



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du Rhône

Ville de Villefranche-sur-Saône

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 2 décembre 2024

N° 2024-352

Objet : Avis de la Ville de Villefranche-sur-Saône sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté tenant lieu de programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône

Date de la convocation : 26/11/2024

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 39

Quorum : 20

Accusé de réception en préfecture

069-216902643-20241202-37525A-DE-1-1

Date de télétransmission : 6 décembre 2024

Date de réception préfecture : 6 décembre 2024

Date de publication : 6 décembre 2024

Président : Thomas RAVIER

Secrétaire : Martine GLANDIER

Présents : M. Thomas RAVIER, Mme Stylite BAUDU-LAMARQUE, Mme Sophie LUTZ, M. Olivier MANDON, M. Pascal RONZIERE, Mme Muriel BLANC, M. Jean-Louis ALLIX, Mme Martine GLANDIER, M. Michel JAMBON, Mme Capucine SEIVE, M. Benoît FROMENT, Mme Pascale REYNAUD, M. Didier MOULIN, Mme Frédérique PARLIER, M. Kamel GUIDOUM, Mme Myriam CADI, Mme Delphine DUBOST STIVAL, Mme Henriette COURT, Mme Isabelle GAVEL, M. Didier GIBERT, M. Georges GIFFON, M. Aloïs HAMM, M. Patrick LIEVRE, Mme Sylvia PITTET, M. Etienne ALLOMBERT, M. Vassili LICHI, M. Denis CHAUMAT, Mme Geneviève JONARD, Mme Michèle MONTAGNIER.

Absents représentés : M. Alexandre PORTIER ayant donné pouvoir à M. Thomas RAVIER, Mme Béatrice BERTHOUX ayant donné pouvoir à M. Olivier MANDON, M. Christophe ESPASA ayant donné pouvoir à M. Patrick LIEVRE, Mme Françoise LAFAYSSSE ayant donné pouvoir à Mme Sophie LUTZ, M. Cihan RAYMAN ayant donné pouvoir à M. Pascal RONZIERE, Mme Brigitte RAGOT ayant donné pouvoir à M. Michel JAMBON.

Absents : Mme Keziban AKSU GIRISIT, M. Laurent FLORY, Mme Laurence MARCEAU, Mme Marie-Jeanne RIBEIRO.

Par délibération n° 18/121 du 28 juin 2018, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (ci-après PLUiH). Cette élaboration s'inscrit dans le cadre du transfert par les communes à la Communauté d'agglomération, de la compétence en matière de documents d'urbanisme.

Par délibération n° 24/145 du 9 octobre 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUiH et a tiré le bilan de la concertation avec les habitants, les élus des collectivités, les personnes publiques associées et les partenaires locaux.

Document de référence, il va donner le même corps de règles aux 18 communes de la Communauté d'agglomération pour décider en matière d'autorisation d'urbanisme.

Ce projet s'inscrit dans la continuité des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables débattues lors de la réunion du Conseil communautaire du 24 mars 2022, puis en conseil municipal de Villefranche-sur-Saône, le 27 juin 2022. Il s'appuie sur un diagnostic partagé des atouts et des besoins du territoire, et propose un nouveau modèle de développement autour de trois mots clés : maîtrise, équilibre et exigence. Dans le projet de PLUiH, cela se concrétise notamment par :

- une augmentation raisonnable de la population (+ 0,75 % / an) au lieu de 1 % dans la décennie précédente ;
- une trajectoire zéro artificialisation nette (- 50 %) ;
- un volume de foncier adapté aux besoins économiques ;
- une offre de logements diversifiée et adaptée aux ressources des familles dans une logique de parcours résidentiel ;
- les espaces nécessaires pour la construction de nouveaux équipements ;
- la qualité des projets en termes d'intégration architecturale et paysagère, et de sobriété énergétique ;
- la protection renforcée des milieux naturels et la préservation des ressources.

