

PLU_h

Plan Local d'Urbanisme
de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône

Modification n° 2

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE



Volet 1 : L'aménagement

Ce premier volet présente les orientations définissant des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement » du territoire de la CAVIL par secteur.

Plan général de repérage des secteurs numérotés de 1 à 20



NB : OAP thématique « Commerces de Villefranche-sur-Saône »

Applicable au territoire de Villefranche-sur-Saône et présenté en page 53 et suivantes

Commune d'ARNAS

Secteur OA1 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 1 » :

L'Ile Porte (Ave Maria et Porte en Beaujolais)

74 hectares dont 34,6 hectares de zones naturelles (notamment en prévision des compensations)

Inscrit au nord de l'agglomération caladoise, le site se cale entre la voie ferrée et l'autoroute A 6 avec un secteur à l'ouest de la voie ferrée en contact du Bourg d'Arnas. Il bénéficie directement des grandes infrastructures de transport implantées dans le val de Saône avec la route départementale n° 306 et le diffuseur de l'autoroute A6. A noter, le secteur est concerné par les dispositions de l'Amendement Dupont issu de la loi Barnier (cf article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme) interdisant l'implantation de constructions dans les bandes proches des voies classées à grande circulation (100 mètres depuis l'axe de l'A 6 et 75 mètres depuis la RD 306). Une étude spécifique devra être réalisée afin de réduire les distances de recul des constructions aux abords de ces voies. Elle devra justifier de la prise en compte des problématiques d' « entrée de ville » liées aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages. A terme, concernant les transports en commun, la voie ferrée pourrait participer à une très bonne desserte via le projet de halte ferroviaire, ainsi que le réseau de transport collectif du Syndicat Mixte des Transports du Rhône où l'offre sera optimale sur ce nouveau pôle d'activités.

Le projet global recompose cette partie nord du territoire de l'agglomération et propose une mixité dans sa programmation avec :

- A l'ouest de la voie ferrée,
 - le développement de l'offre résidentielle : environ 300 logements sur une base minimale de 55 logements par hectare dont 30 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale ; les premières tranches à ouvrir progressivement à l'urbanisation d'ici 2020 s'appuieraient sur 4 hectares et permettraient ainsi la réalisation d'environ 245 logements dont au moins une centaine de logements abordables*, répartis en 15 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale comptés dans la programmation jusqu'à fin 2015, puis environ 60 en locatifs social et 5 en accession sociale pour la période 2016 - 2020,
 - le développement de l'offre tertiaire en bordure de la voie ferrée pour constituer une protection phonique au secteur d'habitat projeté,
Concernant la desserte viaire de ce nouveau quartier, en l'absence de raccordement possible à l'opération du Bois Crozet, une voirie structurante devra être aménagée en vue de rejoindre la RD 686.
- A l'est de la voie ferrée,
 - le développement de l'offre d'accueil des entreprises (offre foncière et immobilière), suivant des vocations spécifiques à préciser, industrielle, artisanale, commerciale, touristique et hôtelière,
 - l'aménagement de nouveaux espaces publics de loisirs, qu'ils soient de proximité sur Arnas ou de plus vaste échelle sur le Val de Saône sur la frange Est du projet, espaces de transition avec les sites naturels remarquables, mais aussi inondables de ce secteur à fort enjeu écologique.

Secteur OA2 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 2 » :

Les Prés du Marverand *6 hectares*

Le site présente une localisation stratégique en entrée ouest du centre-bourg d'Arnas, au contact d'un secteur déjà urbanisé disposant de commerces et services de proximité à l'est et d'équipements publics de sports et loisirs au Nord. Il profite ainsi d'une desserte par les transports en commun du réseau du Syndicat Mixte des Transports du Rhône à valoriser grâce à un nouvel arrêt (terminus) directement desservi par le mail piétonnier interne à l'opération. En accroche directe sur la route départementale n° 43 et proche de l'extrémité ouest du projet de déviation du Bourg, il est relié aux axes structurants de communication. Trois cheminements dédiés aux modes actifs se trouvent également à proximité, nécessitant d'être prolongés, en bordure de la route de Longsard, à travers le lotissement du Pré du moulin et sur la berge nord du Marverand.

Dans un objectif fixé par le Programme Local de l'Habitat en réponse aux préoccupations de mixité sociale, le site retenu est réservé à un programme à vocation principale d'habitat et vise la réalisation d'un minimum de 120 logements dont 35 % en locatif social soit 42 logements, complétés par une offre en accession sociale de l'ordre de 10 % soit 12 logements.

Toutefois, le nombre de logements est estimé à environ 160 avec une marge de plus ou moins 10 logements. Cette opération étendant l'enveloppe permettra de conforter le centre-bourg d'Arnas et de compléter l'offre sociale du parc de logements.

Différentes typologies de logements seront proposées, l'habitat collectif et intermédiaire sera à localiser prioritairement au bord de la route de Longsard et aux abords de la prairie du Marverand, (en bas du quartier) de façon à constituer des « fronts de quartier » homogènes et harmonieux.

Les accès à ce nouveau quartier se feront à partir de la RD 43 (route de Longsard) et seront au nombre de deux. Le principal est celui à l'Ouest bénéficiant de la sécurisation de tous les mouvements en entrée ou sortie, alors que le second ne pourrait être qu'une sortie, ou, entrée et sortie sans aménagement important se situant en agglomération. Ces accès seront réalisés au droit des intersections existantes avec l'entrée du palais omnisport et la salle polyvalente. Des cheminements piétons seront aménagés au sein de l'opération avec des connexions sur ceux existants ou à prolonger le long de la route de Longsard, en bordure du Marverand, mais également dans le lotissement voisin.

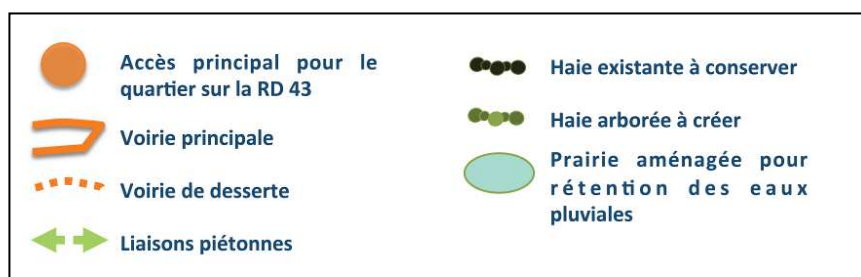
Concernant l'insertion du quartier dans son environnement, le projet d'ensemble devra prévoir ; un écran paysager sous la forme d'une haie arborée en limite du secteur agricole côté Ouest, une confortation des espaces proches du Marverand en espace de loisirs « nature » et de promenade en continuité avec les cheminements existants à l'Est, la frange Est en limite du lotissement existant sera traitée pour éviter toute co-visibilité gênante et la haie arborée existante sera conservée.

Afin de limiter les nuisances acoustiques, les constructions seront implantées avec un recul d'environ 30 mètres vis-à-vis de la RD 43 suivant un ordre semi-continu de manière à créer une protection phonique pour les constructions localisées au sud de ce front bâti. Cette organisation, accompagnée par des premiers plans aménagés de façon qualitative devra permettre la valorisation de l'entrée et de la traversée du centre-bourg.

La collecte des eaux pluviales sera réalisée par l'intermédiaire de noues paysagères, qui achemineront l'eau au point bas, au sud-est du site. Le principe de voiries parallèles aux courbes de niveau sera favorisé pour un ralentissement des écoulements. Un espace d'environ 70 mètres de large restera inconstructible entre la rivière et les dernières constructions et accueillera notamment un espace de rétention des eaux pluviales (en dehors de l'espace inondable du Marverand).

L'aménagement paysager de cet espace intégrant des espaces de jeux sera particulièrement soigné, correspondant au principal espace vert du quartier, mais aussi du centre-bourg. Une trame verte linéaire sera développée au sein de l'opération à partir des bords du Marverand jusqu'à la route de Longsard. Les alignements d'arbres le long de la route de Longsard seront maintenus.

A noter, le site est favorable à une exposition Nord/Sud des constructions.



Secteur OA3 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 3 » :

Champbursy *2,6 hectares*

Le secteur est situé en frange Ouest du hameau situé entre la polyclinique du Beaujolais et le centre-bourg, de part et d'autre de la RD 43. L'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat se décompose en deux parties aménageables distinctement au Nord et au Sud de la voie communale n° 207.

La densité moyenne de ce secteur au regard du tissu urbain environnant et de son contexte est de 15 à 16 logements à l'hectare. Sur cette base, la création de 35 à 41 logements au plus, complètera l'offre de logements sur Arnas. Une mixité des catégories de logements a été retenue pour ce secteur. 20% des logements produits sur le secteur Nord seront en locatif social, avec un minimum de 7 et 20% des logements produits sur le secteur Sud seront en locatif social ou en accession sociale, avec un minimum de 2.

La répartition sur les secteurs Nord et Sud se décompose comme suit :

- Secteur Nord (environ 2 hectares),
16 logements à l'hectare, avec un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux et au moins un tiers du parc de logements concernés par l'habitat collectif ou intermédiaire, soit :
 - 13 logements individuels
 - 8 logements individuels groupés ou au moins accolés par deux
 - 12 logements intermédiaires ou collectifs
> dont au moins 7 logements en locatif social
- Secteur Sud (environ 0,5 hectare),
15 logements à l'hectare, avec un minimum de 20 % de logements en locatif social ou en accession sociale, soit :
 - 4 logements individuels
 - 4 logements individuels groupés ou au moins accolés par deux
> dont au moins 2 logements en locatif social ou en accession sociale.

Les secteurs d'implantation des logements collectifs ou intermédiaires sont indiqués au niveau du schéma d'aménagement.

Les accès aux deux secteurs aménageables se feront en un seul point sur la voie communale n° 207. Une voirie interne desservira le secteur Nord du côté Est. L'aménagement du secteur Sud devra assurer la conservation du chemin rural existant d'accès aux parcelles agricoles.

Les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres). Les voies en impasse devront être sous forme de placettes avec un traitement paysager qualitatif. C'est à dire qu'elles seront traitées en plate-forme unique sans bordures. L'utilisation d'enrobé ou de bicouche sera limitée et on préférera les sablés, pavés.

Dans le secteur Nord, le stationnement ne se fera pas le long de la voie de desserte mais dans des îlots prévus à cet effet.

Les cheminements piétons principaux à traiter sont :

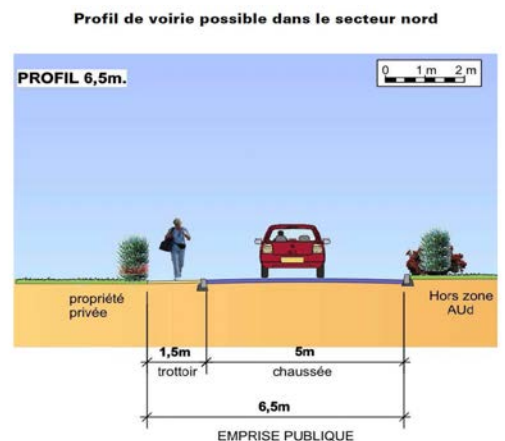
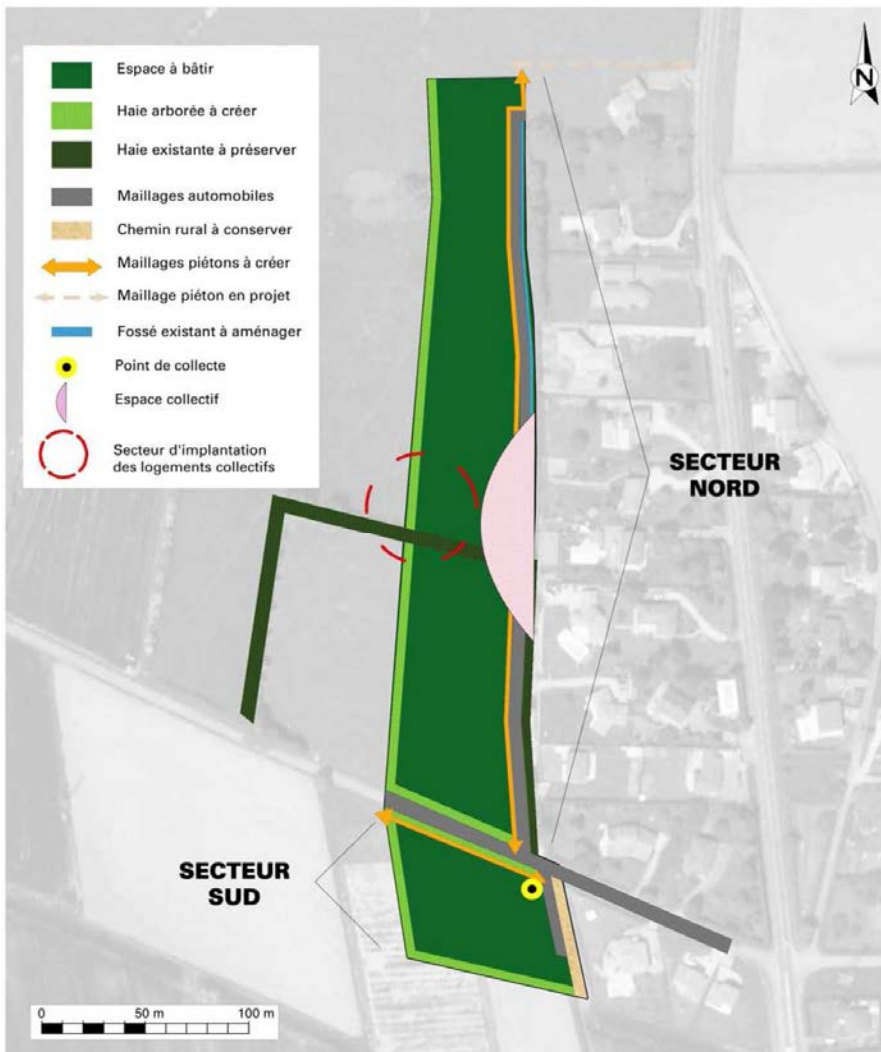
- Secteur Nord : la continuité piétonne le long de la voie à créer, assurant la liaison entre la route de Champbursy et la future liaison piétonne identifiée au Nord du secteur (reliant à terme la route de Longsard).
- Secteur Sud : création d'un cheminement le long de la route de Champbursy, séparé de la route par une haie et parallèle à la haie créée au Nord du secteur.

