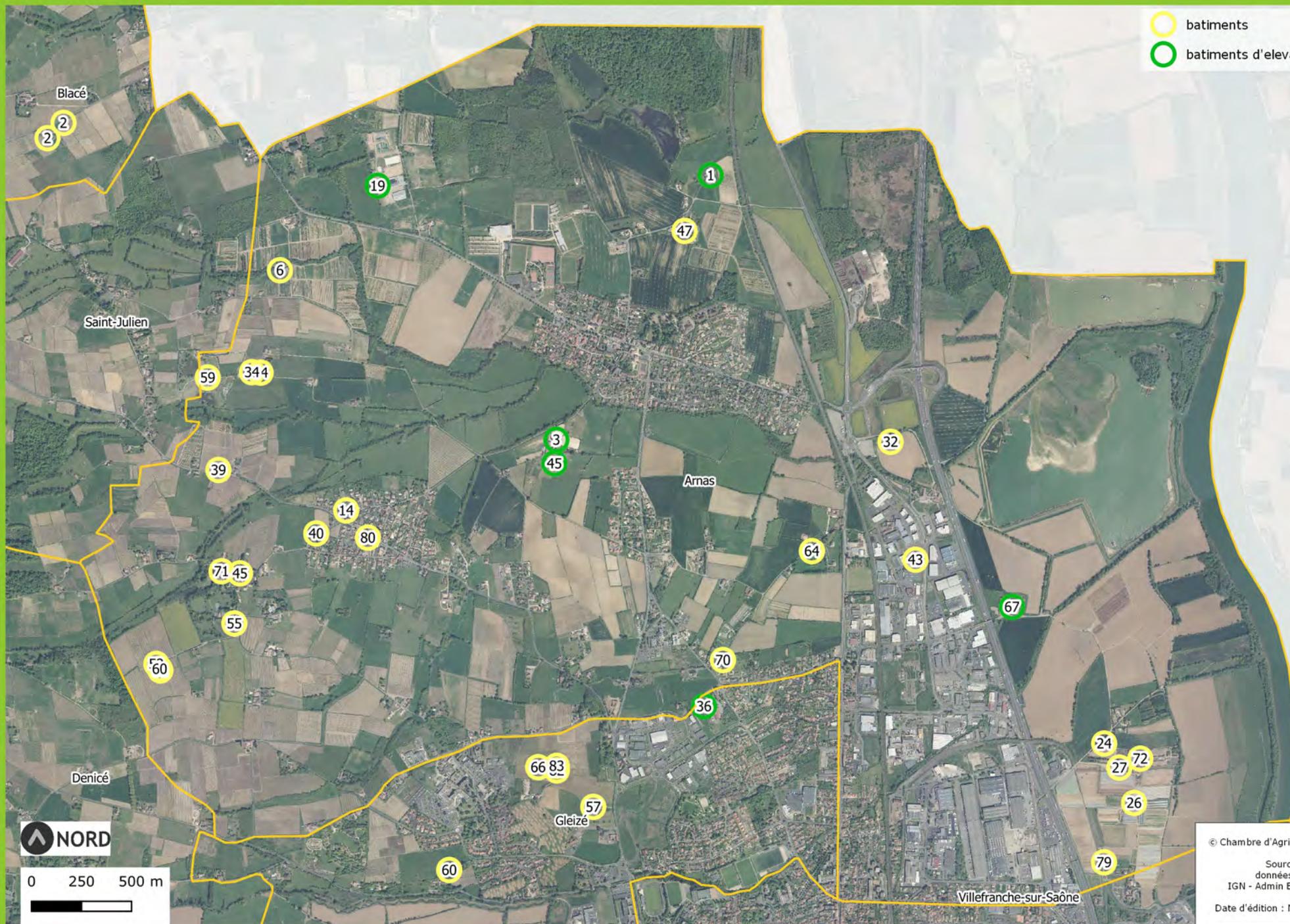
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
ASP - RPG 2017
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

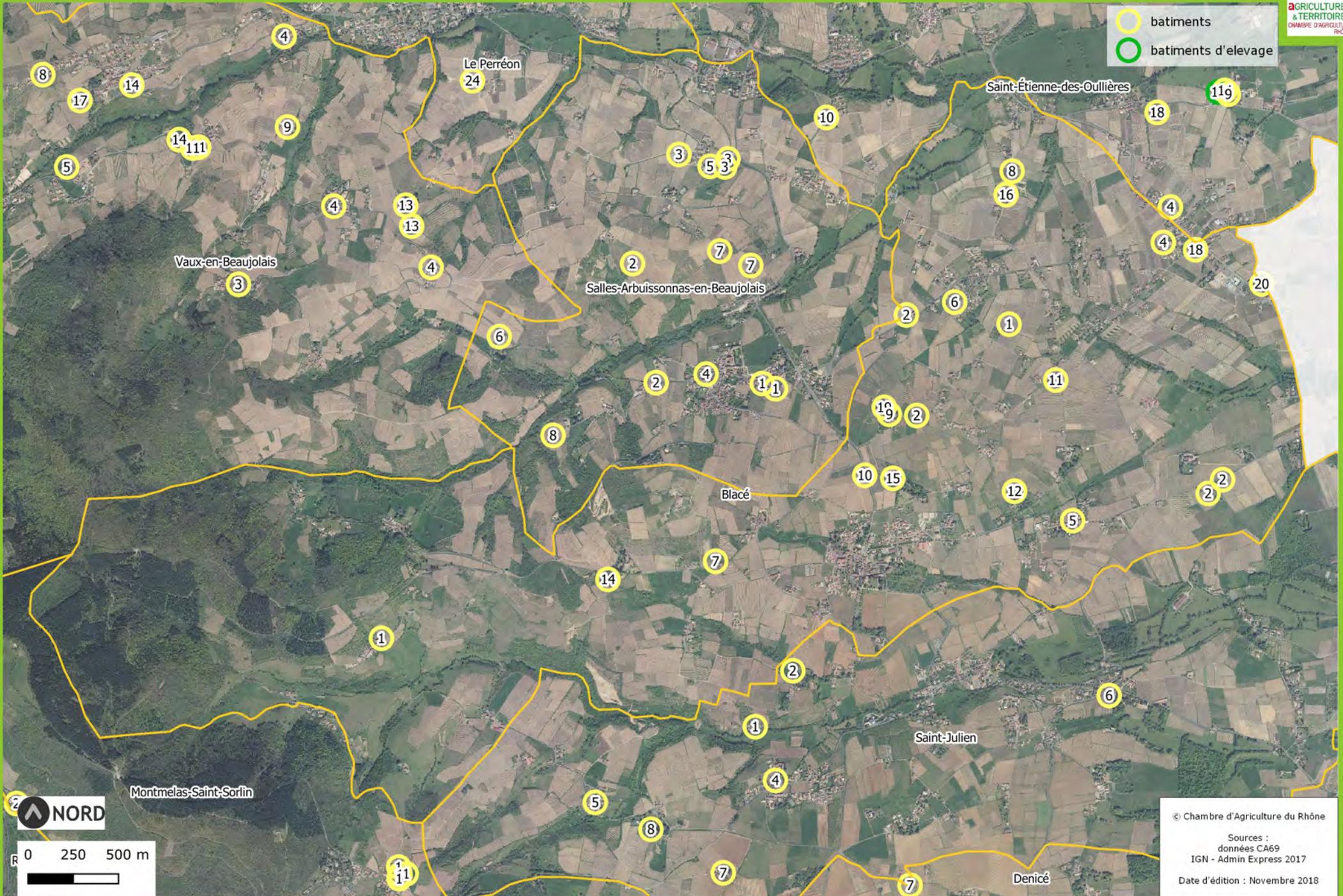
Date d'édition : Novembre 2018

Batiments et sieges d'exploitation

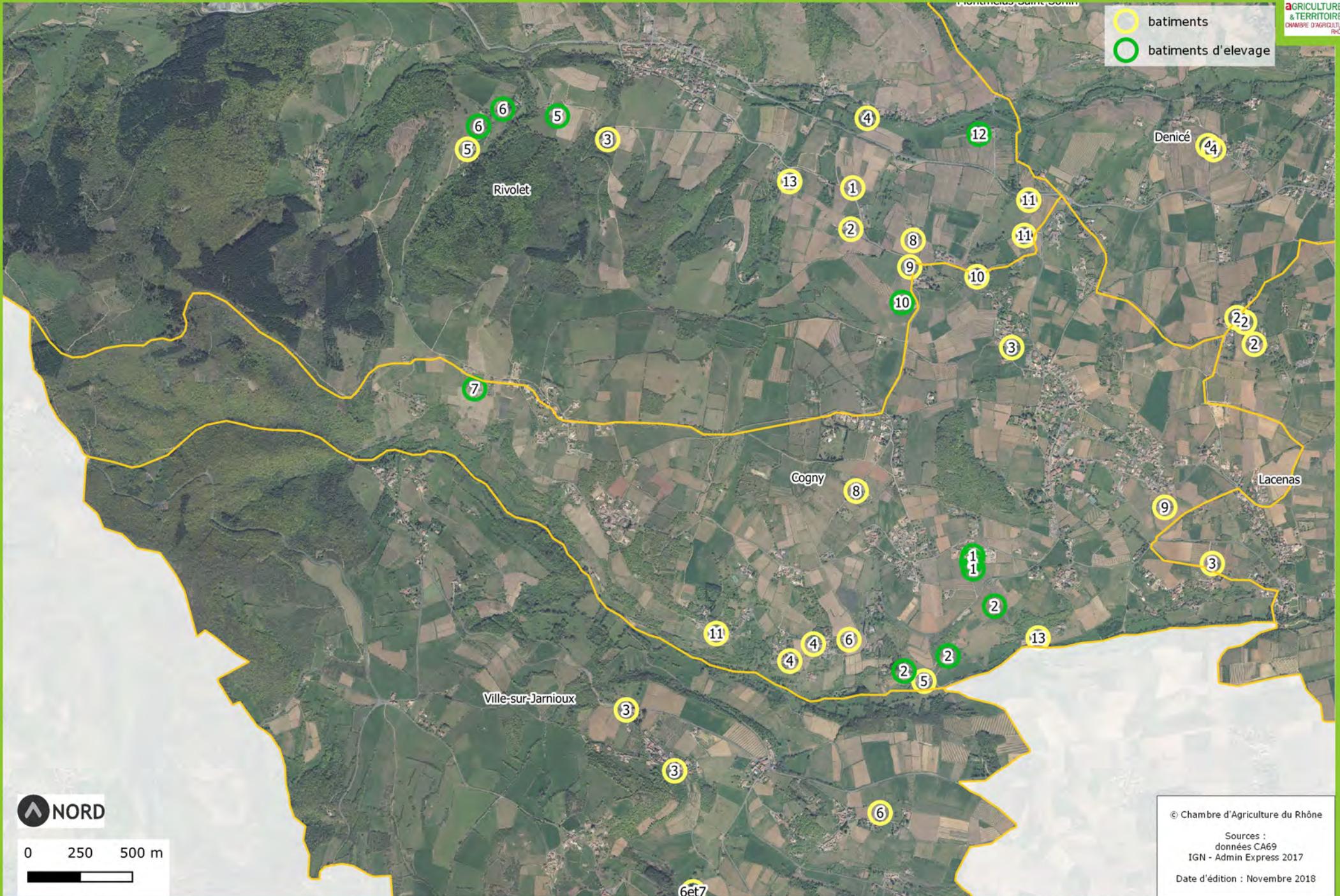
-  batiments
-  batiments d'elevage



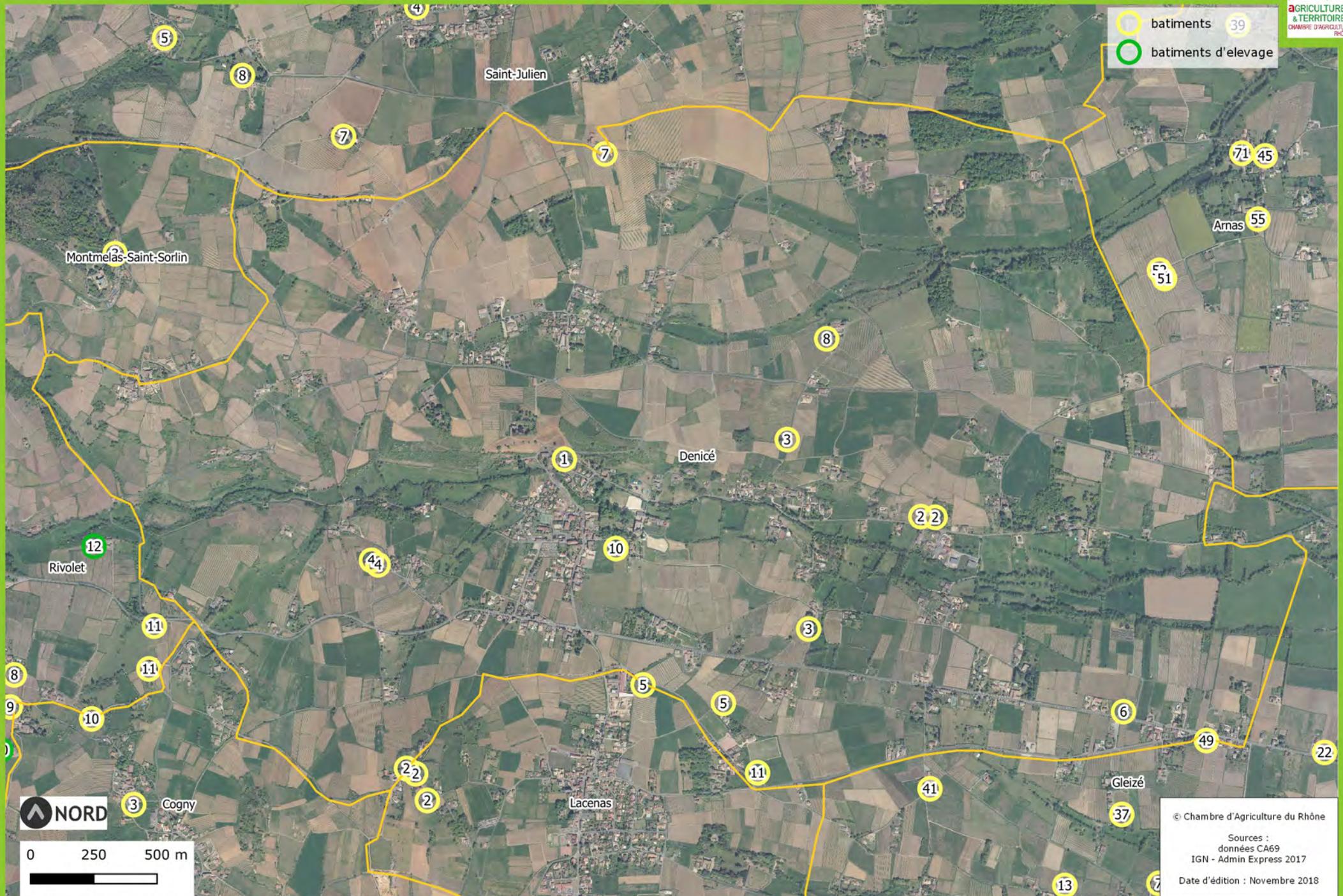
Batiments et sieges d'exploitation



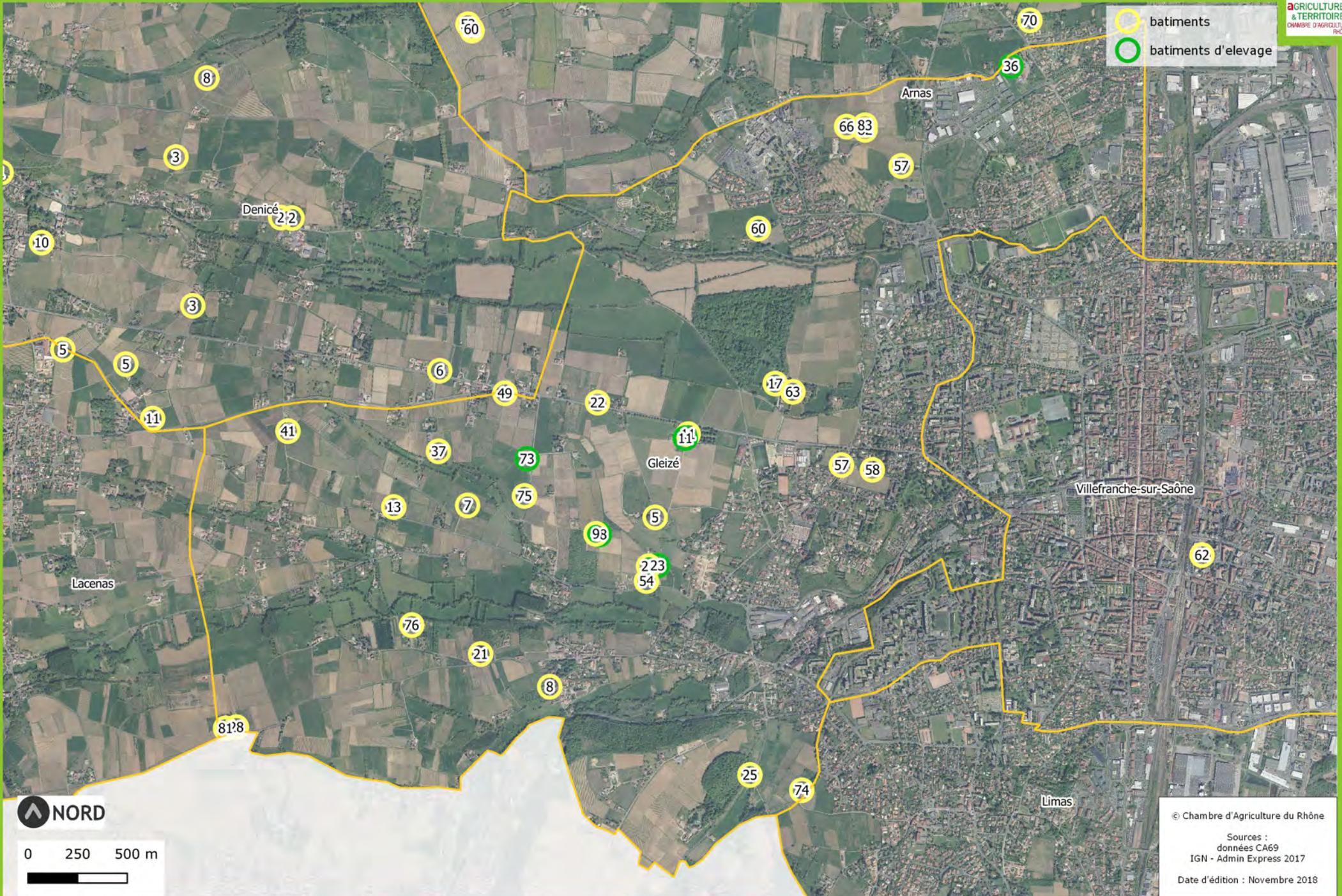
Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation

- batiments
- batiments d'elevage



NORD

0 250 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

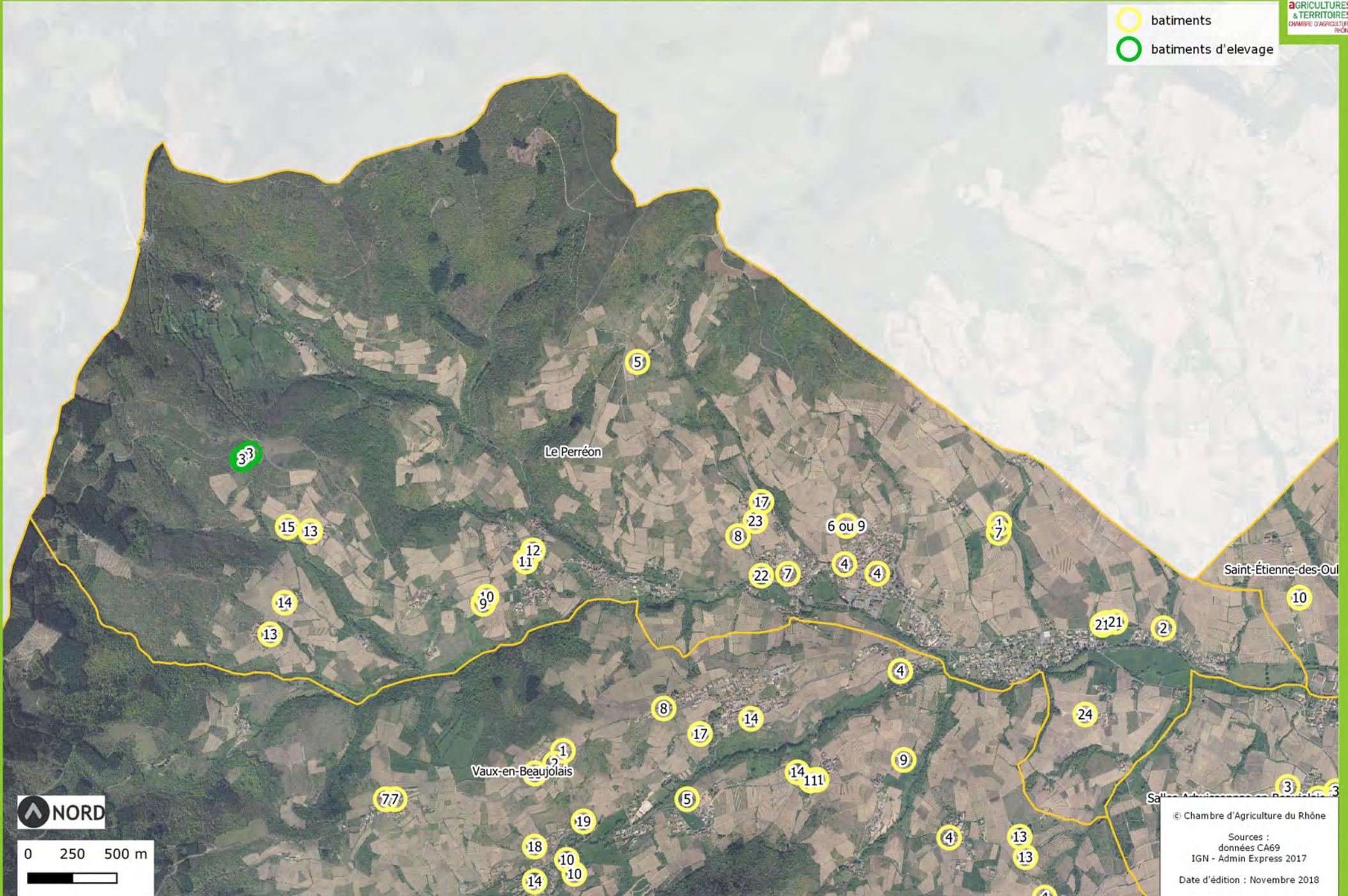
Date d'édition : Novembre 2018

Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation

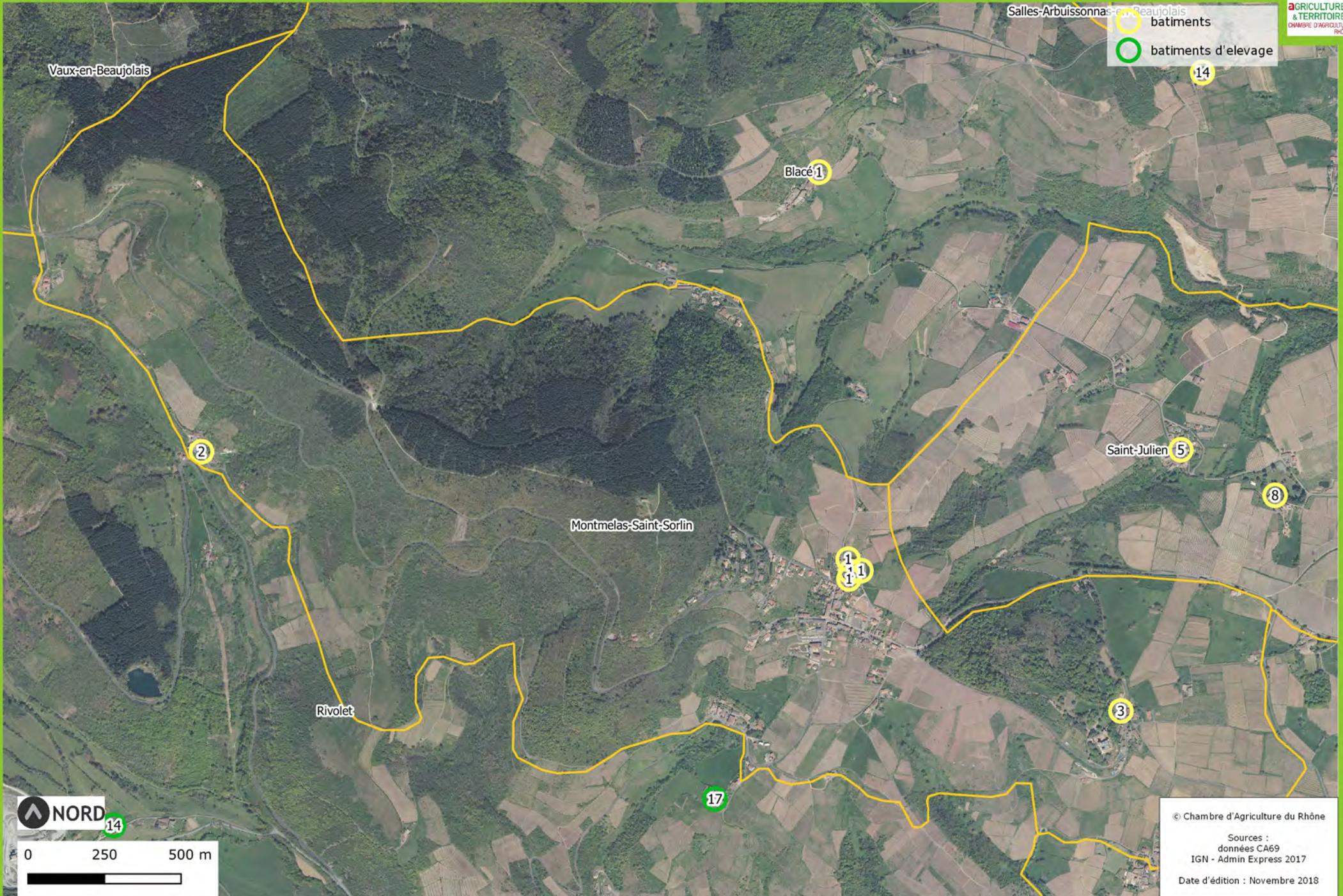
- batiments
- batiments d'elevage



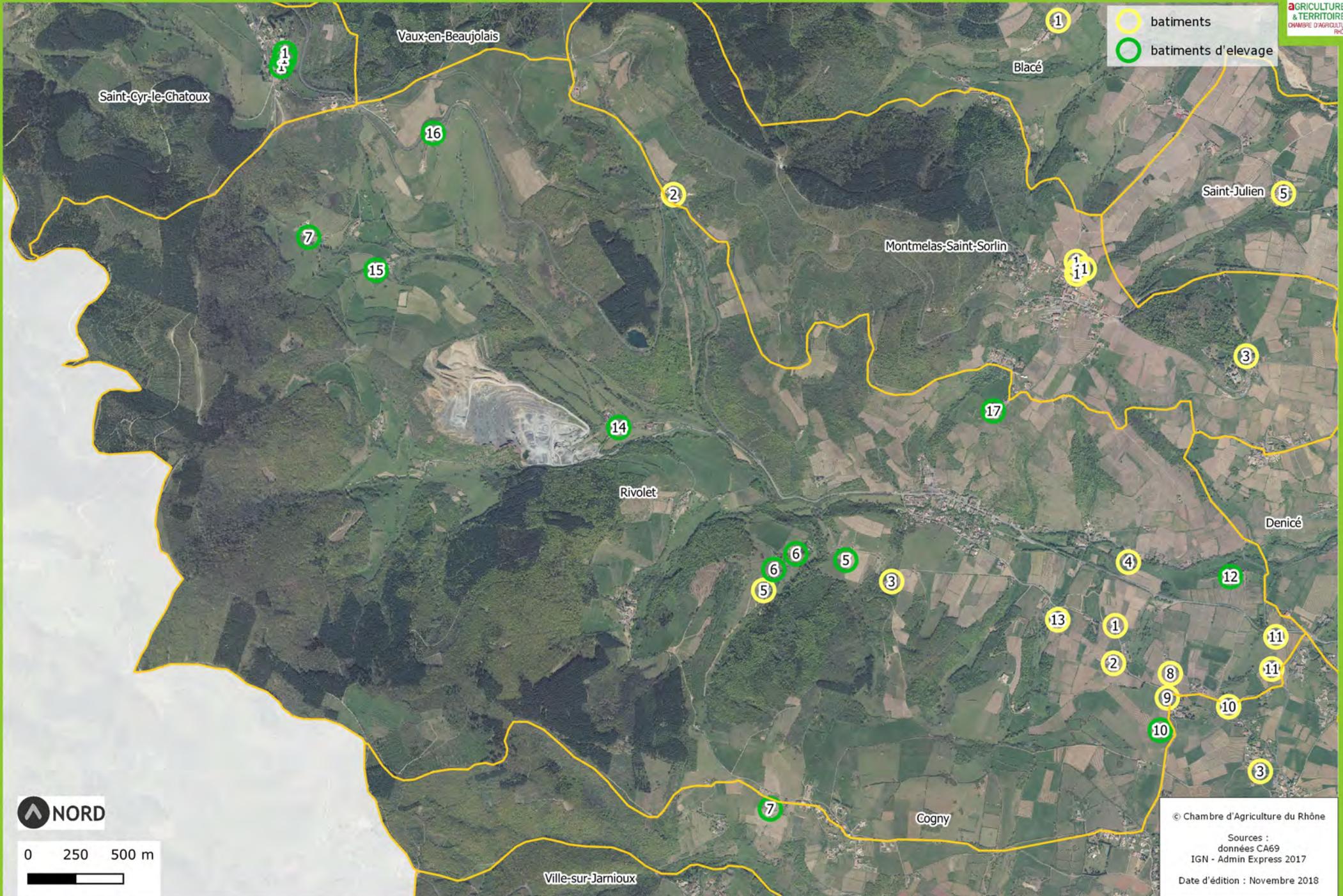
Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation

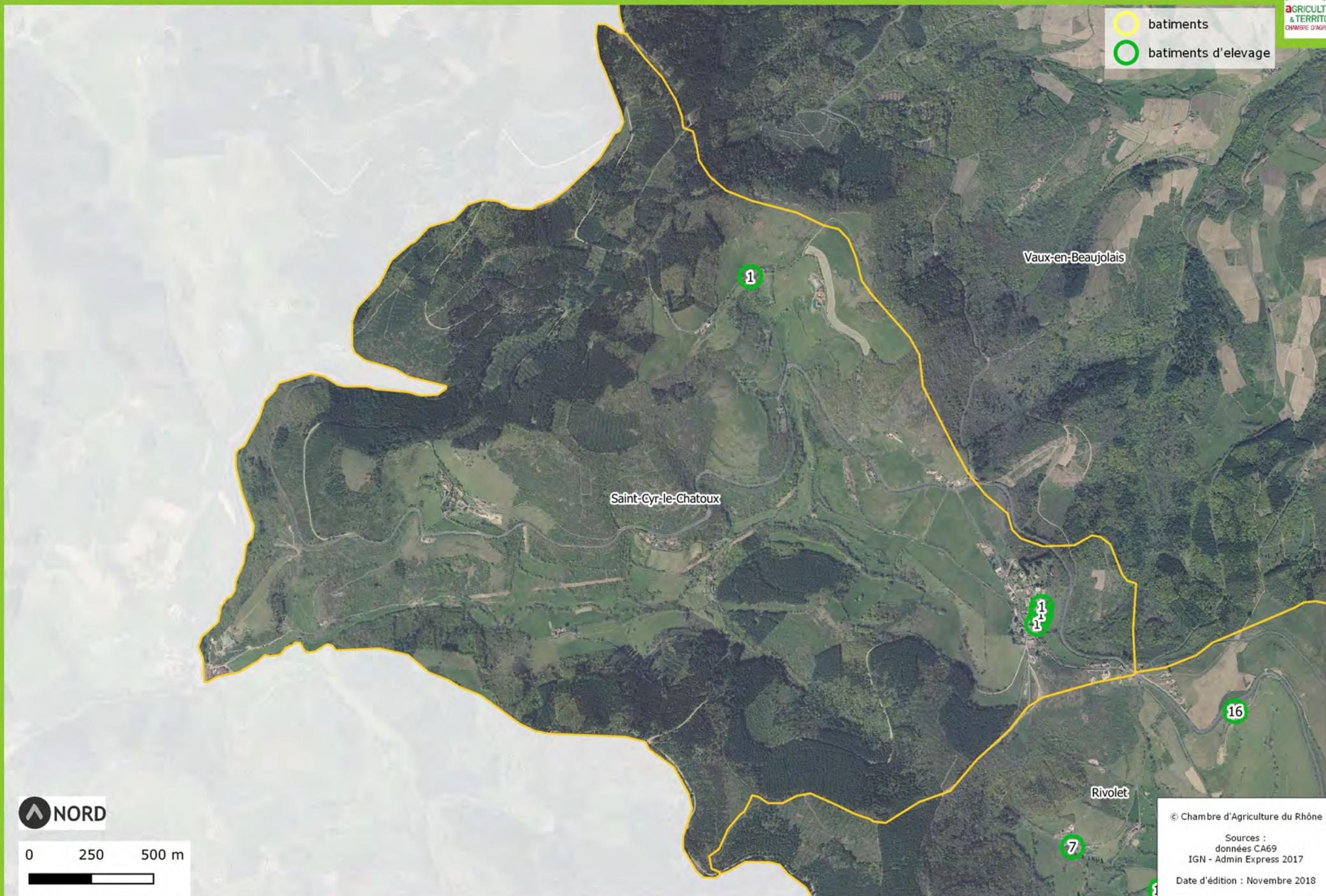


Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation

- batiments
- batiments d'elevage



Batiments et sieges d'exploitation

- batiments
- batiments d'elevage



NORD

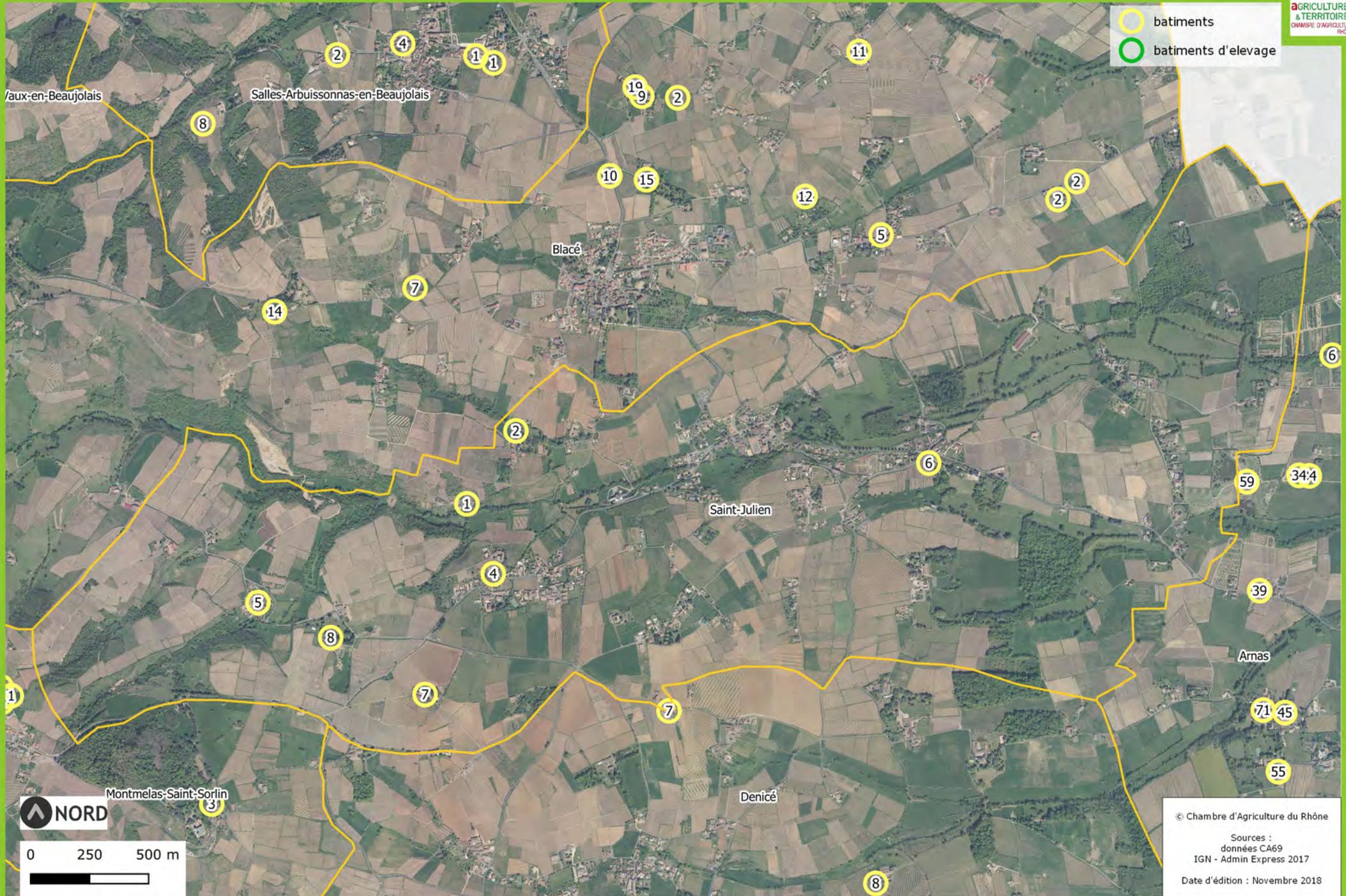
0 250 500 m

© Chambre d'Agriculture du Rhône

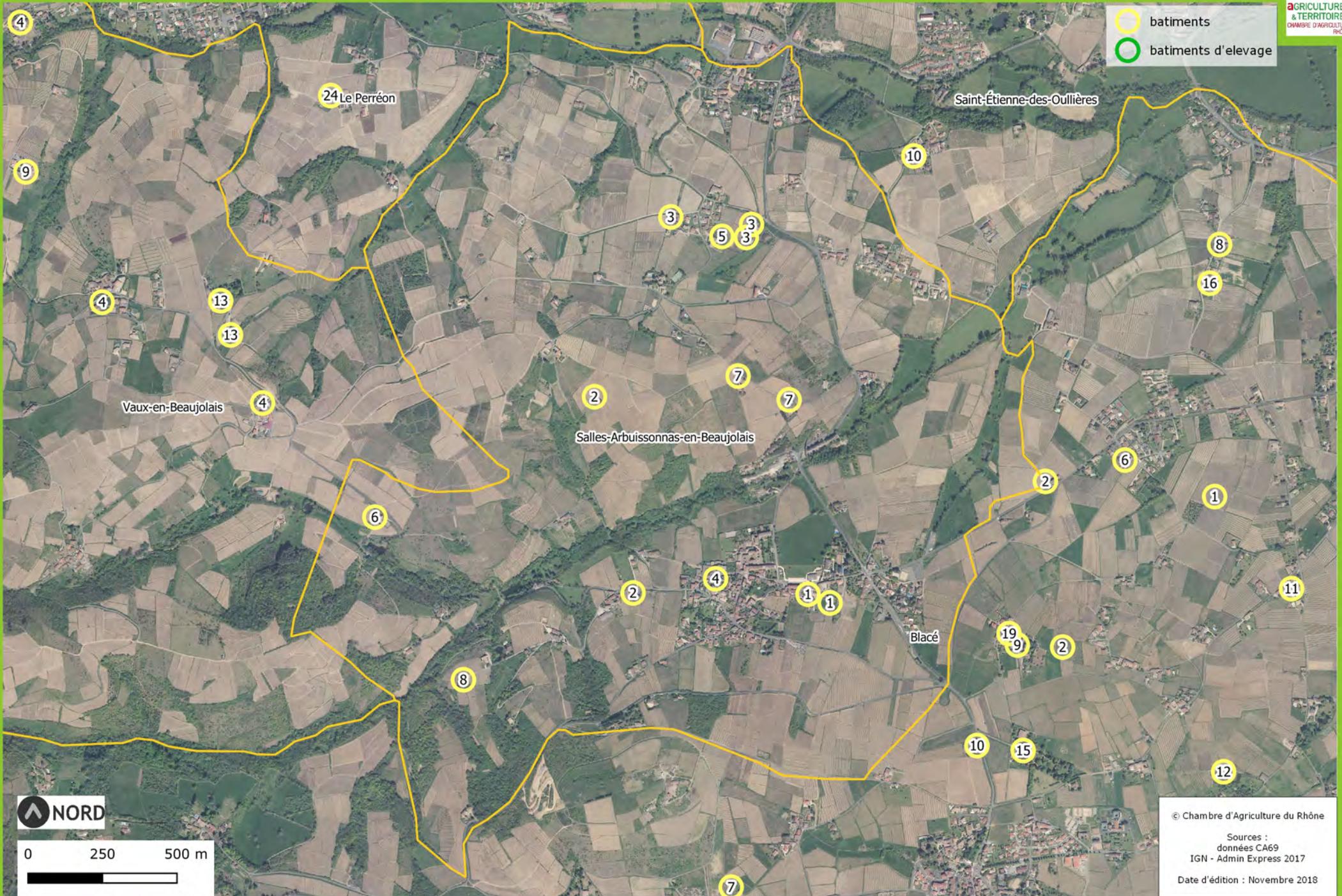
Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017

Date d'édition : Novembre 2018

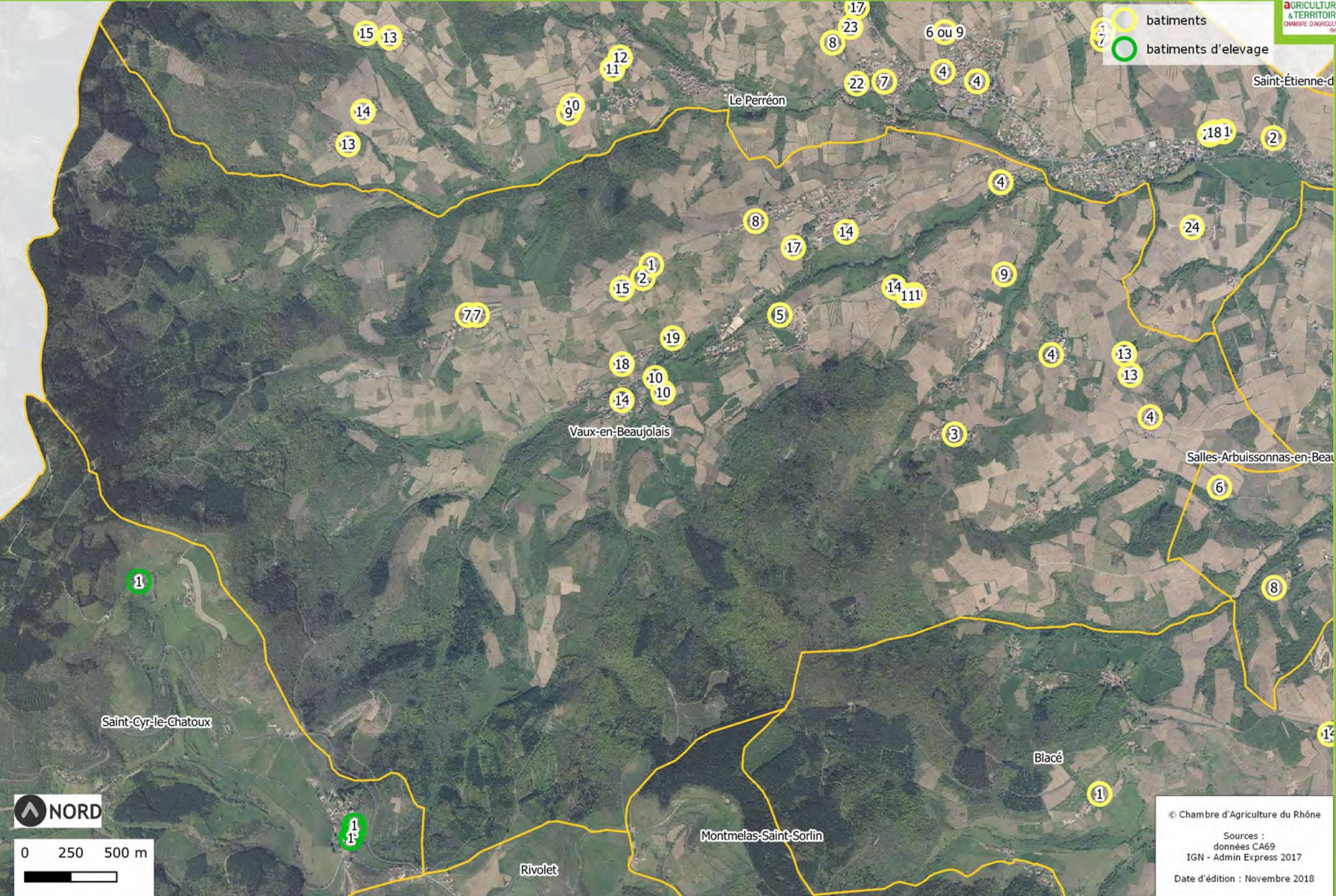
Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation



Batiments et sieges d'exploitation

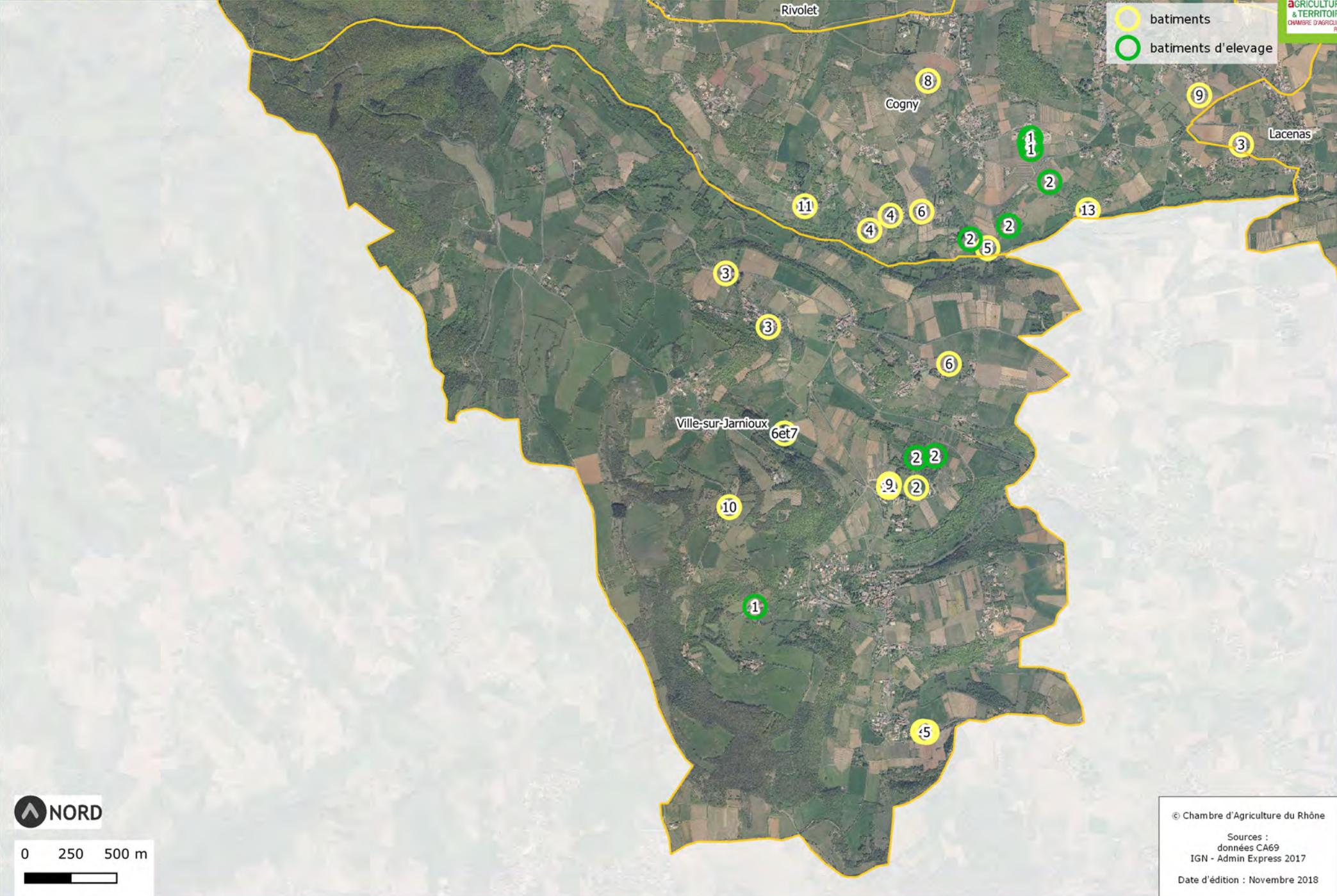


Batiments et sieges d'exploitation

- batiments
- batiments d'elevage

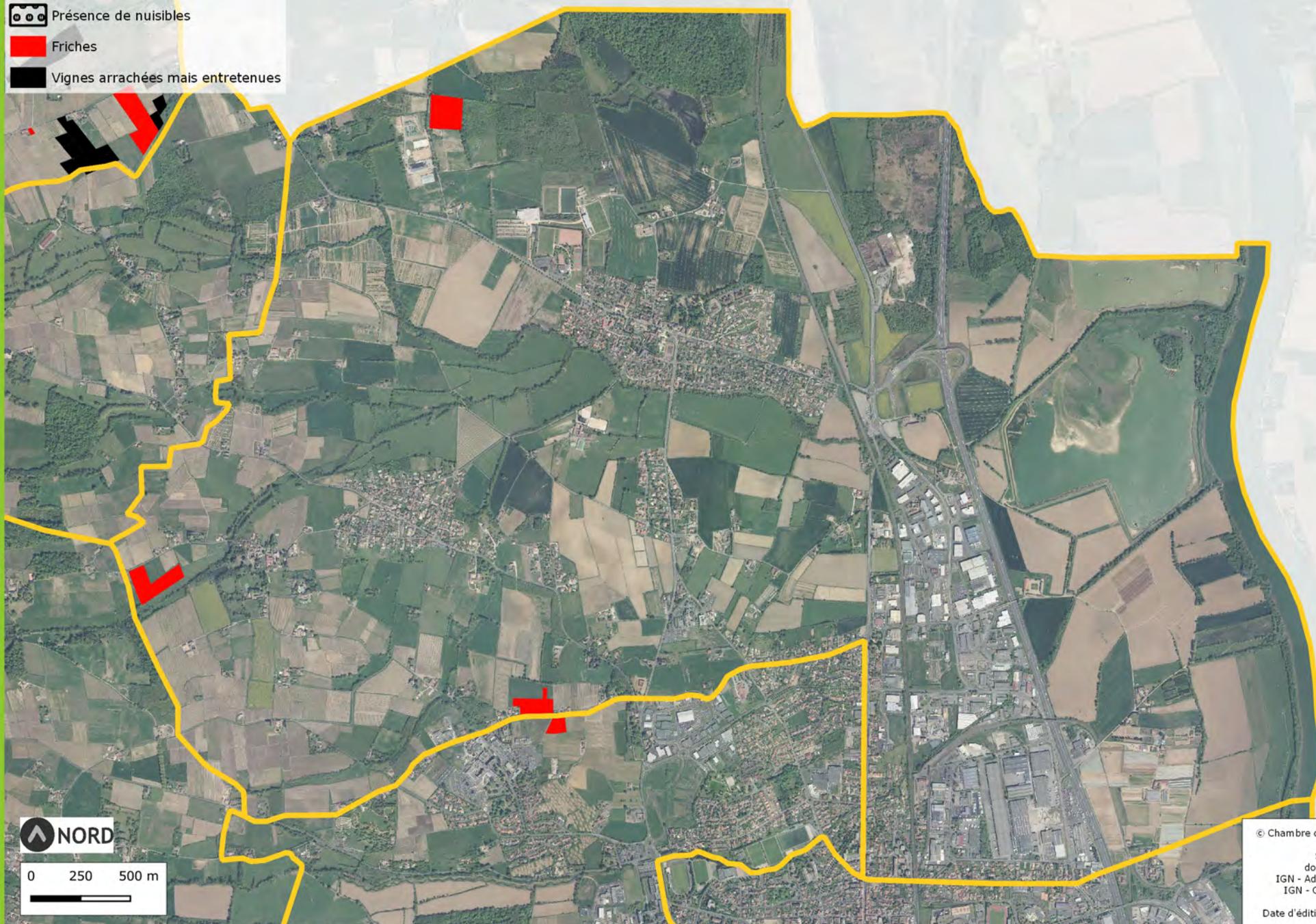


Batiments et sieges d'exploitation



Secteurs stratégiques - ARNAS

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Friches
-  Vignes arrachées mais entretenues



 **NORD**

0 250 500 m



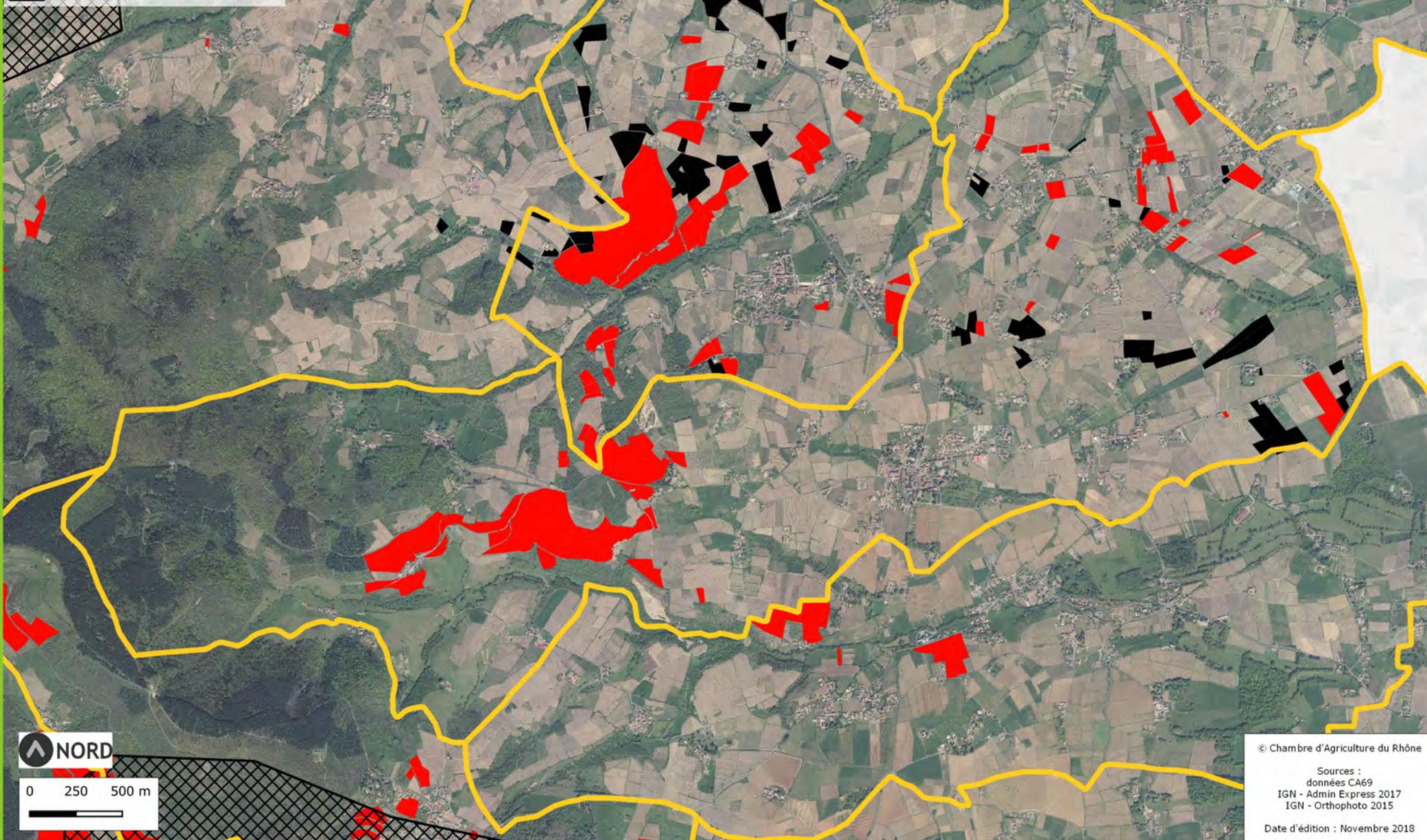
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

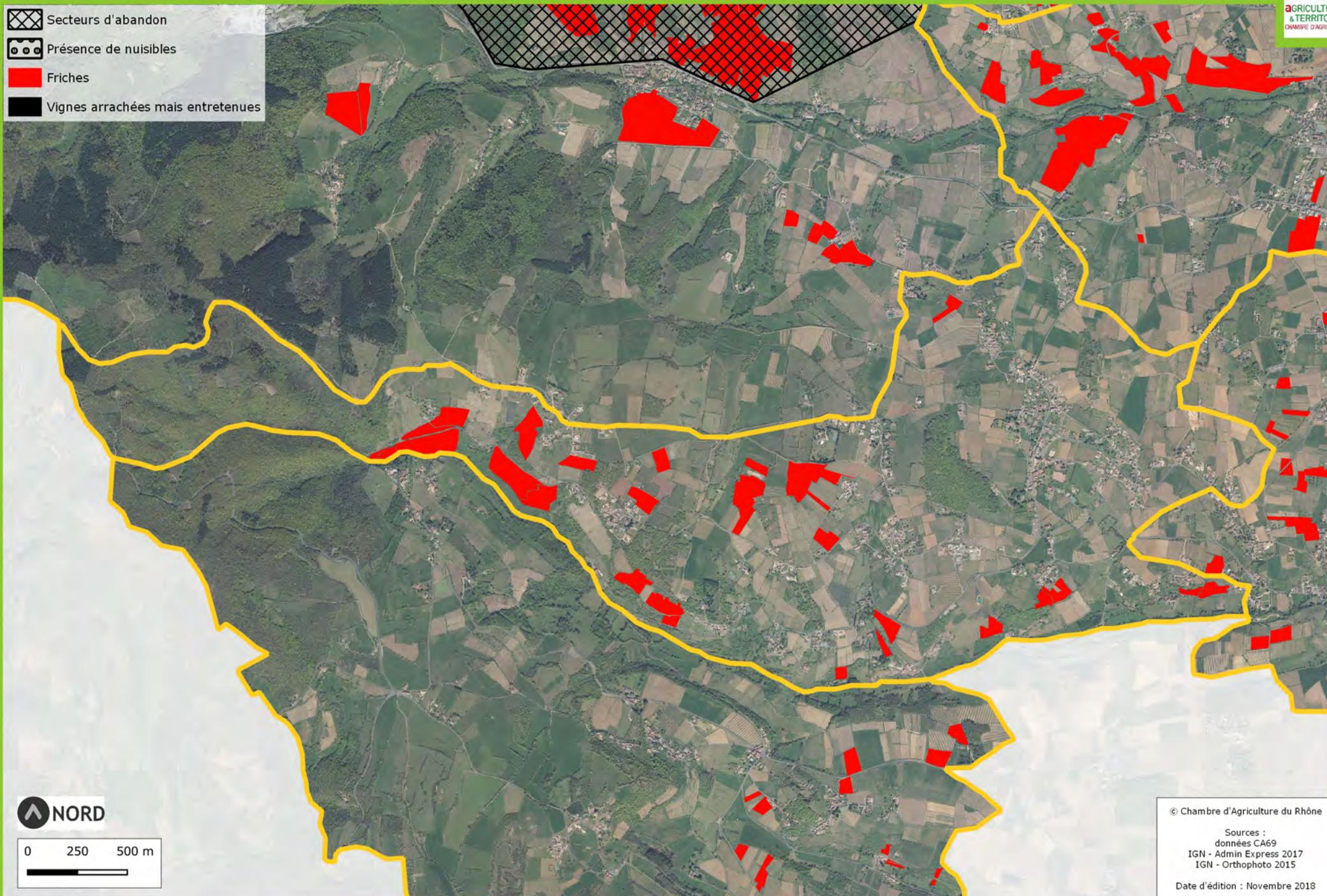
Secteurs stratégiques - BLACE

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Friches
-  Vignes arrachées mais entretenues



Secteurs stratégiques - COGNY

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Friches
-  Vignes arrachées mais entretenues



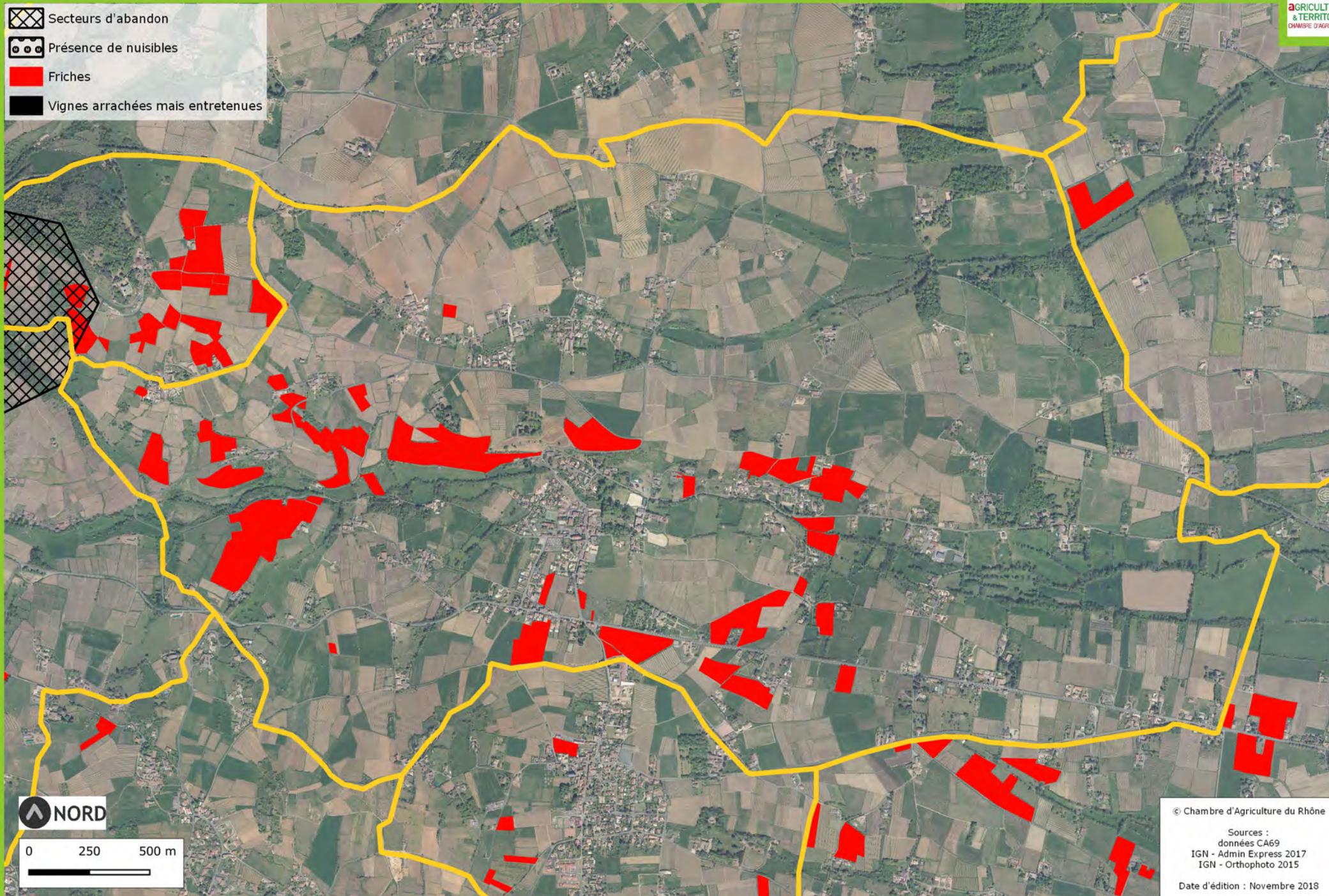
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - DENICE

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



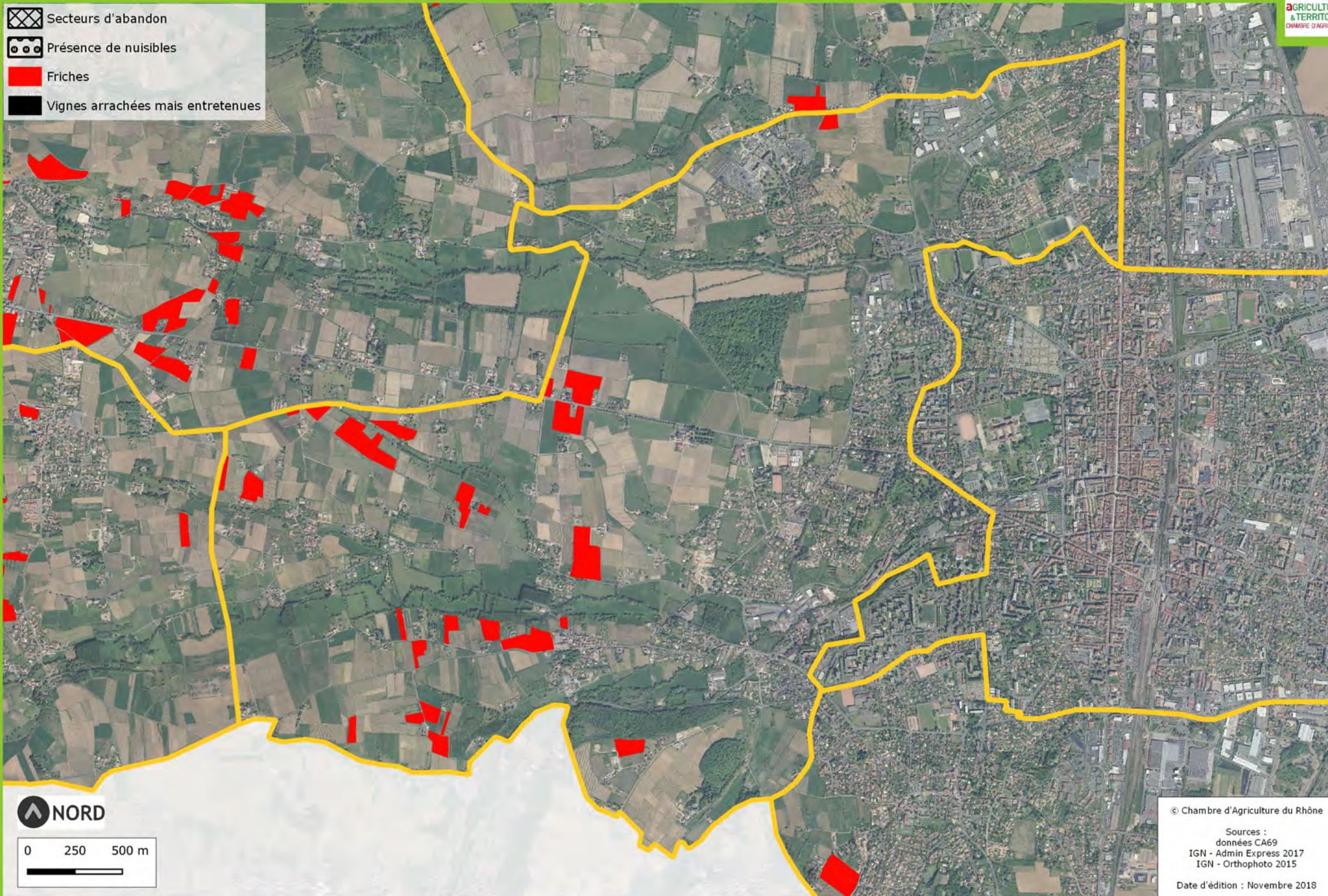
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

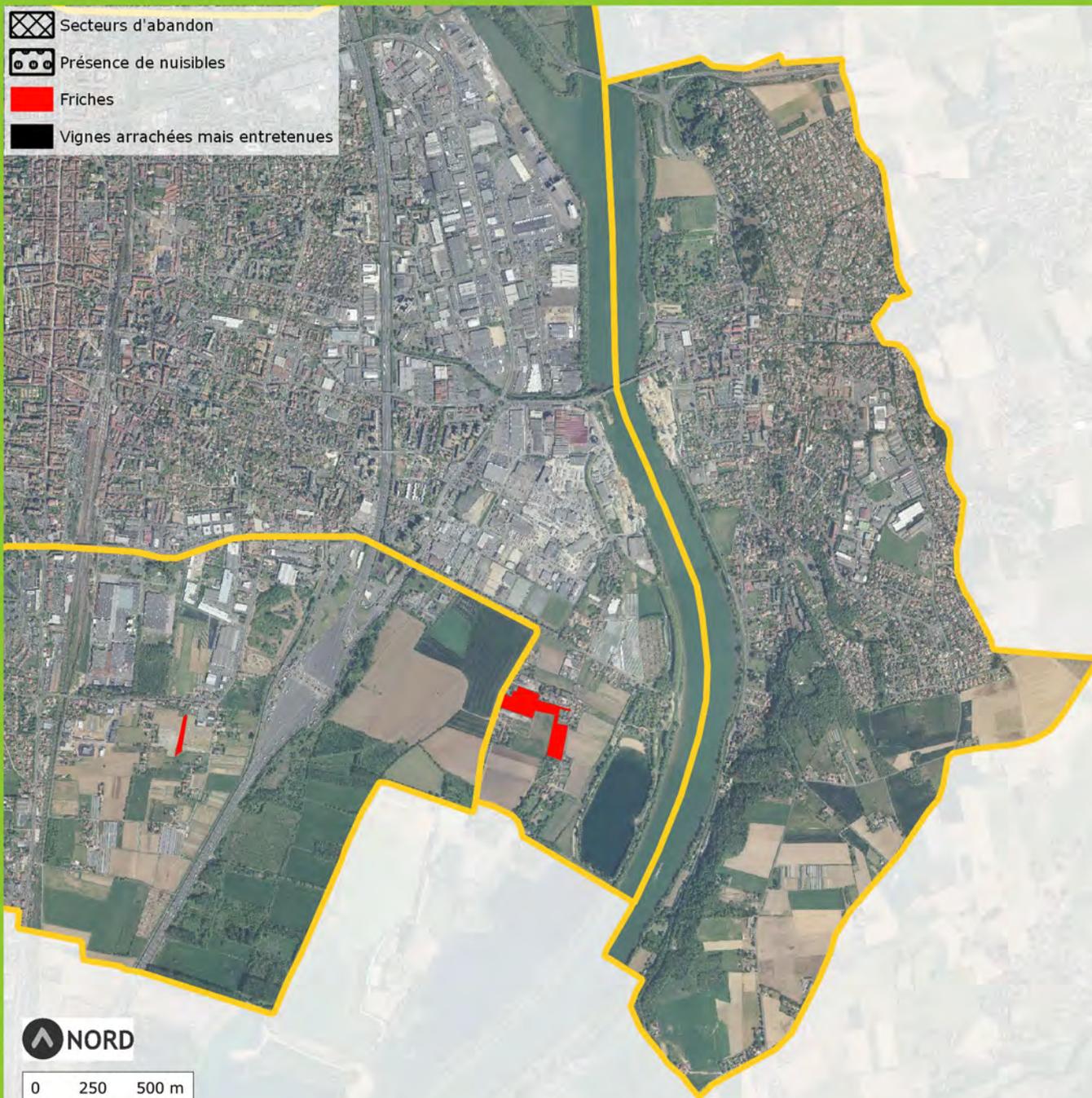
Secteurs stratégiques - GLEIZE

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



Secteurs stratégiques - JASSANS-RIOTTIER

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



 NORD

0 250 500 m



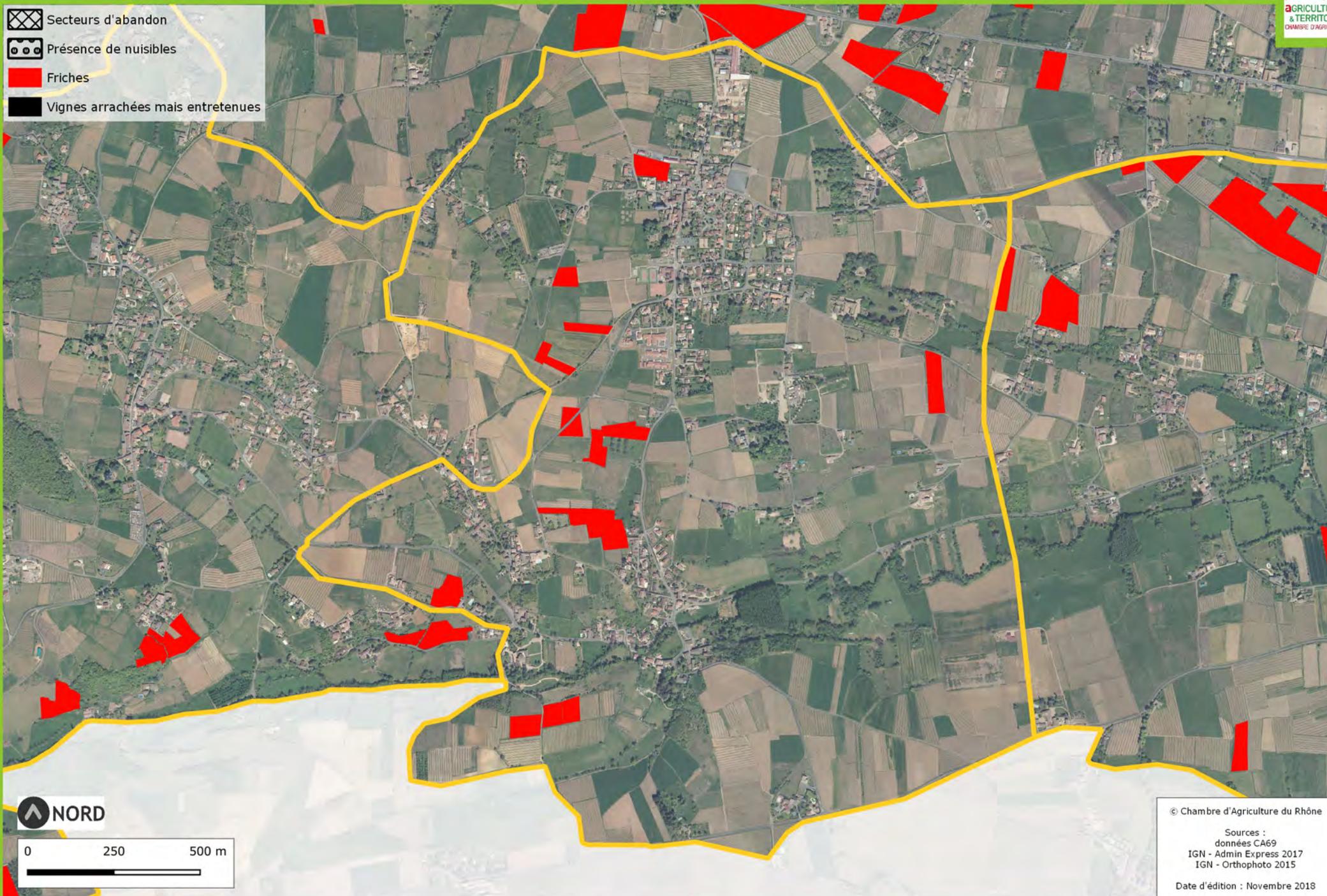
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - LACENAS