Ce nouveau modèle de développement concerne aussi la ville autour des enjeux de centralité et de végétalisation et en particulier :

- la priorité donnée au maintien voire au retour des activités en cœur de ville, à l'exemple du projet de campus Créacité à Villefranche ;
- l'interdiction dans le PLUiH de créer de nouveaux espaces commerciaux en périphérie, sur les carrefours ou le long des routes, au profit des centres-villes et des cœurs de bourg ;
- la nature en ville et la préservation de la biodiversité avec, pour la première fois, l'inscription dans le PLUiH d'une règle imposant que les constructions s'accompagnent d'espaces de pleine terre, et permettant notamment l'infiltration d'eaux de pluie et le développement des arbres.

Un autre objectif du PLUiH est d'atténuer la tendance observée ces dernières décennies, où les villages les plus proches de la polarité urbaine ont proportionnellement accueilli une part plus importante de la croissance démographique que la polarité urbaine.

La Ville de Villefranche-sur-Saône représente à elle seule presque 60 % de la production de logements de la polarité urbaine et environ 50 % de la totalité du potentiel de logements prévu dans la Communauté d'agglomération à l'horizon 2034. Alors que la Ville a vu la construction de nombreux logements ces dernières années, elle perd pourtant des habitants. A titre d'exemple, entre 2013 et 2020, 1500 logements ont été produits et, pour autant, le recensement montre une perte de 500 habitants.

Dans le projet de PLUiH, une attention particulière est portée sur les typologies de logements qui seront produites à Villefranche-sur-Saône, avec des logements de plus grande taille afin de répondre aux besoins des familles, et des typologies de logements plus variées (locatif, privé, collectif et

individuel).

Le développement de Villefranche-sur-Saône s'appuie sur un développement à partir des zones déjà construites.

La ville fait aussi de la reconquête du parc vacant une priorité à travers l'inscription dans le volet habitat du PLUiH (POA) d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre historique.

Ainsi les zones de développement potentiel ont été dimensionnées pour respecter le nombre de logements à produire. Dans ce cadre, la Ville a défini :

- des secteurs pouvant recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, dans une recherche de qualité résidentielle. Ces secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (ci-après OAP) ;
- des secteurs pouvant recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, dans une recherche de qualité résidentielle et sur lesquels des études urbaines seront nécessaires pour préciser les intentions d'aménagement. Ces secteurs sont classés en zones à urbaniser stricte ;
- des espaces desservis, qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de logement individualisé soit sous forme d'habitat intermédiaire soit sous forme d'habitat individuel ;
- des espaces où la présence de risques, la valeur patrimoniale du bâti, la valeur paysagère de certains quartiers ou îlots à préserver empêchent la densification dans le temps de ce PLUiH.

Ainsi, même si la ville de Villefranche-sur-Saône représente à elle seule presque 60 % de la future production de logements de la polarité urbaine à l'horizon 2034, cette part importante de potentiel de logements est prévue entièrement dans l'enveloppe urbaine constituée sans aucune consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Dans le projet de PLUiH, plusieurs secteurs sont identifiés afin de conforter le tissu urbain existant, restructurer les espaces déjà bâtis, recomposer des quartiers, développer l'urbanité, renforcer la lisibilité d'un secteur, opérer du renouvellement urbain, densifier, diversifier les fonctions et l'offre résidentielle, ou encore valoriser des espaces.

Ces secteurs font tous l'objet d'OAP, et représentent à eux seuls 1291 logements, dont :

- Gambetta / Roncevaux : 248 logements

Sur ce secteur, l'objectif est d'établir un paysage d'entrée nord/ouest de centre-ville en articulant le développement des tissus bâtis entre le centre-ville et son faubourg, en confortant la trame verte arborée et végétale et en redonnant du lien entre toutes les époques de construction. Il s'agit de constituer un tissu urbain en cohérence avec le site existant en s'appuyant sur les formes urbaines historiques (alignement sur rue, socle actif, gabarits variés, parcellaire en lanière) pour développer une urbanité forte sur les espaces majeurs et valoriser le caractère général du centre ancien et sa densité. L'évolution de ce secteur se fera par les mutations successives de 7 sous-secteurs qui permettront l'aménagement de programmes d'habitat et de programmes mixtes, proposant des typologies de logements diversifiées.