Les ouvrages de rétention à ciel ouvert de type fossé ou noues sont à privilégier sur ce secteur à caractère rural. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés selon les indications du zonage d'assainissement, sur la base d'une imperméabilisation des sols qui ne doit pas dépasser 40% des emprises aménagées.

L'aménagement du secteur Nord prévoit la préservation des haies existantes au milieu du secteur et à l'Est (cf. schéma d'orientation), des ouvertures limitées pourront être autorisées pour le passage des voiries. Le projet devra prévoir un écran paysager sous la forme d'une haie arborée venant encadrer à l'Ouest les secteurs Nord et Sud. Cette haie devra s'intégrer avec les haies existantes à conserver. Le projet devra prévoir la création de haies arborées de part et d'autre de la route de Champburcy pour le secteur Nord et Sud. Les haies devront être créées en une seule fois dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble de la zone et non à l'échelle de chaque parcelle créée par le projet.

Les points de collecte des ordures ménagères sont à prévoir en entrée de chaque secteur sous forme d'espaces collectifs permettant le regroupement des conteneurs, avec un traitement architectural et paysager.

Le projet sur le secteur Sud devra tenir compte de l'orientation des constructions, afin que celles-ci, ne se trouvent pas sur le trajet de la ligne haute tension existante sur le site.



Secteur OA4 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 4 » :

Chemin de la Croix - secteur Est 1,1 hectare

Le secteur est situé en limite Est du hameau chemin de la Croix, dans un quartier pavillonnaire, en limite de la vaste plaine agricole, sur un terrain orienté globalement avec une pente Nord.

La densité moyenne de ce secteur au regard du tissu urbain environnant et de son contexte est de 15 logements à l'hectare. Sur cette base, ce secteur permettra la création d'environ 15 à 16 logements essentiellement en individuel groupé. Une mixité des catégories de logements a été retenue pour ce secteur. 20% de ces logements produits seront en accession sociale ou en locatif social, avec un minimum de 3.

Les accès se feront sur le chemin de la Croix en privilégiant deux points afin d'éviter la création d'une impasse et de permettre ainsi un maillage de l'opération en confortement du hameau.

Le projet d'ensemble devra prévoir un écran paysager sous la forme d'une haie arborée en limite du secteur agricole (Est et Nord), de façon à assurer l'intégration paysagère de cette nouvelle frange urbaine, mais également à protéger des vents froids. Les haies devront être créées en une seule fois dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble de la zone et non à l'échelle de chaque parcelle ou lot.

La collecte des eaux pluviales se fera en partie basse du terrain, c'est à dire côté Nord. Les ouvrages de rétention à réaliser seront de type à ciel ouvert (fossé ou noues) sur ce secteur à caractère rural. Ils seront dimensionnés selon les indications du zonage d'assainissement, sur la base d'une imperméabilisation des sols qui ne doit pas dépasser 40 % des emprises aménagées. Le raccordement à l'assainissement collectif se fera en point bas des terrains, sur le collecteur passant sous le chemin de la Croix.

Le point de collecte des ordures ménagères est à prévoir à une des entrées du secteur, sous forme d'espace collectif permettant le regroupement des conteneurs, avec un traitement architectural et/ou paysager.



Secteur OA5 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 5 » :

Chemin de la Croix - secteur Ouest 0,5 hectare

Le terrain est situé dans le hameau du chemin de la Croix. Ce terrain « en lanière » est une « dent creuse » entre des habitations individuelles et une activité artisanale. Il est délimité à l'Est par les limites végétalisées des parcelles bâties et à l'Ouest par une simple clôture derrière laquelle se trouve une zone de stockage de divers matériels.

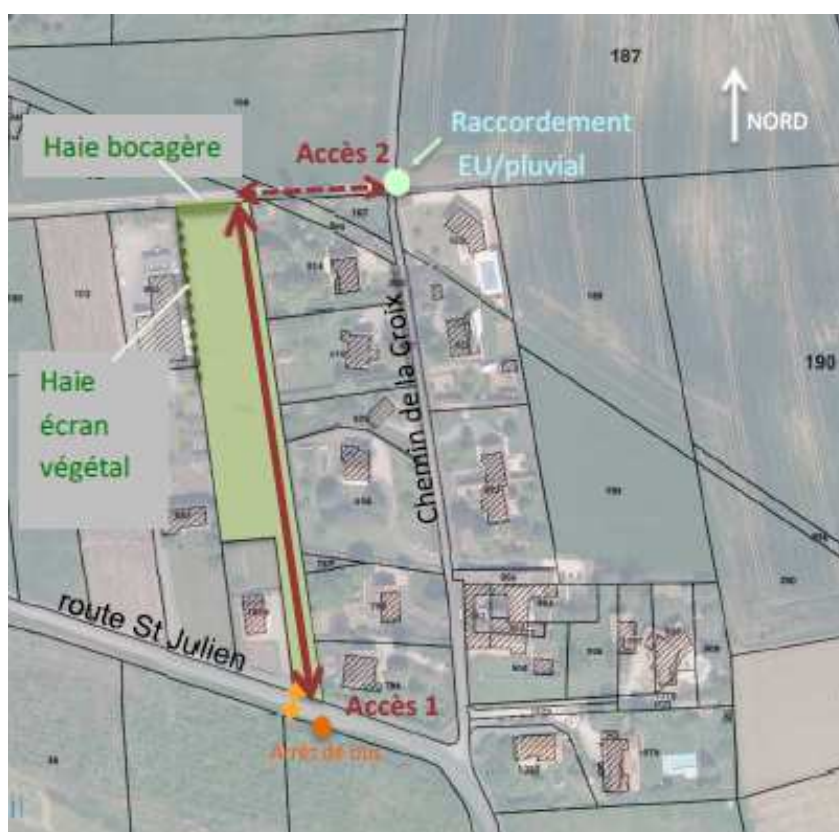
La densité moyenne de ce secteur au regard du tissu urbain environnant et de son contexte est de 15 logements à l'hectare. Sur cette base, ce secteur permettra la création d'au plus 7 logements essentiellement en individuel ou individuel groupé.

L'accès principal (1) sera aménagé sur la route de Saint-Julien. Toutefois, un deuxième accès (2) par le chemin bordant la parcelle au Nord est à privilégier pour éviter une impasse et permettre un maillage du hameau. L'aménagement du débouché au Sud devra être lisible et visible depuis la route de Saint-Julien ; la traversée piétonne vers l'arrêt de bus pourra être matérialisée.

La collecte des eaux pluviales se fera en partie basse du terrain, c'est à dire côté Nord. Les ouvrages de rétention à réaliser seront de type à ciel ouvert (fossé ou noues) sur ce secteur à caractère rural. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés selon les indications du zonage d'assainissement, sur la base d'une imperméabilisation des sols qui ne doit pas dépasser 40% des emprises aménagées. Le raccordement à l'assainissement collectif se fera en point bas des terrains, sur le collecteur passant sous le chemin de la Croix ou route de Saint-Julien par relevage.

Le projet d'ensemble devra prévoir un écran paysager sous la forme d'une haie arborée en limite du chemin au Nord de façon à permettre une bonne intégration paysagère mais également à protéger des vents froids.

Le point de collecte des ordures ménagères est à prévoir à l'entrée Sud du secteur, sous forme d'un espace collectif pour le regroupement des conteneurs, avec un traitement architectural et/ou paysager.



Communes d'ARNAS et de GLEIZE

Secteur OA6 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 6 » :

La Chartonnière : Requalification de l'entrée nord de l'Agglomération :

27,1 hectares

Ce secteur marque l'entrée Nord de l'agglomération de Villefranche sur Saône. Il présente des enjeux de renouvellement urbain importants (secteurs de friches industrielles, habitat vétuste). Il s'inscrit dans la liaison nord/sud du territoire depuis le pôle multimodal vers le secteur nord d'Arnas, bénéficiant à terme d'une desserte en transport en commun structurante.

L'aménagement de ce secteur permet d'envisager la requalification urbaine de cette entrée Nord d'Agglomération par la RD 686. La restructuration globale de cette entrée de ville porte sur différents secteurs compris entre le passage inférieur de la voie ferrée à l'Ave Maria et l'extrémité Nord du tissu urbain à vocation d'habitat.

a) Secteur Nord-Est :

Cette première section de l'entrée concerne les terrains situés entre la RD 686 et la voie ferrée sur la commune d'Arnas. La vocation économique est affichée à terme sauf sur l'extrémité Nord difficilement aménageable de part une faible profondeur de lot où les abords de la RD 686 feront l'objet d'un traitement paysager. Cette requalification de la RD 686 (ensemble des espaces publics) se prolongera sur les différents secteurs. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera liée également à une réflexion globale d'implantation des bâtiments, de leur traitement (forme, hauteur, matériaux), du type de clôture, etc... participant à la requalification de cette entrée de ville, et, nécessitera les extensions ou renforcements des réseaux.

b) Secteur Sud-Est :

Le développement économique se prolonge sur le secteur de la Chartonnière entre la voie ferrée et frange urbaine inscrite de part et d'autre de l'avenue de Beaujeu sur la commune d'Arnas. Une organisation d'ensemble et les prescriptions concernant les projets visent à une cohérence de l'aménagement, notamment à partir d'une voirie de desserte interne à l'opération.

c) Secteur Sud :

Le secteur Sud concerne 3 hectares du territoire communal d'Arnas et 5 hectares du territoire communal de Gleizé sur lesquels des mutations se sont produites ces dernières années vers des implantations économiques liées au caractère de la zone. Le projet de renouvellement urbain porte à la fois sur la requalification des abords de la RD 686, mais aussi sur l'approche urbaine de la ville, espace de transition avec la partie dense du nord de l'agglomération affirmant une vocation principale d'habitat.

Le principe de composition de cette entrée d'agglomération s'appuiera sur la création d'environ 430 logements avec une densité moyenne comprise entre 50 et 60 logements par hectare et une mixité sociale. Ils se répartissent en :

- 165 logements à Arnas dont au moins une cinquantaine « abordables » et 16 en accession soit respectivement 30 % « abordables » et 10 % en accession sociale,
- 255 logements à Gleizé dont 20 % de logements « abordables y compris l'accession sociale ».

Commune de GLEIZE

Secteur OA7 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 7 » :

Les Charmilles 10,3 hectares

*Extrait du dossier de création de la ZAC des Charmilles - Urba2p
(délibération du Conseil municipal de Gleizé en date du 8 novembre 2010)*

Ce confortement du quartier d'OUILLY au Sud et à l'Est s'organise autour de trois secteurs correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté des Charmilles sur le territoire de Gleizé. Ce site des Charmilles bénéficie d'une position stratégique au Nord-Ouest de l'agglomération caladoise de part et d'autre de la RD 35^E (l'avenue des Charmilles) et au Nord de la RD 44 (route de Montmelas).

Des équipements publics structurent déjà ce quartier et pourront répondre directement aux besoins des futurs habitants. Le plus important, en partie haute, est le centre hospitalier de Villefranche implanté en 1982 dont la restructuration et l'extension sont en cours portant à 19 000 m² hors bâtiments annexes sur le site initial de 16 hectares également étendu. Dans la partie basse, l'école Georges Brassens a vu l'aménagement partiel des locaux existants pour permettre l'accueil Petite enfance sur le site avec Le Manège enchanté ; le nombre d'enfants fréquentant l'école était en baisse lié au vieillissement du quartier construit dans les années 1980 malgré des maisons en locatif social. On trouve également l'antenne territoriale Villefranche Beaujolais de la Direction Départementale des Territoires du Rhône. Le lycée général et technologique avec une section SEP Louis Armand ainsi que les équipements sportifs structurent ce pôle inscrit dans le tissu urbain. Un projet de Village commercial est programmé sur le Sud du Parc d'Epinay et permettra de proposer une offre de commerces complétant les services existants liés aux activités artisanales déjà implantées.

Ce projet à vocation principale d'habitat porte sur un programme comprenant 136 à 150 nouveaux logements dont 6 logements « abordables » (locatif social) et 30 en accession sociale. La diversification des logements prévus dans l'opération permettra d'accueillir sur la commune de jeunes ménages de moins de 40 ans en particulier. L'opération répondra à la carence de logements constatée et pourra relancer la croissance démographique de Gleizé, mais aussi pour ce quartier, préserver son école et l'accueil Petite enfance.

Les objectifs d'aménagement ont été retenus suite à une étude préalable s'appuyant sur une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme et une étude hydraulique. Ils visent en particulier une intégration paysagère du projet dans son environnement en adaptant les typologies des logements (hauteur et densité) et leur desserte à la pente du site et une gestion alternative des eaux pluviales.