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



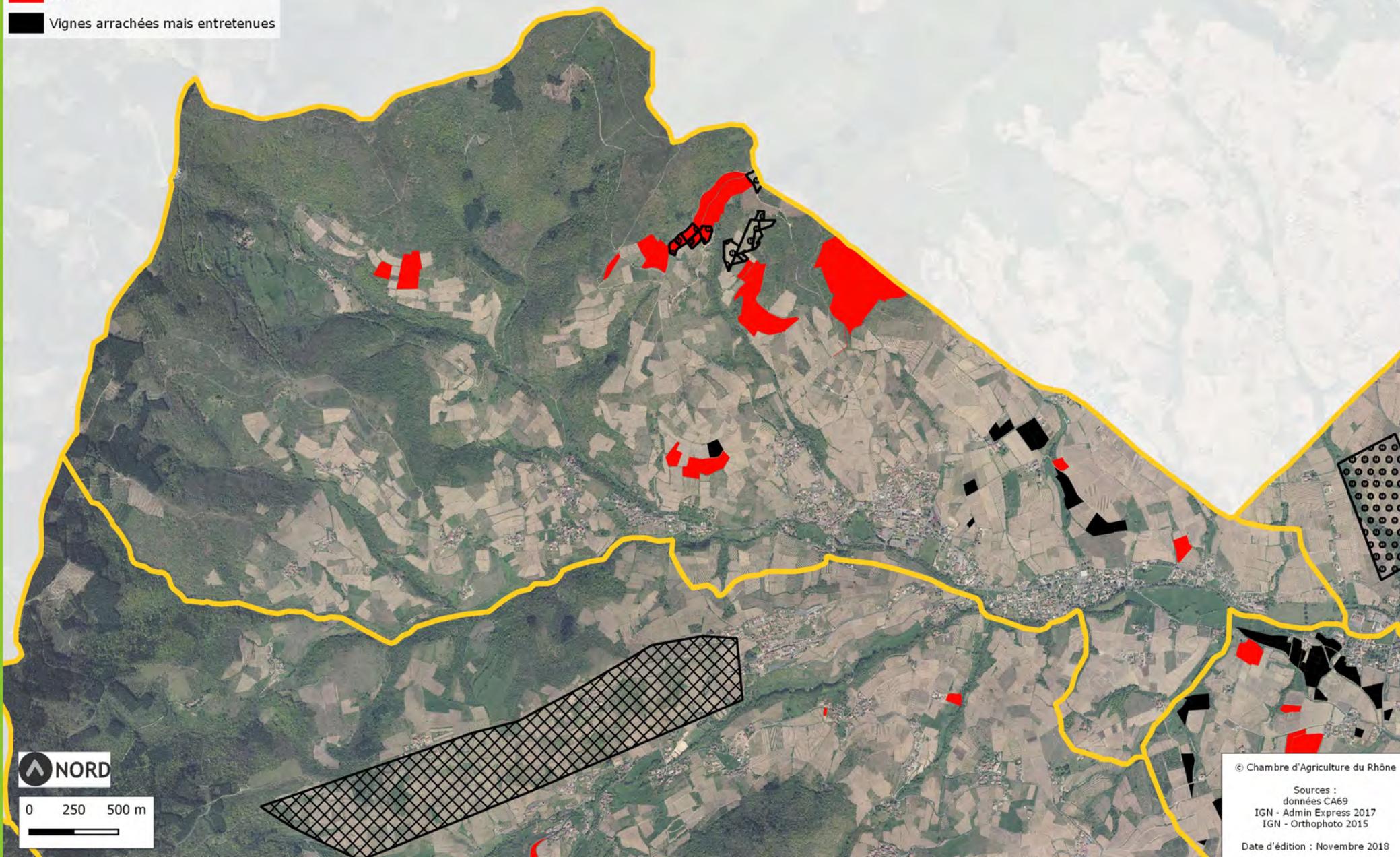
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - LE PERREON

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



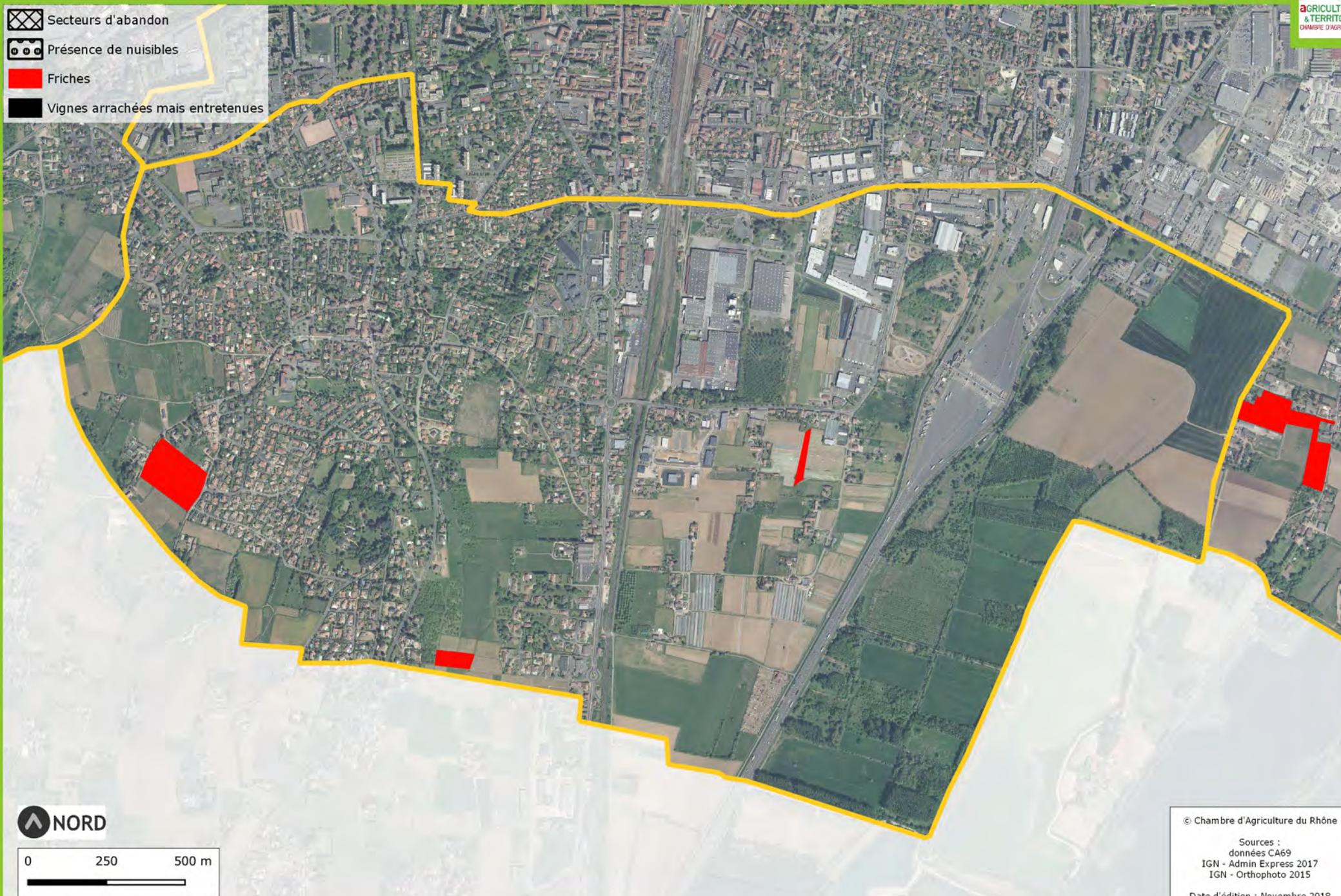
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - LIMAS

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



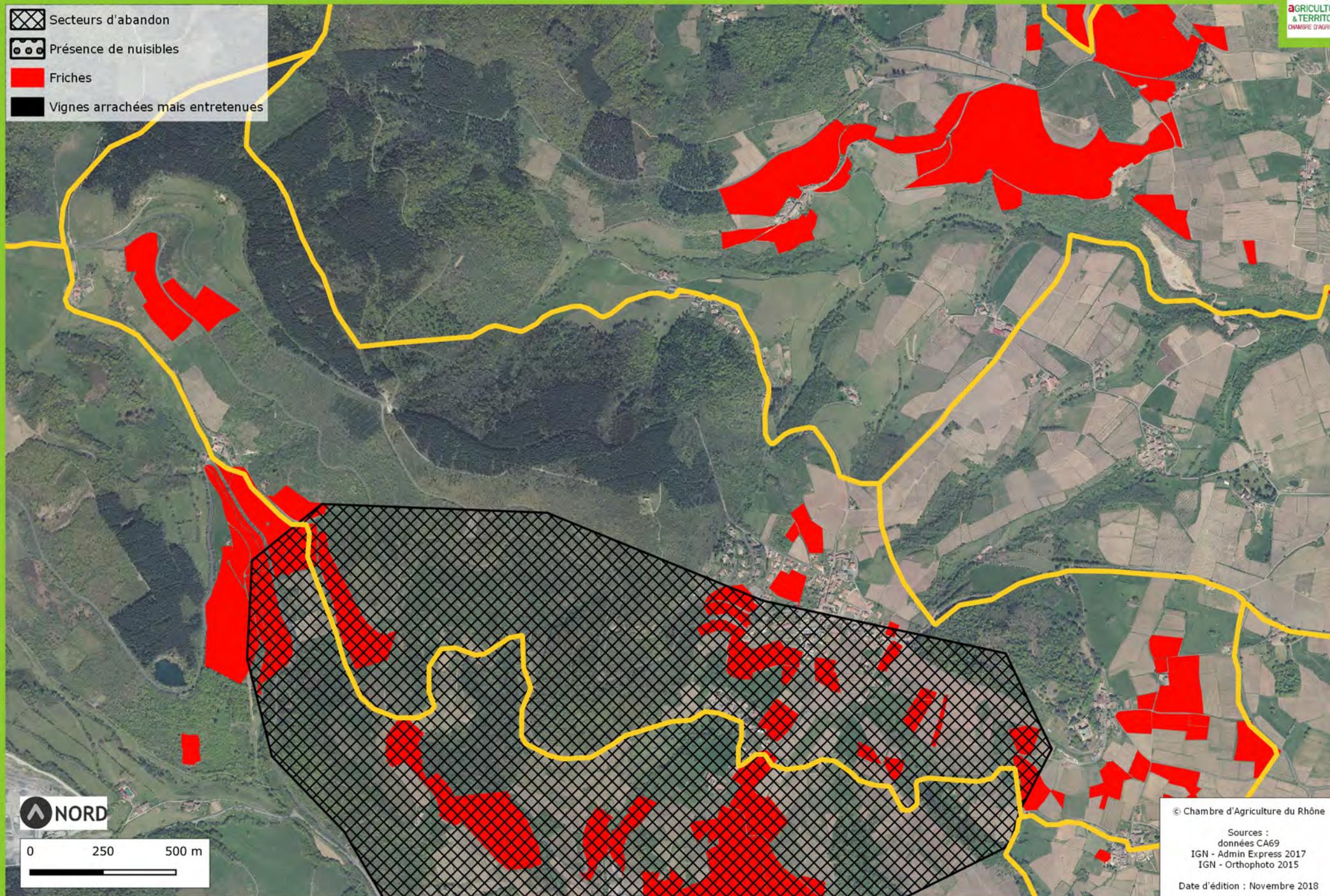
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

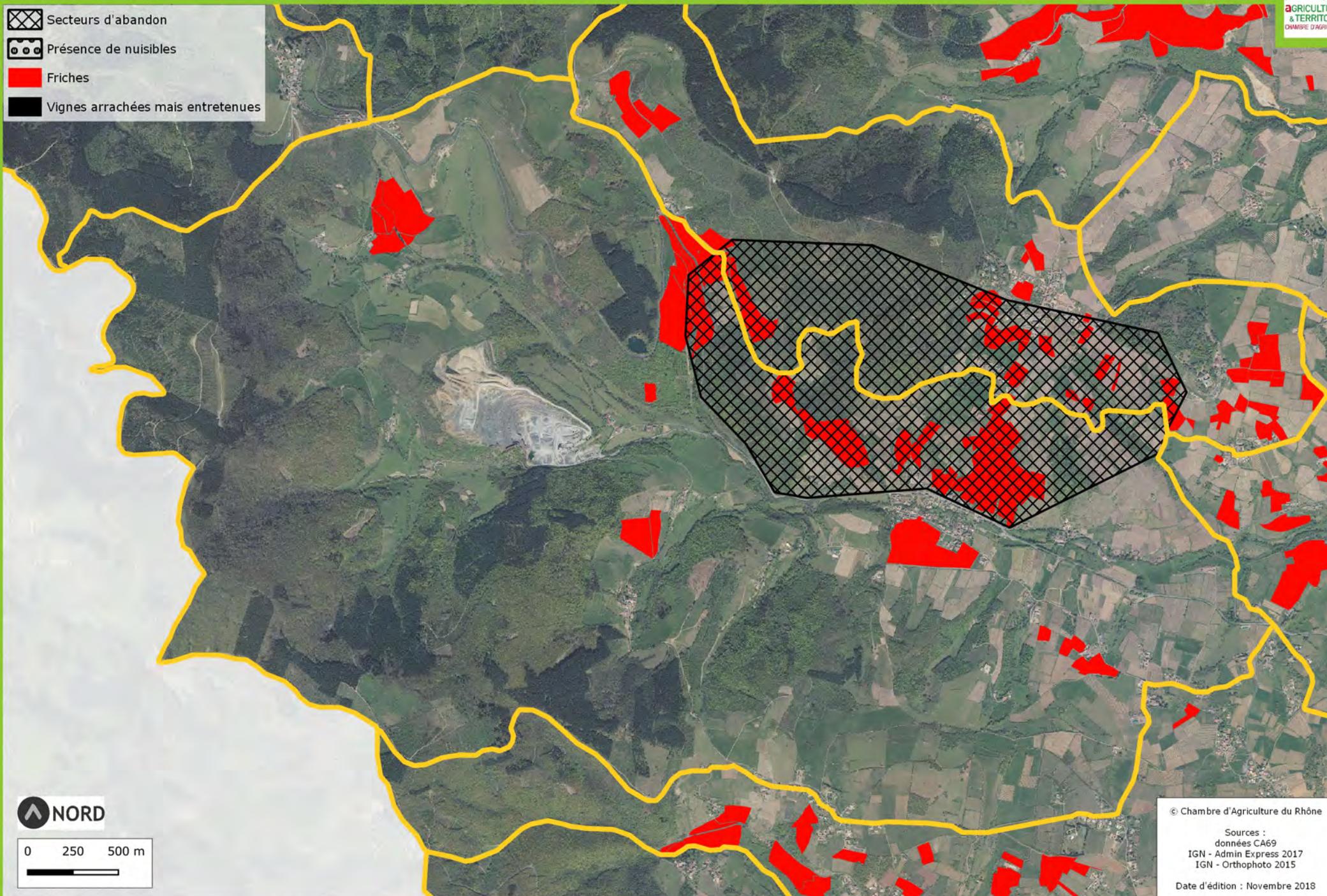
Secteurs stratégiques - MONTMELAS-SAINT-SORLIN

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



Secteurs stratégiques - RIVOLET

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



 **NORD**

0 250 500 m



© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - SAINT-CYR-LE-CHATOUX

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



 **NORD**

0 250 500 m



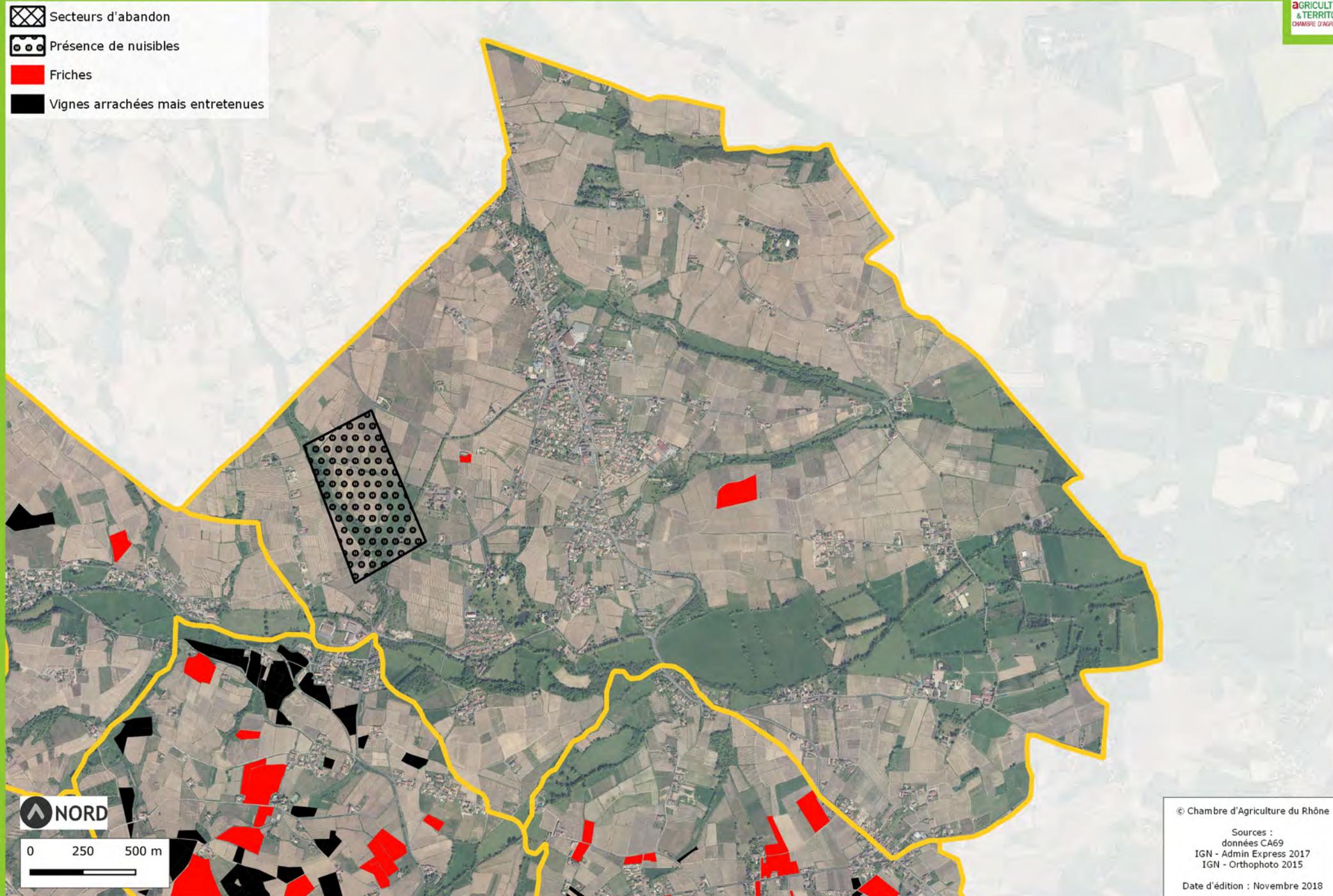
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - SAINT-ETIENNE-DES-OULLIERES

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



 **NORD**

0 250 500 m

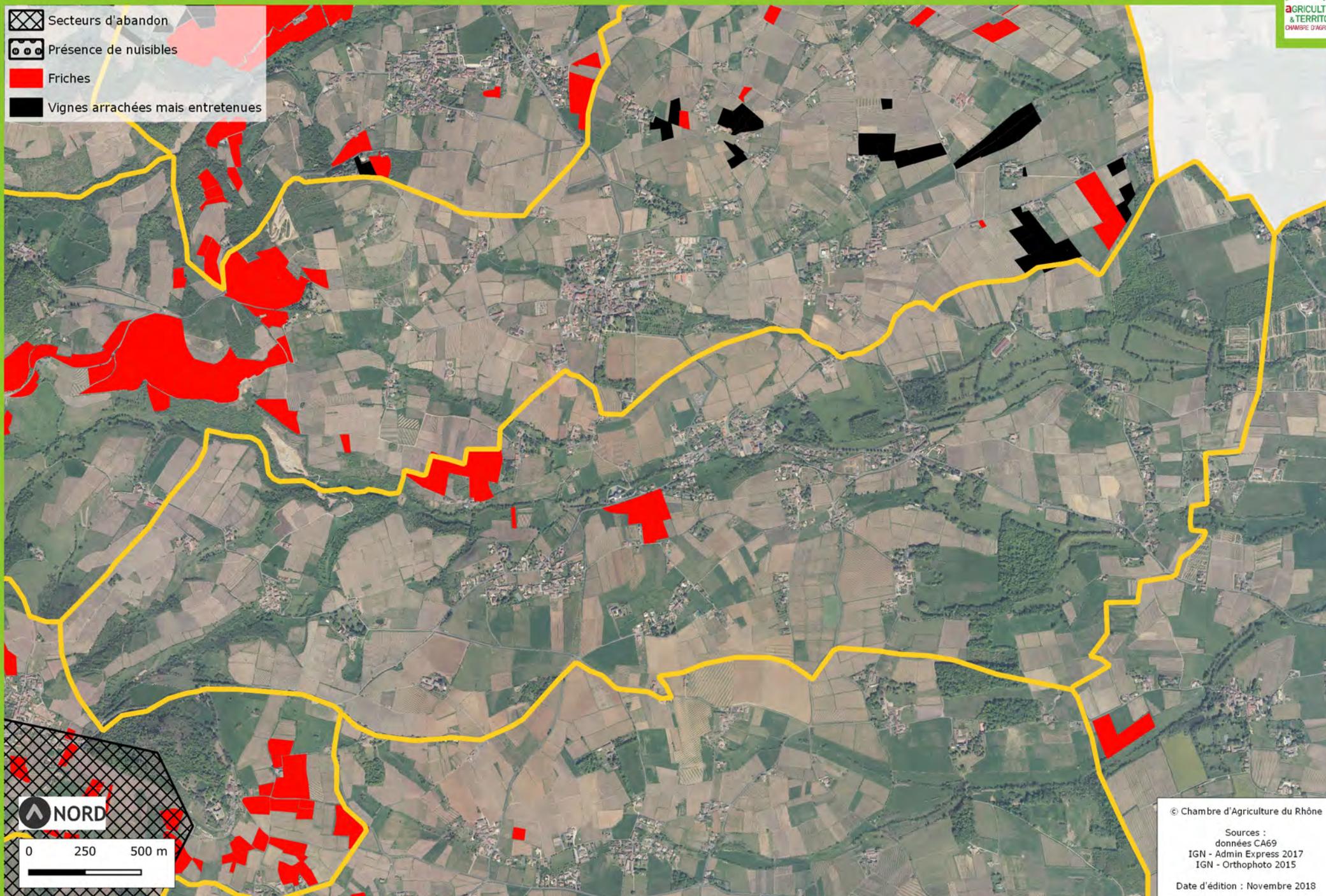
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

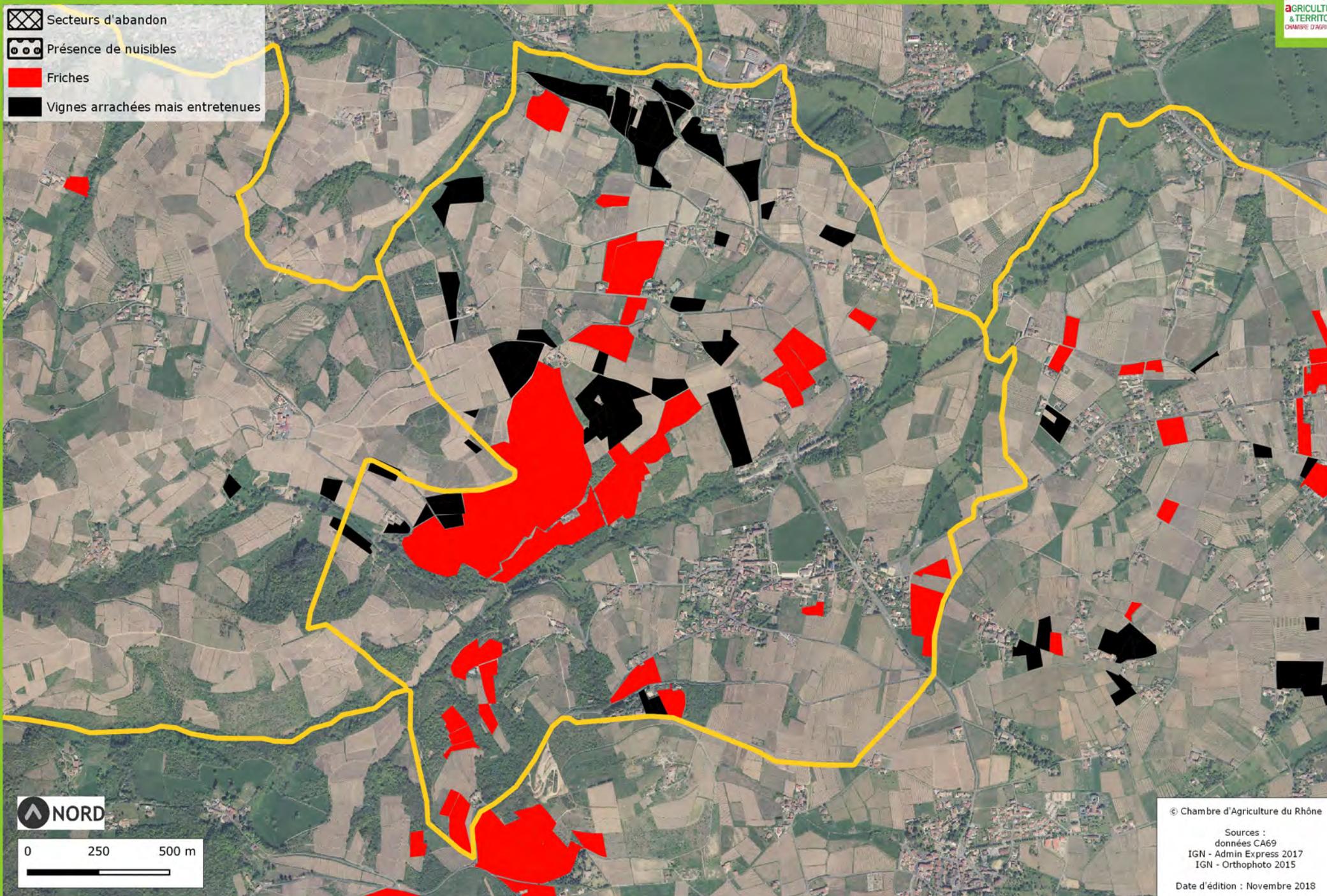
Secteurs stratégiques - SAINT-JULIEN

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



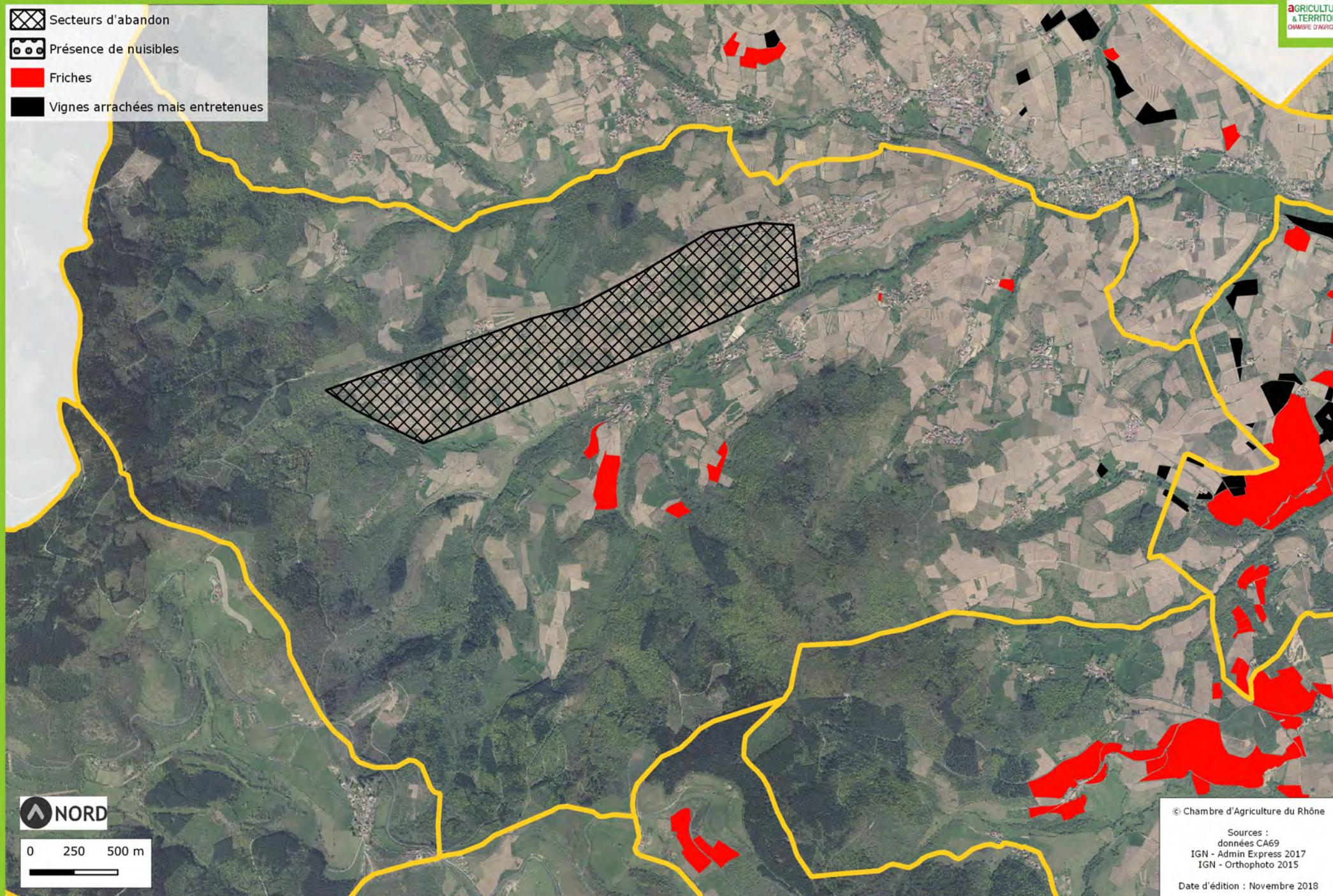
Secteurs stratégiques - SALLES-ARBUISSONNAS-EN-BEAUJOLAIS

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Friches
-  Vignes arrachées mais entretenues



Secteurs stratégiques - VAUX-EN-BEAUJOLAIS

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



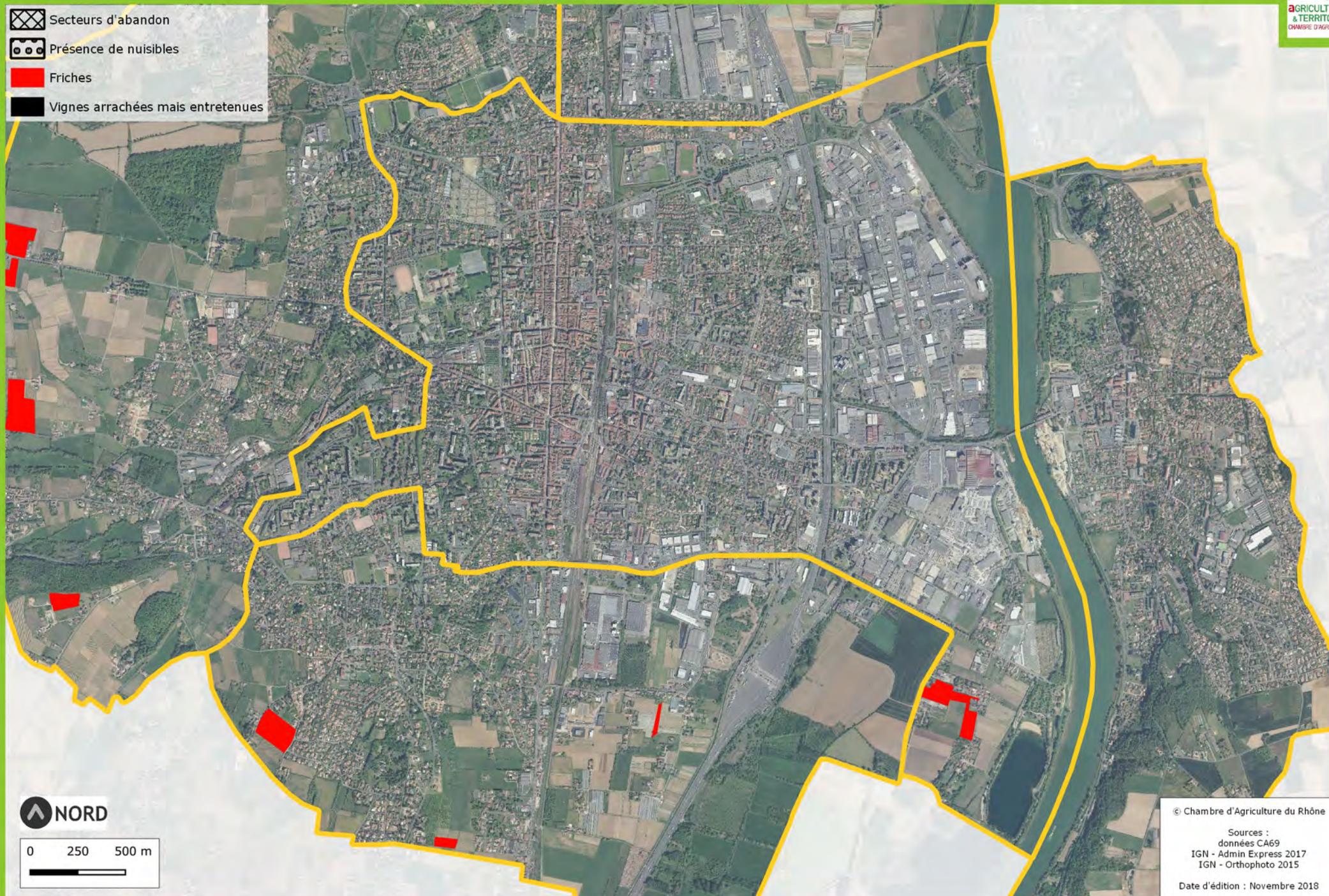
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - VILLEFRANCHE-SUR-SAONE

