



Le Président du directoire
Directeur général du Groupe

Affaire suivie par

Antoine DEMOLLIENS

Chef de projet aménagement
SAC Au Fil des Deux Fleuves
a.demolliens@rhonehabitat.fr
06 40 77 05 01

CAVBS

A l'attention de M. Pascal Ronzière
115 rue Paul Bert
CS 70920
69665 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

Brignais, le 09/01/2025

Objet : *Avis du groupe Deux Fleuves sur le projet d'arrêt du PLUi-H*

Monsieur le Président,

Je vous remercie pour votre courrier du 14 octobre dernier nous notifiant le projet de nouveau PLUi-H de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. Nous en avons bien pris connaissance et nous vous adressons par ce courrier notre avis concernant notamment l'OAP 5.4 du secteur Belleruche :

1. Obligation d'une conception des stationnements en ouvrage à l'aplomb des bâtiments :

L'article U 7 prévoit pour des opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher l'aménagement en rez-de-chaussée et/ou en souterrain des places de stationnement « plombant majoritairement les constructions ».

Si cette disposition vise à préserver un maximum d'espaces verts en pleine terre sur les opérations de constructions neuves de logements, sa formulation, dans son manque de précision, en fragilise la mise en œuvre.

En effet l'usage de l'adverbe « majoritairement » peut donner lieu à nombreuses interprétations, sans objectif chiffré (50% de la surface du parking en ouvrage ?) et une base précise de référence (surface bâtie ? y compris balcons ?) et rend ainsi difficile l'évaluation de la constructibilité d'un foncier.



Par ailleurs, si cette disposition venait à être appliquée strictement, la faisabilité de bâtiments en petits collectifs de logements pourrait être remise en cause. Comme l'épaisseur maximale d'un petit collectif ne dépasse pas en général douze mètres, l'application de cette disposition impliquerait la création de deux niveaux de parking avec une seule rangée par niveau en vue de respecter la règle de l'aplomb. Le coût de construction se trouverait ainsi fortement majoré ainsi que la viabilité économique du programme au regard du budget logement des ménages.

Parmi les effets induits, cette disposition pourrait donner lieu de la part des opérateurs immobiliers au développement de bâtiment plus épais (16 mètres) permettant d'intégrer des parkings en infrastructure à l'aplomb. Cette épaisseur importante des bâtiments réduit les possibilités de logements traversants, entrant en contradiction avec l'objectif de PLUi-H de multi orientation des logements.

En outre, l'application stricte de cette disposition relative à la conception des parkings en infrastructure oblige l'opérateur immobilier, dans l'hypothèse où il désirerait limiter les parkings à un seul niveau, à réduire la constructibilité de ses bâtiments puisque celle-ci serait commandée par le nombre de stationnement réalisable à l'aplomb du bâtiment : il devrait alors construire un ou des bâtiments supplémentaires, avec comme effet induit un accroissement de surface d'imperméabilisation en contradiction avec l'objectif initial. Tel est le cas sur les actualisations des capacités réalisées sur les lots de diversification de la ZAC Belleruche comme le lot R i.

Aussi, il serait nécessaire de préciser la notion de « majoritairement » avec un objectif chiffré et/ou la définition d'une enveloppe de débord maximal autour des bâtiments pour permettre à la fois de répondre à l'objectif de préservation des espaces de pleine de terre tout en maintenant la faisabilité technique et économique de réalisation de bâtiments collectifs.

2. Obligation de 0.9 place de stationnement pour les opérations de résidentialisation de logements sociaux :

Le règlement de l'OAP 5.4 prévoit une limitation à 0,9 place de stationnement par logement pour les espaces résidentialisés (page 187).

Si cet objectif vise à préserver le patrimoine végétal et la pleine terre sur des lots à résidentialiser contraints (surface d'espaces résidentiels réduits) sur le secteur du plateau de Belleruche, son application pourrait générer une insatisfaction de la part des résidents disposant aujourd'hui d'espaces de stationnement importants et un report de manière incontrôlée du stationnement sur les espaces résidentialisés et sur les espaces publics.