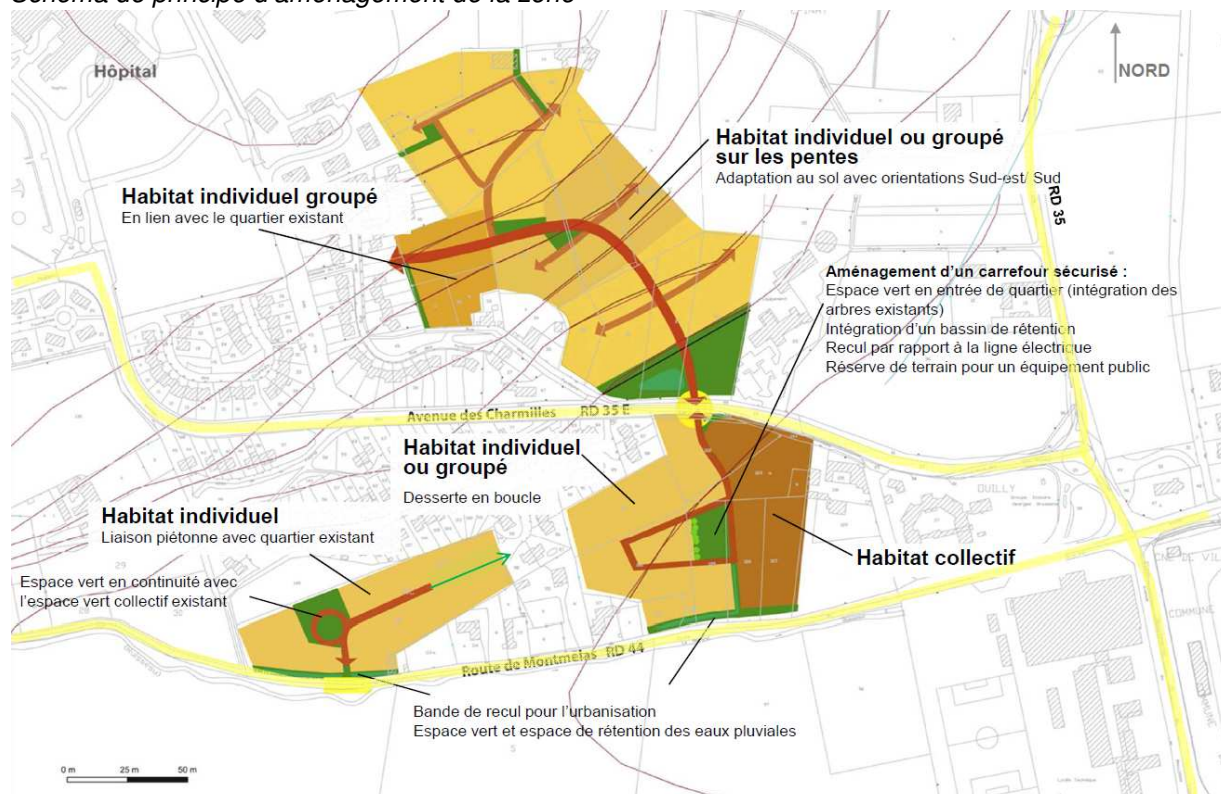
Le projet s'articule à l'Est du quartier d'OUILLY (habitat et hôpital) au Nord de la route de Montmelas et de part et d'autre de l'avenue des Charmilles avec :

- un secteur au Nord-Est d'environ 5,9 hectares,
- un secteur au Sud-Est correspondant à 2,7 hectares,
- un secteur au Sud-Ouest d'environ 1,4 hectare.

Des orientations d'aménagement définissent des grands principes d'organisation et de fonctionnement de la zone liés aux contraintes et les exigences fixées quant :

- à la prise en compte de l'habitat riverain,
- à la desserte « piétons-cycles » et automobile « sécurisée » des trois secteurs (points de raccordements aux différentes voiries existantes),
- aux ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales,
- à l'intégration paysagère de l'ensemble sur un versant ouvert à de nombreuses perceptions extérieures plus ou moins lointaines,
- à la qualité environnementale,
- à la mixité sociale imposée dans le programme de logements,
- à la réalisation d'un équipement de proximité (comme par exemple une maison de quartier).

Schéma de principe d'aménagement de la zone



« Habitat individuel groupé » ou intermédiaire : forme urbaine composée pour du logement individuel organisé souvent accolé.

Peuvent être précisés les orientations suivantes :

- Desserte viaire :

- A partir d'un accès commun et central aux deux secteurs Est sur la RD 35^E (avenue des Charmilles) avec l'aménagement d'un carrefour « sécurisé » ; la voie rejoint au Nord la trame viaire existante (rue des Pavillons) ; au Sud, la voirie fonctionne en boucle avec une liaison « piétons-cycles » vers la RD 44,
- Pour le secteur Sud-Ouest, la desserte est assurée depuis la RD 44 avec un carrefour prenant en compte la dérivation du Nizerand permettant de dégager une emprise ; la voie interne traverse le secteur et rejoint par une liaison « piétons-cycles » la voie existante de l'impasse de la Bergère et donc l'avenue des Charmilles.

- **Ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales** : des systèmes de rétention à ciel ouvert avant rejet à débit limité au Nizerand tels que des noues et modelages paysagers en entrée Sud de la zone Nord et le long de la RD 44 sont privilégiés. A titre indicatif, à partir des principes d'aménagement énoncés, les capacités du ou des bassins de rétention temporaires au Nord de la RD 35^E pourraient être d'environ 3 050 m³ et celles des noues paysagères au Sud de près de 245 m³ et 600 m³, volumes à préciser au regard des choix d'aménagement.

- **Traitement paysager qualitatif des abords des voies mais aussi des lots et terrains privés...**

La zone subit les nuisances sonores des routes départementales n° 44 et 35 classées infrastructures bruyantes. Les niveaux de bruit sont compris entre 65 et 70 dB(A) correspondant à une ambiance sonore modérée. Les nouvelles constructions réalisées dans la bande de nuisances devront faire l'objet de mesures de protection acoustique. Les secteurs Sud sont concernés à la marge étant donné que dans les espaces en bordure de la route de Montmelas seront aménagés en espaces verts avec le maintien d'une haie bocagère et la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

L'opération intégrera les problématiques liées à l'environnement, l'énergie... Les bâtiments seront implantés en fonction de la pente du terrain ; ils bénéficieront ainsi d'une exposition solaire favorable.

Secteur OA8 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 8 » :

Les Filatures *3,2 hectares*

Situé en entrée et sortie de ville des communes de Gleizé et de Villefranche-sur-Saône, le site des anciennes filatures jouxte le quartier d'habitat social de Belleruche. Sa desserte optimale et sa proximité immédiate au centre-ville de Villefranche-sur-Saône sont des atouts indéniables pour l'aménagement de cette entrée de ville, secteur d'articulation et de liaison entre le quartier de Belleruche, le centre-ville de Villefranche-sur-Saône et le centre-bourg de Gleizé.

A travers cette opération de réhabilitation du site des anciennes filatures de Gleizé, la Communauté d'Agglomération de Villefranche souhaite :

- requalifier les abords de la route départementale de Tarare pour mieux identifier l'entrée urbaine d'agglomération,
- requalifier cette entrée de ville en conservant sa spécificité artisanale tout en la complétant par du logement (objectif de diversification des fonctions et de mixité de l'habitat),
- désenclaver le secteur,
- fluidifier les déplacements, notamment vers le Sud,
- retrouver un esprit de quartier,
- conserver des éléments patrimoniaux et structurants du secteur tels que la cheminée des anciennes filatures...
- participer à la reconquête du Morgon.

L'opération s'appuie sur un programme mixte. Cette mixité s'exprime dans la diversité des différents types de logements développés tels que : de l'accession à la propriété (classique et/ou abordable), des appartements en résidence gérée ainsi qu'une offre locative issue du parc privé ou social. Cette nouvelle offre représentera, à terme, environ 250 logements, et sera accompagné de locaux d'activités commerciales de proximité et d'espaces paysagers d'agrément à destination des usagers du quartier, et au-delà, conçus dans une logique de développement durable et de renforcement du lien social. L'offre de logements abordables sera décomposée comme suit : 25 % de logements abordables y compris l'accession sociale, répartis en 10 % de logements en accession sociale pour la période 2010 - 2015 (soit le nombre de 20 logements environ) et 15 % logements en locatif social et/ou en accession sociale restant à définir pour la période 2016 - horizon 2020. L'aménagement du secteur s'inscrit dans une démarche environnementale responsable. La structuration du site s'articule autour de différents espaces verts et la continuité de la trame verte de l'Ouest jusqu'aux portes de Villefranche. Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales. Les organes de gestion seront conçus, pour les lots « privés » de l'aménagement, à l'échelle de chaque parcelle ou, préférentiellement, mutualisés dans le respect de la logique de phasage du développement du quartier. Les stratégies applicables sur les espaces communs permettront aux ouvrages de rétentions de participer à l'agrément des espaces paysagers par le développement de bassin et/ou de noues végétalisés.

Concernant les déplacements des modes actifs, la mise en œuvre des préconisations de l'étude relative à la marche à pied pourrait s'attacher à :

- apaiser le trafic rue de Tarare et chemin des Grands Moulins ;
- élargir les trottoirs trop étroits ;
- revêtir les trottoirs qui ne le sont pas ;
- valoriser les cheminements piétons existants ;
- améliorer la perméabilité aux déplacements piétons vers le bourg de Gleizé.

Secteur OA9 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 9 » :

La Collonge 7,5 hectares

Extrait du dossier de création de la ZAC de La Collonge - L'Atelier du Triangle + Schéma du traité de concession (délibération du Conseil municipal de Gleizé en date du 30 mars 2007)

Le site présente une localisation en entrée Sud du centre-bourg de Gleizé, au contact d'un secteur déjà urbanisé, mais aussi des commerces et services de proximité et des équipements publics, notamment scolaires, culturels et de sports et loisirs. Il bénéficie ainsi d'une desserte par les transports en commun du réseau de la CAVIL. En accroche sur la route départementale n° 84 ou via la Montée de la Grande Collonge, le site est relié aux axes structurants de communication.

La Zone d'Aménagement Concerté veut conforter le centre-bourg sur ce secteur par de l'habitat avec la création d'environ 75 logements dont 10 en accession sociale. Dans un double objectif de diversification de l'offre et de meilleure intégration au site (forte pente), l'opération propose plusieurs typologies d'habitat, de l'individuel à l'intermédiaire (maisons de ville, petits collectifs). Une trame d'espaces publics fonctionnels et différents structure cette opération.



Illustration des principes d'aménagement issue des études liées au traité de concession

Principes d'aménagement

L'un des enjeux évoqués dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Collonge est de favoriser la pratique des modes doux et de réduire la place donnée à l'automobile par le dimensionnement de la nouvelle voirie qui desservira le secteur, la sécurisation des itinéraires doux et des points de desserte des transports en commun.

Enfin, un certain nombre d'éléments structurants sur le plan paysager et riches d'un point de vue biologiques existent sur le site. Le relief et les effets de co-visibilités impliquent un effort important d'intégration paysagère.

Secteur OA10 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 10 » :

La Chartonnière / Epinay *3,4 hectares*

Le site d'environ 3 hectares se situe au Nord de la commune de Gleizé en limite d'urbanisation entre le Parc d'activités d'Epinay et le quartier d'habitat de La Chartonnière. Il bénéficie d'une bonne desserte routière et de transport en commun.

Ce secteur correspond à une articulation à mettre en place pour le développement urbain à l'échelle de quinze ans. Cette première opération à vocation principale d'habitat mais aussi d'activités notamment de services pourrait accueillir environ 90 logements dont 18 % de logements dits « abordables y compris l'accession sociale ». Au regard de l'occupation actuelle et des autres capacités du territoire, il n'est pas envisagé d'évolution à court terme.

Secteur OA11 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 11 » :

Nord Centre-bourg de Gleizé *3 hectares*

La zone est enserrée dans le tissu urbain de Gleizé, au cœur des quartiers d'habitation situés au Nord du Bourg, à proximité de la mairie et autres équipements scolaires, culturels, de sports et loisirs, mais aussi des commerces et services. Une desserte par les transports en commun du réseau du SMTR est assurée. En situation privilégiée en cœur de Bourg, les axes structurants sont proches avec la route départementale 504 au Nord et la route départementale 84 au Sud.

Aujourd'hui d'usage agricole, le secteur à vocation principale d'habitat pourrait accueillir environ 90 logements dont 10 % en accession sociale avec un nombre minimum de 10 logements après la cessation de l'activité viticole ou de sa délocalisation. Une procédure de modification permettra d'intégrer des orientations d'aménagement plus précises quant à l'organisation du projet et à la forme urbaine.

Commune de LIMAS

Secteur OA12 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 12 » :

Le Besson 15,6 hectares

Le secteur du Besson s'inscrit en continuité des quartiers résidentiels de Limas, entre le centre-bourg et la RD 306 (ex-RN6). A proximité des commerces et services du centre-bourg, des équipements scolaires et du parc et des infrastructures structurantes, le site bénéficie d'une situation géographique favorable au développement d'un nouveau quartier d'habitat à Limas.

L'opération différenciera différents secteurs qui s'étageront en fonction de la topographie du terrain. Le site bénéficie d'une exposition favorable pour la réalisation d'un projet visant des objectifs de maîtrise de l'énergie sur une pente orientée Sud. La diversification des logements prévus dans l'opération avec des densités variables par secteurs (10 à 30 logements par hectare) permettra d'accueillir sur la commune de jeunes ménages. L'opération globale pourrait permettre la réalisation de 240 logements (28 % en « abordables y compris accession sociale » qui devra porter au moins sur 28 logements en accession sociale) :

- Au Nord, proche de la rue de la Barre : secteur réservé à du collectif,
- Plateau de la Barre : réalisation d'habitats groupés à collectifs,
- Parc des hauteurs : réalisation de logements collectifs à privilégier,
- Hameau du petit Besson : secteur d'habitats individuels groupés et isolés,
- Résidence Sud Besson : secteur d'habitat individuel isolé.