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Friches
-  Vignes arrachées mais entretenues



 **NORD**

0 250 500 m



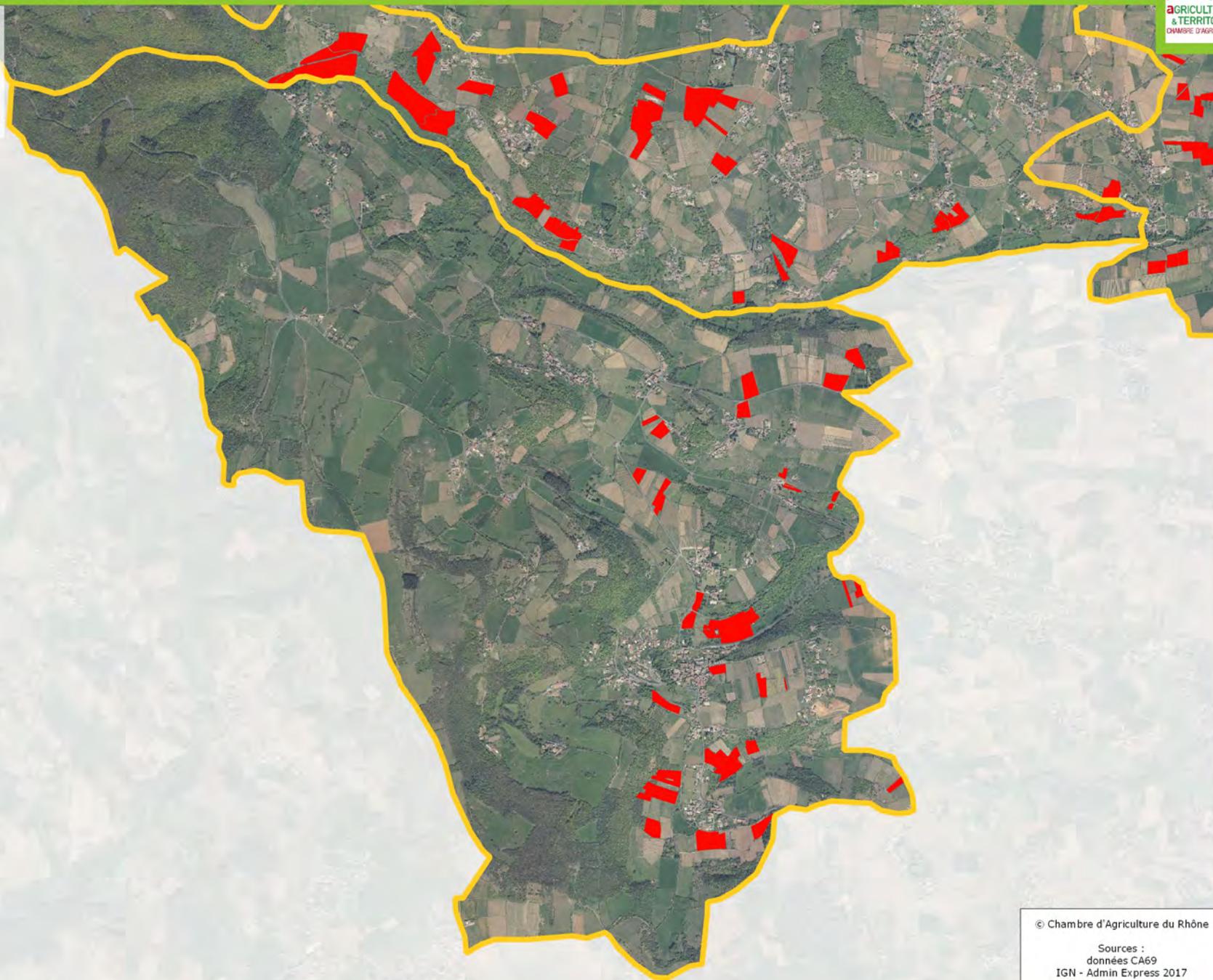
© Chambre d'Agriculture du Rhône

Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

Secteurs stratégiques - VILLE-SUR-JARNIOUX

-  Secteurs d'abandon
-  Présence de nuisibles
-  Fiches
-  Vignes arrachées mais entretenues



 **NORD**

0 250 500 m

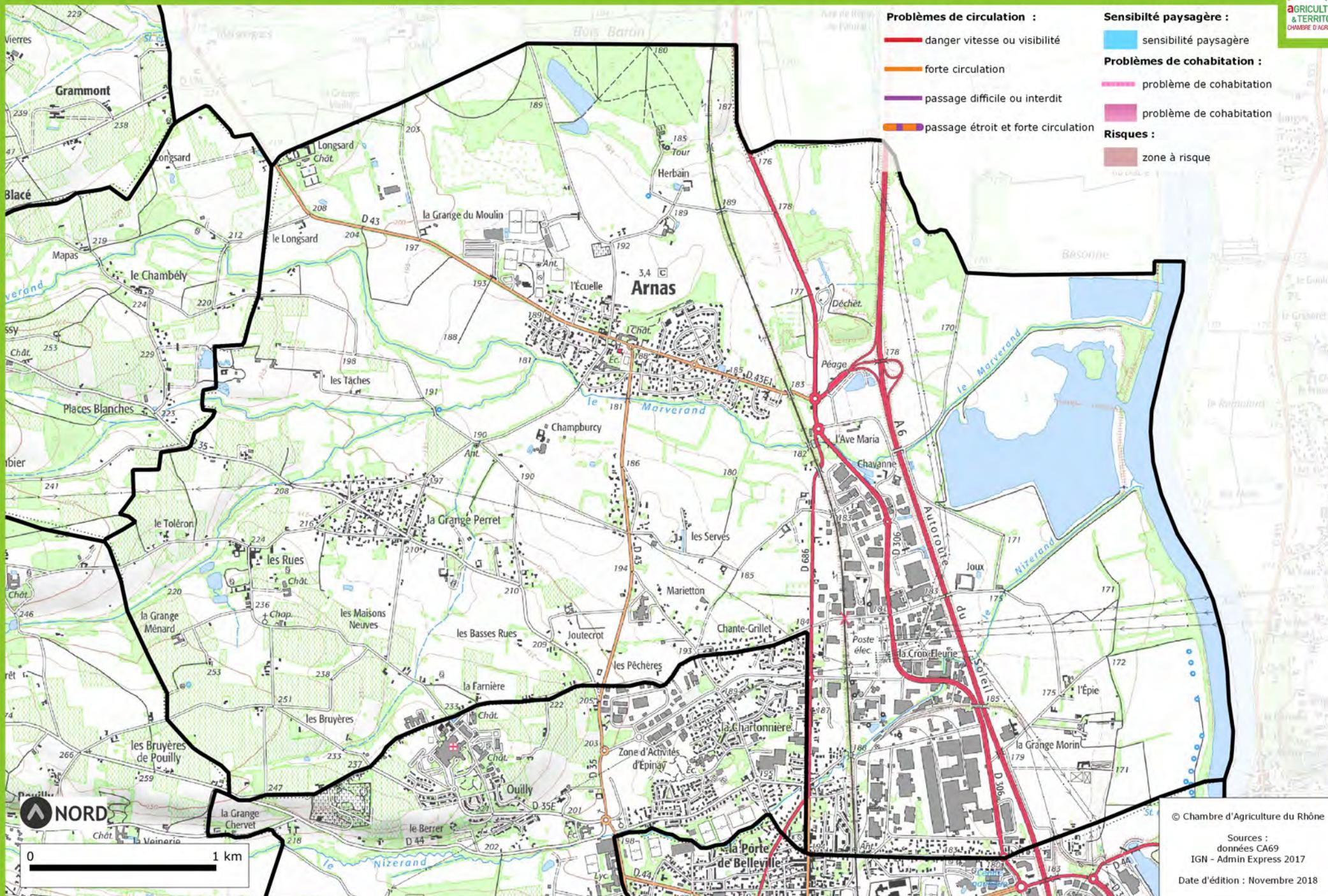


© Chambre d'Agriculture du Rhône

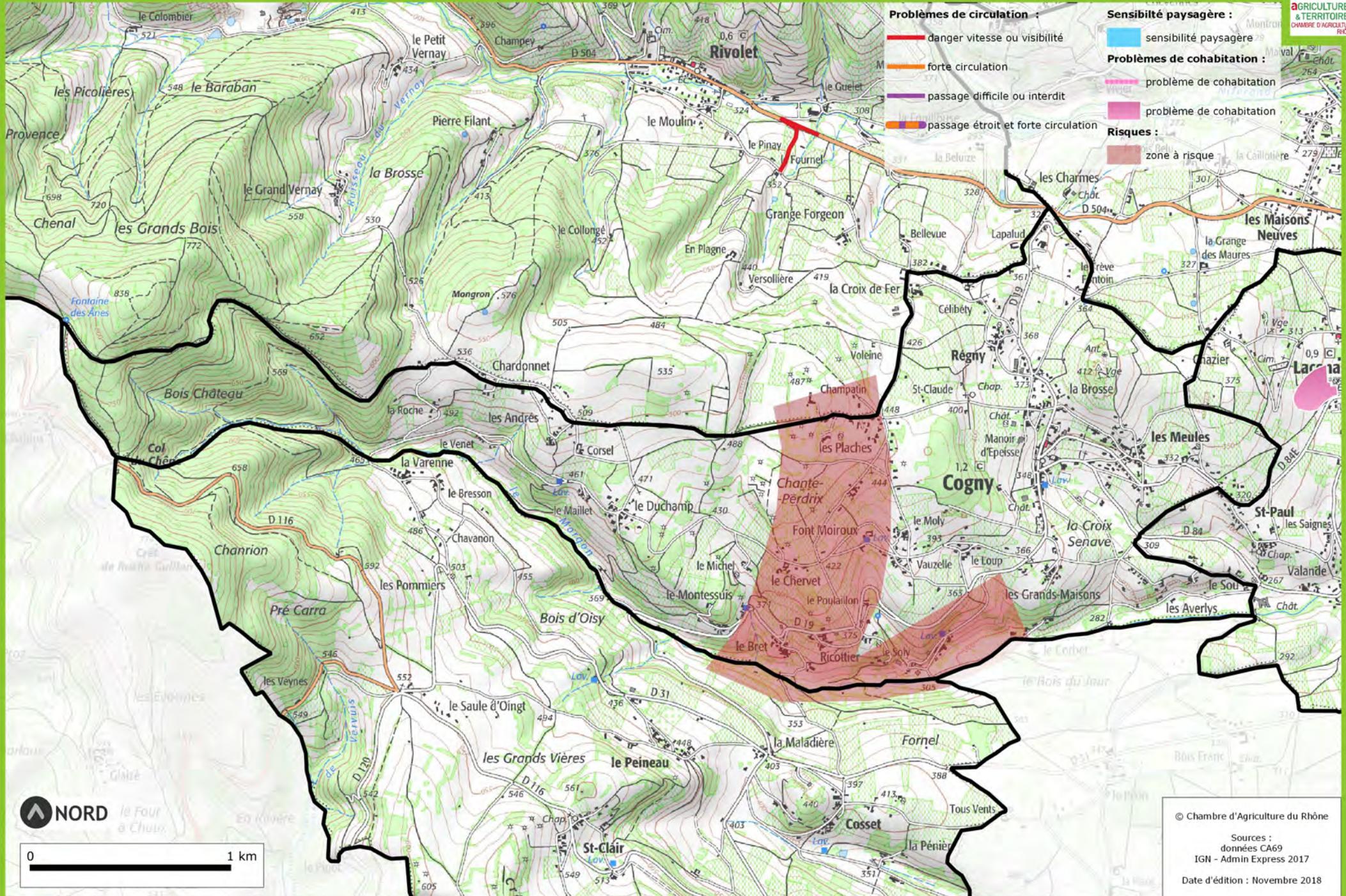
Sources :
données CA69
IGN - Admin Express 2017
IGN - Orthophoto 2015

Date d'édition : Novembre 2018

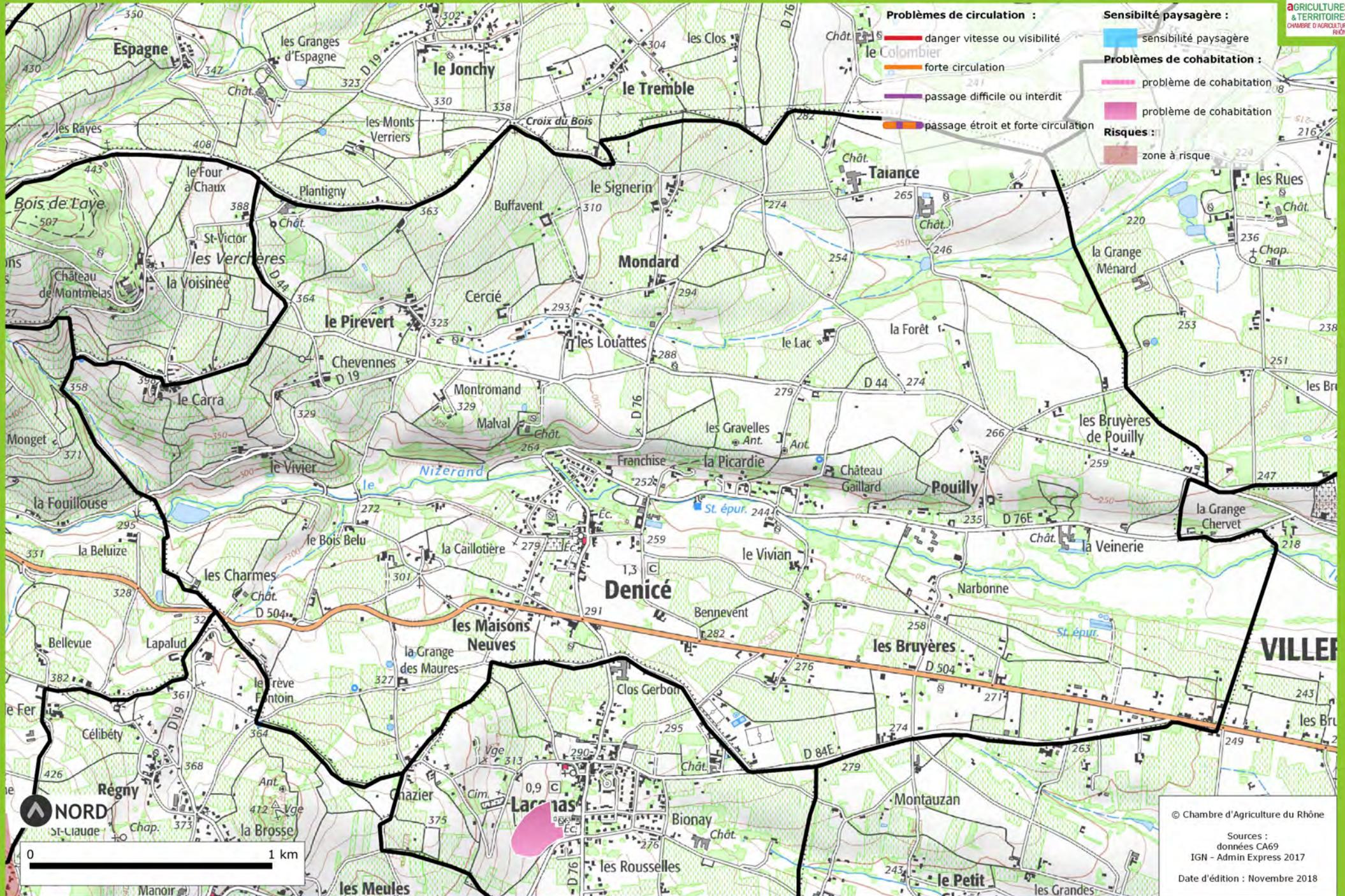
Contraintes pour les exploitations agricoles - ARNAS



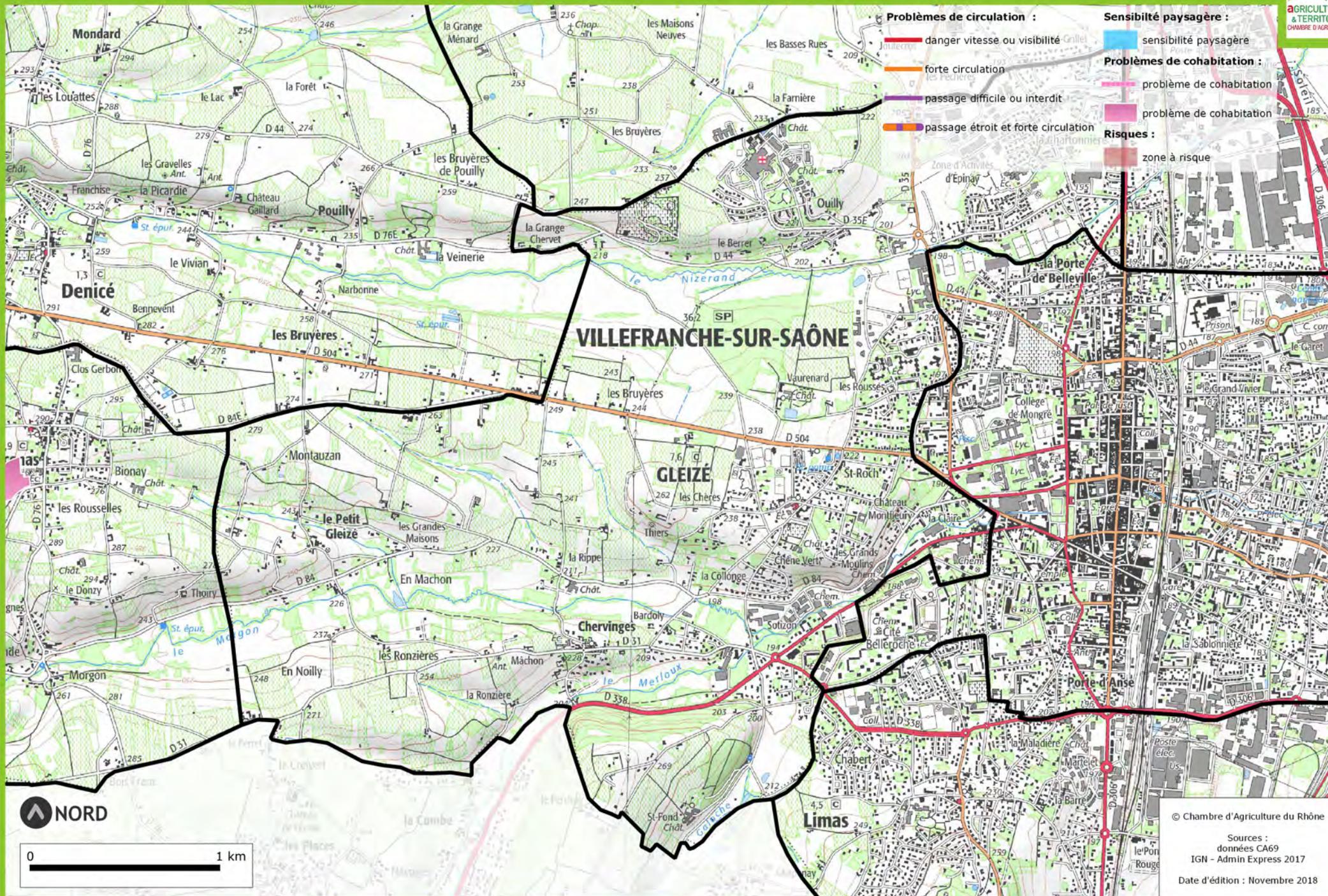
© Chambre d'Agriculture du Rhône
Sources : données CA69
IGN - Admin Express 2017
Date d'édition : Novembre 2018



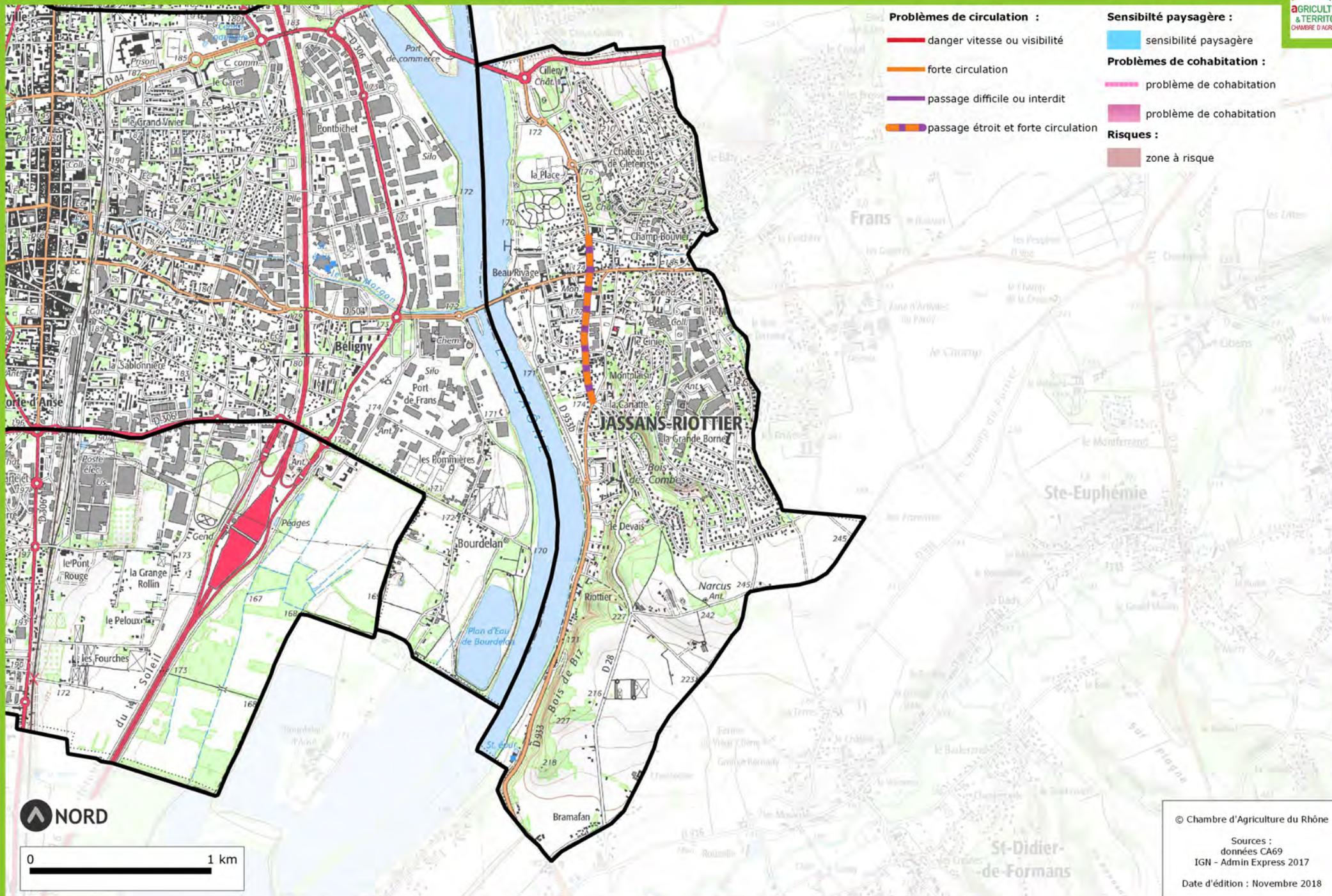
Contraintes pour les exploitations agricoles - DENICE



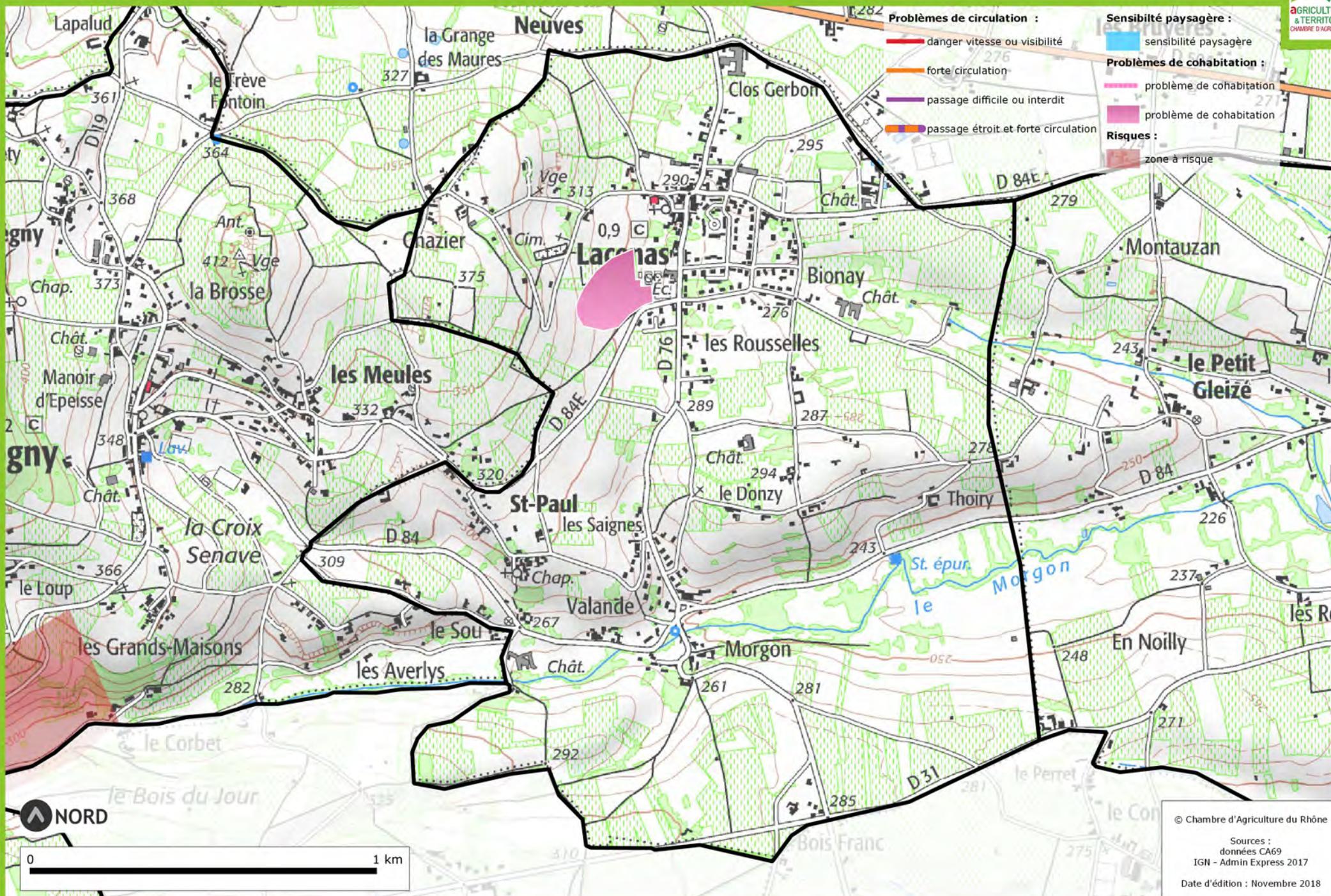
Contraintes pour les exploitations agricoles - GLEIZE



Contraintes pour les exploitations agricoles - JASSANS-RIOTTIER



Contraintes pour les exploitations agricoles - LACENAS





Diagnostic Paysage et Urbanisme

SOMMAIRE

1	Les grands paysages, leur qualité et leur perception	2
1.1	Des paysages diversifiés, source d'attractivité	2
1.1.1	Les ensembles paysagers	2
1.1.2	Les éléments constitutifs des paysages, leurs tendances d'évolution	3
1.2	Les perceptions visuelles et la qualité paysagère.....	14
1.2.1	L'organisation des paysages	14
1.2.2	Les grands axes de découverte du territoire.....	16
1.2.3	Une sensibilité des silhouettes de villages.....	16
2	Le patrimoine bâti et son inscription dans le paysage.....	18
2.1	Un patrimoine remarquable	18
2.1.1	Les châteaux	19
2.1.2	Les monuments religieux.....	20
2.1.3	Le petit patrimoine	21
2.2	Une architecture spécifique.....	22
2.3	La trame urbaine historique	25
2.3.1	Des villages et des bourgs liés aux ressources naturelles et aux reliefs	25
2.3.2	Un principe de covisibilité des noyaux d'habitation	26
2.4	Des modes d'implantation diversifiés.....	27
2.4.1	En plaine de Saône	27
2.4.2	Dans les vallées	27
2.4.3	En pied de coteaux.....	28
2.4.4	Sur les coteaux.....	28
2.4.5	En promontoire	29
3	L'organisation urbaine des communes	30
3.1	Des formes urbaines géographiquement différenciées	30
3.2	Typologies et caractéristiques des espaces publics et des traversées de villages	32
3.3	La polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône sur Saône	34
3.3.1	La ville centre de Villefranche-sur-Saône sur Saône	34
3.3.2	Les communes « périphériques » de la polarité urbaine	38
4	Les pressions de l'urbanisation sur les paysages.....	41
4.1	Une fragmentation et un mitage des paysages.....	41
4.2	Des silhouettes urbaines et villageoises impactées par un développement urbain peu intégré dans son contexte paysager	41
4.3	Des entrées et traversées de villes et villages parfois dégradées.....	42
4.3.1	Des entrées de villages et de bourgs en partie impactées par le développement résidentiel.....	42
4.3.2	Des problématiques relativement fortes d'aménagement des entrées et traversées d'agglomération.....	44
4.4	Une banalisation du langage architectural et urbain, lié en particulier au développement du modèle pavillonnaire et des zones d'activités.....	46
4.4.1	Une banalisation des espaces résidentiels associée à la généralisation du modèle pavillonnaire.....	46
4.4.2	Des espaces d'activité fortement banalisés, et très routiers.....	47
4.5	Une consommation d'espace liée au développement de l'urbanisation	49
4.6	Le SCoT du Beaujolais : des orientations pour améliorer l'intégration du développement urbain dans les paysages	52
5	Synthèse des enjeux paysagers et urbains.....	54



I. LES GRANDS PAYSAGES, LEUR QUALITE ET LEUR PERCEPTION

Principaux ensembles paysagers

I.1 Des paysages diversifiés, source d'attractivité

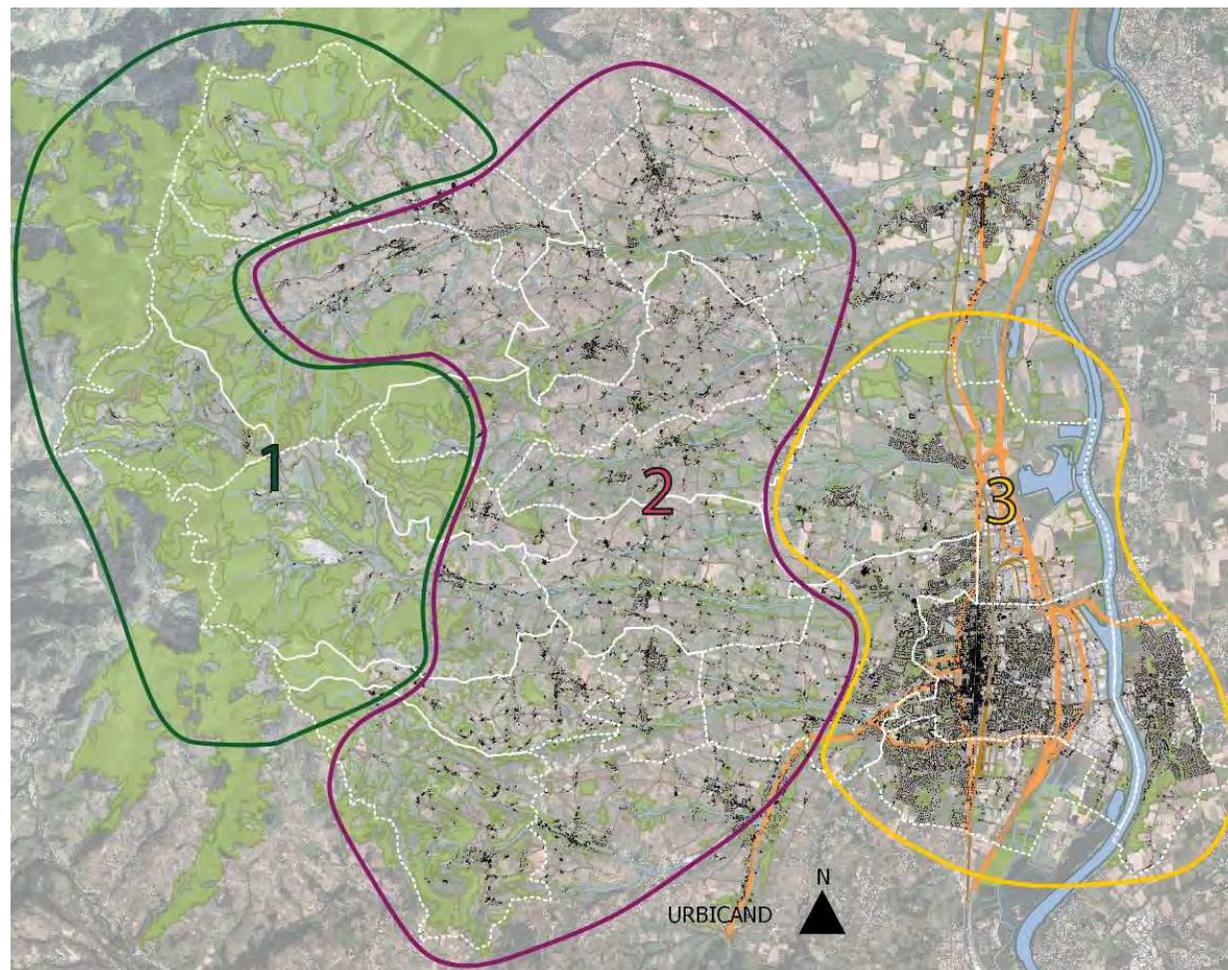
I.1.1 Les ensembles paysagers

L'armature paysagère du territoire est liée aux reliefs. Ainsi, trois principaux ensembles paysagers se dégagent du territoire avec d'est en ouest :

- L'ensemble paysager du « massif forestier » (1), à l'ouest du territoire
- L'ensemble paysager des « coteaux viticoles » (2), ensemble le plus important en superficie constituant la partie centrale du territoire
- Et enfin l'ensemble paysager de la « plaine de Saône » (3), qui accueille la polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône.