- Quartier Grange Blazet : 291 logements

Ce quartier occupe une place stratégique dans l'agglomération, à la fois en entrée sud de la ville et à l'interface de la gare et du centre-ville. Il s'agit de redéfinir la situation urbaine du marquée par un glissement morphologique entre tissu de faubourg au nord (couvert par l'AVAP de Villefranche-sur-Saône) jusqu'aux ensembles de logements installés dans des parcs au sud-ouest. L'intervention sur 5 sous-secteurs répartis entre les axes rue d'Anse / rue Grange Blazet et les axes est/ouest constitués par 5 rues, permettra de faire évoluer cet ensemble urbain aux mutations récentes, et d'améliorer la mixité fonctionnelle du secteur pour mieux l'intégrer au centre-ville. Le but est de donner une cohérence

urbaine aux différents ilots composants ce secteur en lui donnant des fonctions urbaines, des usages, une programmation de logements variée et en lui apportant des orientations paysagères fortes à travers le principe de trame paysagère longitudinale et continue sur rue et en cœur d'îlot.

- Rue Jean-Baptiste-Martini : 117 logements

Situé au sud-ouest de l'agglomération, à l'interface des communes de Limas et de Gleizé, ce secteur est aujourd'hui constitué de plusieurs séquences aux tissus urbains hétérogènes qu'il s'agit de recomposer afin d'apporter plus de cohérence du sud au nord de la rue Jean-Baptiste-Martini. Les actions inscrites dans l'OAP permettront de valoriser le caractère paysager de ce quartier dont la trame végétale est très présente : parcs, alignements d'arbres et perception des jardins le long de l'avenue Jean-Baptiste-Martini, ambiance de « ville-parc ». L'aménagement de 5 sous-secteurs permettra des opérations successives de renouvellement urbain tout en conservant une densification maîtrisée et de proposer un habitat qualitatif et accessible pour les jeunes familles.

- Belleroche : 250 nouveaux logements et 256 réhabilitations

L'objectif est de conduire un projet urbain redonnant une attractivité et une valeur d'usage au secteur en s'appuyant sur l'environnement. Il s'agit de diversifier les fonctions et l'offre résidentielle privative en s'appuyant sur la mixité sociale et de réaffirmer la présence des institutions publiques et des services.

- Monplaisir : 300 logements

Ces 300 logements restent à produire dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC). En lieu et place d'anciennes friches industrielles, le choix est de transformer ce secteur situé à proximité du centre-ville à travers un programme global de renouvellement urbain. A travers une démarche ambitieuse en termes d'environnement, l'objectif est de créer un habitat attractif, diversifié, abordable et inclusif à proximité des services urbains, de développer des activités commerciales, tertiaires et de loisirs, et d'aménager des espaces publics. Dans le cadre de l'OAP, 3 sous-secteurs sont identifiés en périphérie de la ZAC, afin de permettre une transition entre le secteur opérationnel et les tissus urbain existants, majoritairement résidentiels et pavillonnaires. Leur aménagement doit permettre des programmes de logements et des programmes mixtes pour un total de 15 logements.

- Secteur à enjeux intercommunaux – Edouard-Herriot / Riottier : 70 logements

Cette séquence d'entrée sud-est de la ville se situe à l'interface des communes de Villefranche-sur-Saône et de Limas. Elle constituera une des premières accroches urbaines de l'avenue Edouard-Herriot depuis l'est et la sortie d'autoroute. Le sous-secteur identifié permettra d'opérer la transition entre un secteur d'activités marqué par l'aménagement d'une façade paysagère sur l'avenue Edouard-Herriot et les zones d'habitat existantes au nord de la rue de Riottier. Les îlots identifiés permettront la réalisation de 70 logements dans un cadre paysager fort.