Une réflexion sur la desserte de la zone et ses liaisons avec le centre-bourg accompagne l'opération. Le projet prévoit une organisation de la desserte viaire dissuasive pour le trafic de transit à travers le quartier (tracés et profils des voiries), des liaisons piétonnes et cyclistes vers les lieux de vie et axes de transports en commun au droit de la zone (nouvelle desserte à définir par la rue de la Barre). Un axe piéton à mi-pente permettra de traverser le quartier en assurant une liaison entre la rue de la Barre et le chemin rural vers Pommiers. Une voirie pourra lui être adjointe pour desservir et relier l'ensemble des différents secteurs du quartier.

Concernant les déplacements des modes actifs à l'échelle du Bourg de Limas, la mise en œuvre des préconisations de l'étude relative à la marche à pied pourrait s'attacher à :

- créer des trottoirs là où il n'y en a pas ;
- élargir les trottoirs trop étroits ;
- mettre aux normes certains aménagements et abaissés de trottoir (ex : ressaut > 2 cm) ;
- valoriser les nombreux cheminements piétons existants ;
- pacifier l'axe chemin du Chabert – chemin du Loup (RD 338).



Secteur OA13 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 13 » :

Le Martelet 3 hectares

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Martelet à vocation mixte d'activités et de logements a initié la requalification de l'entrée sud du territoire de l'agglomération par la RD 306 (ex-RN 6) sur la commune de Limas au niveau du carrefour « des Chantiers ».

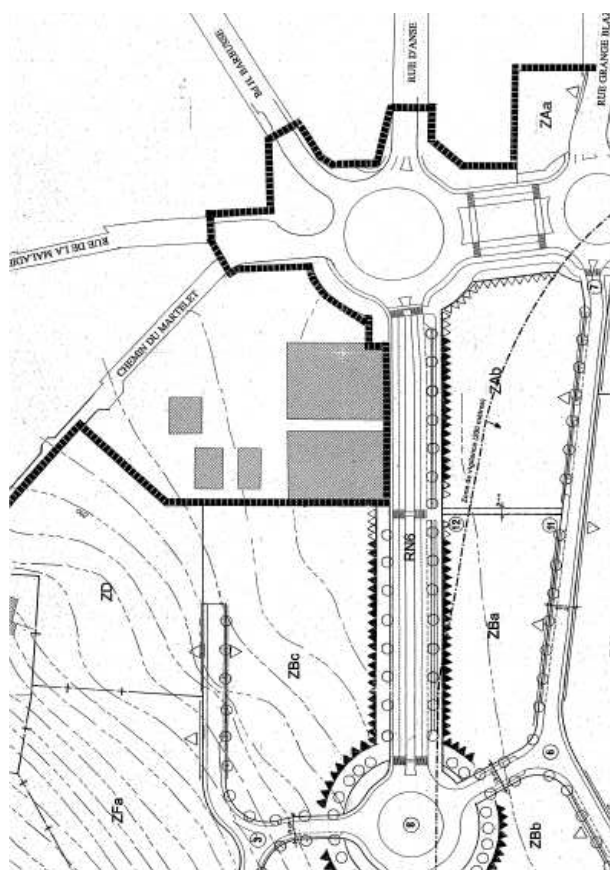
Le projet affiché sur ce site vise à finaliser l'aménagement urbain du secteur nord-ouest du Martelet avec la requalification des anciens bâtiments de l'Arfa implantés au carrefour de la route d'Anse et de la rue de la Maladière. Ce nouveau secteur s'inscrit dans le prolongement de la zone à vocation d'activités économiques. La desserte de la zone induit la création d'une nouvelle voie entre l'extrémité de la rue Depagneux à prolonger et un accès sur le chemin du Martelet, accompagnée d'un cheminement piétons en lien avec la desserte TC.

Le trafic sur cette entrée de ville est régulé par l'aménagement de trois ronds-points. Le principe d'alignement des bâtiments est prolongé sur le secteur de l'Arfa, le long de l'ex-RN 6. Les espaces centraux des giratoires sont l'occasion d'un aménagement paysager important.

Des plantations d'arbres en alignement le long des voiries sont prévues.

Dans un souci de cohérence globale, les bâtiments respecteront des règles liées à l'aspect extérieur des constructions.

Extrait du PAZ de la ZAC du Martelet



Secteur OA14 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 14 » :

Le Peloux *5,5 hectares*

Situé dans la continuité de la zone artisanale qui longe la RD 306 (ex-RN 6) limitée par la voie ferrée, ce secteur permet de proposer pour le Sud de l'Agglomération une extension de ce pôle de développement économique au Sud de l'entreprise Bayer et de la rue Grange Rollin à l'Est de la voie ferrée.

Au contact avec les espaces agricoles ouverts qui bordent la ligne de chemin de fer, mais également exposé à des vues dominantes offertes par le versant surplombant le site, le projet devra s'attacher à son intégration paysagère. Un traitement qualitatif des franges urbaines permettra d'assurer une transition paysagère de qualité entre l'opération et les espaces de maraîchage et de culture proches, conjugué à une approche chromatique des façades des bâtiments.

A ce titre, des haies arbustives mixtes devront être plantées en préverdissement en limite d'opération sur deux rangs en quinconce. Elles seront composées d'au moins cinq essences buissonnantes dont une majorité à feuillages caducs. Une partie des arbres imposés par le Règlement devra être placée dans les marges de recul des constructions par rapport à ces limites.

Les couleurs et aspects des matériaux extérieurs utilisés en grandes surfaces pour les constructions et installations de ce secteur devront être limités et plutôt sombres, y compris en toiture, où une végétalisation pourrait être pertinente.

L'accès à ce secteur devra être aménagé depuis la rue de la Grange Rollin en position assez central vis-à-vis de l'opération en prenant en compte les problématiques de sécurité au regard du trafic de cette voie, des vitesses pratiquées et de sa configuration, mais aussi au regard des enjeux de déplacements des modes actifs (piétons/cycles). En effet, ce secteur bénéficie notamment d'une desserte en Transport en commun à proximité liée aux arrêts sur la RD 306, chemin du parasoleil, facilement accessible à pied, mais aussi à vélo avec les bandes cycles de la RD 306 en particulier.

Commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE

Orientations d'aménagement - SAMOP Rhône Alpes et TOURNE SOLS - 2010

Secteur OA15 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 15 » :

Ilot Blanc – Jardiniers *0,8 hectare*

1. LOCALISATION

L'îlot dit « Blanc - Jardiniers » est situé au cœur de la commune de Villefranche-sur-Saône, au nord de la gare.

D'une surface de 8 885 m², il est localisé entre le boulevard Louis Blanc (à l'Est), la rue des Jardiniers (à l'Ouest) et la rue Victor Hugo (au nord).

2. NATURE DE L'OPERATION

L'un des objectifs fixé par le PADD consiste à limiter la consommation foncière en favorisant notamment la densification urbaine. A ce titre, l'îlot « Blanc - Jardiniers » constitue une réserve foncière stratégique. Il se situe en interface des deux pôles de centralité que sont la gare et le centre-ville et son aménagement s'inscrit dans un principe de liaison.

L'opération vise à la restructuration d'un îlot dans le tissu urbain suite au transfert de l'enseigne M. Bricolage. Des objectifs de mixité, tant fonctionnelle (habitat, bureaux, commerces et/ou services) que sociale, sont au cœur des principes d'aménagement.

Les principaux enjeux d'aménagement de cet îlot sont :

- L'insertion dans le site et la qualité architecturale du bâti,
- La mixité sociale et fonctionnelle,
- La qualité environnementale (éco-construction et éco-aménagement)

La réalisation de ces aménagements sera conditionnée par :

- La participation à l'amélioration des déplacements en modes doux,
- Le traitement et gestion des nuisances sonores.

3. PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. L'insertion dans le site et la qualité architecturale du bâti

3.1.1. Densité et hauteur logements

Le volet « Habitat » des OAP valant Plan Local d'Habitat (PLH) préconise dans sa fiche action n° 4 une densité minimale de 80 logements à l'hectare dans les secteurs centraux. Au vu du caractère central et stratégique du tènement foncier, l'orientation d'aménagement augmente cette densité.

La surface de plancher constructible est estimée à 10 000 et 11 000 m², dont :

- 75 % à destination de logements
- 25 % à destination de bureaux et/ou commerces

La qualité architecturale et urbaine sera la préoccupation centrale du projet.

A ce titre, la densification de l'îlot devra veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans l'existant : respect des contraintes topographiques du terrain, prise en compte du bâti à proximité immédiate (préservation des vues, de l'ensoleillement...) et mise en valeur du bâtiment à l'architecture remarquable conservé rue Victor Hugo. Les hauteurs du bâti seront croissantes de l'avenue Victor Hugo vers l'avenue de Stalingrad (Nord / Sud).

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux sera comprise entre 3 et 5 mètres.

3.1.2.Implantation des constructions

Les bâtiments seront implantés suivant le schéma de principe présenté ci-après.

3.1.3.Stationnement

Les stationnements seront réalisés en sous-sol des constructions, sur deux niveaux, pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les entrées ou sorties des parcs souterrains seront accessibles par la Rue des Jardiniers et par le boulevard Louis Blanc.

3.2. La mixité sociale et fonctionnelle

3.2.1.Mixité sociale

Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux constitue un objectif central du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet à réaliser sur l'îlot « Blanc – Jardiniers » doit traduire cet objectif en intégrant une offre de logements suffisamment variée pour permettre l'accueil :

- De toutes catégories de revenus, en particulier à faibles ressources financières pour lutter contre la ségrégation et l'exclusion sociale,
- De tous les âges : jeunes, adultes, personnes âgées de manière à créer une mixité générationnelle,
- De personnes à mobilité réduite,
- De tous les profils de ménages en tenant compte des nouveaux enjeux sociodémographiques (accroissement des familles monoparentales...)

Sur l'îlot, le programme et la répartition des logements devront assurer une réelle diversité sociale : location à loyer modéré (PLAI – PLUS) à hauteur de 20 % minimum, soit 20 à 22 logements locatifs sociaux, accession sociale à hauteur de 5 % minimum soit 5 à 6 logements, accession libre, logements locatifs d'investisseurs...

3.2.2.Mixité fonctionnelle

La construction devra créer un îlot mixte s'intégrant dans ce quartier de centre-ville afin de garantir une utilisation multiple et l'accroissement des échanges :

- Rez-de-chaussée commerciaux imposés le long de la rue Victor Hugo,
- Rez-de-chaussée commerciaux et / ou de services possibles le long du boulevard Louis Blanc,
- Implantation de bureaux au plus près de la gare, en façade, le long du boulevard Louis Blanc (zone la plus soumise aux nuisances sonores).

Cette mixité logements/bureaux/commerces et/ou services devra être traitée de manière harmonieuse afin de veiller à une bonne compatibilité entre ces fonctions (cage d'escalier distinctes...).

3.3. La qualité environnementale (éco-construction et éco-aménagement)

3.3.1. Eco-construction (gestion de l'énergie)

Dans le respect de la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, la qualité environnementale sera recherchée tant sur le plan de l'aménagement (orientations des lots, traitement des espaces publics ...), que sur celui des constructions (suivant les préconisations de la fiche action n°5 du volet « Habitat » présenté en deuxième partie des OAP).

Lors de la conception

Le niveau d'exigence RT 2012 ou autre réglementation en vigueur pour les constructions devra être atteint en déclinant les trois objectifs suivants :

- **Réduction de la demande énergétique par la conception architecturale.** La conception sera fondée sur les principes de l'architecture bioclimatique (optimiser au mieux l'isolation thermique, bénéficier d'un ensoleillement maximum et d'une protection contre les vents dominants, construire des baies vitrées pour favoriser la récupération d'apports solaires, des toitures végétalisées ...)
- **Réduction de la consommation d'énergie primaire et des pollutions associées :** utilisation de matériaux performants en terme d'isolation thermique (coefficient d'isolation thermique élevé), mais également en terme d'inertie thermique (tel que le béton armé ou massif isolé par l'extérieur, la bio-brique), utilisation de systèmes de ventilation double flux avec récupérateurs de chaleur
- **Recours aux énergies renouvelables locales.** La production d'énergies renouvelables devra être utilisée à 50 % pour le chauffage et au moins 20 % pour l'électricité. Compte tenu de la présence du réseau de chaleur urbain à proximité (chaufferie bois), le raccordement devra être étudié.

Lors de la gestion

La recherche des performances énergétiques devra être aussi effective lors de l'exploitation et l'usage des bâtiments. Des systèmes de collecte des déchets à l'échelle du bâtiment et/ou de l'îlot via des locaux à poubelles de tri sélectif seront mis en place et facilement accessible depuis les logements. Leurs surfaces seront suffisamment confortables pour encourager leur utilisation. Des compteurs individuels seront installés par logements, y compris pour l'eau chaude, pour une meilleure gestion des dépenses énergétiques.

3.3.2. Eco-aménagement (traitement qualitatif des espaces extérieurs, gestion des eaux pluviales)

L'îlot « Blanc - Jardiniers » possédera une identité paysagère forte tant dans le traitement des espaces publics (cheminements, voies, places...) que privés (abords du bâti, limites public/privé...). Une attention particulière sera portée à l'aménagement des espaces verts pour la gestion des eaux pluviales. L'utilisation de surfaces poreuses, non imperméabilisantes sera favorisée ainsi que les plantations de pleine terre. Le stockage des eaux pluviales participera à l'entretien des espaces verts.

4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

4.1. Participation à l'amélioration des déplacements en modes doux

Le programme d'aménagement de l'îlot « Blanc – Jardiniers » viendra se connecter sur les voiries existantes : avenue Louis Blanc, rue Victor Hugo et rue des Jardiniers.

Un point d'accès unique au stationnement souterrain sera préconisé sur le boulevard Louis Blanc.