La définition des ensembles paysagers proposée ici, qui fait fi des limites intercommunales, recoupe la définition des secteurs paysagers proposée dans le SCoT du Beaujolais :

- L'ensemble paysager du « Massif forestier » regroupe principalement des communes des secteurs à « dominante forestière » et à « dominante de coteaux agricoles » du SCoT
- L'ensemble paysager des « Coteaux viticoles » regroupe principalement des communes des secteurs à « dominante de coteaux viticoles et patrimoniaux »
- L'ensemble paysager de la « Plaine de Saône » regroupe principalement des communes des secteurs à « dominante de grandes plaines agricoles »



1.1.2 Les éléments constitutifs des paysages, leurs tendances d'évolution

Le Massif forestier

❖ Présentation

L'ensemble paysager du « Massif forestier » accueille les plus hauts points culminants, qui s'élèvent à plus de 600 m d'altitude. On retrouve dans les hauteurs de cet ensemble des forêts importantes et des vallées relativement encaissées. Sur les parties plus basses du massif (contreforts), les paysages accueillent progressivement des prairies sur des collines avec une alternance de paysages ouverts et fermés.

Éléments structurants du paysage	<ul style="list-style-type: none">- Forte présence forestière qui ferme en partie les perceptions visuelles autour de vallées agricoles resserrées- Routes des cols qui donnent à voir des paysages vertigineux- Vues plongeantes et lointaines sur les routes des cols, et sur les points hauts lorsqu'ils sont dégagés- Présence viticole sur les contreforts du massif- Villages historiques dominant le paysage : éperons, coteaux
Tendances d'évolution	<ul style="list-style-type: none">- Tendance à la fermeture des paysages : enfrichement et progression forestière sur les contreforts et les coteaux- Tendance ponctuelle au mitage résidentiel sur des coteaux ou rebords de coteaux visuellement exposés, avec forts impacts visuels (Montmelas, Vaux en Beaujolais)



Vue depuis les hauteurs du hameau de St Clair (Commune de Ville-sur-Jarnioux)



Vue depuis le hameau du Saunier (Commune du Perréon)



Vue sur le lointain (notamment Vaux-en-Beaujolais) depuis les hauteurs de St-Cyr-le-Chatoux

Communes concernées : Saint-Cyr-le-Chatoux, Vaux-en-Beaujolais, Ville-sur-Jarnioux, Le Perréon Ouest, Rivolet Ouest

❖ Illustration des tendances d'évolution

Les tendances d'évolution suivantes sont observées dans le secteur du Massif Forestier :

- Tendance à la fermeture des paysages : enrichissement et progression forestière sur les contreforts et les coteaux
- Tendance ponctuelle au mitage résidentiel sur des coteaux ou rebords de coteaux visuellement exposés, avec forts impacts visuels (Montmelas, Vaux en Beaujolais)

Dans cet ensemble, les pressions urbaines sont plus modestes que sur les 2 autres.

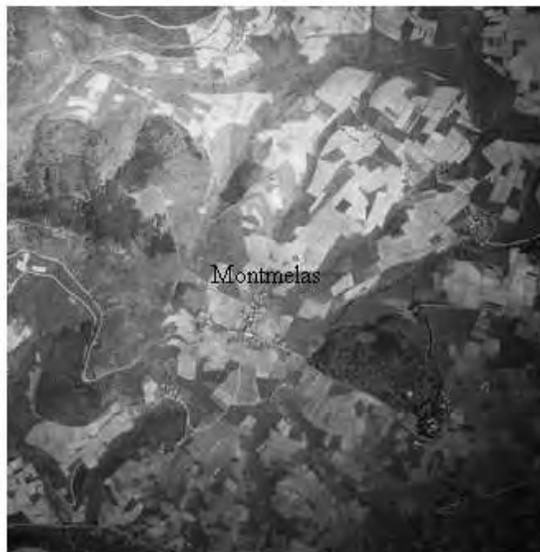
Exemple de Montmelas Saint Sorlin : évolution 1954 - 2008

A droite, des photos aériennes espacées de 20 ans environ sont proposées pour illustrer les tendances d'évolution de l'ensemble du massif forestier, avec l'exemple de la commune de Montmelas-St-Sorlin.

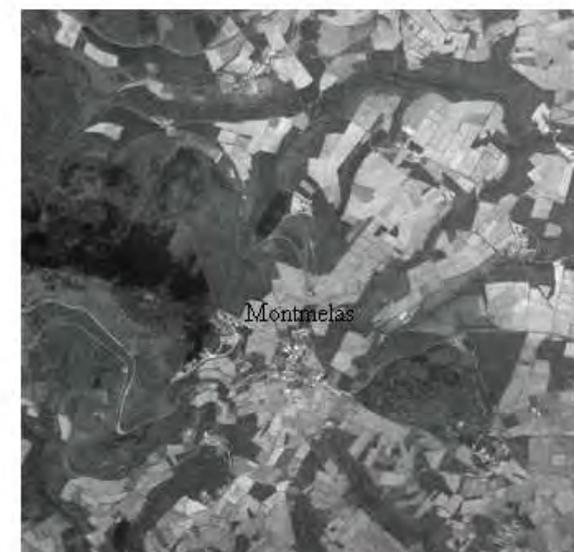
Cette commune s'est construite sur les hauteurs, proche de son château (ancien château fort), et possède une vue ouverte sur le lointain s'étendant jusqu'au Mont Blanc lorsque la météo y est favorable.

Le bourg s'est développé en premier lieu au croisement de la D44 et D649.2. Ensuite, les nouvelles constructions se sont organisées proche du centre mais aussi sur le coteau à l'Ouest du centre bourg (hameau appelé St Bonnet, comme le col et la chapelle Monument Historique du 12^{ème} s. surplombant la commune). Ces nouvelles constructions se trouvent déconnectées du centre et, du fait de leur implantation, impactent le paysage de manière assez forte. Quelques hameaux sont aussi déconnectés du bourg, principalement au Sud de la commune, comme le Clerjon et le Quesnel.

Au niveau de la végétation, elle n'a pas reculé entre 1954 et 2008, elle possède les mêmes limites. De même pour les parcelles agricoles, il n'y a pas d'agrandissement notable de parcelles. On distingue toutefois quelques coupes à blanc des parcelles forestières, qui peuvent affecter le paysage et la biodiversité.



1954



1974



1994



2008



Exemple de Montmelas-Saint-Sorlin : évolution 2008 - 2018

Concernant les évolutions « récentes » des paysages, plusieurs points méritent d'être soulignés :

- Les nouvelles constructions se sont principalement faites dans les dents creuses, sur les parcelles proches de l'urbanisation existante ou encore entre le bourg et le hameau de St Bonnet

- L'arrachage des vignes a été plus intense que par le passé, provoquant l'enfrichement des parcelles arrachées et contribuant à la fermeture du paysage

Les Coteaux viticoles

❖ Présentation

Dans cet ensemble paysager, les plus hauts points culminent en moyenne entre 300 m et 500 m d'altitude, l'occupation des sols y est majoritairement viticole et le relief est caractérisé par un ensemble de vallons avec d'importantes covisibilités entre coteaux et entre vallons. Sur les crêtes et les coteaux, les cônes de vue peuvent être relativement larges, et dégager des vues rapprochées comme lointaines. Les coteaux viticoles sont également marqués par des phénomènes de mitage (habitat ancien et contemporain).

Éléments structurants des paysages	<ul style="list-style-type: none"> - Forte présence des vignes et du patrimoine associé (murets, cadoles...) - Relief vallonné, structuré par les vallées ouest-est, qui génère de nombreuses covisibilités entre les vallons (vues rapprochées ou lointaines) - Présence des cours d'eau et des éléments végétaux (boisements, ripisylves) dans les fonds de vallée - Axes routiers est-ouest qui structurent les perceptions visuelles (axes de découverte majeurs) - Présence importante du patrimoine en pierre dorée, en particulier dans le sud du secteur (Cogny, Ville sur Jarnioux,...)
Tendances et évolutions	<ul style="list-style-type: none"> - Problématique de déclin viticole qui change les paysages et se traduit en partie par de l'enfrichement - Tendance au mitage sur les coteaux, les points hauts, ce qui génère des impacts importants sur les paysages - Développement urbain le long des axes routiers (espaces économiques, pavillonnaires, mitage) troublant la lecture des paysages et renvoyant une image peu qualitative



Vue sur l'Eglise et le lointain depuis les hauteurs du bourg de Montmelas-St-Sorlin



Vue sur le bourg de Ville-sur-Jarnioux depuis la chapelle St Roch



Phénomène de covisibilité



Vue sur Denicé et le lointain depuis le hameau de Chevennes (Commune de Denicé), phénomène de covisibilité

Communes concernées : Blacé, Cogny, Denicé, Gleizé Ouest, Lacenas, Montmelas-Saint-Sorlin, Saint-Etienne-des-Ouillères, Saint-Julien, Salles-Arbuisonnas-en-Beaujolais, Vaux-en-Beaujolais, Ville-sur-Jarnioux, Le Perréon Est et Rivolet Est

❖ Illustration des tendances d'évolution

Les tendances d'évolution suivantes sont observées dans le secteur du Coteaux Viticoles :

- Problématique de déclin viticole qui change les paysages et se traduit en partie par de l'enfrichement
- Tendance au mitage sur les coteaux, les points hauts, ce qui génère des impacts importants sur les paysages
- Développement urbain le long des axes routiers (espaces économiques, pavillonnaires, mitage) troublant la lecture des paysages et renvoyant une image peu qualitative

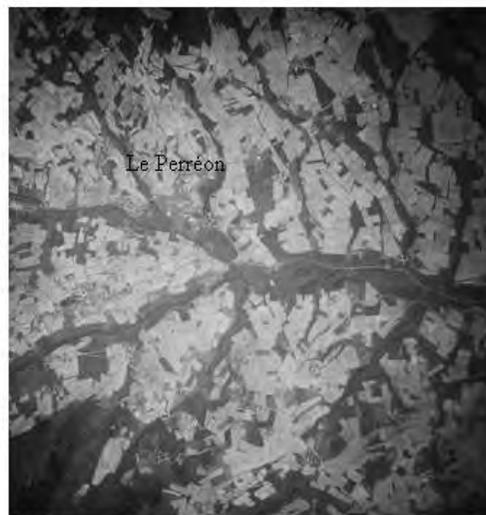
Exemple du Perréon : évolution 1954 - 2008

Le Perréon est un village où le relief est très important par ses paysages et les exploitations viticoles qu'il abrite. Il est implanté avec en limite sud le ruisseau de la Ponsoinière et la rivière de la Vauxonne.

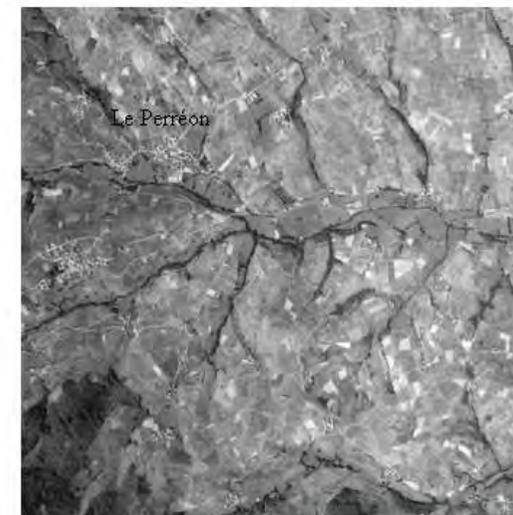
Au fil des années, les constructions se sont greffées autour des hameaux ainsi qu'au niveau du bourg, principalement le long de la D88 et D49. Certains hameaux sont assez éloignés de ce dernier notamment ceux à l'Ouest de la commune et possèdent l'altimétrie la plus élevée de toute la commune (le Glabat, la Creuse, le Perrin, la Trève par exemple).

Progressivement, une continuité s'est constituée au niveau du bourg et des hameaux limitrophes (comme la Cochère, le Ringuet, le Fond de Vaux). Les limites entre ces différents espaces se sont petit à petit effacées pour se rejoindre et créer une continuité linéaire.

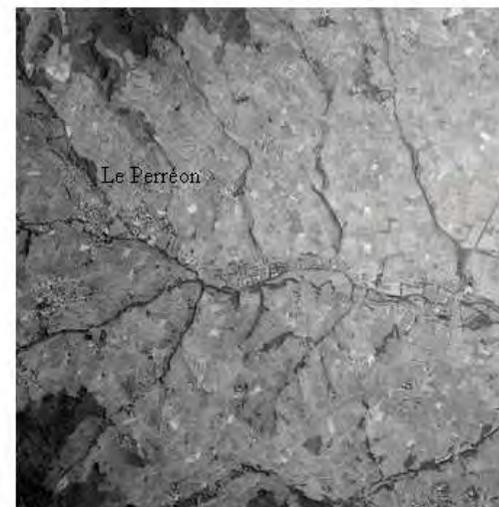
Entre 1954 et 2008, la végétation n'a pas connu d'impact face à l'urbanisation, les ripisylves et les forêts/bosquets sont toujours présents. Les parcelles viticoles se sont agrandies.



1954



1971



1994



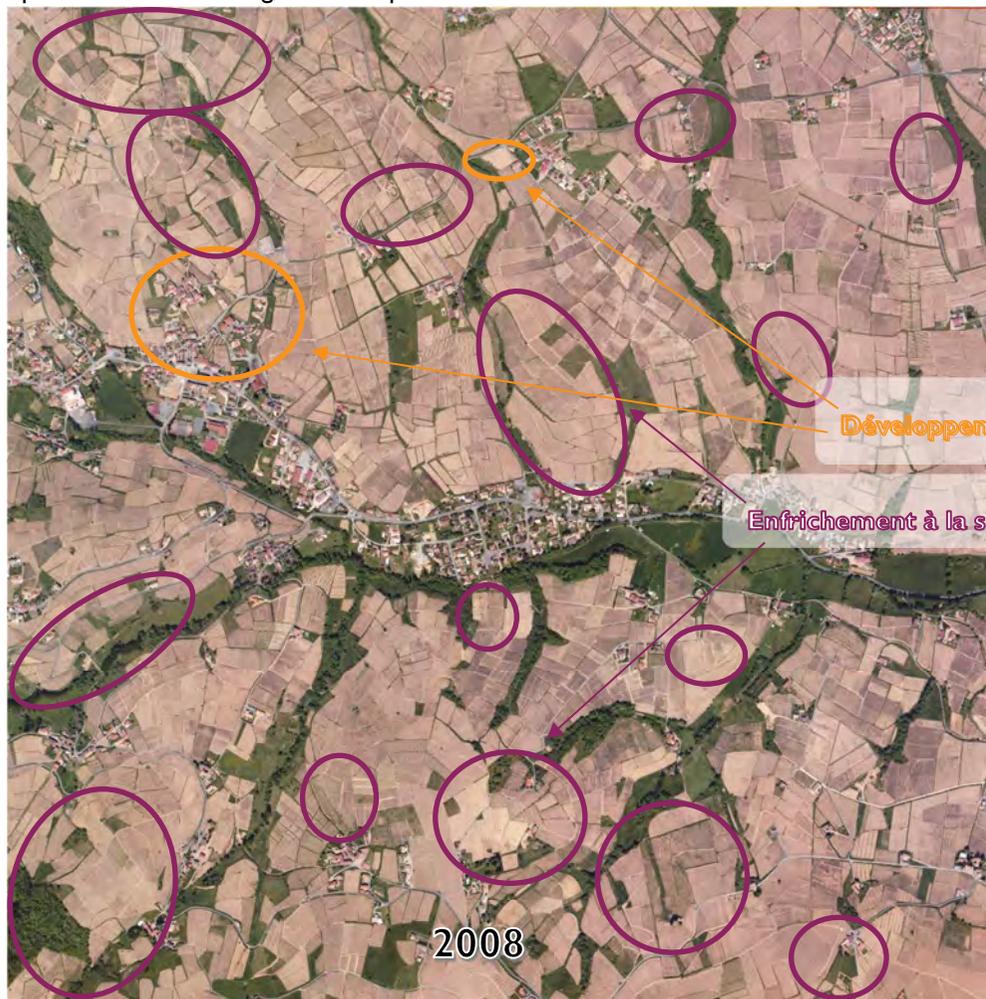
2008

Exemple de Le Perréon : évolution 2008 - 2018

Concernant les évolutions « récentes » des paysages, plusieurs points méritent d'être soulignés :

- Par rapport aux périodes passées, les nouvelles constructions se sont principalement implantées dans le bourg, dans les parcelles vides des lotissements ou en continuité de

- Comme dans l'ensemble précédent, un phénomène d'enfrichement causé par l'arrachage de vignes est clairement perceptible, et concerne des surfaces relativement importantes.



hameaux existants.

La Plaine de Saône

❖ Présentation

L'ensemble paysager de la Plaine de Saône présente le relief le moins élevé, en moyenne inférieur à 200 m d'altitude. L'occupation du sol y est majoritairement composée de cultures en grands parcellaires et d'espaces urbains. Le paysage de cet ensemble est très ouvert, dégagant des perceptions sur les coteaux du Beaujolais et le massif à l'Ouest, et sur la vallée de la Saône à l'Est.

Les paysages de la plaine de Saône sont très marqués par les infrastructures de transport et l'agglomération de Villefranche-sur-Saône. Cette situation illustre l'intérêt de bien articuler les espaces agricoles et urbains et de bien positionner les espaces "urbains" dans le paysage.

La Plaine de Saône accueille une armature écologique dense, avec une diversité de milieux humides, des espaces naturels des rives de la Saône et de ses affluents. Ces espaces naturels restent finalement assez peu perceptibles du fait de l'urbanisation.

Éléments structurants des paysages	<ul style="list-style-type: none"> - Relief plus plat, dégagant des vues généralement moins lointaines - Présence agricole plus marquée dans le paysage : grandes cultures avec de vastes parcelles, cultures spécialisées (maraîchage) - Forte présence de l'urbain dans le paysage (unité urbaine de Villefranche-sur-Saône, cœur historique à forte valeur patrimoniale) - Présence structurante de la Saône et de ses affluents (dont les ripisylves qui se démarquent), pas toujours perceptibles du fait de l'urbanisation - Perceptions visuelles vers le vignoble et le massif, peu nombreuses mais de qualité
Tendances d'évolution	<ul style="list-style-type: none"> - Développement progressif de l'urbanisation qui trouble la lecture des paysages : fermeture de points de vue, fragmentation des paysages par les infrastructures, perte de lisibilité des éléments naturels, ... - Des efforts réalisés pour replacer la Saône dans les paysages urbanisés, avec des aménagements dédiés - Tendance à l'étalement urbain dans les communes de première couronne, avec des formes architecturales et urbaines banalisées (lotissements, grands bâtiments d'équipements, ...) - Un traitement des lisières urbain / rural pas toujours qualitatif, avec des transitions assez brutales

Communes concernées : Arnas, Jassans-Riottier, Limas, Villefranche-sur-Saône, Gleizé Est



Espaces agricoles entre St-Georges-de-Reneins et Arnas



Bords de Saône entre St-Georges-de-Reneins et Arnas



Parcelle agricole, A6 et vue sur le massif boisé

❖ Illustration des tendances d'évolution

Les tendances d'évolution suivantes sont observées dans le secteur de la Plaine de Saône :

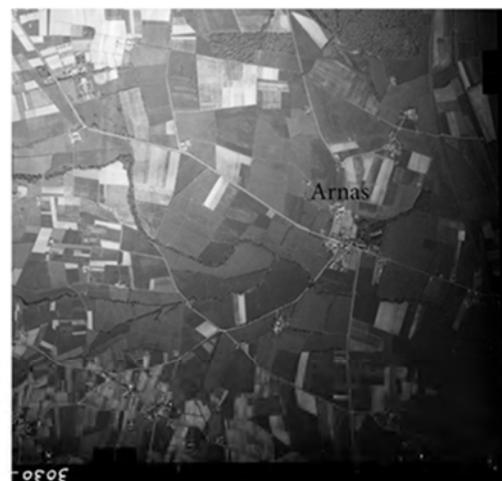
- Développement progressif de l'urbanisation qui trouble la lecture des paysages : fermeture de points de vue, fragmentation des paysages par les infrastructures, perte de lisibilité des éléments naturels, ...
- Des efforts réalisés pour replacer la Saône dans les paysages urbanisés, avec des aménagements dédiés
- Tendance à l'étalement urbain dans les communes de première couronne, avec des formes architecturales et urbaines banalisées (lotissements, grands bâtiments d'équipements, ...)
- Un traitement des lisières urbain / rural pas toujours qualitatif, avec des transitions assez brutales

Exemple d'Arnas : évolution 1954 - 2008

En comparant les photos aériennes, à droite, se concentrant sur la commune d'Arnas, il est possible de constater le développement du bourg autour du cœur historique d'une façon assez linéaire le long de la D43 et de la D43E.I, ainsi que le long des routes secondaires attenantes, avec en limite sud la rivière du Marverand. Le hameau de la Grange Perret (en bas à gauche des photos) s'est aussi développé le long de la D35 et des routes attenantes.

Cette urbanisation s'est faite de manière relativement groupée, en connexion avec le bourg, ce qui est plutôt positif. Le « mitage » (maisons isolées) est resté limité. Malgré cela, le développement urbain continu (conurbation) en raison de la pression foncière tend à banaliser le paysage.

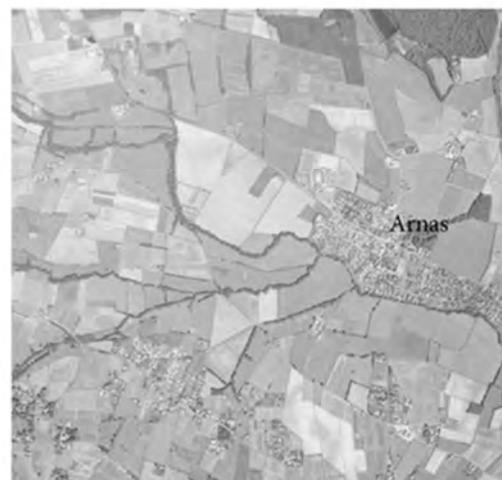
Entre 1954 et 2008, la plupart des ripisylves et des bosquets/forêts ont été conservés. De même, on remarque très peu d'élargissement de parcelles et un maintien de la polyculture. Néanmoins en l'absence de reliefs marqués, ces paysages très homogènes semblent se banaliser au regard de la diversité paysagère des vallées proches.



1954



1971



1994



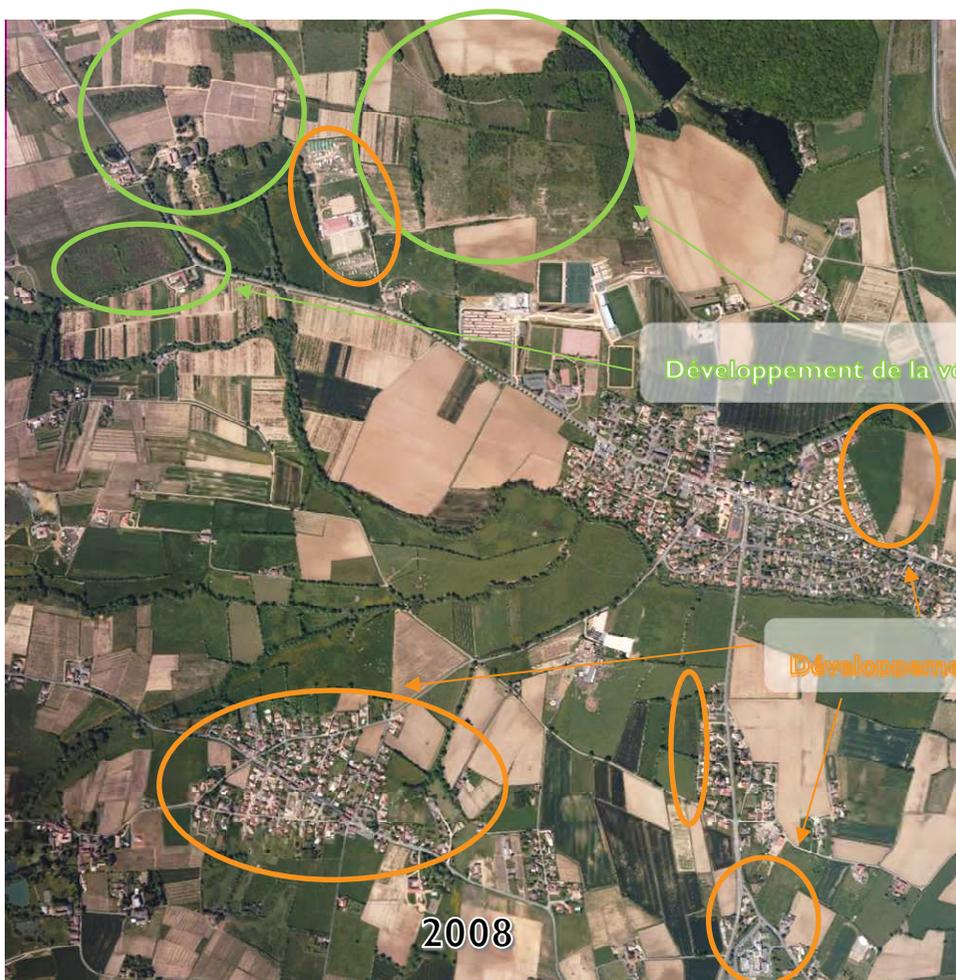
2008

Exemple d'Arnas : évolution 2008 - 2018

Concernant les évolutions « récentes » des paysages, plusieurs points méritent d'être soulignés :

- Le parcellaire agricole est resté relativement stable, comme durant les périodes précédentes ;
- L'urbanisation s'est faite en partie en extension, au niveau des parcelles agricoles proches de celle déjà urbanisées ;

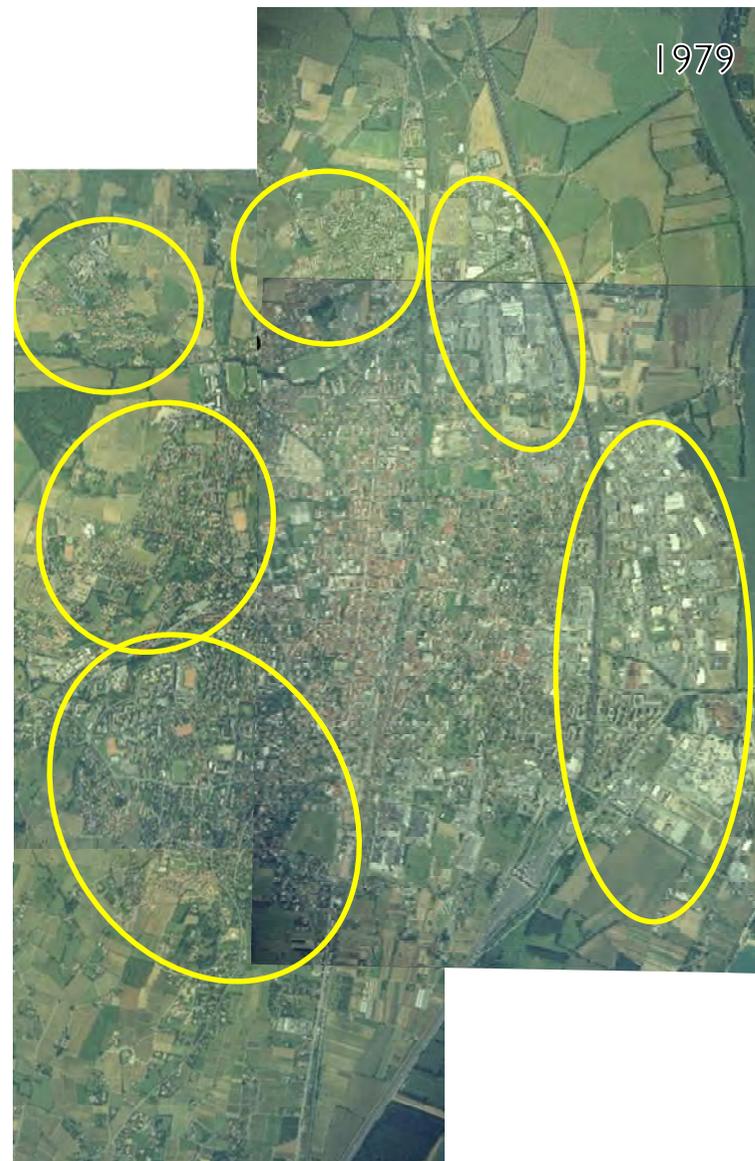
- La montée en puissance du « renouvellement urbain » fait évoluer les paysages urbanisés, et limite les rythmes d'extension (qui toutefois restent très visibles entre 2008 et 2018) ;
- On note un développement spontané de la végétation sur des parcelles agricoles ou déjà en friche.

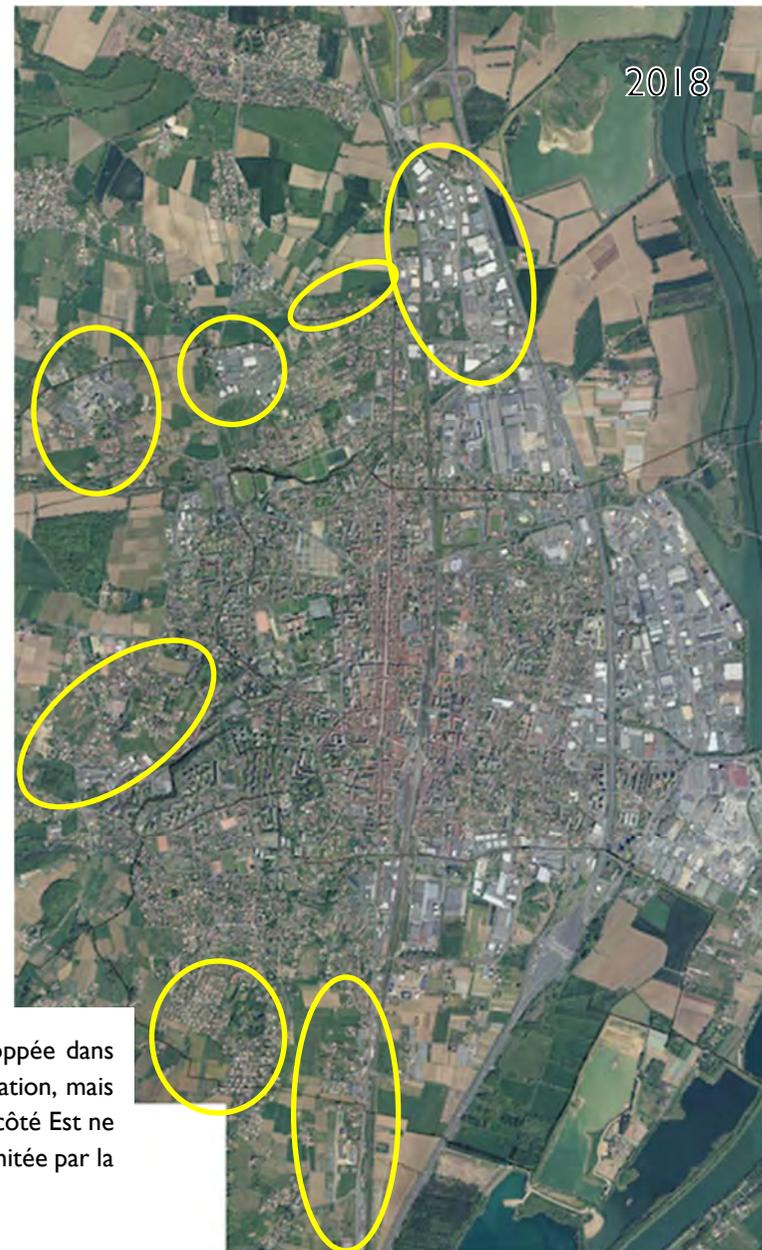


Exemple de Villefranche-sur-Saône et de sa couronne (rive gauche) : évolution 1954 - 2018



Ici, nous voyons clairement le développement de l'agglomération en périphérie. Les zones commerciales et industrielles se sont implantées plutôt au Nord-Est et à l'Est, du côté de la Saône et les zones pavillonnaires plutôt à l'Ouest et au Nord-Ouest, en direction des coteaux.





Ici, l'agglomération s'est principalement développée dans les zones non bâties au sein même de l'urbanisation, mais aussi à l'Ouest, étalant l'enveloppe urbaine. Le côté Est ne modifie pas l'enveloppe car l'urbanisation est limitée par la présence de la Saône.

1.2 Les perceptions visuelles et la qualité paysagère

Riche de leur grande diversité, les paysages de la Communauté d'Agglomération contribuent largement à la qualité et à l'attractivité du territoire. De près ou de loin, les perceptions sont nombreuses et offrent des points de vue remarquables sur les paysages. Elles varient entre les paysages ouverts de la plaine de Saône, les coteaux viticoles et les paysages intimes et resserrés du massif. Les vues sur les silhouettes des villages et les finages agricoles sont nombreuses et agrémentent les paysages.

Au cœur du massif, les paysages sont marqués par une succession de cols et de vallons. Depuis la vallée de la Saône, les monts forment un front visuel et dessinent une silhouette séquencée des coteaux. Enfin, la Saône crée des paysages intimes liés à l'eau.

1.2.1 L'organisation des paysages

Le paysage de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône Beaujolais Saône est organisé autour de 4 vallées avec en leur point bas les principaux cours d'eau du territoire : la Vauxonne, le Marverand, le Nizerand et le Morgon.

La présence de ces vallées fait qu'il existe des perceptions visuelles à la fois internes à chaque vallée mais aussi entre les points hauts et inter-vallées.

Ces perceptions visuelles fortes engendrent des covisibilités, celles-ci font que lorsqu'il y a un élément nouveau ou encore un changement dans le paysage l'œil est directement attiré vers celui-ci. Les paysages de cette zone sont donc vulnérables, en particulier vis-à-vis du développement de l'urbanisation et surtout du mitage sur les coteaux ou les points hauts.

L'intensité de plus en plus forte du relief lorsque l'on parcourt le territoire d'est en ouest structure également le territoire de manière importante, les changements de topographie de la plaine au massif en passant par les « coteaux » générant des paysages très variés.

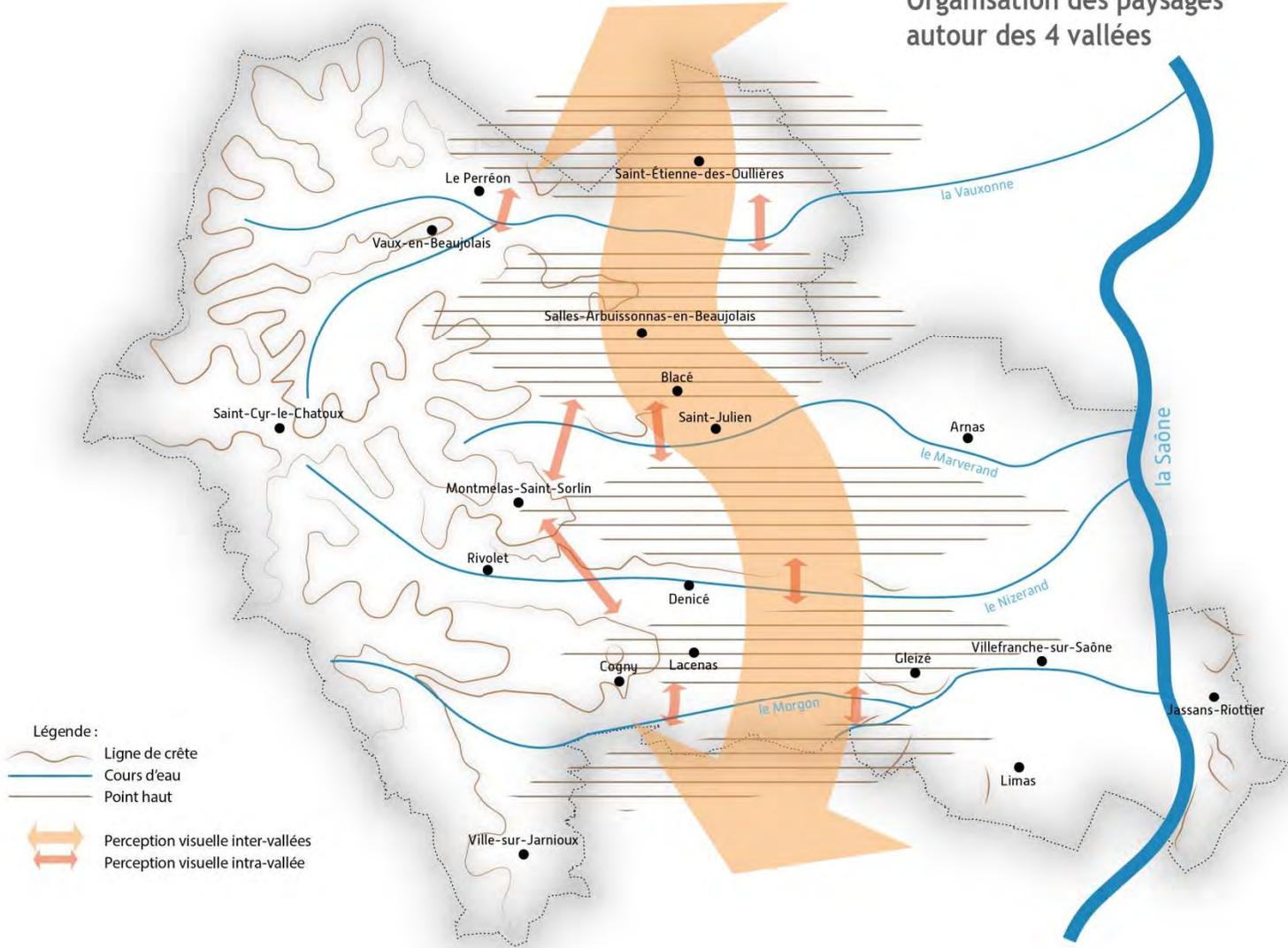


Vue depuis la Route des Vins, à hauteur de Salles Arbussonnas



Vue sur les monts du Beaujolais et les vignes depuis la Route des Vins, à hauteur du Perréon

Organisation des paysages autour des 4 vallées



1.2.2 Les grands axes de découverte du territoire

Le territoire peut être découvert grâce aux grands axes présents : axes de transit (Routes Départementales) ou axes touristiques. Les RD43, 44, 504, 84, 31, 131, 904 traversent la Communauté d'Agglomération d'Ouest en Est et la RD306 du Nord au Sud.