Enfin, outre ces secteurs faisant l'objet d'OAP, le potentiel des logements à construire est concentré dans le tissu urbain existant. Le parti pris est de densifier les secteurs en respectant les caractéristiques existantes : pavillonnaire, secteurs d'habitat collectif. Il est estimé une capacité d'environ 868 logements sur ces différents secteurs.

Au vu de ces éléments et afin de compléter le contenu du PLUiH arrêté, la Ville de Villefranche-sur-Saône souhaite exprimer les demandes complémentaires et/ou modifications suivantes afin d'être intégrées au document du PLUiH qui sera approuvé :

1. L'emplacement réservé ERLS4, identifié pendant l'élaboration du PLUiH, pour la réalisation de logements locatifs sociaux rue du Garey devra être supprimé puisque Alliade Habitat a, depuis, construit un immeuble locatif social à cet endroit.
2. Il conviendra de supprimer du repérage des bâtiments remarquables les deux bâtiments situés à l'est et à l'ouest de la halle centrale de Créacité. Dans le cadre du projet d'aménagement de Créacité, la valeur patrimoniale du site est prise en compte par la valorisation de la halle et des deux pavillons d'entrée. Les deux bâtiments situés à l'est et à l'ouest de la halle centrale vont donc prochainement évoluer. Ces éléments ont été partagés avec l'Architecte des Bâtiments de France en commission de conseil architectural en date du 24 juillet 2024.

3. Quelques éléments de protection paysagère, mentionnés en annexe de la présente délibération, sont manquants et d'autres sont à supprimer.
4. Les périmètres de sursis à statuer définis par délibérations du conseil municipal de Villefranche-sur-Saône ne sont pas tous reportés sur le plan de zonage. Il conviendra de les inscrire.
5. Dans le règlement des zones U et AU, il sera nécessaire de compléter l'article 4.6 pour préciser à partir de quelle partie du bâtiment (façade, balcons, etc.) la distance entre deux bâtiments est calculée.
6. Dans le règlement des zones Ui et AUi, il conviendra de faire évoluer la règle de stationnement afin de préciser que dans le cas d'une extension de la construction existante, à usage de stockage et/ou d'entrepôt en lien direct avec l'activité existante sur le tènement, et n'entraînant pas la création de nouveaux emplois, les places supplémentaires de stationnement imposées pourront ne pas être exigées sous réserve d'une justification au dossier d'urbanisme.
7. L'OAP Belleruche et le règlement associé devront évoluer afin de prendre en compte, le cas échéant, les dernières évolutions du projet présentées lors de la « revue de projet ANRU » du 20 septembre 2024. La localisation du futur groupe scolaire devra, si nécessaire, être précisée et les impacts sur les secteurs résidentiels devront être traduits.
8. L'OAP Gambetta / Roncevaux devra introduire la possibilité de déroger à l'article U 4.6 du règlement qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il s'agit de prendre en compte l'assiette foncière des projets qui ne permet pas toujours de concilier distance et implantation en peigne. Il conviendra également de revoir à la marge le nombre de logements prévus sur cette OAP et leur ventilation sur les sept sous-secteurs pour une programmation plus cohérente entre les îlots de même taille.
9. Dans le secteur 3 de l'OAP avenue Edouard-Herriot, il est demandé d'introduire une exception à l'interdiction de bureaux pour admettre, dans le cadre d'un projet visant à optimiser l'occupation d'un îlot, les bureaux au-dessus d'un premier niveau d'activité productive. S'agissant du sous-secteur 1, au regard de la topographie, l'aménagement pourrait être scindé en deux opérations, l'une avec un accès/sortie sur la rue Albert-Camus et l'autre avec un bouclage en sens unique entre le boulevard Edouard-Herriot et la rue Léonard-Cimetière. Par ailleurs il est demandé, au sein du sous-secteur 1, d'étudier l'opportunité d'une relocalisation d'une activité existante pour favoriser la mutation de l'ensemble de l'îlot.
10. L'OAP Monplaisir. Afin de permettre une répartition judicieuse des stationnements attendus dans chaque opération de cette ZAC, il est demandé d'autoriser un même maître d'ouvrage à répartir le nombre de stationnements réglementairement attendus pour 2 opérations distinctes dans une seule de ces 2 opérations au bénéfice du projet ne comportant pas directement ces stationnements dans sa demande de PC, à la condition que les demandes d'autorisation soient concomitantes.