Afin de développer les liaisons piétonnes, l'îlot sera structuré par un cheminement réservé aux modes doux (marche à pied, vélo...) reliant la rue des Jardiniers au boulevard Louis Blanc (longueur 75 mètres environ). Le gabarit sera adapté aux usages avec une emprise moyenne de 10 mètres. En revêtement perméable ou semi-perméable, il sera largement planté par des essences locales. Ce cheminement sera élargi le long de la rue des Jardiniers afin de constituer une aire de convivialité à l'échelle de l'îlot à proximité de l'école et du multi-accueil. Il sera laissé ouvert et accessible et participera au développement des parcours de proximité.

Située à moins de 300 mètres de la gare ferrée de Villefranche, cette liaison piétonne offrira une nouvelle possibilité de joindre la gare au centre-ville.

4.2. Traitement et gestion des nuisances sonores

Toute densification de l'îlot « Blanc – Jardiniers » par un programme d'habitat devra préalablement anticiper sur la gestion des nuisances acoustiques liées à la proximité de la voie ferrée et au boulevard Louis Blanc :

- La voie ferrée est classée en catégorie 1. Le niveau sonore au point de référence est de 78 dB(A) en nocturne. De part et d'autre de l'infrastructure, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres.
- Le boulevard Louis Blanc est classé en catégorie 3. Les niveaux sonores au point de référence sont de 73 dB(A) en diurne. De part et d'autre de l'infrastructure, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres.

4.3. Echancier prévisionnel de réalisation

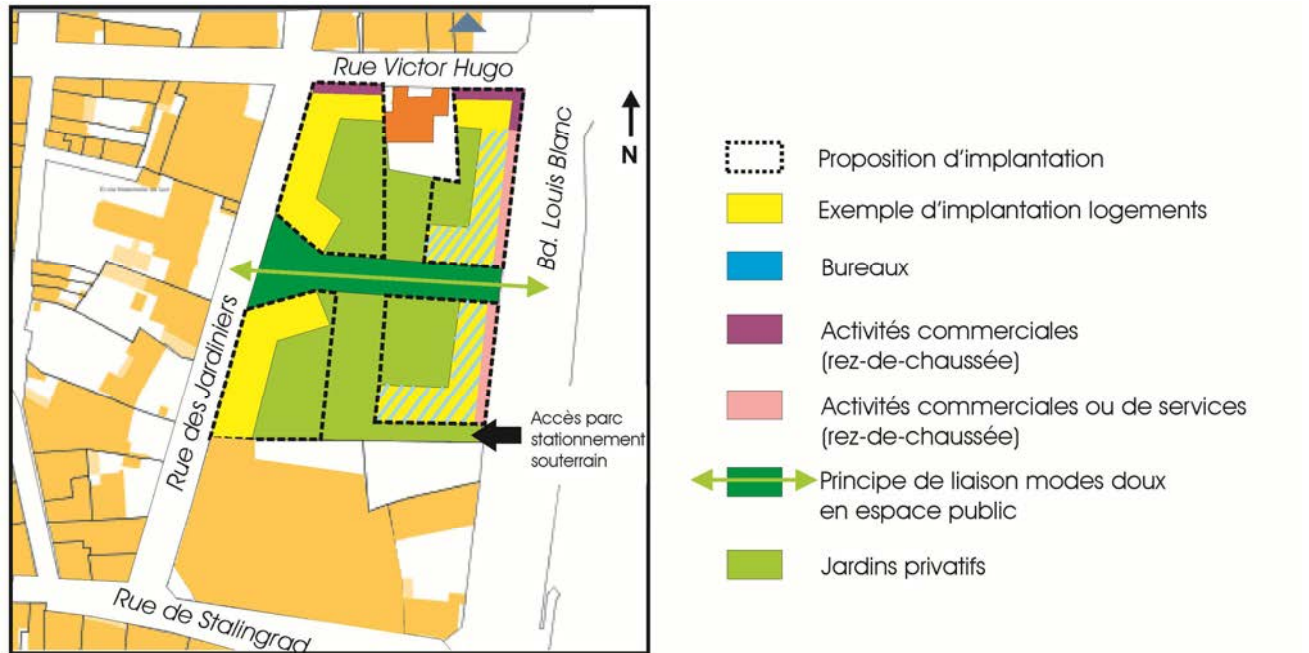
La construction de l'îlot « Blanc – Jardiniers » s'effectuera en deux temps :

- Phase 1 (à court terme suite à la délocalisation de l'enseigne M. Bricolage) : parcelles AP 363, AP 277, AP 252, AP 251 et AP 257
- Phase 2 (à plus long terme) : AP 256 et AP 253



5. SCHEMA DE PRINCIPE

Le schéma ci-après traduit les principales conditions de l'aménagement de l'îlot « Blanc – Jardiniers » conformément à l'article R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.



Secteur OA16 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 16 » :

Monplaisir 12,2 hectares

1. LOCALISATION

Le quartier Monplaisir est situé, sur la commune de Villefranche-sur-Saône, à l'Est de la voie ferrée que longe la rue Monplaisir. Situé à proximité du centre ancien, ce quartier représente une surface de 9 hectares environ.

Ses limites sont définies par :

- La rue de la Quarantaine au Sud,
- La rue Montplaisir à l'Ouest, et la voie ferrée,
- La rue Robert Schuman au Nord, et
- La rue Michel Picard à l'Est.

L'état actuel d'occupation du quartier Monplaisir est très disparate et peu qualitatif : friche industrielle (entreprise Marduel), activités consommatrices d'espace (ERDF – GRDF), activités industrielles ou commerces de gros source de nuisances pour le logement à proximité par la circulation de poids lourds (KDI – Comptoirs des Fers - FEDRY...). Le quartier comporte quelques immeubles anciens d'habitation; d'anciens ateliers convertis en lofts ont amorcé sa reconquête.

2. NATURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET CONFORMITE AU PADD

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation s'inscrit dans les objectifs du PADD et vise notamment à :

- **Limiter la consommation foncière de terrains non urbanisés en favorisant la densification urbaine.** Occupé en grande partie par des activités artisanales et industrielles consommatrices d'espaces et susceptibles de muter en périphérie pour des questions d'accessibilité, le quartier Monplaisir constitue une réserve foncière stratégique.
- Une densification urbaine sur des terrains dont le foncier n'est pas valorisé (friche, entrepôts...) favorisera l'aménagement d'un quartier urbain à travers la construction d'un programme mixte incluant logements, bureaux, commerces (notamment loisirs et culture).
- **Permettre l'extension du centre-ville de Villefranche-sur-Saône sur sa frange Est, dans un processus de renouvellement urbain.** La voie ferrée limite le développement du centre-ville de Villefranche-sur-Saône. La densification des terrains concernés doit permettre de répondre à la forte demande en logements dans un futur environnement de qualité en tenant compte des problématiques de déplacements.
- **Produire un habitat respectueux de l'environnement en faisant la promotion de la qualité environnementale et de l'efficacité énergétique dans les projets d'aménagement.** Futur symbole de l'engagement environnemental de la commune de Villefranche-sur-Saône, une partie du quartier Monplaisir (au moins la partie Nord de la rue Claude Vignard) sera traitée en éco-quartier. Ce quartier sera conçu dans une démarche de développement durable, en s'appuyant sur les atouts environnementaux du site (exposition Sud, proximité du centre-ville et des énergies renouvelables...), de manière à minimiser son empreinte sur l'environnement et à promouvoir la qualité de vie de ses habitants.

3. PARTI D'AMENAGEMENT

Le quartier Monplaisir fera l'objet d'un aménagement d'ensemble et progressif :

- Première phase : amorcer un quartier dynamique et transformer des sites industriels déclinants, avec l'implantation d'un cinéma et de commerces et services au droit de la rue de la Quarantaine et de la rue Monplaisir. La construction en protection phonique d'un parking de stationnement en étages et la création de logements complètera la trame urbaine.
- Deuxième phase : une fois cette dynamique trouvée par le Sud du quartier un parc qui constituera le cœur du quartier sera aménagé et l'habitat-sera développé autour.

Les conditions d'implantation sont définies par le schéma annexé.

Afin d'assurer la réalisation du programme dans des délais raisonnables et en respect du niveau qualitatif requis, la commune de Villefranche-sur-Saône a créé une ZAC (zone d'Aménagement Concerté) en vue d'une urbanisation progressive et maîtrisée. Une concession a été contractée avec un aménageur sur la majeure partie du périmètre.

3.1. Une mixité sociale et fonctionnelle

3.1.1. Mixité sociale

Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux constitue un objectif central du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet d'aménagement du quartier Monplaisir devra traduire cet objectif en intégrant une offre de logements suffisamment variée pour permettre l'accueil :

- De toutes catégories de revenus, en particulier à faibles ressources financières pour lutter contre la ségrégation et l'exclusion sociale,
- De tous les âges : jeunes, adultes, personnes âgées de manière à créer une mixité générationnelle,
- De personnes à mobilité réduite,
- De tous les profils de ménages en tenant compte des nouveaux enjeux sociodémographiques (accroissement des familles monoparentales...).

La qualité de vie des futurs habitants sera une des composantes de la notion de « durabilité » de l'éco-quartier : un quartier répondant aux nouvelles attentes en matière de logements des habitants (en phase avec les grandes tendances d'évolution de la société : décohabitation, vieillissement...) et facilitant la réalisation des « parcours résidentiels ». Pour cela, une diversité des formes (maisons jumelées, collectifs, habitat intermédiaire...) et des typologies (des grands logements aux plus petits) permettront de répondre aux différentes attentes des âges de la vie.

Le programme et la répartition des logements devront permettre d'assurer une réelle diversité sociale à l'échelle du quartier : location à loyer modéré (PLAI – PLUS) à hauteur de 20 %, locatif intermédiaire, accession sociale à hauteur de 5 %, accession libre, logements locatifs d'investisseurs.

3.1.2.Mixité fonctionnelle

L'objectif de diversité des fonctions urbaines répondra à l'intention première d'aboutir à la création d'un quartier vivant, rythmé par les temps de la ville et de la vie, générateur d'intensité urbaine. Animé par les «cycles» des différentes activités (résidentielles, professionnelles, culturelles, commerciales, récréatives, etc.), le principe de mixité devra aussi permettre un brassage entre les différents publics amenés à fréquenter le site.

Bureaux. Un programme de bureaux sera inclus dans l'aménagement du quartier. Il en enrichira la mixité, en y introduisant un usage complémentaire à l'habitat. Bureaux ou activités seront implantés en façade sur l'avenue Monplaisir.

Commerces. La densification du quartier Monplaisir devra s'accompagner de commerces et d'équipements (équipement commercial dédié à la culture / loisirs par exemple, commerces de proximité). Le traitement de l'angle Monplaisir / Quarantaine devra favoriser le rattachement du quartier au centre de Villefranche-sur-Saône par l'implantation de rez-de-chaussée commerciaux.

3.1.3.Les Surfaces de plancher à construire

Le volet « Habitat » des OAP valant Plan Local d'Habitat (PLH) préconise dans sa fiche action n° 4 une densité minimale de 80 logements à l'hectare dans les secteurs centraux.

L'opération d'aménagement d'ensemble du quartier Monplaisir autorise à terme la réalisation d'une surface de plancher globale d'environ :

Logements	40 000 à 55 000 m ² , dont 20 % de logements sociaux, dont résidence séniors
Commerces, cinéma, Services, bureaux	10 000 à 15 000m ² dont cinéma 5 900 m ² + 12 000 à 17 000 m ² pour parking en silo

Ces surfaces de plancher s'entendent globalement et à terme sur l'ensemble du périmètre, hors parc de plus d'un hectare.

Les surfaces de plancher logements pourront être optimisées en fonction des projets architecturaux. Les valeurs supérieures pourront être accordées aux concepteurs susceptibles de garantir une qualité environnementale supérieure et une bonne insertion dans le tissu urbain existant.

Les surfaces de plancher commerces, services, bureaux pourront être réévaluées à la hausse pour valoriser le tissu économique et social du secteur.

Hauteur des constructions

Les hauteurs seront dégressives depuis le Sud (rue de la Quarantaine) vers le Nord et en particulier pour une bande au Nord Est du périmètre en continuité avec le bâti pavillonnaire existant donnant sur la rue Neuve.

La hauteur maximale de 16 mètres prévue dans le secteur Ua du PLU pourra être dépassée notamment pour la réalisation de constructions atténuant le bruit de la voie ferrée côté rue Monplaisir et pour la réalisation d'un signal architectural en entrée de quartier par le Sud.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux sera comprise entre 3 et 5 mètres.

3.2. Une démarche environnementale

3.2.1. Rechercher la sobriété énergétique

Dans le respect de la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, la qualité environnementale sera recherchée tant sur le plan de l'aménagement (orientations des lots, traitement des espaces publics ...), que sur celui des constructions (suivant les préconisations de la fiche action n° 5 du PLH).

Lors de la conception

L'ambition « zéro CO2 rejeté » sera testée avec des expérimentations de logements passifs voire à énergie positive. Pour l'ensemble des constructions des niveaux de performances seront recherchés en déclinant les trois objectifs suivants :

- **Réduction de la demande énergétique par la conception architecturale.** La conception sera fondée sur les principes de l'architecture bioclimatique afin de ne pas impacter le coût d'investissement : réflexion sur l'orientation des bâtiments (pour optimiser au mieux l'isolation thermique et pouvoir bénéficier d'un ensoleillement maximum, d'une protection contre les vents dominants), sur la mise en place de toitures végétalisées, sur la récupération d'apports solaires...
- **Réduction de la consommation d'énergie primaire et des pollutions associées :** utilisation de matériaux performants en terme d'isolation thermique (coefficient d'isolation thermique élevé), mais également en terme d'inertie thermique (tel que le béton armé ou massif isolé par l'extérieur, la bio-brique ou tout autre système performant), utilisation de systèmes de ventilation double flux avec récupérateurs de chaleur.
- **Recours aux énergies renouvelables locales.** La production d'énergies renouvelables devra être utilisée à 50 % pour le chauffage et au moins 20 % pour l'électricité à partir des sources suivantes : réseau de chaleur urbain (alimenté par l'usine d'incinération et une chaufferie bois), chaufferie à bois, panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques... Un potentiel de géothermie est déjà identifié. Le raccord au réseau de chaleur urbain (chaufferie bois), dans le lit du Morgon, en limite sud du quartier sera étudié.