La Route des Vins est également un axe de découverte important, à dominante touristique (découverte des vignobles). C'est une route balisée qui part de Saint-Amour-Bellevue (71) jusqu'à Lozanne (69) sur une distance d'environ 140km. A pieds, il est possible d'arpenter les paysages via le GR76 liant la Saône-et-Loire et le Rhône par Cluny jusqu'à Affoux (220km).

Ces grands axes sont des éléments importants dans les paysages car ils en font partie intégrante depuis des siècles, ils permettent les liaisons entre les vallées, ils segmentent les paysages mais tout en leur étant bénéfiques car ils sont vecteurs de mobilités touristiques et quotidiennes.

Certains des axes de découverte du territoire traversent des zones urbanisées, que ce soit des cœurs historiques ou des espaces développés plus récemment. Entre ces parties urbanisées, les portions dégagées dégagent des vues sur les paysages. Ces « fenêtres paysagères » sur les paysages ont été pour partie recensées sur la carte des qualités urbaines et paysagères (cf. ci-après).



Vue sur Cogy depuis la RD84



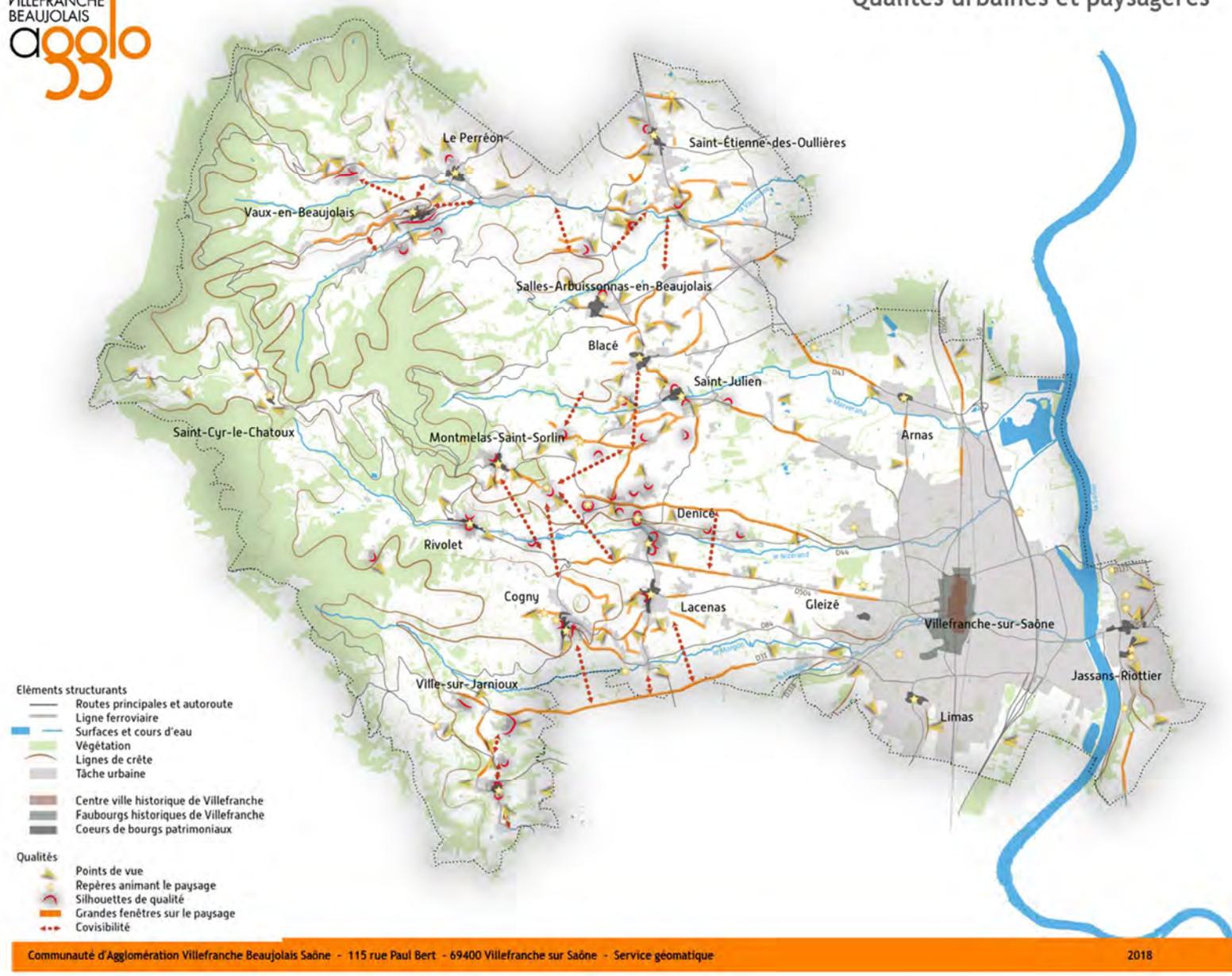
Vue sur la plaine de Saône depuis le col de la Croix Montmain, proche du GR76

1.2.3 Une sensibilité des silhouettes de villages

Les villages et les bourgs du territoire font partie intégrante de leur paysage qu'ils animent par la qualité de leurs silhouettes urbaines, de leurs entrées de ville ou de leur patrimoine jouant un rôle de repère urbain dans le paysage (cœurs de bourgs, clochers, châteaux).

Les silhouettes de villages les plus remarquables ont été recensées dans la carte des qualités urbaines et paysagères ci-après. Dans ces secteurs, les paysages villageois sont relativement sensibles, et une attention particulière mérite d'être portée à la perception et à l'intégration des futurs projets de développement.

L'analyse des éléments de patrimoine bâti fait l'objet d'une sous-partie détaillée dans la partie 2 du présent diagnostic.



2. LE PATRIMOINE BATI ET SON INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE

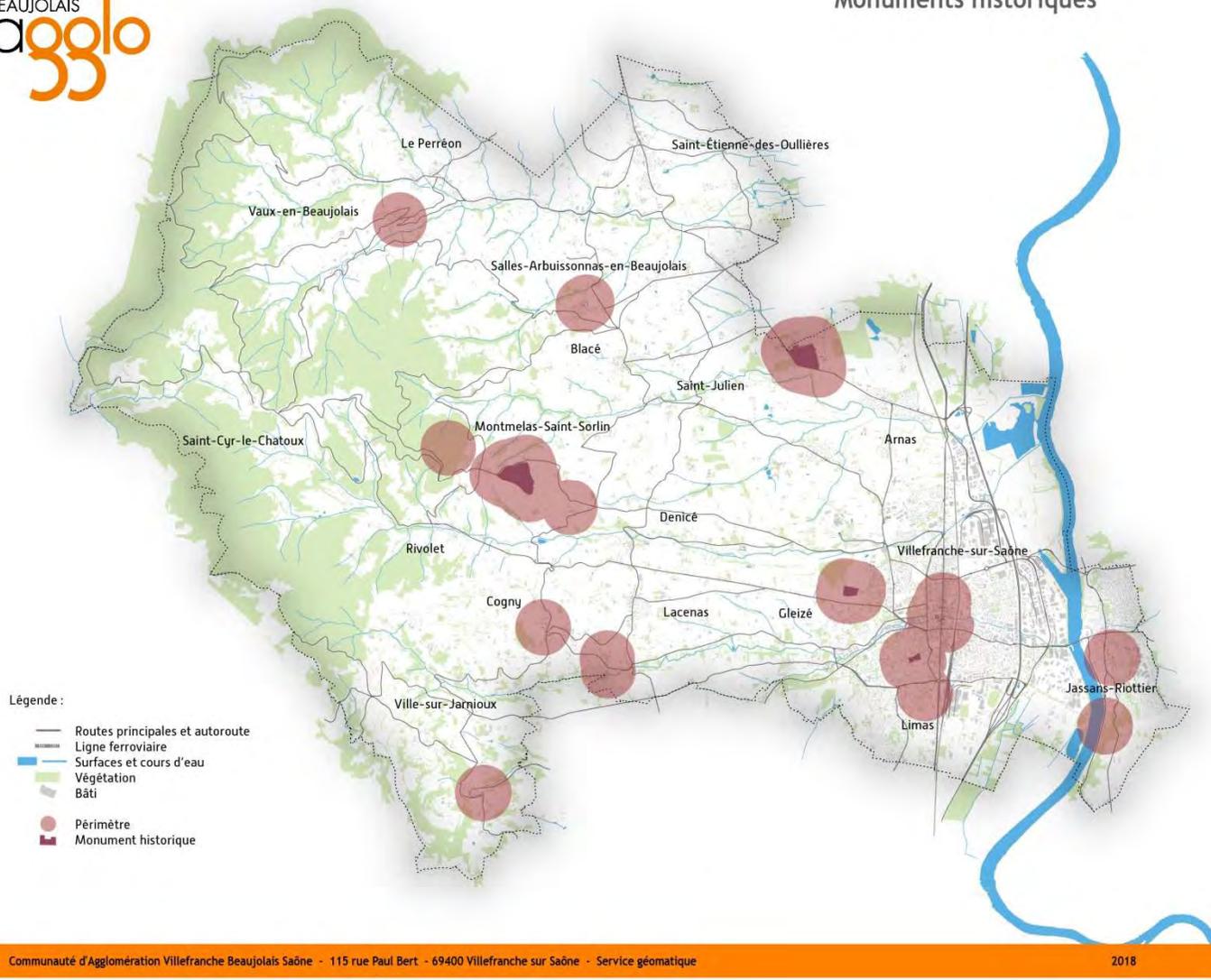
2.1 Un patrimoine remarquable

Le territoire est caractérisé par un patrimoine de grande qualité. On décompte 36 monuments historiques inscrits ou classés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Ainsi, à l'exception de quelques villages, l'ensemble des villages et des bourgs sont couverts par un périmètre de protection des monuments historiques. Ce patrimoine protégé est principalement constitué d'éléments de patrimoine religieux.



Monuments historiques



2.1.1 Les châteaux

Plusieurs châteaux sont présents sur le territoire et bénéficient de protection du type « monuments historiques » :

- Le château de Montmelas-Saint-Sorlin est un château médiéval du 10^{ème} siècle, qui a été propriété des Sires de Beaujeu. Il a été restauré au 19^{ème} siècle. Et ce château est tenu par la même famille depuis 1566.



Château de Montmelas, Monument historique

- Le château du Sou est une ancienne maison forte du 14^{ème} siècle et remaniée au 19^{ème} siècle. Sa porte fortifiée a été classée Monument historique en 1933



Château du Sou et son jardin médiéval, Lacenas

- Les châteaux de Carbonnières et de Malval présentent également des qualités architecturales importantes, même si leur présence dans le paysage est plus discrète.



Château de Carbonnières, Lacenas



Château de Malval, Denicé



Manoir (maison forte) d'Epeisses à Cogny

2.1.2 Les monuments religieux

Le patrimoine religieux est très présent sur le territoire, la totalité des villages accueillant des éléments de ce patrimoine. Une partie seulement des églises du territoire bénéficie d'un statut de protection au titre des Monuments Historiques.

Salles-Arbuissonnas en Beaujolais, en particulier, fait partie des villages reflétant bien ce patrimoine religieux. Le village de Salles s'est développé sous l'autorité de l'abbé de Cluny sur les terres des Sires de Beaujeu au 10^{ème} siècle, d'une église du 11^{ème} siècle en pierre dorée munie d'une porte romane, et de l'esplanade du chapitre du 18^{ème} siècle ombragée de tilleuls, laquelle est bordée d'anciennes maisons de Chanoinesses. Quant à Arbuissonnas, il conserve une charmante église enclavée à l'intérieur d'un ancien prieuré dépendant de l'Abbaye d'Ainay.



Chapelle de Chevennes Monument historique (17^{ème} s)



Eglise de Ville-sur-Jarnioux, Monument historique



Prieuré de Salles-Arbuissonnas



En haut, panorama du village clunisien de Salles avec son église Monument historique. En bas, le prieuré d'Arbuissonnas

2.1.3 Le petit patrimoine

Le territoire compte de nombreux éléments d'architecture vernaculaire ou savante, d'intérêt et de qualité diverses, en excellent ou en mauvais état de conservation. Ce petit patrimoine témoigne des usages et des pratiques des temps passés et présents, des traditions et du savoir-vivre d'une culture locale et agrémentent les paysages viticoles naturels régionaux. Dans le cadre du PLUi-H, la préservation de ce petit patrimoine est un enjeu à part entière qui pourra être décliné à l'échelle de chaque commune.

Les nombreux lavoirs, les puits, et fontaines sur les places publiques rappellent l'importance accordée à l'eau dans la vie locale.



Lavoir à Lacenas

Il n'est pas rare également de trouver des cadoles. Celles-ci étaient montées avec les pierres les plus plates et larges, qui une fois retirées des vignes s'emboîtaient facilement. Les pierres non scellées en font une construction fragile qui plus est peu ou pas entretenues. Les autres cailloux retirés des parcelles étaient réservés pour la construction des murgers. Il existait de grandes cadoles isolées, circulaires ou carrées et de minuscules constructions incluses dans un murger.



Cadoles



Murgers

Dans un territoire marqué par une importante histoire religieuse et spirituelle, les lieux commémoratifs sont nombreux (calvaires, ...).

Ce petit patrimoine peut également comporter des éléments végétaux (arbres remarquables, haies, ...).



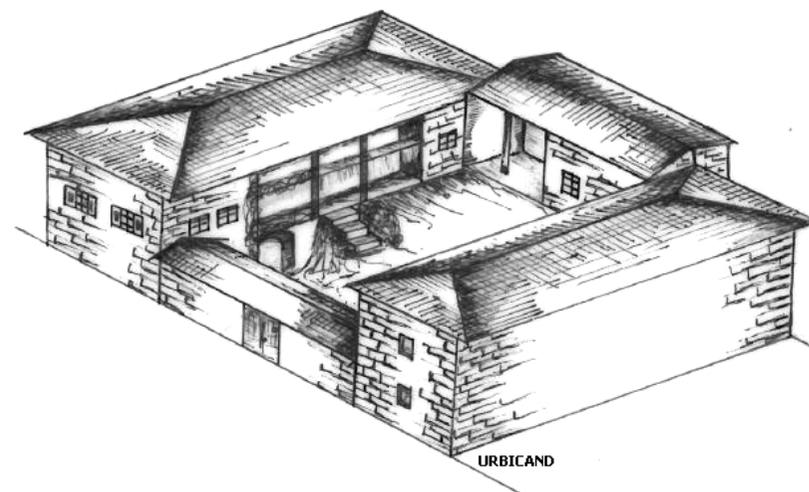
Le petit patrimoine mis en valeur

2.2 Une architecture spécifique

Dépendant du statut social de l'habitant, le type d'une maison dépendait historiquement du type d'activité exercée par l'habitant. Pour ceux qui n'ont pas besoin de terres, les maisons sont petites, sans dépendances, souvent mitoyennes ou groupées. Pour la polyculture ou la viticulture, les fermes ont d'autres formes : l'habitation occupe peu d'espace par rapport aux dépendances destinées aux bêtes, aux récoltes ou encore l'outillage. Aussi, de très grands bâtiments sont construits avec tous des dépendances agricoles, importantes sources de revenus.

L'habitat traditionnel

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, l'habitat traditionnel est principalement composé de maisons rurales, de maisons vigneronnes en hauteur, de fermes plus importantes à cour fermée, et de maisons bourgeoises du 18^{ème} et 19^{ème} siècle. Les murs ne sont souvent pas enduits et laissent apparaître les pierres de construction.



Habitat traditionnel

Les caractères généraux de la maison rurale restent les mêmes que ceux d'autres régions françaises. Elle est construite pour un usage à dominante agricole, adaptée à cet usage, elle est construite avec des matériaux locaux : pierre, bois, sable, chaux, terre, argile... La maison est construite par des hommes qui connaissent leur terroir et les techniques locales, qui participent eux-mêmes à la construction avec l'aide des voisins et des artisans proches. L'économie, la simplicité de conception et le respect des formes traditionnelles sont les

maîtres mots. La maison prend le moins de place possible sur le terrain car c'est ce dernier qui fera vivre les propriétaires. Elle s'adapte aux contraintes extérieures, à la pente du terrain. Elle est construite avec une orientation ensoleillée et à l'abri des vents dominants. Il est parfois difficile de la dater car au fil des siècles elle a été reconstruite au même endroit avec la récupération du maximum de matériaux.



Exemples d'habitat traditionnel sur le territoire de l'agglomération, images Google

Les toitures à faible pente sont couvertes de tuiles creuses ou canals en terre cuite. Ce sont ces mêmes tuiles qui protègent et décorent les murs et les porches avec des génoises comme dans les régions du sud de la France.

Jusqu'au 19^{ème} s., les hauts murs des maisons rurales à cour fermée protègent ses habitants contre les agressions venues de l'extérieur. Le porche est décoratif et s'adapte au fil des siècles pour laisser le passage à différents types de véhicules.

Lorsque la polyculture accompagne la viticulture, il y a des bâtis diversifiés : grange, étable, remise, fenil, cuvage, pigeonnier... S'y ajoutent les chambres ou logements pour les ouvriers temporaires pour les vendangeurs. Ces bâtiments se regroupent autour d'une cour formant avec la partie habitation un enclos de 2 ou 3 côtés, le dernier souvent fermé par un mur.

Souvent les maisons traditionnelles ne sont pas de plain-pied mais plutôt en R+I avec présence de cave, cuvage et autres dépendances agricoles en rez-de-chaussée. Ainsi protégés des vents dominants et du soleil direct, ces caves étaient construites dans l'enceinte de la maison par soucis d'économie (économie de place à bâtir, économie de fondation et de matériaux). L'on retrouve au niveau principal l'habitation, que l'on distingue assez facilement des dépendances grâce aux multiples ouvertures, à laquelle on accède par un ou plusieurs escaliers extérieurs qui donnent sur un large balcon couvert d'un auvent que soutiennent des colonnes souvent en pierres. Ces galeries offrent une circulation sur la façade principale.

L'habitat du 19^{ème} siècle

Le 19^{ème} siècle ayant connu une abondance de constructions : une certaine prospérité, le goût du confort ont déterminé de nouvelles formes d'habitats qui sont venues s'insérer dans le tissu des villages et des hameaux. Ce sont le plus souvent des maisons bourgeoises, maisons de maître, petits châteaux, à 1 ou 2 étages plus combles et souvent de forme rectangulaire.



Château au Perréon, Mairie de Saint-Etienne-des-Oullières, ci-dessous Mairie et maison bourgeoise à Blacé



La pierre : un matériau de construction majeur

Le principal matériau de la construction dans le secteur est la pierre, dans le sud du territoire principalement la pierre dorée, dans la partie nord la pierre grise. Fournie en abondance au cours des siècles par les nombreuses carrières locales (on dénombre 18 anciennes carrières rien que sur la commune de Ville-sur-Jarnioux pour la pierre dorée), elle est utilisée quel que soit le niveau social de l'habitant. Sa couleur varie sous les rayons du soleil et apportent cette qualité reconnue.

La pierre agrémente encore aujourd'hui les porches, les façades ou encore les encadrements de fenêtre ou de porte.



Carrière de Gorrh Rouge à Saint-Julien

Le pisé

Les maisons étaient construites en pierres mais aussi en pisé. La terre pour réaliser le pisé est composée de cailloux, gravier, sable en quantité différente suivant le lieu de prélèvement. On le met en œuvre dans des coffrages, traditionnellement appelés banches.



Château Gaillard à Denicé

2.3 La trame urbaine historique

Loin d'être le fruit du hasard, l'implantation originelle d'un village ou d'un bourg répondait à un certain nombre de « règles » non écrites, issues du bon sens et de la connaissance que les anciens avaient du milieu naturel dans lequel ils s'aventuraient. Les constructions devaient être implantées hors des zones humides mais proches de la ressource en eau, hors des meilleures terres cultivables mais également proches de celles-ci pour une exploitation facilitée, à l'abri des vents dominants, ou encore à la charnière de différents terroirs agricoles.

Ainsi, étroitement liée à l'eau et aux reliefs, la trame urbaine du territoire est également dispersée en une multitude d'unités urbaines (bourgs, villages, hameaux).

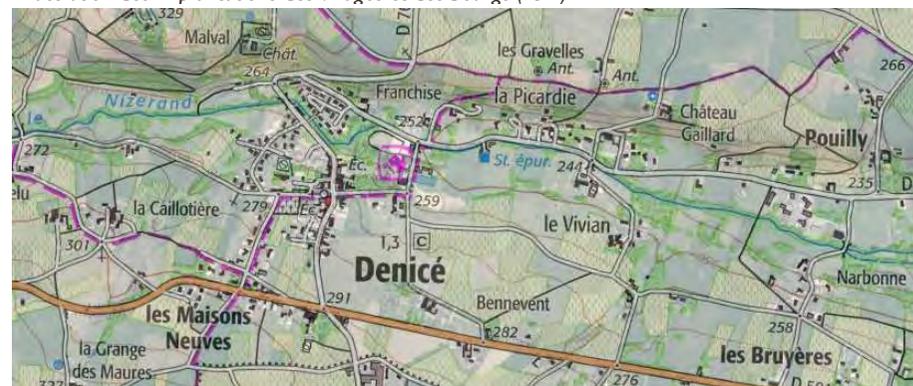
2.3.1 Des villages et des bourgs liés aux ressources naturelles et aux reliefs

La Saône, en tant que principal bassin versant du territoire, ainsi que ses affluents (Morgon, Nizerand, Marverand, Vauxonne), ont influencé l'implantation de la plupart des communes. Les affluents coulant en fond de combe ou fond de vallée ont amené les villages et les bourgs à s'implanter à proximité afin d'avoir une ressource en eau. Pour les villages et bourgs éloignés de cette ressource, la proximité de la ressource en bois a été importante, surtout à l'Ouest du territoire. De même, le relief a joué un rôle sur cette implantation.

- St-Julien s'est construit en fond de combe, proche du Marverand
- Denicé s'est construit sur le haut de la combe où coule le Nizerand
- Lacenas et Cogny se sont construits sur les coteaux avec en contrebas le Morgon
- St-Cyr-le-Chatoux, lui, s'est construit sur un promontoire entouré de bois et de cols, à une altitude de 685 mètres



Illustration des implantations des villages et des bourgs (IGN)



2.3.2 Un principe de covisibilité des noyaux d'habitation

Un autre principe a certainement guidé les modes d'implantation des noyaux d'habitation et explique la dispersion historique de l'habitat : le principe de covisibilité des noyaux d'habitation, c'est-à-dire la volonté de choisir un site de telle sorte qu'il soit visible du plus proche, et vice versa.



Carte de Cassini (18^{ème} s.) et principe de covisibilité à Cognac

(IGN, EHESS, CNRS, BNF)



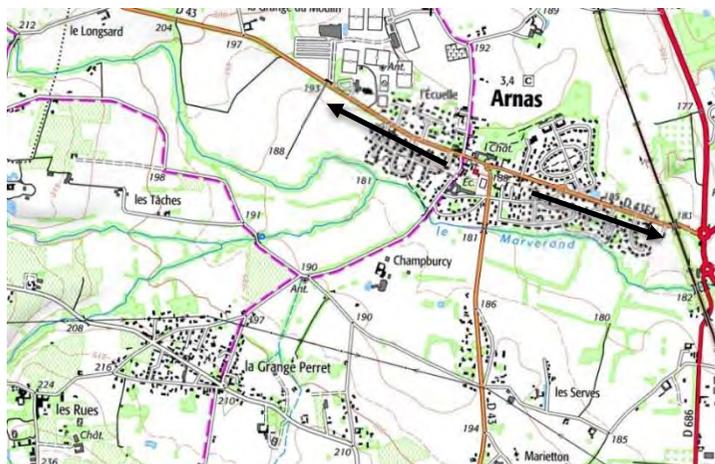
Principe de covisibilité avec le bourg qui se distingue des hameaux par la présence de l'église (Cognac)

2.4 Des modes d'implantation diversifiés

Une lecture attentive du relief, restituée par les courbes de niveau, apporte un éclairage pertinent sur les raisons de tel ou tel type d'implantation, et permet de tirer des enseignements sur la manière de respecter la structure urbaine et paysagère d'un village lors de son extension. Sur le territoire, on observe une diversité de modes d'implantation des villages-hameaux et des bourgs dans leur site. A l'époque des premières implantations, la maison s'intègre au site, ensuite s'intègre au paysage. L'accord des couleurs est le premier vecteur : la maison a la même gamme chromatique que le paysage environnant, puis les formes se coordonnent avec une implantation souvent groupée.

2.4.1 En plaine de Saône

D'abord concentré, la ville ou le village s'est développé à distance du fleuve en raison de l'inondabilité de la plaine. L'urbanisation s'est ensuite propagée le long des axes de communication, puis étalée en comblant les interstices entre les voies. L'absence de relief ne contraint pas le développement urbain et a tendance à empiéter sur les zones agricoles.

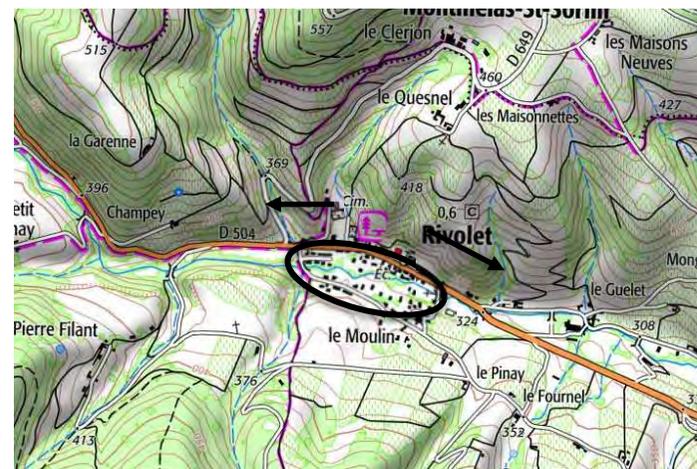


Cartographie (IGN) et schéma d'Arnas, type d'implantation d'un village de plaine de Saône

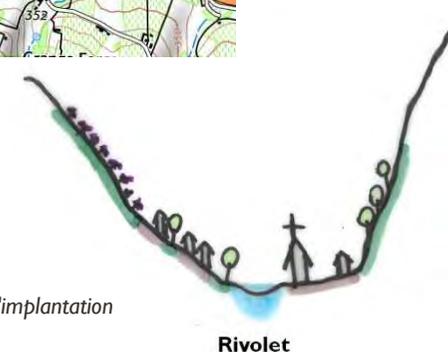


2.4.2 Dans les vallées

Les villages ou les bourgs implantés en fond de vallée sont implantés au plus proche d'un cours d'eau ou d'un axe de communication. Pour ces villages contraints par la topographie, les possibilités de développement dans la largeur sont contraintes, ce qui a parfois généré un développement urbain sur les coteaux. Le développement se fait donc en s'étendant le long de la vallée constituant un développement linéaire.

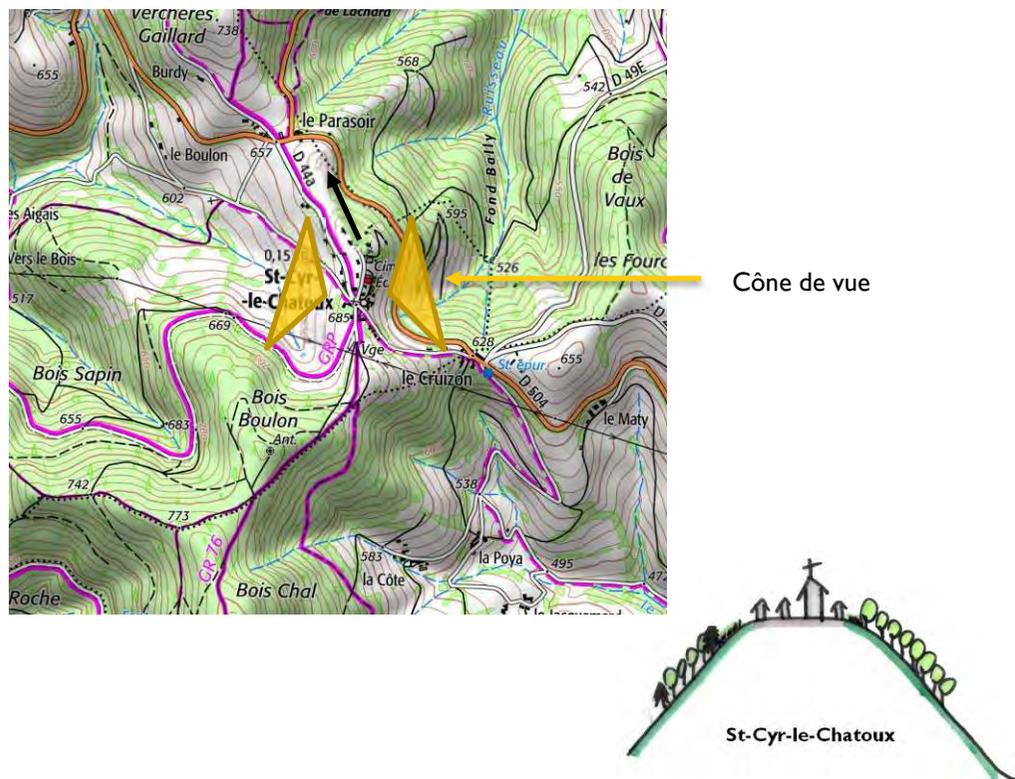


Cartographie (IGN) et schéma de Rivolet, type d'implantation d'un village de vallée



2.4.5 En promontoire

Dans les situations de promontoire et perché, le village domine le reste du territoire et offre des vues longues portées et de beaux panoramas. L'extension est souvent impossible car très limitée par le relief. Les nouvelles constructions s'établissent fréquemment autour des hameaux ou le long des axes, zones d'accès plus faciles. A l'époque, cette implantation permettait de contrôler les déplacements et de prévenir des invasions.



Cartographie (IGN) et schéma de St-Cyr-le-Chatoux, type d'implantation d'un village promontoire

3. L'ORGANISATION URBAINE DES COMMUNES

3.1 Des formes urbaines géographiquement différenciées

Les formes urbaines des villages et des bourgs du territoire sont très différentes selon les secteurs géographiques.

Dans le massif, elles sont généralement denses et compactes en raison du manque de disponibilité en eau et de l'importance des reliefs. *A contrario*, dans les secteurs où le relief est moins contraignant et où la disponibilité en eau est plus importante (secteurs viticoles, plaines), les formes urbaines sont plus diffuses et étalées.

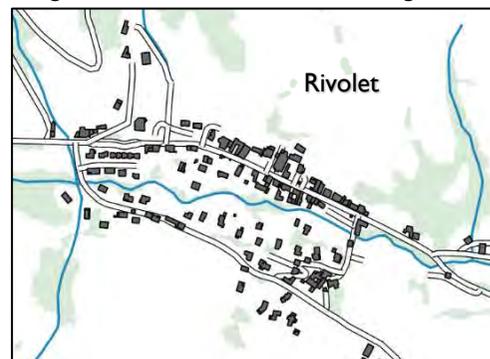
Les trames urbaines des villages et des bourgs implantés en plaine de Saône et à proximité d'infrastructures de transport majeures (A6, D306, voie ferrée) sont généralement fragmentées en plusieurs quartiers. Bloquées par ces barrières naturelles ou artificielles, les relations inter quartiers sont difficiles et interrogent la capacité de la trame urbaine à unifier et à donner du sens à l'espace urbain. Elles interrogent également les modalités de développement futures de ces bourgs.

Il est difficile de classer les villages et les bourgs selon une typo-morphologie urbaine bien définie. En effet, dans les secteurs où l'habitat est relativement diffus et contraint par les reliefs, les implantations des villages ou des hameaux répondent à différents principes de composition en lien direct avec le site dans lequel ils s'insèrent. Néanmoins, trois typo-morphologies urbaines peuvent être mises en évidence : les villages-hameaux structurés en partie ou en totalité le long d'une rue, les villages-hameaux organisés autour d'une ou plusieurs intersections et les villages groupés.

*Village ou hameau structuré en partie ou en totalité le long d'une rue
> Rivolet, St-Julien*

Cette morphologie urbaine désigne une organisation urbaine dont les constructions et les parcelles se succèdent de part et d'autre d'une rue principale sur un seul niveau de construction. La rue constitue l'espace public central autour duquel s'organise la vie du village. Elle est structurée par le bâti (implanté façade ou pignon sur rue), et/ou par la présence de clôtures et de murs en pierre, et/ou par la présence d'espaces de dégagement (cour, usoirs) situés à l'avant de la parcelle. Ainsi, la qualité urbaine des rues est étroitement liée à la qualité du front bâti.

Dans ces villages ou ces hameaux, l'arrière des parcelles est généralement constitué d'espaces jardinés ou d'espaces agricoles de proximité (vergers, potagers). Ces zones de transition paysagères entre l'espace urbain et le milieu naturel ou agricole contribuent à intégrer la silhouette urbaine du village dans son site.

