

A Villefranche sur Saône, le 16 janvier 2025

Monsieur le Président

Pascal RONZIERE

Communauté d'Agglomération Villefranche
Beaujolais Saône (CAVBS)

115, rue Paul Bert

69400 VILLEFRANCHE SUR SAÔNE

Objet :

ZAC Ile Porte, à Arnas – BEAU PARC

Remarque sur le projet du PLUi-H arrêté le 9 octobre 2024 - Article AUi 7.1 – Stationnement automobile

Monsieur le Président,

La SAS Ile Porte est concessionnaire de la concession d'aménagement « ZAC Ilot Porte », dont la Traité a été signé le 23 octobre 2019, avec la CAVBS.

L'objectif de cette opération d'aménagement est de constituer une polarité mixte majeure et une entrée stratégique au Nord de l'agglomération grâce à l'aménagement d'un quartier associant habitat, activités industrielles et productives, services, bureaux, activités agricoles.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, prescrit par délibération du Conseil Communautaire n°18/121 du 28 juin 2018, Des échanges nourris ont été menés entre la SAS Ile Porte et les services de la CAVBS, pour s'assurer de la compatibilité à terme du projet de la ZAC Ile Porte avec le futur PLUi-H. Par courrier en date du 14 octobre 2024, vous m'avez notifié pour avis le projet de PLUi-H arrêté par la CAVBS le 9 octobre 2024.

Après une lecture attentive de l'ensemble des pièces constitutives du futur PLUi-H, et notamment du règlement écrit, nous vous soumettons la remarque suivante concernant les règles applicables au stationnement en zone AUi.

En effet, l'article AUi 7.1 – Stationnement prévoit que *« les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 75 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à des bureaux, commerces, activités artisanales et industrielles. Dans ce cas, 50 % des places nécessaires au projet seront réalisées en ouvrage sans que le nombre de places en surface n'excède toutefois 75 »*.

Cette prescription visant notamment à limiter le stationnement en surface et assurer une meilleure intégration des projets immobiliers à leur environnement, aura une incidence certaine sur le coût de construction des futurs programmes immobiliers de bureaux, commerces, activités artisanales et industrielles qui viendront s'implanter sur la ZAC Ile Porte.

SAS ILE PORTE

Ce renchérissement du coût de construction pourrait impacter la commercialisation des lots de la ZAC (réduction du nombre de candidats potentiellement intéressés) et la qualité architecturale des futures constructions. En outre, il risque de dégrader le prix d'acquisition de la charge foncière par les opérateurs immobiliers et futurs industriels, auprès de la SAS Ile Porte.

Dans ces conditions, nous souhaiterions que cette prescription ne soit pas imposée sur le secteur Nord (zonage AUi) de la ZAC Ile Porte dédiée à l'accueil d'un parc d'activités et d'industries productives. Elle pourrait être maintenue sur le secteur Sud correspondant au secteur Ave Maria (zonage AUias) dédié notamment à l'accueil d'un hôtel et d'immeubles tertiaires.

En outre, l'article AUi 7.1 – Stationnement indique que la règle de calcul s'applique « pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à des bureaux, commerces, activités artisanales et industrielles ». Pour éviter toute interprétation, il serait nécessaire de préciser que la règle de calcul s'applique pour chaque autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) plutôt que pour un « projet ».

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre remarque sur le projet de règlement de la zone AUi du futur PLUI-H,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Michel ROMANET-CHANCIN
Président de la SAS ILE PORTE