Lors de la gestion

La recherche des performances énergétiques devra être effective lors de l'exploitation et l'usage des bâtiments. Des compteurs individuels seront généralisés dans les logements, y compris pour l'eau chaude, pour une meilleure gestion des dépenses énergétiques.

3.2.2. Optimiser l'utilisation locale des eaux pluviales

La surface des sols imperméabilisés sera réduite au strict nécessaire : maintien de sols perméables ou semi-perméables sur les cheminements piétons plans, pour les circulations de vélos ou encore sur partie des aires de stationnement...

Le plan masse de composition du futur quartier devra intégrer des systèmes de récupération des eaux pluviales (cuves enterrées, noues, fossés ou bassins paysagés) afin de les stocker par îlot selon le règlement d'assainissement et de limiter le rejet dans les réseaux existants.

Les toitures pourront être végétalisées, en particulier pour les équipements et commerces.

La gestion de l'eau restera une priorité dans la conception des programmes immobiliers et des espaces verts (essences locales nécessitant peu d'entretien...).

Seule la première tranche de l'opération d'aménagement pourra comporter une part d'espaces perméables inférieure à 10 %.

3.2.3. Prévenir la production de déchets et optimiser les filières de collecte et de traitement des déchets

Afin que les déchets soient triés sur place et les habitants sensibilisés à cet « éco-civisme », la gestion domestique des déchets sera traitée dès le stade de conception du plan de composition. Un maillage judicieux du quartier par des points de collecte bien identifiés permettra en outre de limiter la circulation des engins de ramassage. Par ailleurs, des composteurs groupés par îlot permettront de valoriser les déchets végétaux et de réduire les coûts d'entretien des espaces verts.

3.2.4. Maîtriser les déplacements individuels motorisés, diversifier l'offre de mobilité, favoriser les modes doux et collectifs de déplacement

Gestion du stationnement

Phasage de réalisation	Destination et éventuellement surface de parking		Formes du stationnement
Phase 1	Logements, bureaux, services		Souterrain ou silo
	Cinéma, commerces	Stationnement mutualisé au sein d'un parking silo. surface de plancher comprise entre 12 000 et 17 000 m ² .	Parking silo
Phase 2	Logements		Aérien (sur parcelles) ou souterrain
	Commerces, services, bureaux		Souterrain (+ places dépose minutes)

Les espaces de stationnements seront soit regroupés (principe du silo paysager) soit enterrés (parking sous-sol) afin de limiter leur emprise sur l'espace public.

Incitation aux modes doux

Situé à proximité immédiate des réseaux de transport en commun, mais aussi à proximité du centre-ville, des commerces et des activités, le quartier Monplaisir privilégiera la marche à pied et l'utilisation du vélo. Les plans de composition du quartier accorderont une grande place aux modes doux par un maillage piétons/cycles dense : local vélos dans la conception des immeubles, pistes cyclables, largeur de trottoirs permettant une facilité et une sécurité des déplacements (1,80 mètres minimum). Pour tous les modes de déplacement, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite fera l'objet d'une attention particulière.

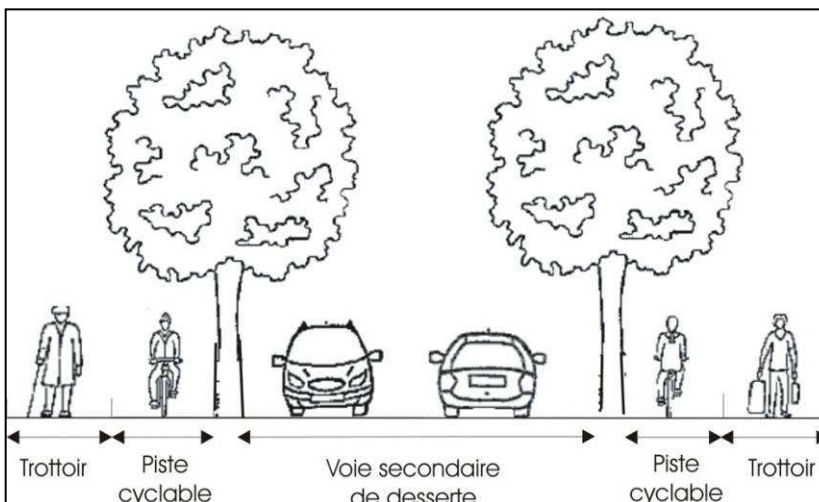
Hierarchisation du réseau viaire

Les voies seront hiérarchisées à l'échelle du quartier afin de dissocier espace de desserte automobile et voirie partagée. Trois types de voiries irrigueront le quartier :

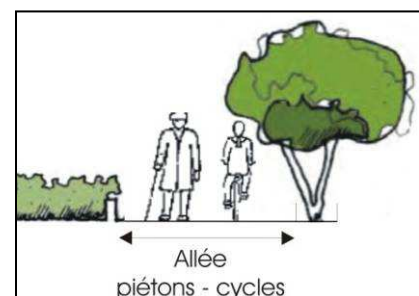
- **Voies principales (réseau structurant)** : rue Monplaisir, Quarantaine, Schumann. Ces voies existantes garderont leur emprise actuelle, la rue de la Quarantaine pouvant être légèrement élargie. Ce maillage visera à fluidifier le trafic automobile par un Nord – Sud pour la rue Monplaisir et un axe Est-Ouest pour la rue de la Quarantaine et la rue Schumann.
- **Voies secondaires (réseau de desserte locale)**. Outre la rue Vignard existante, des nouvelles voies desserviront l'intérieur du quartier. Toutes ces voies seront dotées de trottoirs doubles, en continuité avec le réseau existant sur les quartiers avoisinants. Elles seront bordées d'espaces verts confortant la qualité d'aménagement du secteur. Dans un objectif de modération de la vitesse, la largeur des voiries sera réduite, sauf voies pompiers et livraisons (cf. coupe de principe ci-dessous).
- **Un réseau parallèle dédié aux modes doux**. Conformément à l'objectif de développer les liaisons piétonnières et cyclables, la priorité sera donnée aux modes doux en cœur d'îlot par l'aménagement d'un réseau de passages piétonniers. En revêtement perméable ou semi-perméable sur terrain plat, il sera largement planté d'essences locales. Par ailleurs, ces liaisons piétonnières sécurisées devront faciliter l'accès aux arrêts de bus actuels (notamment autour de la place des viaducs) et futurs.

Afin d'assurer une cohérence du tissu urbain, les nouvelles voiries aménagées le seront, dans la mesure du possible, en prolongement des rues existantes : prolongation au Sud-Ouest de la rue Dupont, prolongation piétonnière à l'Ouest de la rue de la Fraternité, prolongation d'une impasse...

Le tracé des voies à l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction devra être étudié en réservant la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins (continuité urbaine). La création d'un passage sous la voie ferrée devra être inscrite à long terme comme projet de liaison piétonnière vers le Sud de la Place Faubert.



Les rues en impasse seront proscrites autant que possible



3.2.5. Développer la nature en ville, préserver la biodiversité

Le quartier Monplaisir présentera une identité paysagère forte qui atténuera la sensation de densité. Une relation avec le paysage et la nature sera tissée dès l'aménagement : utilisation des essences locales dans les plantations nouvelles, respect de la topographie du site, ambiances paysagères diversifiées, prise en compte des continuités écologiques et restauration, aménagement d'un poumon vert au cœur de l'opération, voies et cheminements arborés...

Afin de favoriser les échanges et les rencontres, la qualité de traitement des espaces extérieurs publics (cheminements, voies, places...) et privés (abords du bâti, limites public/privé...) devra être particulièrement soignée.

Des espaces conviviaux et fédérateurs seront partie prenante du projet d'aménagement. Leur localisation devra être justifiée dans le plan de composition du quartier.

Le projet comportera la création d'un parc urbain central reliant les logements majoritaires au Nord au secteur d'activités culturelles et commerciales au Sud. Pour la première phase, l'aménagement d'espaces plantés pourra être trouvé hors parcelles de la première tranche en limite de ce parc. Sur plus d'un hectare, de part et d'autre de la rue Vignard, ce parc intégrera les jeux de boules existants au Nord, les jardins et remplacera le site d'activités totalement imperméabilisés.

3.2.6. Traiter et gérer les nuisances sonores

La voie ferrée est génératrice de nuisances importantes (bruit, coupures spatiales) qui peuvent nuire à l'attractivité des lieux. A défaut de pouvoir réduire les nuisances à la source, ces contraintes exigent la recherche de solutions adaptées ou compensatoires visant à supprimer ou atténuer leurs impacts négatifs, notamment par l'éloignement des sources de bruit ou la mise en œuvre d'écrans ou d'isolations phoniques, depuis l'aménagement urbain jusqu'aux constructions.

Toute densification du quartier Monplaisir par un programme d'habitat devra anticiper sur la gestion des nuisances acoustiques liées à la proximité de la voie ferrée :

- La voie ferrée est classée en catégorie 1. Le niveau sonore au point de référence est de 78 dB(A) en nocturne. De part et d'autre de l'infrastructure, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres.

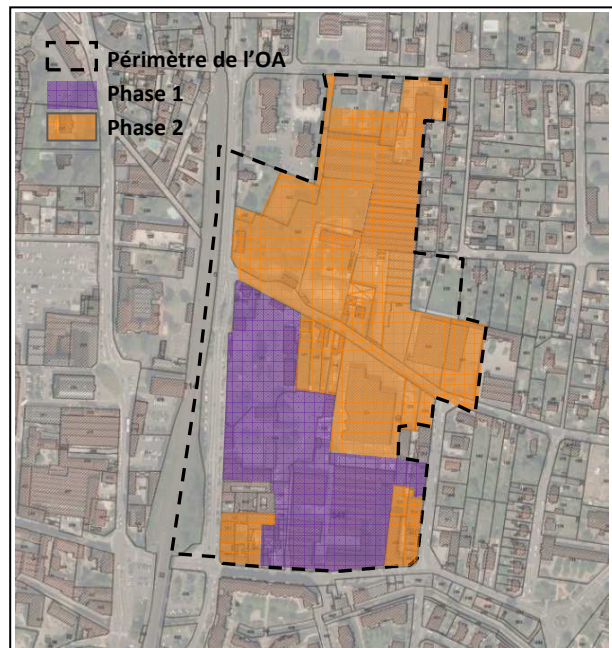
L'implantation de nouveaux logements est conditionnée à la mise en place de mesures de protection acoustique : buttes ou murs anti bruit, parois végétalisées, etc.

Un mur anti-bruit pourra être réalisé à une distance appropriée de la voie ferrée, pouvant le cas échéant être inférieure à 4 mètres.

3.3. Echancier prévisionnel de réalisation

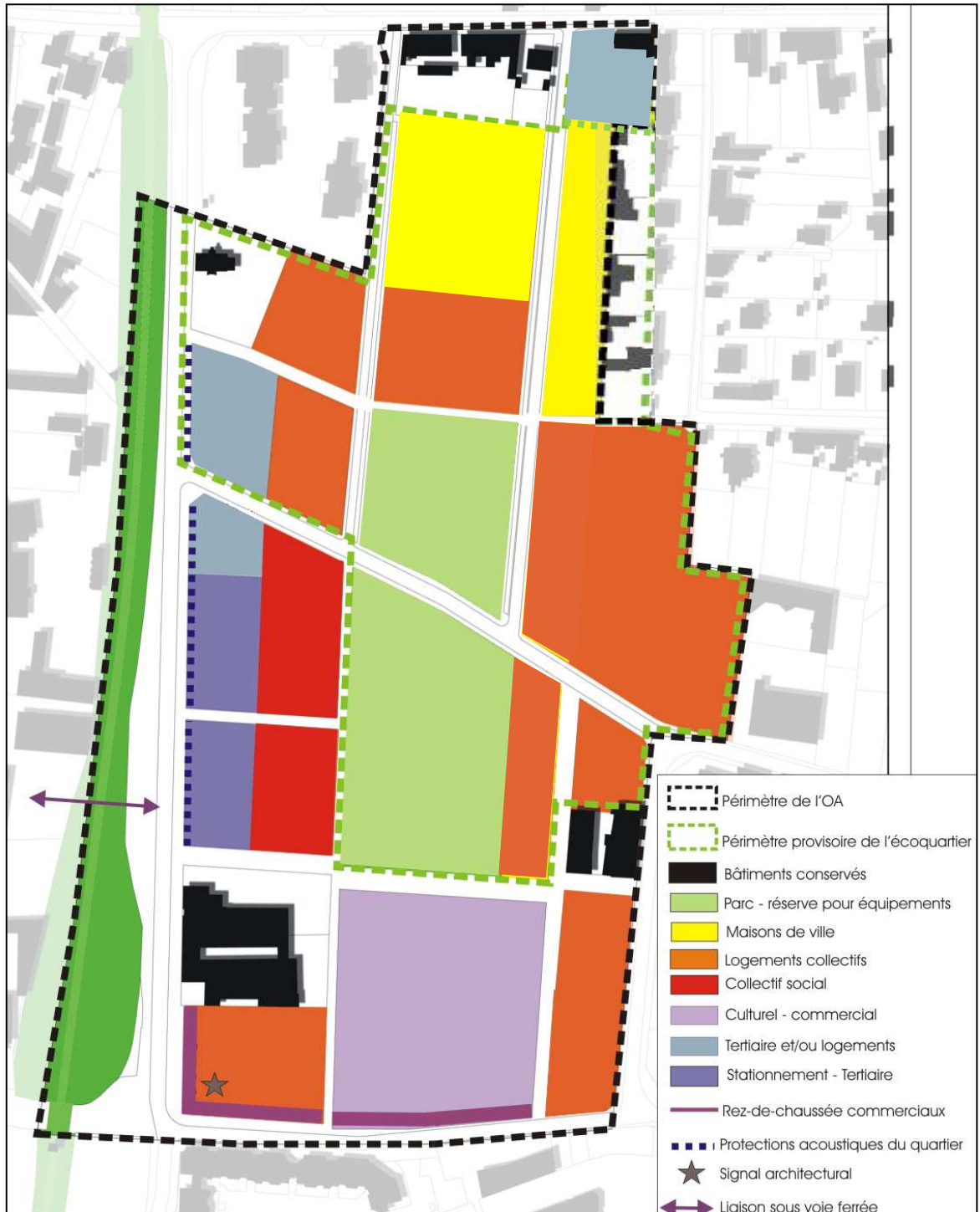
La densification du quartier Monplaisir se fera au départ sur les principales activités industrielles.