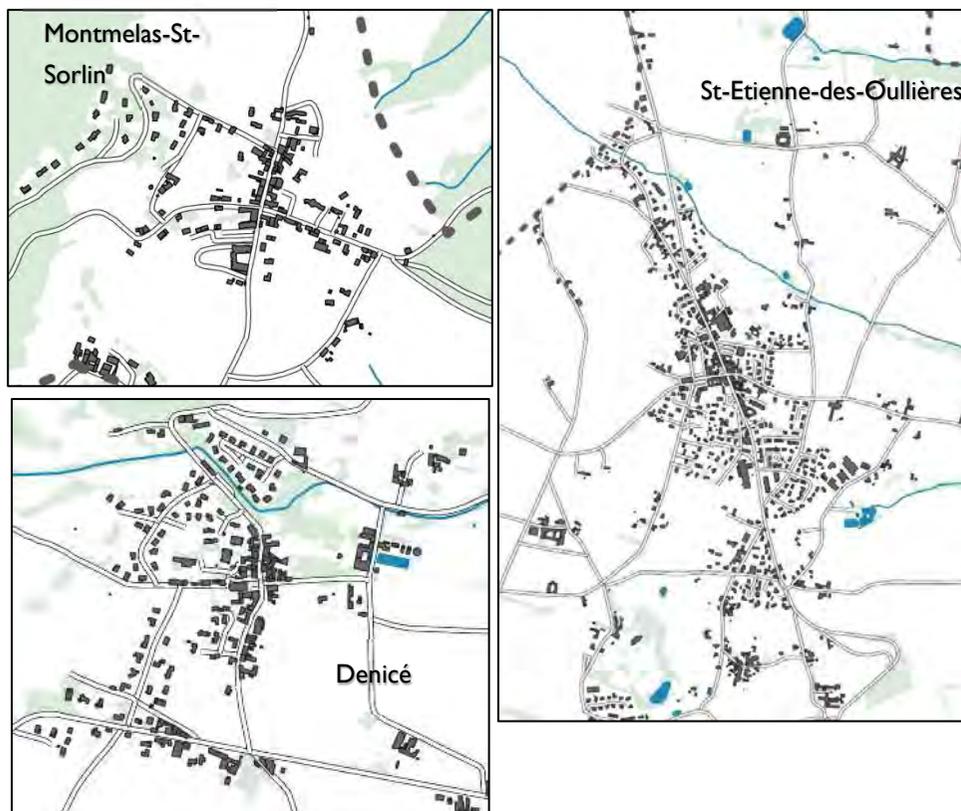


Village ou hameau structuré autour d'une ou plusieurs intersections

> Montmelas-St-Sorlin, Le Perréon, Blacé, Denicé, Cogny, Arnas, St-Etienne-des-Oullières

A la différence des villages rues, les villages intersection sont organisés autour d'une de deux voies principales qui se croisent et forment un « T », un « X », ou un « Y ». Souvent aménagée en placette ou agrémentée d'une fontaine ou d'un calvaire, l'intersection constitue le noyau villageois.

Comme dans les villages rues, les constructions s'implantent de part et d'autre des voies principales sur un niveau de construction. L'arrière des parcelles accueille des jardins et des espaces agricoles de proximité.

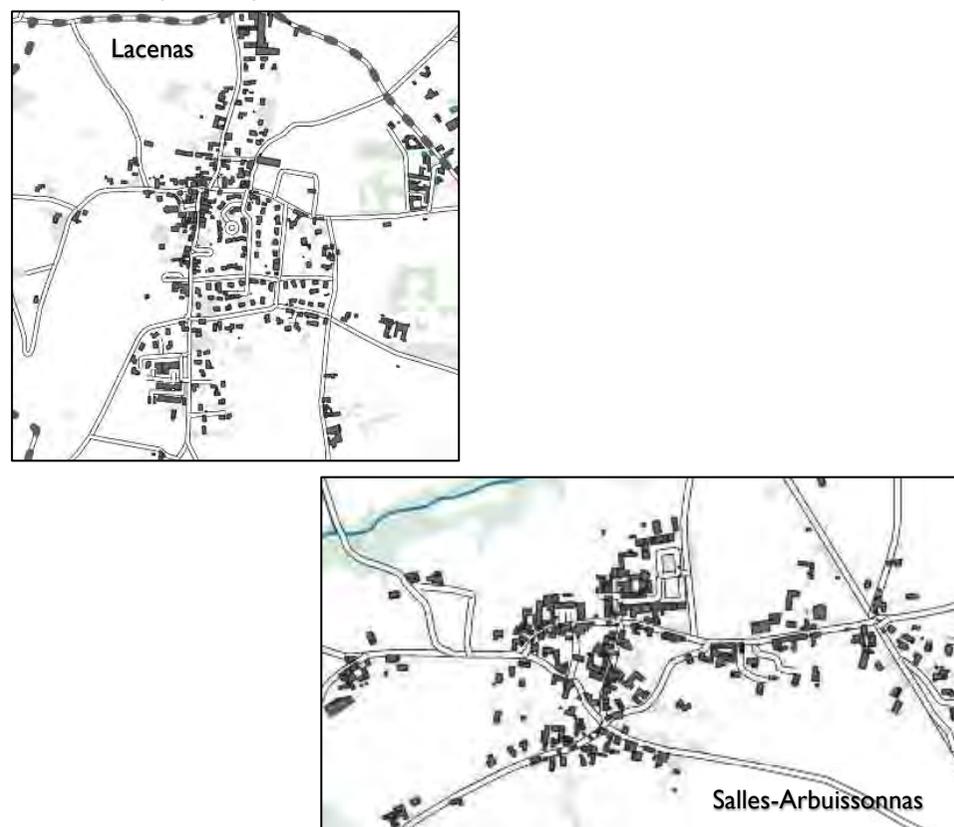


Le village groupé

> St-Cyr-le-Chatoux, Vaux-en-Beaujolais, Salles-Arbuissonnas, Lacenas, Ville-sur-Jarnioux

Dans les villages groupés l'organisation urbaine est structurée par un maillage viaire plus conséquent organisé autour d'une hiérarchisation des voies (rue principale, rues secondaires, chemins). Souvent connectées les unes aux autres, ces rues forment des boucles et délimitent des îlots urbains. Au sein d'un même îlot, il est possible de trouver un ou deux niveaux parcellaires accueillant eux-mêmes plusieurs niveaux de construction.

L'organisation interne des îlots urbains forme des espaces fermés sur eux-mêmes structurés, à l'avant de la parcelle, par les constructions implantées le long de la rue, et à l'arrière de la parcelle par une trame de jardin en cœur d'îlot.



3.2 Typologies et caractéristiques des espaces publics et des traversées de villages

Les espaces publics et les traversées de villages sont pour la plupart des villages de qualité.

Concernant les espaces publics, les places, comme habituellement, sont des espaces ouverts et minéraux. Ces places sont connectées au reste de la ville ou du village par des réseaux de rues. Elles sont généralement encadrées de bâtiments qui referment les perceptions visuelles et créent un ressenti d'intimité. Les bâtiments qui encadrent les places sont généralement anciens ou restaurés avec l'esprit du lieu.

De forme géométrique (carré, rectangle), avec un revêtement différent que celui de la route (désactivé beige, dalles, pavés...), les places sont agrémentées d'arbres généralement anciens taillés en tête de chat et apportant de la fraîcheur et de l'ombre lors des beaux jours. Cette forme carrée véhicule une certaine idée de rationalité et de perfection.

Les places s'organisent traditionnellement autour d'un édifice principal à haute valeur symbolique qui lui donne une direction privilégiée d'observation. En effet, la plupart des places devancent les églises, comme celle de Lacenas, celle de Ville-sur-Jarnioux ou celle de St-Julien par exemple. Les églises donnent une sensation de place profonde du fait de leur étirement vers le ciel (relation place-hauteur de façade du bâtiment principal). Celle de Rivolet, s'organise plutôt en largeur, du fait des bâtiments l'entourant.

Les places peuvent comporter ou être bordées de places de stationnement et certaines détiennent des restaurants, petites boutiques et espaces de détente (bancs...).

Les traversées de bourgs, elles aussi restent minérales et sont structurées par les modes d'implantation des constructions et les clôtures. Si elles n'ont pas déjà été sécurisées, les traversées restent relativement routières comme celle de St-Etienne-des-Ouillères. Les piétons ont le plus majoritairement leur place sur les trottoirs. Sinon, leur espace est matérialisé par une différence de revêtement, d'ordinaire plus clair que le goudron de la route. Dans les vieux cœurs de bourg comme dans Ville-sur-Jarnioux, il n'y a pas de trottoirs ni de matérialisation, les voitures et les piétons doivent donc se partager l'espace tout en laissant priorité à ces derniers. Le long de ces rues « couloirs », les bâtiments implantés en retrait sont appréciés afin de donner un espace de respiration et apporter une séquence à l'alignement du bâti. Au niveau des aménagements, les plateaux surélevés et les rétrécissements de voies sont ceux les plus appréciés car ils permettent la perte de vitesse des véhicules et la sécurisation du piéton au sein de la ville ou du village.



(haut et bas) : Traversée et place de Rivolet



(haut et bas) : Place à Lacenas



Place de Ville-sur-Jarnioux



Traversée de St-Etienne-des-Oullières et sa place centrale



Place de Denicé



Place de St-Julien

3.3 La polarité urbaine de Villefranche-sur-Saône sur Saône

La polarité urbaine telle qu'analysée ici est composée de cinq communes : Villefranche-sur-Saône sur Saône, Limas, Gleizé, Arnas et Jassans-Riottier de l'autre côté de la Saône.

Avant la création de la Communauté d'Agglomération, la commune de Jassans-Riottier ne fait pas partie de la CAVIL (Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône), qui a existé de 2006 à 2013. Cette commune est entrée dans l'agglomération en 2014, en même temps que les autres communes du territoire composant la communauté d'agglomération Villefranche-sur-Saône-Beaujolais-Saône.



3.3.1 La ville centre de Villefranche-sur-Saône sur Saône

Villefranche-sur-Saône, ville d'histoire

La ville est très riche en patrimoine médiéval (15^{ème} et 16^{ème} siècle) et des 19^{ème} et 20^{ème} siècles. Elle compte également 3 édifices labellisés « Patrimoine 20^{ème} » : la chambre de commerce, l'église Notre-Dame-de-Béligny et le marché couvert.

L'histoire de Villefranche-sur-Saône est relativement récente car elle a été fondée au 11^{ème} siècle par les seigneurs du Beaujolais. Leur souhait à l'époque était d'avoir une place forte à l'entrée sud de leur territoire afin de renforcer leur pouvoir face à leurs voisins étant les comtes de Forez et les archevêques de Lyon.

Au 15^{ème} et 16^{ème} siècles, la ville connaît une grande prospérité et profite largement de sa position stratégique sur une route très fréquentée entre le royaume de France et l'Empire. Une classe aisée se révèle et engendre une architecture de grande qualité et la ville se développe dans ses remparts.

Le 17^{ème} siècle est marqué par l'implantation d'ordres religieux avec 6 nouvelles institutions. Les constructions liées à cette implantation feront l'objet plus tard de reconversions.

L'industrie textile est en plein développement au 18^{ème} siècle, l'espace du promenoir en plein centre est aménagé. Les congrégations religieuses sont supprimées avec la Révolution, cependant l'Hôtel Dieu reste en place.

Au 19^{ème} siècle, Villefranche-sur-Saône se développe spatialement et s'étend au-delà de ses remparts et double sa surface bâtie. La construction de la gare en 1854 reliant Paris-Marseille a permis de décupler l'activité textile et métallurgique de la ville. Grâce à cela, des nouveaux quartiers s'installent en périphérie et tous les bâtiments publics nécessaires suivent : bains publics, salle des fêtes, caisse d'épargne... Des usines se bâtissent attenantes aux maisons ouvrières, des maisons bourgeoises avec parc, les différentes architectures courantes de ce siècle sont vivement représentées. En 1853, la ville annexe par décret impérial une partie des communes de Limas, Gleizé, Oully et l'intégralité de Béligny. Cette annexion multiplie par 10 la surface communale qui va être saturée rapidement, en 150 ans, à cause de l'étalement urbain. Lors de la seconde Révolution industrielle, de grands sites textiles et métallurgiques principalement, voient le jour accompagnés d'éléments améliorant la qualité de vie des ouvriers (architecture paternaliste). En parallèle de ces constructions, Villefranche-sur-Saône se muni d'équipements collectifs tels que le marché couvert place du 11 novembre, stade, école... Beaucoup de bâtiments à Villefranche-sur-Saône sont la signature de l'architecte Léon Weber, qui travaille beaucoup avec le fer et le vitrail et qui est un savoir-faire artisanal du territoire.



Ancienne carte postale de la gare de Villefranche-sur-Saône - Source Cparama

Un centre historique

L'ensemble du centre historique de la ville dont le tracé date de l'époque médiévale est protégé par un site inscrit depuis 1977, géré par le STAP (service départemental du Ministère chargé de la conservation et de la protection du patrimoine historique) par délégation de la DREAL, qui correspond au tracé des anciens remparts et fossés. Le site inscrit est aussi appelé « la nef » du fait de sa forme rappelant la nef d'une église.

La ville de Villefranche-sur-Saône possède 20 édifices ou parties d'édifices classés ou inscrits, protégés au titre des Monuments historiques. Ils sont tous au sein du site inscrit. Ces édifices engendrent un rayon de protection allant largement au-delà du périmètre de la nef, débordant sur les quartiers périphériques.

Le centre historique fait aussi l'objet d'un SPR - Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Il permet à l'agglomération de valoriser son patrimoine et d'augmenter la qualité de son cadre de vie en assurant la continuité de son économie en pleine mutation. Sa mise en place a pour enjeux et objectifs principaux la mise en valeur du patrimoine bâti et urbain existant,

l'intégration des constructions nouvelles ainsi que l'aménagement, le traitement qualitatif des espaces urbains ainsi que l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la perspective d'un développement durable de l'agglomération.

Le centre historique est traversé par la rue Nationale, une des rues les plus anciennes et principal poumon commerçant du centre-ville, longue d'1,5 km. Elle n'est pas piétonne sauf lors d'événements, sur demande des commerçants. On trouve dans le centre de nombreuses institutions comme le palais de justice, l'Hôtel de Ville ou la sous-préfecture, mais aussi des bâtiments culturels tels que l'Office de Tourisme, l'espace des vins du Beaujolais ou encore le Théâtre sur la place des Arts.

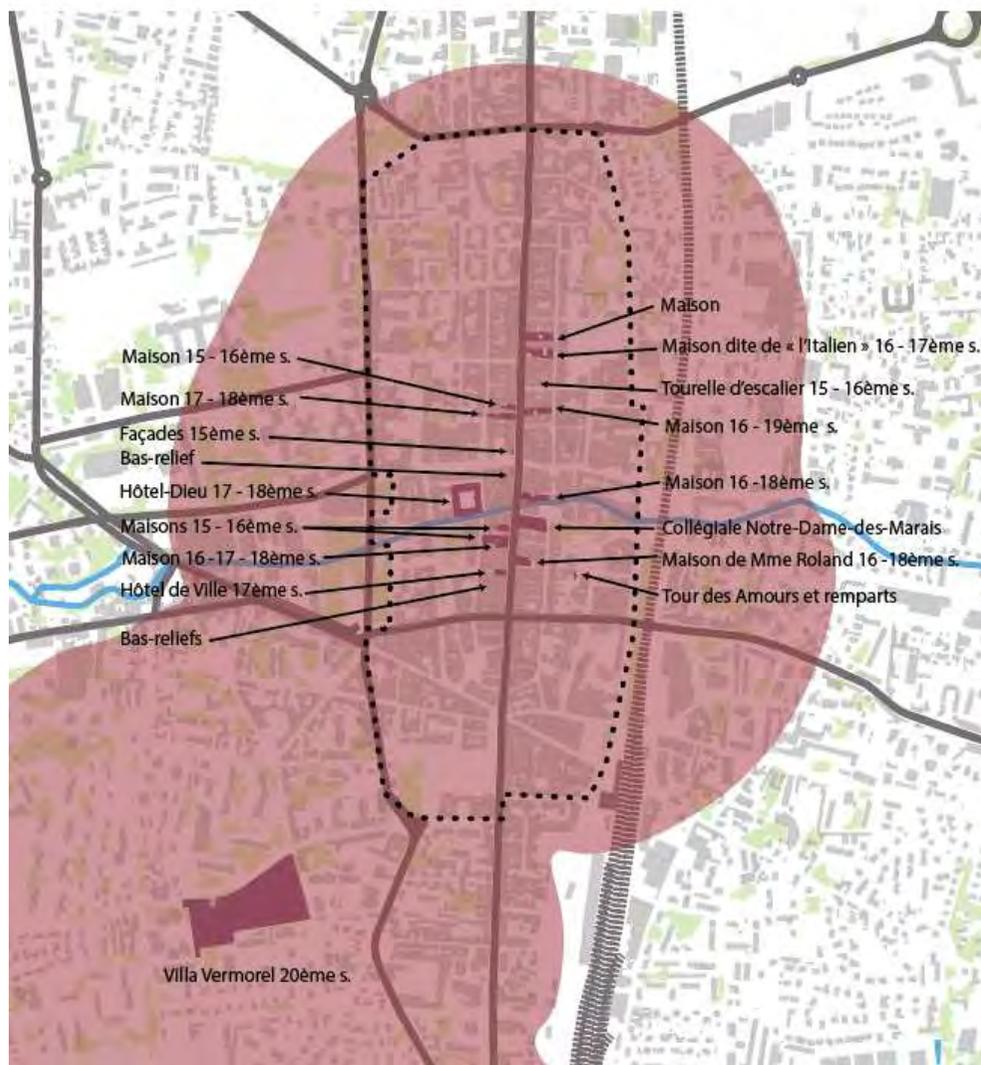


Reconstitution de Villefranche-sur-Saône à l'époque médiévale, par Burnichon (Années 1920-1930)

Patrimoine

URBICAND

● Périimètre de protection des MH
⋯ Périimètre du site inscrit



Villefranche-sur-Saône au 20^{ème} siècle et aujourd'hui

Dans les années 1920, des efforts d'urbanisme de la part des municipalités ont été fournis parallèlement aux diverses extensions du territoire et au développement industriel. L'axe principal de la ville reste la rue Nationale où se concentrait déjà une grande partie de l'animation et du commerce local. La route nationale n°6 donne à la rue Nationale une activité extrême en conséquence de son trafic de plus en plus actif, grâce à la voie ferrée qui a fait disparaître la fonction de ville d'étape qu'avait avant Villefranche-sur-Saône. L'assainissement arrive dans les quartiers mais certains restent malpropres, les égouts ont été ensuite installés, l'éclairage aussi. Certains quartiers ont été entièrement transformés comme le quartier industriel à l'ouest, où les anciens bâtiments de l'usine de teinture ont été détruits, le Morgon couvert pour pallier les problèmes de santé et le boulevard Jean-Jaurès établi. Des nouvelles maisons avec jardins s'implantent près des habitations ouvrières, dans les quartiers de Fongraine et Pontbichet, ou encore près de l'usine de pansements Mulsant qui a construit des habitations bon marché pour son personnel.

La ville s'est développée en étoile en suivant les axes de communication, en direction des villages de Limas, Gleizé et plus particulièrement vers la Saône. Des problèmes de distribution des eaux se posent car le territoire est chaque jour plus étendu. Au niveau de la population, Limas et Gleizé ont connu une augmentation de population de 10% environ en 5 ans (1926-1931). Beaucoup de personnes s'installent dans ces communes en raison des impôts moins élevés qu'à Villefranche-sur-Saône. Du côté de la Saône, le développement est dû aux 2 usines de teinture et d'impression qui provoquent un mouvement de la population dans cette zone. Des quartiers ouvriers voient le jour ainsi qu'un groupe scolaire. Ces quartiers ouvriers déclenchent une monotonie dans l'architecture, toutes semblables, en gros bloc de plusieurs étages comme dans la rue Ferdinand-Buisson.





Ancienne carte postale de Villefranche-sur-Saône, porte Belleville - Source Geneanet

Villefranche-sur-Saône comporte donc un mélange d'architecture mêlant des vieux quartiers ayant peu changés depuis le Moyen-Âge et des quartiers ouvriers sur les espaces plats, surtout sur la vallée de la Saône, à l'Ouest de Villefranche-sur-Saône.

Dans les années 30, les premiers logements sociaux HBM voient le jour et la ville se munit de nouveaux grands équipements publics sportifs (piscine en 1935 et stade en 1938), deux nouveaux groupes scolaires sont inaugurés en 1933.

Les plans de la ville actuelle se sont dessinés entre 1850 et 1950.

Dans la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, plusieurs aménagements et refondements de la ville se sont succédés, et on assiste à une reconversion des activités industrielles vers le secteur tertiaire, tout en gardant une proportion d'ouvriers élevée.

Le quartier de Belleruche (Sud-Ouest) s'est construit dans les années 50 après la démolition du château. Les bâtiments sont modernes et le quartier comprend un stade, une école et une église.

Dans les années 60, le premier projet de reconquête du centre-ville de Villefranche-sur-Saône visant à la résorption des quartiers insalubres est instauré et les anciens établissements Vermorel sont fermés. Un district réunissant les communes de Villefranche-sur-Saône, Arnas, Gleizé et Limas est créé dans le but que la région évolue en un centre d'activités industrielles attractives et durables. Dans le même sens, une société d'aménagement du district, la SAMDIV, est mise en place. Le rayonnement marchand de la ville a été conforté par l'autoroute A6 ouverte en 1969 et sa combinaison avec le ferroviaire et la Saône a toujours servi au rayonnement de Villefranche-sur-Saône.

Les années 70 sont marquées par la poursuite des opérations publiques concentrées sur la vieille ville et par la construction toujours plus intense de lotissements dans les communes périphériques et en croissance. Le district construira aussi la ZAC de Garet (Ouest) composée de 300 logements, d'équipements, d'un centre commercial et d'activités tertiaires.

La politique de réhabilitation du centre-ville est poursuivie dans les années 80 par, entre autres, l'acquisition de l'ancien hôpital intégrant de nombreux services privés et publics, des équipements et un parking souterrain permettant de conserver les bâtiments existants possédant un intérêt architectural. En même temps, d'autres grands équipements sont venus compléter les présents : usine de traitement d'eau potable, cimetière paysager (route d'Épinay à Gleizé), palais de justice, etc... Le nouveau quartier des Marais est inauguré en 1984 avec logements et commerces.

Le centre-ville est à nouveau au centre des intérêts dans les années 90 pour un projet de valorisation, conduit par le réaménagement des espaces publics. Des logements collectifs sont construits par une promotion immobilière privée croissante. Le secteur du centre-ville fait l'objet, aujourd'hui encore et de manière de plus en plus forte, de politiques de renouvellement et de densification.

3.3.2 Les communes « périphériques » de la polarité urbaine

Arnas

La commune d'Arnas possède près de 3500 habitants, elle est la plus petite commune de l'agglomération mais c'est aussi celle qui possède la plus grande superficie (17,5 km²). Le village s'est formé autour du prieuré qui est actuellement la nouvelle mairie et autour de l'église du 12^{ème} siècle. Elle est située à quelques kilomètres de l'échangeur Nord de l'autoroute A6.

La commune dispose de tous les services nécessaires (écoles maternelle et primaire, cabinets médical et dentaire, palais des sports et stades, desserte de transport en commun Libellule...) et elle possède aussi du patrimoine comme l'église, le château de Laye dont le parc est classé « jardin remarquable » de France et le château de Longsard.

Jassans-Riottier

Jassans-Riottier est une commune de l'Ain contrairement aux autres communes situées dans le Rhône. Elle accueille environ 6200 habitants. Elle est à 3 km de l'échangeur Sud de l'autoroute A6 et à 5 km de la gare de Villefranche-sur-Saône.

La commune possède un parc de loisirs, un chemin de halage qui s'étire sur 4 km en direction du Nord en bord de Saône depuis ce parc, et une halte fluviale. La commune est munie de services tels qu'un centre culturel, théâtre, médiathèque, EHPAD, clinique de soins, maison département et point accueil solidarité, écoles, équipements sportifs... Au niveau du patrimoine, l'église de style néo-roman du 19^{ème} siècle et son clocher, le château de Gléteins du 11^{ème} s., le pigeonnier du domaine de Monplaisir du 18^{ème} s., ainsi que le manoir de la Rigaudière du 15 et 16^{ème} s. sont à voir. De plus, Jassans-Riottier comporte un patrimoine du 19^{ème} et 20^{ème} siècle remarquable comportant des détails soignés comme des clôtures en galets, maçonneries enduites ou béton moulé.

Limas

La commune de Limas accueille environ 4650 habitants. Comme Jassans-Riottier, elle est proche de l'échangeur Sud et proche de la gare de Villefranche-sur-Saône. De même, comme les autres communes de la polarité urbaine, Limas possède un bon nombre de services : salle des fêtes, médiathèque, écoles et collège, pôle petite enfance, centre de loisirs, stades... Le manoir du Martelet, l'église, la Vierge de Buisante (sur la commune de Pommier, à la sortie Sud de Limas) font partie du patrimoine à voir.

Gleizé

La commune de Gleizé accueille environ 7 600 habitants. La commune comporte de nombreux espaces verts, installations sportives ou culturelles, et propose diverses activités et loisirs. Le village est organisé autour de son église. La commune connaît de profonds changements au 19^{ème} siècle : la commune de Chervinges se réunit à elle en 1809, en 1822 une nouvelle église est bâtie et donnera plus tard le nouveau bourg, et ensuite en 1853 se passe l'annexion de Villefranche-sur-Saône et Gleizé annexe une partie de l'ancienne commune d'Ouilly alors démantelée.

L'organisation de la polarité urbaine

Les communes de la polarité forment une conurbation unique, à l'exception éventuellement de Jassans Riottier qui est séparée de Villefranche-sur-Saône par la Saône. Plusieurs points méritent d'être soulignés concernant l'organisation urbaine de la polarité :

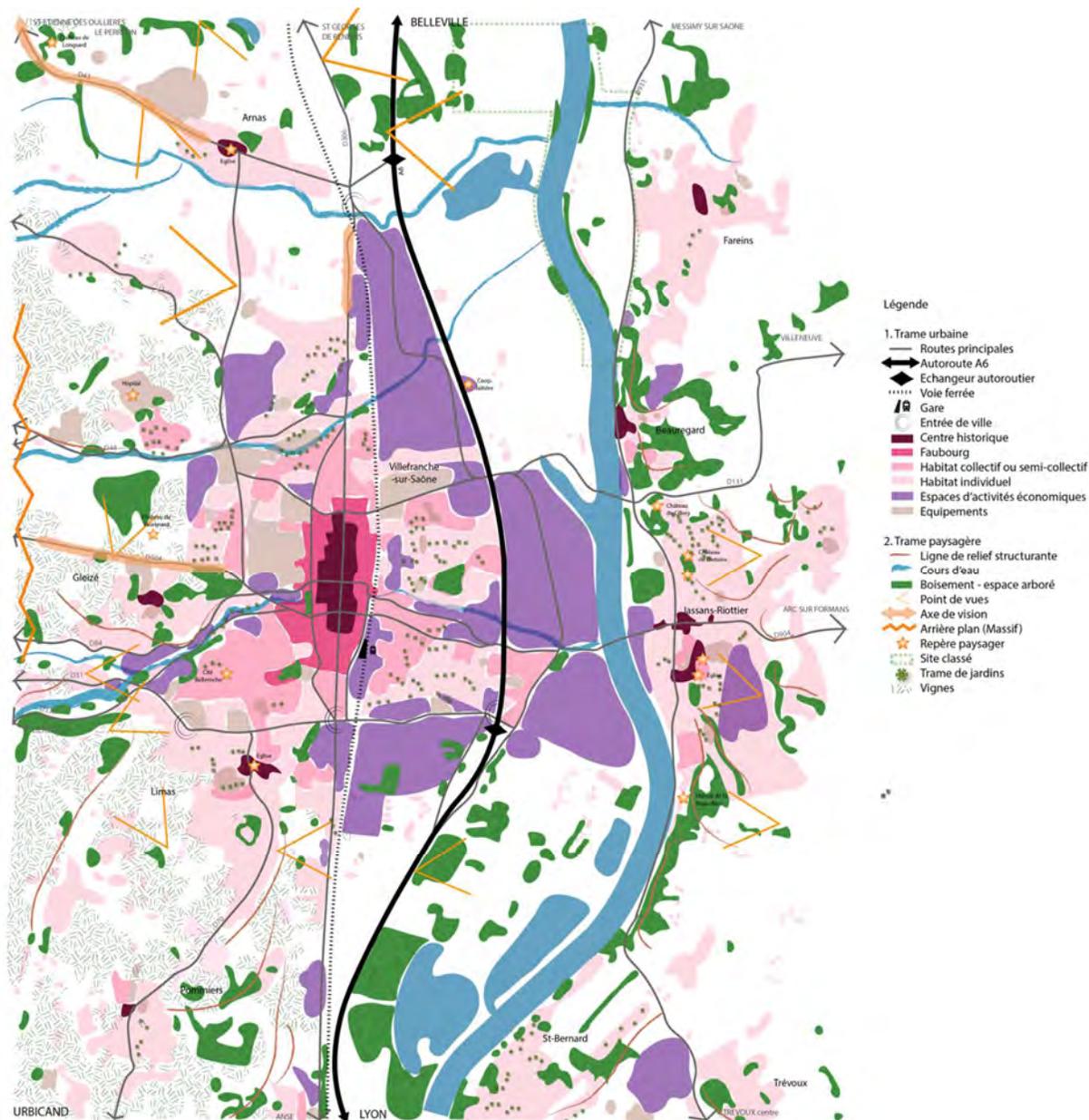
- Les tissus urbains des différentes communes sont très imbriqués (zones économiques, résidentielles, équipements), ce qui suppose de penser l'urbanisme en s'affranchissant des limites communales.
- Les bourgs historiques de Gleizé et de Limas, dont la superficie est limitée, sont aujourd'hui complètement connectés aux tissus de la polarité urbaine, et sont pour partie « englobés » dans des tissus urbains. Leur forme urbaine historique reste toutefois très perceptible lorsque l'on s'y situe.
- Le bourg historique d'Arnas présente encore une situation bien distincte, déconnecté des tissus urbains de la polarité urbaine. Ce bourg présente une situation particulière à proximité directe de la conurbation, mais non encore intégré à la conurbation. La question de la protection éventuelle des « coupures vertes » qui séparent encore le bourg de la conurbation est une question qui mérite d'être abordée dans le cadre du projet de PLUi-H.

Le schéma d'organisation de la polarité urbaine présenté ci-après permet de mettre en lumière :

- L'organisation des tissus par grandes typologies : espaces historiques (cœurs de ville / bourgs, faubourgs, zones économiques, zones résidentielles, équipements).



- L'organisation des tissus par rapport aux infrastructures, ces dernières ayant dans certains cas guidé l'orientation de l'urbanisation (ex-RN6 par exemple), ou à l'inverse constitué des « barrières » à l'urbanisation (autoroute A6).
- Les points remarquables en matière de perception des paysages : points de vue, fenêtres depuis les axes routiers, repères paysagers.
- L'organisation des tissus urbains par rapport aux cours d'eau et aux éléments naturels.



4. LES PRESSIONS DE L'URBANISATION SUR LES PAYSAGES

4.1 Une fragmentation et un mitage des paysages

Dans les secteurs où la pression urbaine est importante, on observe un mitage et une fragmentation des paysages agricoles et naturels, dû notamment à un étalement urbain mal contrôlé. On citera, par exemple, Cogny, Lacenas, et plus généralement toute la partie des coteaux, dont le développement urbain s'est fait de manière assez dispersée dans les paysages viticoles.

Les paysages viticoles peuvent également être fragmentés du fait d'un développement urbain linéaire le long des axes routiers, comme par exemple entre Le Perréon et Saint-Etienne-des-Ouillères, ou encore entre Denicé et Gleizé (RD504).



Mitage résidentiel dans les paysages viticoles

Le territoire a également accueilli des extensions urbaines déconnectées du maillage urbain historique. Ces extensions se sont souvent faites à l'écart des centres bourgs, parfois autour de hameaux historiques : la Grange Perret (Arnas), Places Blanches (St-Julien), la Picardie (Denicé)...

On observe d'une manière générale des tendances récentes à l'étalement linéaire, principalement le long des routes. Cette tendance, amène certains bourgs et hameaux à se rapprocher les uns des autres, certains d'entre eux s'étant déjà rejoints. Peuvent être cités par exemple la route entre Blacé et le Fond de Blacé, entre le Perréon et le Fond de Vaux.

Les secteurs ayant accueilli un mitage particulièrement important, et les principales extensions urbaines et villageoises « déconnectée » de l'existant ont été localisés sur la carte des pressions paysagères ci-après.

4.2 Des silhouettes urbaines et villageoises impactées par un développement urbain peu intégré dans son contexte paysager

Historiquement, l'organisation des villages et des bourgs s'adaptait au site dans lequel ces derniers s'inséraient (en fonction des contraintes topographiques, des conditions d'accès aux ressources naturelles et aux terroirs agricoles). Les transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels alentours ont été historiquement particulièrement bien traitées, du fait de l'adaptation des constructions aux sites mais également du fait de la présence des « couronnes naturelles » villageoises (vergers, jardins,...).

Les boisements, les microreliefs, les vergers, et les haies formaient une ceinture verte de transition et constituaient des limites d'intégration du bâti dans son finage. Or, en s'implantant généralement en extension urbaine le long des routes ou à l'écart du bourg, les constructions récentes s'éloignent de cette structure agro-paysagère de proximité et déstructurent l'équilibre originel des silhouettes urbaines.



Implantation récente et visible de pavillons

Dans un territoire marqué par des pressions urbaines assez fortes, et caractérisé par de fortes covisibilités paysagères du fait de la topographie, l'évolution urbaine des villages et des bourgs doit nécessairement considérer le traitement paysager des franges urbaines, le respect des lignes de pente et l'inscription des futures constructions dans leur site.

Village historique
Implantation originelle

Pavillon récent à l'écart de l'enveloppe
urbaine et peu intégré



Silhouette de Ville-sur-
Jarnioux

Parc privé séparant le centre
ancien et le lotissement

Lotissement à l'écart du
village historique

4.3 Des entrées et traversées de villes et villages parfois dégradées

4.3.1 Des entrées de villages et de bourgs en partie impactées par le développement résidentiel

Les entrées reflètent le paysage ainsi que la ville ou le village en eux-mêmes. Elles valorisent l'image générale des communes en leur prodiguant une cohérence.

Le territoire accueille des entrées de bourgs et de villages qualitatives, qu'il convient de protéger. On retrouve ces entrées de qualité en particulier dans les villages à forte dimension patrimoniale (villages de pierres dorées, site de Salles Arbussonnas...).



Entrée Sud de Cogny, non marquée mais l'on voit la forme du village au loin (Google Earth)



Entrée Sud de Denicé qualitative (Google Earth)



Entrée Est de St Julien, non marquée mais qualitative grâce à l'alignement d'arbres et l'église au loin (Google Earth)

Toutefois, de nombreuses entrées ont été impactées par des constructions récentes. Les entrées standardisées ôtent leur identité aux bourgs, leur font perdre leur valeur patrimoniale et donnent une image dégradée au territoire.

Généralement situées en extension urbaine, les constructions récentes modifient la perception des entrées des villages et des bourgs. L'absence de traitement paysager des franges villageoises, l'utilisation de matériaux de construction de couleur blanche ou trop claire, et le caractère étalé et diffus des formes d'habitat ne permettent pas d'intégrer les nouvelles opérations de manière harmonieuse par rapport aux entrées de villages historiques.

En outre, les extensions en limite de bourg se font souvent dans des espaces de « couronne » qui faisaient historiquement tampon entre les espaces bâtis et les espaces agricoles en vignoble ou en cultures. La disparition des ceintures agro paysagères de transition avec les parcelles viticoles peut créer des conflits d'usages avec l'habitat.

Enfin, dans certains villages et au-delà de la problématique de l'intégration de l'habitat, la qualité des entrées de ville est parfois remise en question par un assemblage d'espaces d'activités ou d'équipements sans véritable cohérence urbaine.

Les principales traversées de bourgs au caractère « routier » et les entrées de bourgs concernés par des dynamiques d'extension linéaire ont été localisées sur la carte des pressions urbaines et paysagères ci-après.



Entrée de ville de Saint-Etienne-des-Ouillères



Entrée du hameau de Pont Mathivet (Salles-Arbuissonnas)



Entrée des Maisons Neuves (Denicé)

4.3.2 Des problématiques relativement fortes d'aménagement des entrées et traversées d'agglomération

Les entrées de ville de l'agglomération présentent un traitement généralement très urbanisé, et renvoient une image assez peu qualitative.

De nombreuses traversées ont un caractère routier avec assez peu d'aménagements paysagers. Par exemple, la traversée des Maisons Neuves, ou encore l'entrée sud de Villefranche-sur-Saône (D306 au niveau de Limas)

Les principales entrées et traversées d'agglomération au caractère « routier » ou « banalisé » ont été identifiées dans la carte des pressions urbaines et paysagères.

Dans le cadre du PLUi-H, des réflexions peuvent être engagées afin d'améliorer les entrées de ville ou de bourg :

- Le choix des secteurs d'extension mérite d'intégrer une réflexion paysagère sur les entrées de ville, certains secteurs pouvant être plus adaptés pour accueillir des constructions.
- Des réflexions peuvent être menées pour améliorer les entrées de bourgs existantes, y compris via la mise en place de nouveaux projets de construction pour « reconstituer » des fronts bâtis de qualité.