L'article L 153-16 du code de l'urbanisme le prévoit, le projet de PLUiH arrêté par le Conseil communautaire doit être soumis aux 18 communes de la Communauté d'agglomération. Plus précisément, les communes membres doivent rendre un avis sur les OAP et les dispositions du règlement du projet de PLUiH qui les concernent directement.

En outre, conformément à l'article L 153-18 du code de l'urbanisme, les communes à l'initiative d'une ZAC sur leur territoire doivent également formuler un avis sur les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre de ZAC.

Cet avis est rendu par délibération du Conseil municipal et sera joint au dossier du PLUiH arrêté en vue de l'enquête publique avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues au code de l'urbanisme. En l'absence de délibération dans le délai de trois mois, il est réputé favorable.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et notamment l'article L.151-2, le dossier de projet de PLUiH est constitué :

- du rapport de présentation ;
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- du Programme d'Orientations et d'Actions ;
- du règlement ;
- de documents graphiques et des annexes.

Dans le cadre de la notification du PLUiH par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône aux différentes communes, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, et au vu de l'ensemble des éléments présentés ci-avant, il est proposé au Conseil municipal de donner un avis favorable sous réserve de prise en compte des demandes formulées ci-avant sur ce projet.

Vu :

- Le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 5211-1 à L 5211-6-3 et L. 5216-5 ;
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;
- L'article R.153-3 du code de l'urbanisme qui autorise à simultanément tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLUiH ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Beaujolais ;
- La délibération n° 18/121 du 28 juin 2018 du Conseil communautaire prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local de l'Habitat, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- La délibération n° 22/042 du 24 mars 2022 du Conseil communautaire prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH ayant eu lieu au sein du Conseil communautaire ;
- La délibération n° 2022-103 du conseil municipal du 27 juin 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH ayant eu lieu au sein du Conseil communautaire en date du 24 mars 2022 ;
- La délibération n° 24/145 du 9 octobre 2024 du Conseil communautaire approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme commercial valant plan local de l'habitat (PLUiH) ;
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH), comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Programme d'Orientations et d'Actions, les documents graphiques, le règlement, et les annexes ;

Après examen par les membres de la Commission générale, en date du 23 octobre 2024,

Le Conseil municipal, après délibération avec 32 voix pour, 3 voix contre (M. Etienne ALLOMBERT, M. Vassili LICI, Mme Michèle MONTAGNIER), décide :

- **d'émettre un avis favorable sur ce projet de PLUiH arrêté au Conseil communautaire du 9 octobre 2024, sur :**
 - **les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône qui concernent la commune de Villefranche-sur-Saône ;**
 - **les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur des périmètres des ZAC.**
- **de demander de prendre en compte les remarques formulées dans le rapport ci-dessus.**

Pour extrait et exécution,
Thomas RAVIER, président de séance

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left and a large, sweeping horizontal stroke on the right.

Martine GLANDIER, secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, featuring a cursive style with a large initial 'M' and a long, sweeping horizontal stroke at the end.