Le phasage, ci-contre, reste indicatif en fonction notamment de l'avancée des acquisitions foncières.



4. Schémas de principe

Le schéma ci-après traduit les principales conditions de l'aménagement du quartier Monplaisir conformément à l'article R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.



Principes d'alignements



Secteur OA17 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 17 » :

Ampère – Frans 7,6 hectares

1. LOCALISATION

Entrée Est de la ville de Villefranche-sur-Saône, le secteur « Ampère – Frans » assure la liaison entre l'autoroute A 6 et le centre-ville. Les deux axes principaux que sont la rue Ampère et la route de Frans sont deux limites du secteur.

D'une surface globale d'environ 5,7 hectares, quatre grandes entités composent le périmètre :

- La place de l'Abattoir, unique espace public, et les parcelles avoisinantes,
- L'îlot dit « Liogier »,
- Les parcelles qui longent la rue Ampère côté Nord. Ce secteur est partiellement concerné par un risque d'inondation du Morgon,
- Les parcelles entre la rue Ampère et la route de Frans.

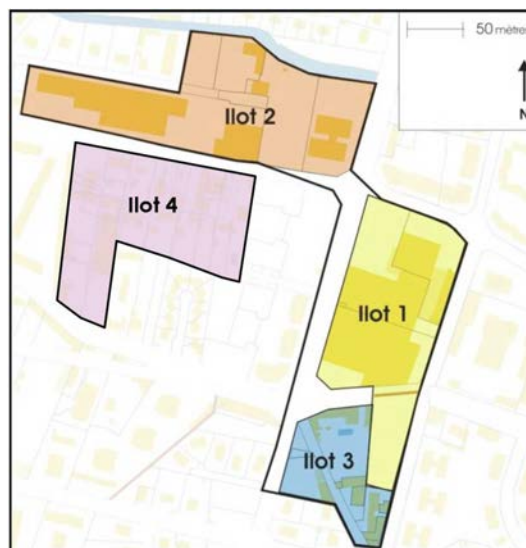
2. NATURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET CONFORMITE AU PADD

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'inscrit dans les objectifs du PADD et vise notamment à :

- **Limiter la consommation foncière de terrains non urbanisés en favorisant la densification urbaine.** Sur les 5,7 hectares aménageables du secteur, 2,5 hectares sont occupés par des activités industrielles ou commerciales fortement consommatrices d'espace. Le départ de certaines activités, à court terme, place le secteur « Ampère – Frans » en réserve foncière stratégique. Une densification urbaine sur des terrains dont le foncier n'est pas valorisé (entrepôts...) favorisera la structuration d'un quartier urbain à travers la construction de logements, bureaux et commerces.
- **Permettre l'extension du centre-ville de Villefranche-sur-Saône sur sa frange Est, dans un processus de renouvellement urbain.** La densification de ces espaces permettra de répondre à la demande de logements dans un secteur desservi par les transports collectifs.

La densification du secteur « Ampère – Frans » se déclinera sous la forme de trois ambiances :

- **Sur l'îlot « Liogier » (îlot 1)**, futur cœur du quartier recomposé avec des logements, des bureaux et des rez-de-chaussée commerciaux. L'entrée de ville pourra éventuellement être marquée par un bâtiment signal, sur justification architecturale.



- **Les terrains dit « Mailland » (îlot 2)**, le long de la rue Ampère, dans un rôle de couture urbaine entre le programme immobilier existant au croisement de la rue Ampère et du boulevard Pierre Pasquier (programme Diagonale en R+5) et le programme au croisement de la rue Ampère et de la rue Loyson de Chastelus (en R+1). Il sera bordé par un parc paysager, dont l'emprise correspondra à la zone soumise aux risques de crue centennale du Morgon. Ce parc participera à la mise en valeur des berges du Morgon et à la rétention des eaux pluviales.
- **L'îlot Sud-Est (îlot 3)**, liaison entre le tissu résidentiel de maisons individuelles au Sud et le bâti en R+3 qui structurera la place sur les flancs Sud et Ouest. L'objectif étant de retrouver, au cœur de l'îlot, un habitat dense offrant des pratiques urbaines proches de l'habitat individuel (entrées différenciées, espace extérieur pour chaque logement...). Les voies seront recomposées à partir de la liaison Pasquier / Camus,
- **L'îlot Sud-Ouest (îlot 4)**, au Sud de la rue Ampère, dans un rôle proche de celui de l'îlot 2, de couture urbaine entre le programme immobilier existant au croisement de la rue Ampère et du boulevard Pierre Pasquier (programme Diagonale en R+5) et le centre-ville, marquant une entrée qualitative par ce secteur Est du territoire caractérisé aujourd'hui par son hétérogénéité.

L'urbanisation de ce secteur est guidée par les enjeux d'aménagement suivants :

- Retrouver une mixité de centre-ville,
- Recoudre le tissu urbain par des opérations bien insérées dans l'existant,
- Organiser le fonctionnement du quartier autour d'un espace public central
- Construire selon les normes environnementales et dans le respect de la norme RT 2012 ou autre réglementation en vigueur
- Prendre en compte le risque d'inondation.

3. PARTI ET CONDITIONS D'AMENAGEMENT

3.1. Retrouver une mixité de centre-ville

L'objectif de diversité des fonctions urbaines répond à l'intention première d'aboutir à la création d'un quartier vivant, rythmé par les temps de la ville et de la vie, générateur d'intensité urbaine. Animé par les «cycles» des différentes activités (résidentielles, professionnelles et commerciales), le principe de mixité permettra aussi un brassage entre les différents publics amenés à fréquenter le site.

Logements. Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux constitue un objectif central du Plan Local d'Urbanisme. Le projet d'aménagement du secteur Ampère-Frans traduira cet objectif en intégrant une offre de logements suffisamment variée pour permettre l'accueil :

- De toutes catégories de revenus, en particulier à faibles ressources financières pour lutter contre la ségrégation et l'exclusion sociale,
- De tous les âges : jeunes, adultes, personnes âgées de manière à créer une mixité générationnelle,
- De personnes à mobilité réduite,
- De tous les profils de ménages en tenant compte des nouveaux enjeux sociodémographiques (accroissement des familles monoparentales...)

Les parcours résidentiels doivent être facilités. Pour cela, une diversité des formes (maisons jumelées, collectifs, habitat intermédiaire...) et des typologies (des grands logements aux plus petits) permettront de répondre aux différentes attentes des âges de la vie.

Le programme et la répartition des logements assureront une réelle diversité sociale à l'échelle du quartier: location à loyer modéré (PLAI – PLUS- PIG conventionné) à hauteur de 20 %, accession sociale à hauteur de 5 %, accession libre et logements locatifs d'investisseurs.

Commerces. La réalisation de logements s'accompagnera de la présence de commerces. Des rez-de-chaussée commerciaux viendront animer l'îlot Liogier et la place de l'Abattoir.

Bureaux. Un programme de bureaux complétera l'aménagement du quartier. Il en enrichit la mixité, en introduisant un usage complémentaire à l'habitat.

Les surfaces de plancher à construire

Le volet « Habitat » des OAP valant Plan Local d'Habitat (PLH) préconise dans sa fiche action n° 4 une densité minimale de 80 logements à l'hectare dans les secteurs centraux. L'opération d'aménagement d'ensemble du secteur Ampère-Frans autorise la réalisation d'une surface de plancher globale d'environ :

Logements	33 000 à 40 000 m ²
Commerces ou équipements	7 000 à 9 000 m ²
Services, bureaux	3 000 à 5 000 m ²

3.2. Recoudre le tissu urbain par des opérations bien insérées dans l'existant

3.2.1.Par une réglementation des implantations

Les constructions seront implantées afin de recréer un tissu urbain dense et homogène suivant une cohérence de recul par rapport à la limite de référence, conformément au règlement.

3.2.2.Par un travail sur les hauteurs

Sur l'îlot 1, ponctuellement des hauteurs supérieures à la hauteur maximale pourront être autorisées sur justification architecturale.

Sur l'îlot 2, une progressivité des hauteurs sera recherchée depuis l'Ouest vers l'Est, par une diversité des formes urbaines (maisons jumelées, puis habitat intermédiaire puis petits collectifs).

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux sera comprise entre 3 et 5 mètres.

Si le plan de composition le justifie, des hauteurs différentes pourront être proposées à condition qu'elles soient argumentées au travers d'une réflexion poussée sur l'épannelage (ombre portée, insertion dans le tissu urbain existant...).

3.2.3.Compensation de l'imperméabilisation

Afin de compenser l'imperméabilisation des sols générée par les constructions, seront privilégiés : toitures végétales, systèmes de récupération des eaux pluviales, etc.

Des espaces en pleine terre facilitant la récupération des eaux seront ménagés sur les surfaces réintégrées à l'espace public (place de l'abattoir) ou dans les retraits ménagés au droit des limites de référence.

3.2.4. Par une gestion du stationnement / des accès

Stationnement

La localisation et le traitement du stationnement varient selon les terrains. Il sera fait application des règles mentionnées dans l'article 12 du règlement de la zone U.

Rues de desserte internes

Des voies de dessertes internes pourront être créées pour irriguer les îlots, faciliter la desserte des logements et les livraisons des commerces.

Rues (chaussées et trottoirs)

Les rues (chaussées et trottoirs) seront traitées de façon « ordinaire », traduisant la continuité et l'intégration à la ville. En revanche, la place actuellement nommée de l'Abattoir recevra un traitement particulier, étendue côté Nord, afin de marquer son passage sur la route de Frans.

3.3. Organiser le fonctionnement du quartier « Ampère – Frans » autour d'un espace public central : la place de l'Abattoir élargie

La place de l'Abattoir aux proportions appréciables (environ 110 mètres de long pour 35 mètres de large soit une superficie approximative de 3 800 m²) **fera l'objet d'une requalification qualitative et d'une extension vers le nord.**

Sa requalification sera liée à l'opération d'aménagement (îlot 1). A terme, elle structurera l'urbanisation de ce secteur et constituera le point de centralité du quartier.

Redessinée, elle deviendra le cœur du futur quartier requalifié : un espace convivial et fédérateur, principalement piétonnier, un espace de connexion de part et d'autre de la route de Frans (principe de place traversante). Un alignement commercial bordera les limites de cette place.

La place permettra d'accéder aux surfaces commerciales depuis la route de Frans et la rue Emile Zola. Elle pourra être traitée en sous-espaces (minéral, arboré...).

3.4. Construire selon les normes environnementales

Dans le respect de la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, la qualité environnementale sera recherchée tant sur le plan de l'aménagement (orientations des lots, traitement des espaces publics ...), que sur celui des constructions (suivant les préconisations de la fiche action n° 5 du PLH).

3.5. Prendre en compte le risque d'inondation

La densification du secteur Ampère-Frans tiendra compte du risque d'inondation lié au cours d'eau du Morgon. Les parcelles classées en aléa fort sont considérées comme inconstructibles.

La problématique des eaux superficielles sera un point essentiel de l'aménagement. Toutes les dispositions seront envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols : mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons, les circulations de vélos ou encore sur partie des aires de stationnement...

Le plan masse de composition du futur quartier intégrera des systèmes de récupération des eaux pluviales (cuves enterrées, fossés ou bassins paysagés) afin de limiter le rejet dans les réseaux existants.

Les toitures pourront être végétalisées.

La gestion de l'eau sera aussi une priorité dans la conception des programmes immobiliers (équipements économes : robinetterie, sanitaire...) et des espaces verts (essences locales nécessitant peu d'entretien...).

Secteur OA18 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 18 » :

Sud – Gare 4 hectares

1. LOCALISATION

Le secteur Sud Gare est délimité par :

- La rue d'Anse à l'Ouest,
- La rue Grange-Blazet à l'Est,
- Le boulevard Edouard Herriot (D 306) au Sud, et
- La rue Antoine Arnaud au Nord.

2. NATURE DE L'OPERATION ET CONFORMITE AU PADD

Le SCoT Beaujolais affirme l'intérêt de développer l'urbanisation autour des gares en définissant un nombre de logements à construire plus ou moins important selon la proximité aux gares.

Sur le secteur Sud Gare, certaines parcelles sont peu valorisées : habitat individuel peu dense, terrains non valorisés.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de programmer l'évolution du site et de garantir :

- Une densification intégrée dans le tissu urbain,
- Une qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- Le développement durable.

Afin de faciliter la compréhension sur ce secteur, ce dernier a été subdivisé en 4 îlots (cf. carte ci-contre).