Entrée sud de l'agglomération, Limas : un caractère routier encore très présent



Entrée Nord, avenue de Joux : des espaces économiques présentant une architecture et des formes urbaines banalisées



Entrée Nord de Villefranche (la Chartonnière), peu marquée et non identitaire (Google Earth)



Entrée Sud-Ouest au niveau de Gleizé, route de Tarare : une entrée peu marquée (Google Earth)



Entrée Sud-Ouest de Villefranche (avenue Théodore Braun), peu qualitative



Entrée Est d'Arnas dépourvue d'identité et non marquée (Google Earth)

4.4 Une banalisation du langage architectural et urbain, lié en particulier au développement du modèle pavillonnaire et des zones d'activités

4.4.1 Une banalisation des espaces résidentiels associée à la généralisation du modèle pavillonnaire

Qu'ils prennent la forme de lotissements pavillonnaires ou de constructions ponctuelles, les projets d'aménagement urbains récents proposent généralement des formes urbaines en rupture avec les savoir-faire traditionnels.

Les règles tacites d'organisation et d'implantation du bâti ont laissé place à de nouveaux critères de confort, de coût et de réglementation. Ainsi, la qualité architecturale et le souci du détail ont tendance à disparaître dans une logique de simplification et d'économie sur la construction.

Les matériaux locaux, qui contribuaient fortement au caractère et à l'identité du territoire, sont abandonnés pour des matériaux modernes et standardisés, y compris en cas de réhabilitation du bâti ancien. L'absence de réflexion quant à la relation au site (climat, topographie, ensoleillement, vues, ...) entraîne un manque d'intégration de ces espaces urbanisés dans leur site.

Dans les bourgs et les villages où il y a des constructions récentes, on assiste à l'émergence d'ambiances périurbaines déconnectées de l'identité architecturale locale.

Ces modes de développement urbain interrogent également l'identité urbaine des villages et des bourgs et banalisent l'architecture locale au détriment de l'image touristique et patrimoniale du territoire.

La réhabilitation des bâtiments anciens est également un enjeu fort du territoire et doit respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments en respectant leur morphologie et l'usage de matériaux adaptés. L'adaptation des bâtiments anciens aux énergies renouvelables est également un enjeu à considérer, notamment pour la mise en place d'équipements solaires ou de nouvelles techniques d'isolation.



Pavillons et lotissement

4.4.2 Des espaces d'activité fortement banalisés, et très routiers

Les espaces d'activités présentent une architecture très banalisée : matériaux de construction d'une couleur grise, blanche, noire... ; structure en préfabriqué ; en acier galvanisé le plus souvent ; de forme très géométrique ; clôtures non qualitatives.

Souvent peu végétalisés, les espaces économiques sont généralement traités en revêtement imperméable qui modifie les écoulements des eaux. Les façades sont faites pour attirer l'attention des consommateurs et comportent des enseignes de couleurs lumineuses. En conséquence de ces constructions impactantes, le paysage est déstructuré.

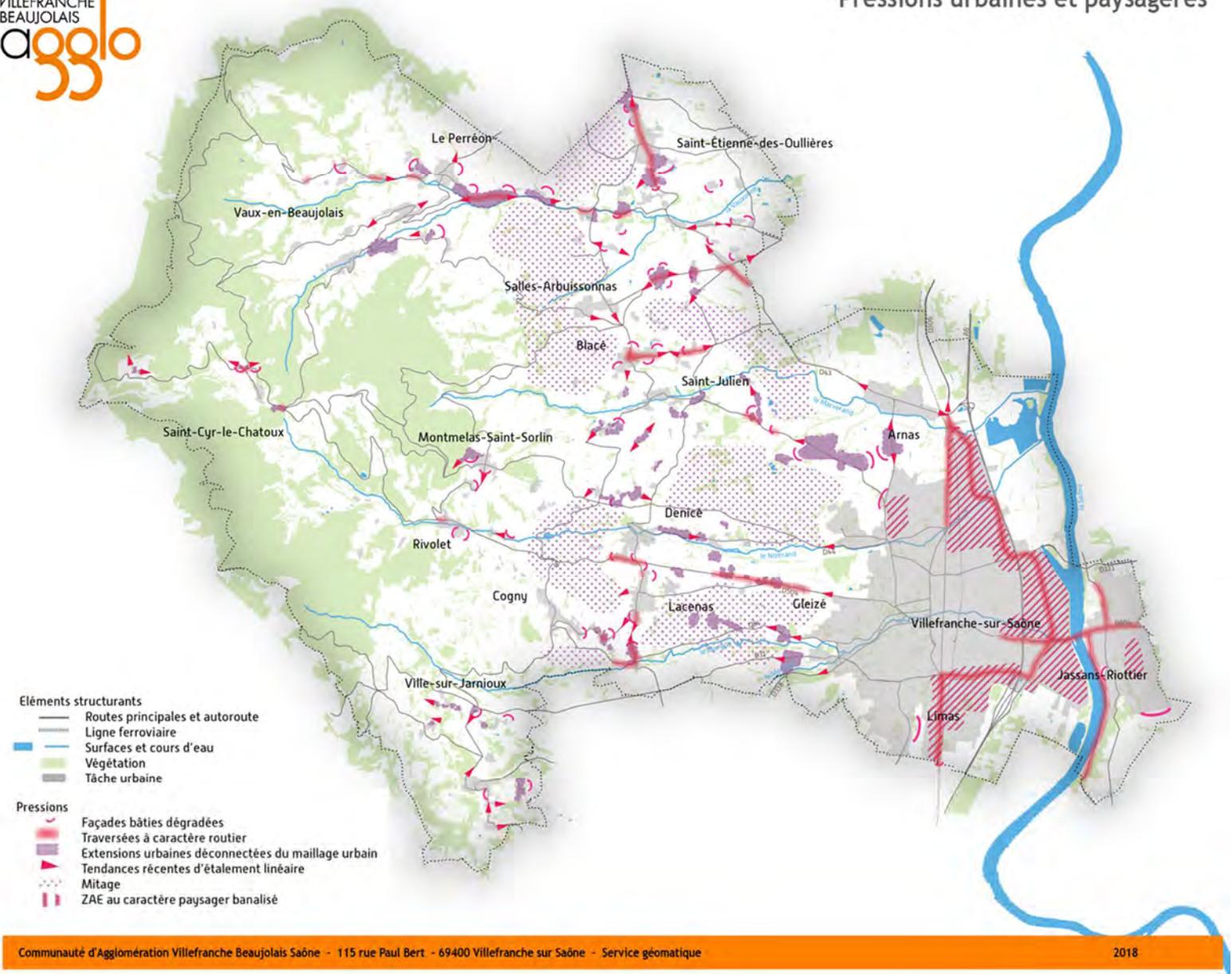
Dans le cadre du PLUi-H, des réflexions peuvent être développées pour limiter l'imperméabilisation : conserver un maximum de surface de sol naturel, concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues, et en fonction des besoins favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux tels que la roche concassée, un matériau minéral stabilisé, un sol enherbé, des dalles alvéolaires...



Le traitement des façades est un point essentiel. Il est nécessaire de prendre en compte les usages commerciaux mais également d'intégrer la dimension architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'environnement. Les enseignes méritent d'être intégrées dans la conception architecturale. Un traitement de façade sobre et élégant peut représenter un atout pour attirer les consommateurs.

La prise en compte de la structure paysagère existante (topographie, couvert végétal...) et du traitement des abords des bâtiments économiques dans le cadre du projet sont essentiels. L'insertion paysagère du bâtiment et plus largement de la zone d'activité participe à la valorisation de l'image du territoire.



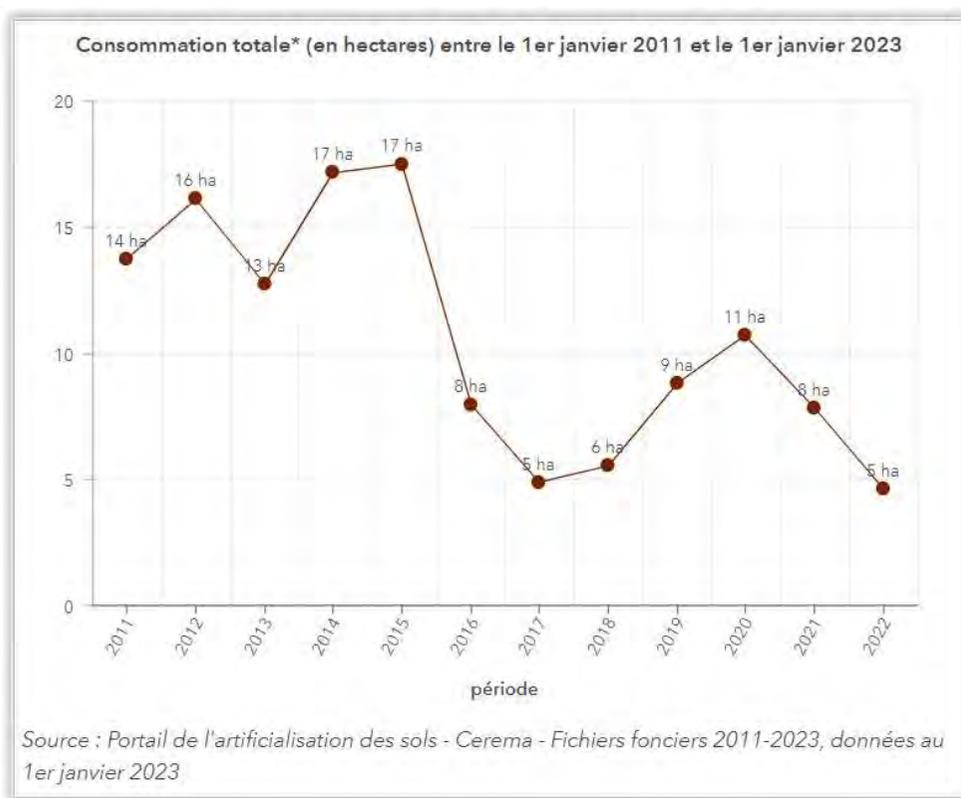


4.5 Une consommation d'espace liée au développement de l'urbanisation

La méthode retenue pour évaluer la consommation d'espaces sur les 10 années précédant l'arrêt du PLUi-H a été, la méthode établie par le CEREMA dont les chiffres sont publiés sur le portail national de l'artificialisation et qui issus de l'analyse des Fichiers Fonciers.

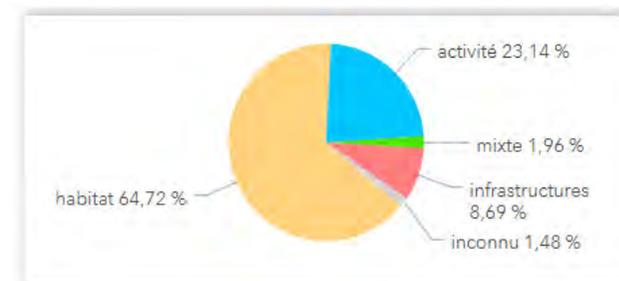
Pour faciliter la traduction des objectifs fonciers de la loi Climat et Résiliences, le pas de temps choisi est le même que celui de la loi, à savoir, 10 années de 2011 à 2021.

Les chiffres du Portail de l'artificialisation donnent une consommation totale de 115,5 ha au sein de la communauté d'agglomération Villefranche-sur-Saône Beaujolais Agglomération entre 2011 et 2021, soit en moyenne 11,55 ha/an.

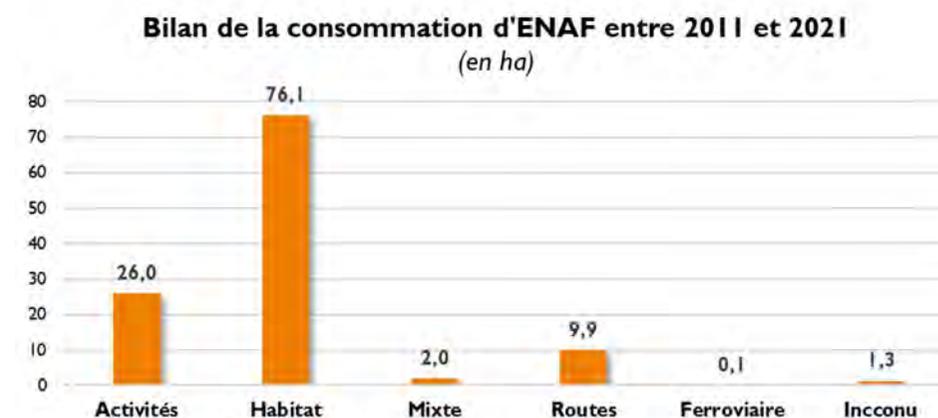


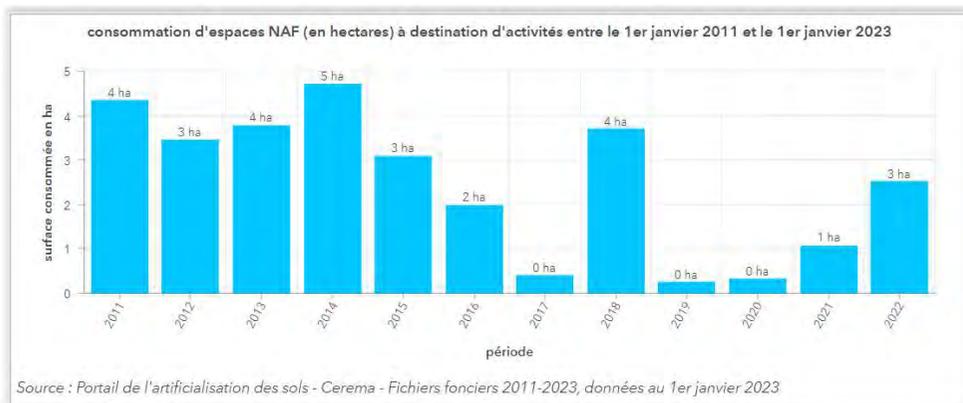
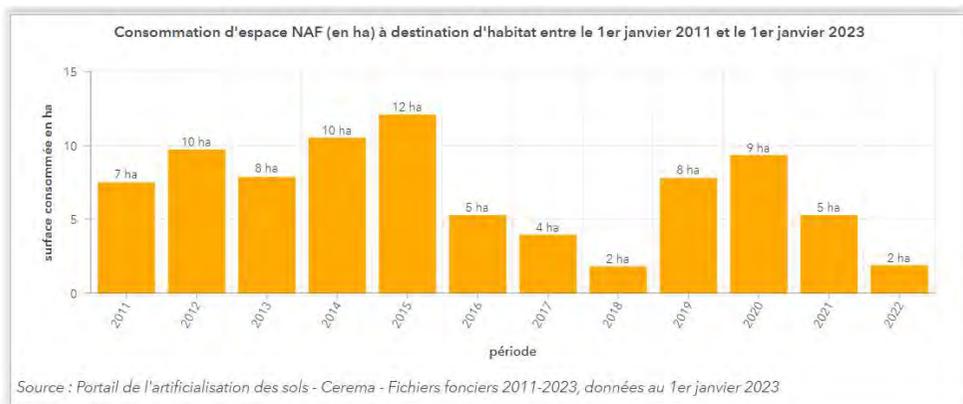
On observe une tendance à la diminution de la consommation d'espace, notamment en comparant la période 2011-2016 et la période 2016-2021, ce qui montre les efforts d'ores et déjà engagés par le territoire pour limiter l'étalement urbain.

De manière détaillée, cette consommation distingue les espaces qui ont été dédiés aux projets économiques (26 ha), résidentiels (76,1 ha), mixtes (2 ha), les infrastructures routières (9,9 ha), les infrastructures ferroviaires (0,1 ha) et les destinations inconnues (1,3 ha).



La consommation d'espace pour l'habitat, si elle diminue entre 2011 et 2021, semble plus stable sur le pas de temps global. C'est la consommation pour les activités économiques qui a le plus ralenti sur la période 2016-2021, ce qui peut s'expliquer par un déficit d'offre qui est fortement ressenti sur le territoire.





de la consommation « activités économiques » au niveau de la polarité urbaine, et une répartition plus diffuse de la consommation d'espace pour l'habitat.

A noter que les données SPOT THEMA permettent également d'évaluer la nature des espaces consommés par l'urbanisation, avec une forte représentation des espaces agricoles qui représentent environ 90% de la consommation observée.

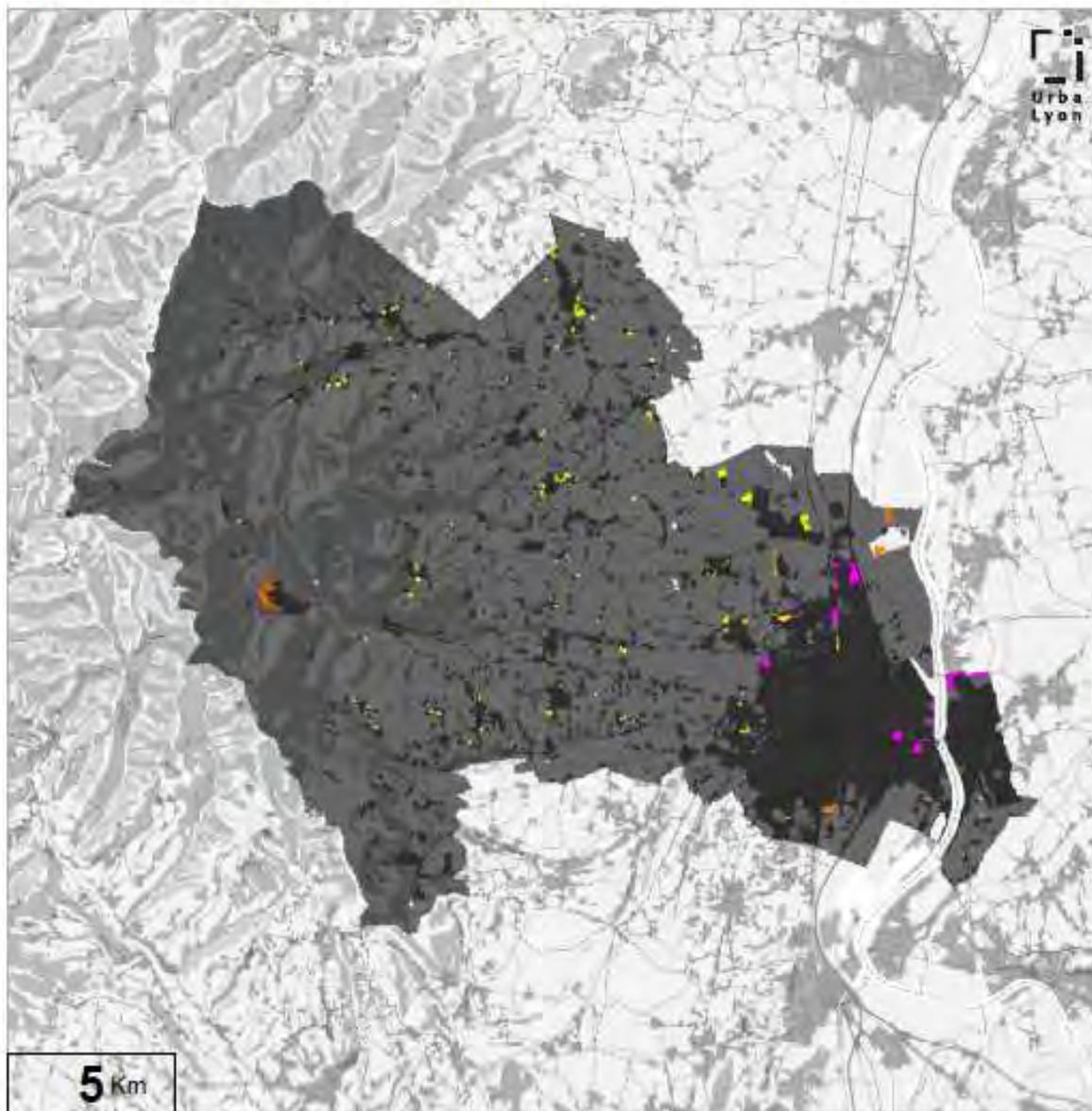
En matière de répartition sur le territoire de la Communauté d'Agglomération :

- La consommation d'espace au niveau de la polarité urbaine représente plus de 45% de la consommation totale, ce qui s'explique par l'importance des projets déployés (logements construits, espaces économiques), avec environ 53 hectares consommés entre 2011 et 2021.
- Au niveau des autres communes, on retrouve une consommation plus marquée au niveau des communes les plus importantes : Saint-Etienne-des-Oullières (12 hectares consommés) mais également les communes les plus proches de la polarité urbaine (9 ha à Blacé, 6,5 ha à Lacenas, 5 ha à Saint-Julien, 6 ha à Denicé).

La carte ci-après, réalisée par le SCoT du Beaujolais sur la base des données SPOT THEMA (différente des données de l'observatoire national) illustre les tendances de répartition de la consommation d'espace sur le territoire. On observe notamment la localisation plus forte



Ca Villefranche Beaujolais Saône



Evolution de l'occupation du sol entre 2005 et 2015

Evolution 2005 2015

- Esp. urbain
- Activités
- Esp. en mutation

Occupation du sol en 2005

- Tache urbaine
- Zones agricoles et naturelles
- Zones en eau

Source : SPOT THEMIA
Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise



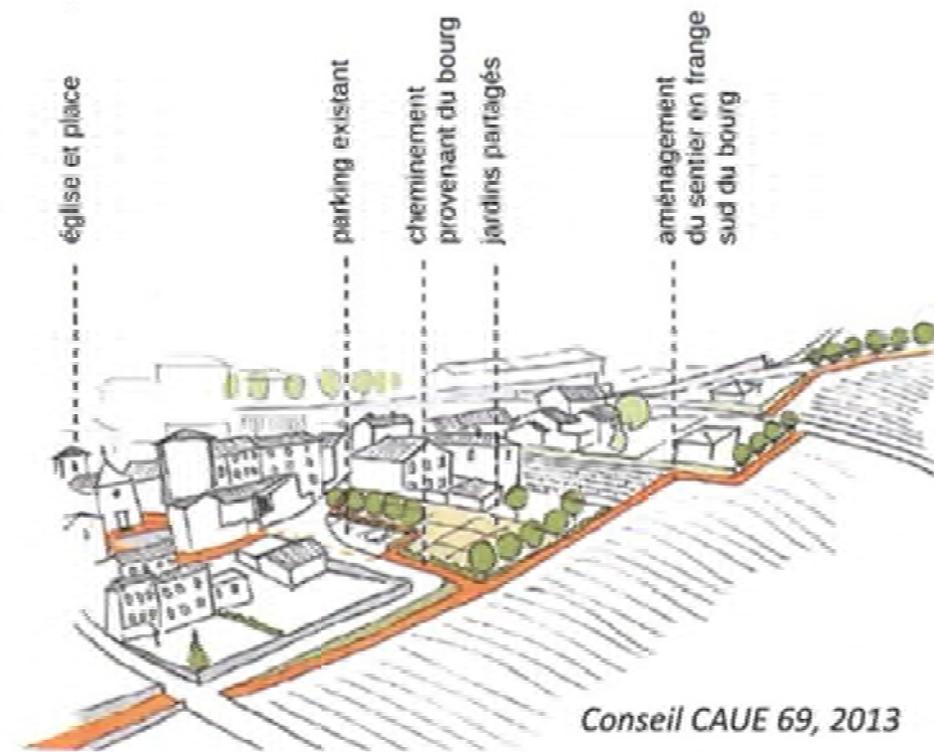
4.6 Le SCoT du Beaujolais : des orientations pour améliorer l'intégration du développement urbain dans les paysages

Le SCoT du Beaujolais définit des orientations pour encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans les paysages. Plusieurs grandes orientations seront à traduire dans le cadre du PLUi-H :

- Le « renouvellement urbain » et la réhabilitation du bâti existant sont considérés comme prioritaires par rapport aux extensions de l'urbanisation, en particulier dans les secteurs sous « pression urbaine » comme le territoire de l'agglomération.
Le SCoT insiste également sur la nécessité d'encadrer la qualité du renouvellement urbain, la densification ces centralités pouvant générer des tissus peu qualitatifs (manque d'espaces verts, perte de cohérence des alignements,...).
- L'objectif est de tendre vers une logique de valorisation des potentiels de construction « du centre à la périphérie » des villages, afin de rapprocher les nouvelles constructions des centralités.
- Le traitement des limites de l'urbanisation représente un sujet à approfondir dans les documents d'urbanisme, l'objectif étant de définir des limites « pérennes » et d'anticiper les modalités de leur aménagement qualitatif.
- Le SCoT insiste également sur la nécessité de limiter le développement des hameaux, en particulier pour les hameaux présentant des contraintes particulières : réseaux insuffisants, déficit de sécurité incendie, exploitations agricoles, risques,...

En sus de ces dispositions générales, le SCoT définit des orientations spécifiques pour les différents types de communes, en différenciant :

- les villes de plaine
- les différents types de bourgs : bourg patrimonial, bourg étendu compact, bourg étendu morcelé
- les différents types de hameaux : hameaux patrimoniaux historiques, hameaux étendus hétérogènes, hameaux pavillonnaires, hameaux archipels



Objectif 2 : Développer un renouvellement urbain durable et adapté au contexte existant

La complémentarité des communes et des typologies urbaines pour organiser le développement du Beaujolais

	Ville de plaine	Petite ville industrielle de vallon	Bourg patrimonial	Bourg étendu compact	Bourg étendu morcelé	Hameau patrimonial historique	Hameau étendu hétérogène	Hameau pavillonnaire	Hameau archipel
Prioriser le développement dans les nombreuses dents creuses du territoire	+++	+++	+	++	+++	+	++	++	+
Inciter au renouvellement urbain en réduisant l'extension de l'enveloppe urbaine : la ville sur la ville, prévoir et engager des mutations	+++	+++	+	+	+				
Etoffer, renforcer les centres	++	+++	+	++	++				
Travailler des transitions entre les centres et les franges pavillonnaires : changements morphologiques, espaces de respiration, densité	+++	+							
Hérarchiser les voies au-delà de la rue principale, apporter une « urbanité »		++		++	++				
Organiser l'extension des tissus urbains historiques ou structurants sous forme de greffe		+++	+	++	++				
Orienter le développement de manière à préserver les coupures entre les bourgs et les hameaux			+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Recoudre les secteurs de franges	++	++		+	+++		+	++	+
Les hameaux peuvent jouer un rôle dans le développement							++	++	+
Inciter à la réhabilitation en stoppant toute extension de l'enveloppe bâtie existante		++	++			++	++		
Privilégier des formes architecturales au volume et aux toitures simples			+++	++	++	+++	+++	++	++

5. SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

Le territoire de la Communauté d'Agglomération présente **des qualités paysagères et patrimoniales importantes**, que ce soit sur le plan des grands paysages (paysages de vignobles remarquables, nombreuses perceptions visuelles entre les coteaux et vers la vallée de la Saône et les Alpes, axes de découverte majeurs, silhouettes de villages,...), ou sur le plan des patrimoines bâtis (cœur historique de Villefranche-sur-Saône sur Saône, cœurs de bourgs, patrimoine de pierre dorée, châteaux...).

D'une manière générale, le territoire a fait l'objet ces dernières décennies de pressions urbaines relativement importantes, générant des impacts sur les paysages :

- Le **déficit de qualité architecturale des constructions contemporaines** (pavillons, zones économiques et commerciales en particulier) se ressent fortement et tranche avec la qualité du patrimoine bâti historique. La maîtrise de la qualité des projets futurs, et la reconquête des espaces urbanisés peu qualitatifs ou banalisés, représentent des enjeux paysagers importants.
- **L'étalement désordonné de l'urbanisation** a également beaucoup impacté les paysages ces dernières décennies, avec notamment des phénomènes de mitage dans les coteaux, de construction diffuse le long des axes routiers, de banalisation des entrées de villes et bourgs. Cet étalement a été moins fort ces dernières années, la tendance étant au rapprochement des opérations de construction par rapport aux cœurs de bourgs. Il n'a pas été complètement enrayé, des nouvelles constructions venant se greffer sur des espaces déjà bâtis (abords des axes, hameaux,...).
- **Les dynamiques de densification**, à l'œuvre depuis plusieurs années sur le territoire, posent de nouvelles questions de qualité paysagère et urbaine, qu'il conviendra d'aborder dans le cadre du PLUi-H. La densification reste peu encadrée qualitativement, et elle génère de ce fait des impacts paysagers à maîtriser (déstructuration des tissus urbains et villageois, déficit de cohérence urbaine et architecturale).

Les enjeux paysagers et urbains diffèrent de manière importante suivant les secteurs du territoire de la Communauté d'Agglomération, qui accueille trois principaux ensembles paysagers aux caractéristiques propres :

- **Le secteur des Monts et Contreforts du Beaujolais (massif)** a connu des pressions urbaines moins fortes par rapport au reste du territoire, l'enjeu de maîtrise de l'étalement y est donc un petit peu moins important. La qualité des nouvelles constructions reste un enjeu à part entière, une ou deux constructions mal intégrées pouvant rapidement impacter la qualité des paysages.

Dans ce secteur, les enjeux paysagers relèvent plus des équilibres agro-vitico-forestiers, les paysages étant relativement fermés. Le maintien des vallées agricoles plus ouvertes, la maîtrise de la progression forestière sur les piémonts (liée au déclin viticole) et la valorisation des vues et belvédères depuis les routes du massif (cols) représentent des enjeux forts, sur lesquels le PLUi-H-H aura moins de leviers d'action directe.

- **Le secteur des Coteaux du Beaujolais** a connu des pressions urbaines beaucoup plus importantes, notamment en lien avec le développement de l'habitat pavillonnaire. Ce secteur est particulièrement sensible sur le plan paysager du fait des fortes co-visibilités existantes entre les coteaux, et de la qualité patrimoniale majeure à préserver (villages de pierres dorées, châteaux, petit patrimoine,...).

L'enrayement du mitage et du développement diffus (greffes sur les hameaux, le long des axes routiers, devant des entrées de bourgs ou des silhouettes de qualité...) représente un enjeu paysager majeur, au même titre que l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine des constructions, qui reste relativement faible. Le retraitement des espaces déjà mités ou banalisés représente une problématique à avoir à l'esprit, en particulier aux abords des axes de découverte majeurs, ou dans des poches visuelles fortement perceptibles.

La maîtrise des dynamiques de densification des tissus existants représente également, en parallèle, une problématique à avoir à l'esprit. En effet, la densification spontanée des villages (constructions dans les dents creuses, divisions parcellaires), si elle présente un aspect vertueux en limitant les consommations d'espace et l'étalement, génère des impacts paysagers importants dans les bourgs lorsqu'elle est insuffisamment contrôlée (alignements incohérents, architectures peu qualitatives, dégradation du cadre résidentiel,...).



Enfin, il faut souligner que des questionnements se posent dans ce secteur par rapport à l'évolution des paysages agri-viticoles, la diminution des surfaces de vignes laissant place à des dynamiques d'enfrichement faisant évoluer les paysages ruraux.

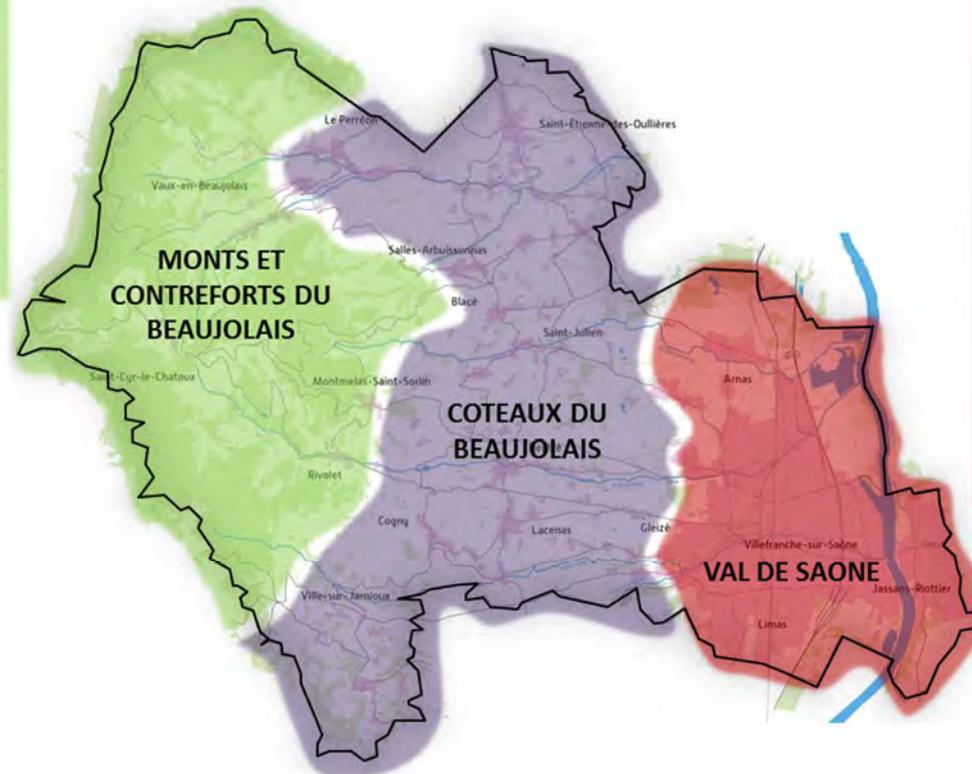
- **Le secteur du Val de Saône**, accueillant des espaces urbanisés beaucoup plus importants, se distingue par des enjeux paysagers et urbains particuliers. Dans ce secteur, la qualité des espaces économiques et commerciaux représente une problématique très importante, la majorité des entrées d'agglomération présentant des paysages urbains fortement banalisés. Les espaces résidentiels « pavillonnaires » présentent également un déficit de qualité urbaine et architecturale, mais ce déficit se ressent moins que pour les espaces économiques. Le PLUi-H gagnera à proposer une stratégie et des outils pour permettre l'amélioration des principales entrées et traversées d'agglomération.

La densification des espaces urbanisés représente, comme pour le secteur des coteaux du Beaujolais, une problématique très forte, la densification peu encadrée ayant généré des impacts sur la qualité des tissus urbains et du cadre de vie. Des réflexions pour maîtriser la densification ont déjà été portées dans le cadre du PLU de l'ex-CAVIL, et elles méritent d'être poursuivies.

La mise en lumière des atouts paysagers de la polarité urbaine représente un enjeu important : valorisation du cœur de ville historique de Villefranche-sur-Saône sur Saône, de la présence de la Saône, des cœurs de bourgs des communes limitrophes de la ville centre, des vues existantes sur les monts du Beaujolais.

Les réflexions d'aménagement dans ce secteur mériteront d'être pensées à l'échelle intercommunale, les tissus des cinq communes de la polarité urbaine étant fortement imbriqués et fonctionnant comme une seule entité. La situation particulière du bourg d'Arnas, qui reste distinct de l'unité urbaine, méritera d'être traitée de manière spécifique.

- ✓ Un secteur aux paysages forestiers / fermés, avec moins de pressions urbaines
- ✓ Enjeu de maîtrise des équilibres agri-viti-forestiers, pour conserver des ouvertures visuelles
- ✓ Enjeu de valorisation des routes des cols, et des silhouettes villageoises sur les contreforts



- ✓ Une faible qualité paysagère des espaces économiques et commerciaux
- ✓ Une banalisation des modèles résidentiels (pavillonnaire) qui impacte les paysages
- ✓ Enjeu de traitement des entrées / traversées d'agglomération
- ✓ Enjeu de définition et de qualification des limites de l'urbanisation
- ✓ Enjeu de recomposition des liens à la Saône et de valorisation des affluents
- ✓ Enjeu de préservation des perceptions : points de vue sur les massifs, coupures paysagères

- ✓ Un secteur très sensible sur le plan paysager, avec des impacts importants (mitage, étalement, banalisation architecturale...)
- ✓ Des évolutions & interrogations liées au déclin viticole
- ✓ Enjeu de maîtrise de l'étalement de l'urbanisation, et d'encadrement de la densification
- ✓ Enjeu de protection et de valorisation des patrimoines
- ✓ Enjeu de mise en valeur des axes de découverte, points de vue, belvédères