Les taux de motorisations des résidents (hors usagers et personnels des équipements et services et des visiteurs) sont en 2024 de 0,8 à 1,2 véhicules par ménage. Ces taux de motorisation devraient par ailleurs progresser avec le renouvellement générationnel et l'amélioration de la situation économique des ménages.

Dans ce contexte les simulations réalisées en matière de stationnement en 2024 sur la base d'une hypothèse de 0.9 place /logement a permis d'identifier sur le plateau des secteurs de forte tension en matière de stationnement public en soirée et les week-ends sur lequel on peut prévoir d'ores et déjà des dysfonctionnements à venir et des conflits d'usages.

Par ailleurs, on observe un décalage de traitement entre le parc existant et les programmes neufs. Ainsi pour les logements collectifs neufs en LLS, c'est la règle d'une place par logement qui s'applique et pour les logements en libre; une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.

Une approche différenciée de la règle de stationnement sur les lots à résidentialiser en fonction de la configuration des lots (lots contraints) permettrait de répondre à l'objectif de préserver le patrimoine végétal et la pleine terre sur certains lots tout en répondant aux besoins en stationnement résidentiel sur les lots moins contraints et préserver le fonctionnement et le bon usage futurs des espaces aménagés.

3. Zonage et plan des hauteurs de l'OAP 5.4 et faisabilité de la programmation du lot I :

Les récentes discussions entre la Ville de Villefranche, la CAVBS et Deux Fleuves concernant le pôle enfance ont donné lieu à une redéfinition de la destination de l'îlot I de la ZAC Belleruche. Cet îlot est désormais dédié à un groupe scolaire et à un programme de diversification de l'habitat.

Nous attirons votre attention sur le fait que le plan de zonage général 4.2.a classe l'ensemble de cet îlot en zone Ue et ne permet pas le développement d'une opération de logement. Il en va de même pour le plan spécifique à l'OAP 5.4 en page 188 de la pièce 3.1 qui classe l'îlot en zone d'équipement public.

Une mise à jour de ces pièces graphiques en fonction des échanges récents est indispensable pour la mise en œuvre de la nouvelle programmation du lot I.

4. Obligation en matière d'espaces verts communs :

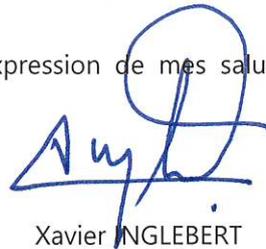
L'article U 6 pour le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties prévoit l'aménagement d'espaces verts communs de 1000 m² au minimum à partir d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements. L'article du cadre général applicable aux OAP indique qu'un espace vert commun sera aménagé au sein du programme « lorsque le secteur de projet le permet. »

Cette disposition serait à préciser de manière analogue à la disposition concernant le stationnement, afin de cadrer la typologie des secteurs de projet dont il est question dans le PLUi-H. Pour exemple, cette disposition ne peut pas être mise en œuvre sur certains lots de diversification de l'habitat de la ZAC Belleroche, notamment le lot G du fait de l'exiguïté des parcelles.

5. Gestion des eaux pluviales

Nous portons à votre attention un certain nombre de discordances portant sur les modalités de gestion des eaux pluviales (période de retour, gestion des eaux à la parcelle notamment) entre le règlement d'assainissement en vigueur et la section 5.2 du PLUi-H. Une mise à jour de ce règlement pourrait être nécessaire, voire d'ores et déjà un renvoi vers la pièce 5.2 du PLUi-H.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations les meilleures.



Xavier INGLEBERT

ⁱ C'est ainsi ce que l'on peut constater sur la nouvelle capacité réalisée sur le lot R de la ZAC Belleroche, où la prise en compte de cette nouvelle disposition du PLUIH implique la réduction de la capacité des bâtiments (passant de 11 à 15 logements par bâtiment à 8 à 10 lgts par bâtiment) et la création d'un nouveau bâtiment supplémentaire (passage de 3 à 4 bâtiments pour conserver le volume initial de logements ciblés)