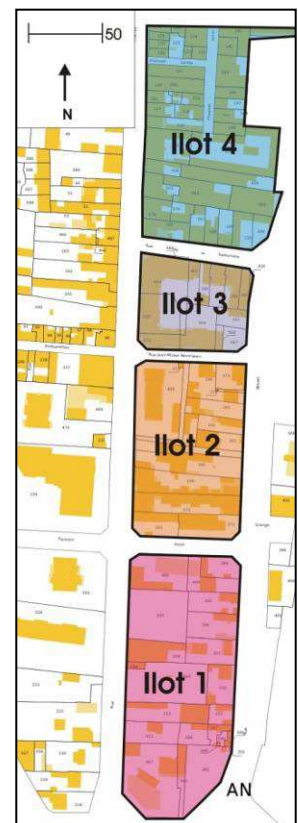
Les principaux enjeux d'aménagement de ce quartier sont :

- De recomposer un tissu urbain cohérent par des opérations de densification,
- De confirmer la vocation commerciale et d'échanges de la rue d'Anse,
- De fluidifier les liens entre gare et axe structurant de la ville.

La réalisation de ces aménagements sera conditionnée par :

- Le traitement et gestion des nuisances sonores,
- Le raccordement et/ou le confortement des réseaux divers.

Chaque permis de construire dans ce secteur devra respecter les mesures suivantes.



3. PARTI ET CONDITIONS D'AMENAGEMENT

3.1. Recomposer un tissu urbain cohérent par des opérations de densification

Diverses opérations de renouvellement urbain sont envisagées :

- Des opérations de densification **sur dents creuses** : terrains en friche au sud de la rue d'Anse, terrain d'angle au croisement du boulevard Edouard Herriot et de la rue Grange-Blazet...
- Des opérations de densification en lieu et place de garages, entrepôts commerciaux (rue Grange Blazet entre la rue de la Sablonnière et la rue Antoine Arnaud).
- Des opérations de densification **sur tissu urbain lâche**, des terrains insuffisamment denses eu égard à de la proximité immédiate au centre-ville (habitat individuel au Sud de la rue Grange-Blazet, etc.).

Surfaces de plancher à construire

Le volet « Habitat » des OAP valant Plan Local d'Habitat (PLH) préconise dans sa fiche action n° 4 une densité minimale de 80 logements à l'hectare dans les secteurs centraux, notamment à proximité des gares et des axes de Transport en Commun.

Les opérations de renouvellement urbain sur le secteur Sud Gare autorisent la réalisation d'une surface de plancher globale d'environ :

Logements*	Ilot 1	17 000 à 20 000 m ²	34 900 à 43 000 m ²
	Ilot 2	8 000 à 10 000 m ²	
	Ilot 3	900 à 1 000 m ²	
	Ilot 4	9 000 à 12 000 m ²	
Commerces	Ilot 1	1 500 à 2 500 m ²	1 800 à 4 800 m ²
	Ilot 2	300 à 500 m ²	
	Ilot 3	0 à 300 m ²	
	Ilot 4	0 à 1 500 m ²	
Services, bureaux	Ilot 1	2 000 à 3 000 m ²	2 000 à 5 300 m ²
	Ilot 2	0 à 500 m ²	
	Ilot 3	0 à 300 m ²	
	Ilot 4	0 à 1 500 m ²	

	Fourchettes de surface de plancher
Ilot 1	De 20 500 à 25 500 m ²
Ilot 2	De 8 300 à 11 000 m ²
Ilot 3	De 900 à 1 600 m ²
Ilot 4	De 9 000 à 15 000 m ²

* Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux constitue un objectif central du Plan Local d'Urbanisme. Le projet de densification du quartier Sud Gare doit traduire cet objectif en intégrant une offre de logements suffisamment variée pour permettre l'accueil :

- De toutes catégories de revenus, en particulier à faibles ressources financières pour lutter contre la ségrégation et l'exclusion sociale,
- De tous les âges : jeunes, adultes, personnes âgées de manière à créer une mixité générationnelle,
- De personnes à mobilité réduite,
- De tous les profils de ménages en tenant compte des nouveaux enjeux sociodémographiques (accroissement des familles monoparentales...)

Le programme et la répartition des logements permettront d'assurer une réelle diversité sociale à l'échelle du quartier : location à loyer modéré (PLAI – PLUS) équivalent à 20 % minimum, accession sociale, accession privée... La répartition entre les différents produits (logements abordables, accession libre et logements locatifs d'investisseurs) sera définie en cohérence avec les objectifs du PLH. La mise en œuvre s'appuie sur :

- deux emplacements dédiés spécifiquement à des opérations de logements locatifs sociaux,
- deux autres tènements où une servitude de mixité sociale imposera au programme de logements au moins 20 % de locatif social et 5 % d'accession sociale,
- l'ensemble du secteur Sud-Gare, hors les quatre tènements précédents, une servitude de mixité sociale d'au moins 5 % d'accession sociale.

Densité et hauteur logements

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux sera comprise entre 3 et 5 mètres.

Si les opérations de recomposition urbaine le justifient, des hauteurs différentes pourront être proposées à condition qu'elles soient argumentées au travers d'une réflexion poussée sur l'épannelage (ombre portée, insertion dans le tissu urbain existant...).

Implantation par rapport aux voies publiques

Des formes de redans pourront être autorisées du côté de la rue Grange-Blazet au cœur des îlots. Les centres du redan seront végétalisés afin de réduire la minéralité du secteur et d'atténuer la sensation de densité.

Les angles des rues seront marqués par le bâti.

Conformément au schéma de principe annexé, une discontinuité de l'alignement constructif sur les voies publiques sera recherchée pour permettre la création de redans, le passage de nouveaux cheminements piétonniers (dont l'emprise sera comprise entre 2,5 et 3,5 mètres), la création d'espaces publics ou en cas de prescriptions architecturales particulières.

L'animation des cours et les passages inter-quartiers seront au cœur du parti d'aménagement.

Traitement et gestion des nuisances sonores

Toute densification le long de la rue Grange-Blazet par un programme d'habitat devra préalablement anticiper sur la gestion des nuisances acoustiques liées à la proximité de la voie ferrée.

La voie ferrée est classée en catégorie 1. Le niveau sonore au point de référence est de 78 dB(A) en nocturne. De part et d'autre de l'infrastructure, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres.

L'implantation de nouveaux logements, le long de la rue Grange-Blazet, est conditionnée à la mise en place de mesures de protection acoustique.

Espaces verts et plantations

Sur l'îlot Sud la part des espaces verts et plantations sera portée à 20 % minimum.

3.2. Confirmer la vocation commerciale et d'échanges de la rue d'Anse

Les rez-de-chaussée commerciaux seront imposés le long de la rue d'Anse (côté Est). L'objectif recherché est de développer la dynamique commerciale de la rue Nationale vers le Sud.

Les rez-de-chaussée commerciaux seront autorisés sur les axes perpendiculaires et transversaux aux rues d'Anse et Grange-Blazet : rue François Polot, rue de Porquerolles, rue de la Sablonnière et rue Antoine Arnaud.

Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux devra se référer au Règlement Local de la Publicité, des enseignes et pré-enseignes de la commune de Villefranche.

L'angle du boulevard Edouard Herriot et de la rue Grange-Blazet est prioritairement réservé à une opération de bureaux ou locaux tertiaires.

3.3. Fluidifier les liens entre gare et axe structurant de la ville

Les opérations de densification viendront se connecter sur les voiries existantes.

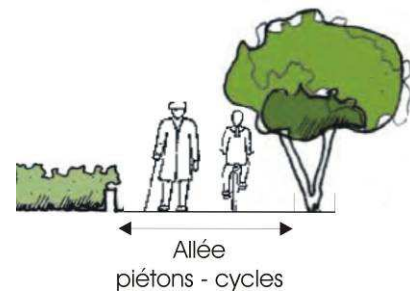
A chaque opération de recomposition urbaine, la constitution de cours intérieures sera étudiée. Ces terrains resteront privés mais dans certains cas des servitudes de passage pourront être imposées par la collectivité.

A proximité immédiate des réseaux de transport en commun, de la gare mais aussi du centre ville, des commerces et des activités, la pratique de la marche à pied sera favorisée dans le secteur Sud Gare.

Un maillage piétons/cycles dense, parallèle au maillage viaire existant, sera développé afin de :

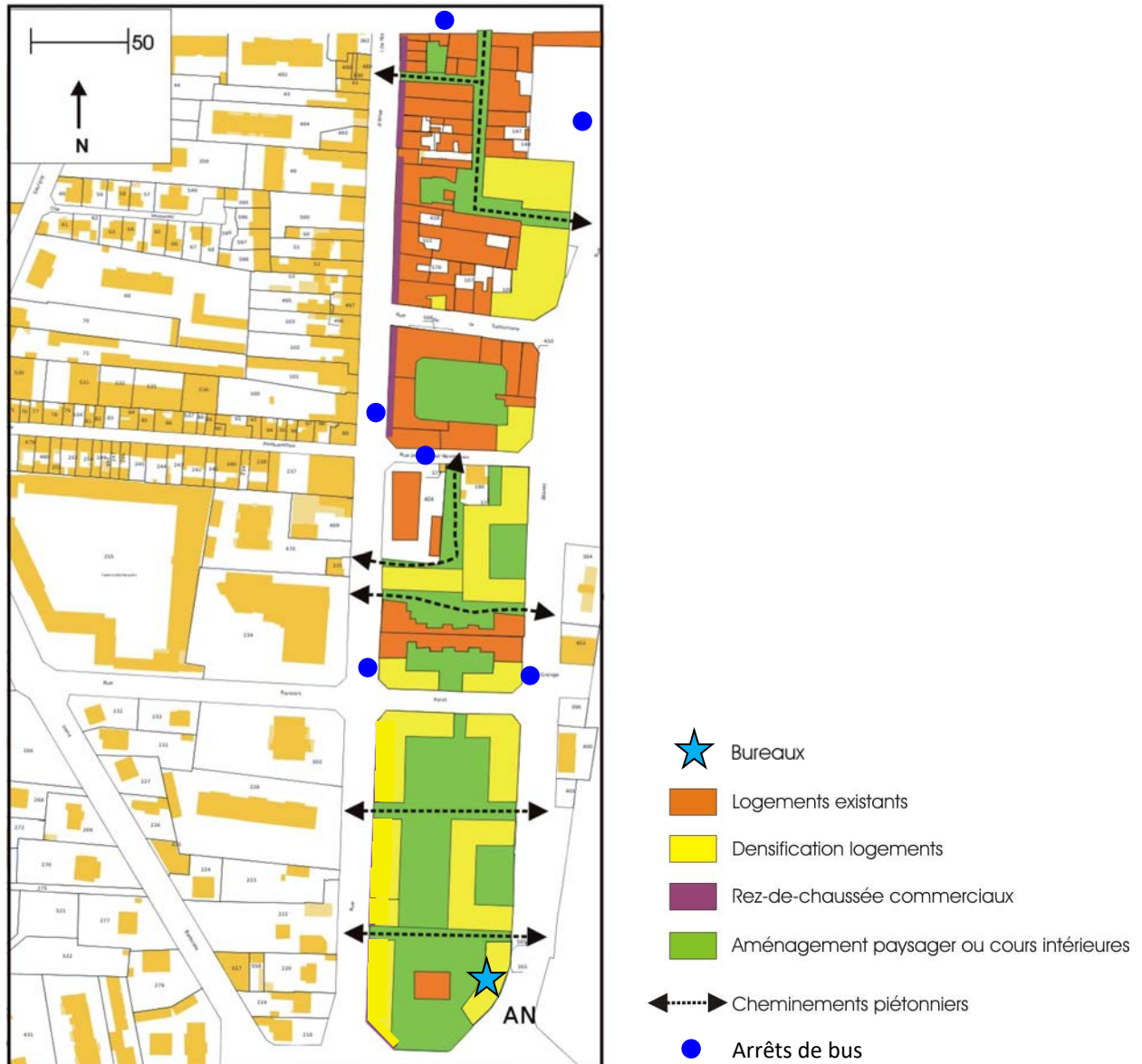
- Favoriser les déplacements à pied,
- Renforcer l'attractivité des transports collectifs par l'aménagement d'itinéraires attractifs et sécurisés. La largeur de trottoirs permettra une facilité et une sécurité des déplacements (1,80 minimum).
- Constituer une alternative crédible à l'usage de la voiture.

Pour tous les modes de déplacements, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite fera l'objet d'une attention particulière (cf. loi du 11 février 2005).



4. Schéma de principe

Le schéma ci-après traduit les principales conditions de l'aménagement du quartier Sud Gare conformément à l'article R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.



Secteur OA19 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 19 » :

Les Ursulines – secteur Sud-Est *0,2 hectare*

1. LOCALISATION

Le secteur des Ursulines Sud-Est concerne l'angle des rue Gantillon et Grenette, avec une extension au Nord avant l'actuel parking des Ursulines.

2. NATURE DE L'OPERATION ET CONFORMITE AU PADD

Le SCoT Beaujolais affirme l'intérêt de développer l'urbanisation autour des gares en définissant un nombre de logements à construire plus ou moins important selon la proximité aux gares.

Sur ce secteur très limité des Ursulines Sud-Est, les parcelles sont peu valorisées mais présentent des commerces et services en majeure partie des rez-de chaussée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de programmer l'évolution du site et de garantir :

- Une densification intégrée dans le tissu urbain,
- Une qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- Le développement durable.

Les principaux enjeux d'aménagement de ce quartier à terme sont :

- De recomposer un tissu urbain cohérent avec l'environnement suivant un épanelage en R+3 voire R+4,
- De confirmer la vocation de service et commerces de proximité à l'exception d'équipement de la personne, associée à un programme de logements,
- D'améliorer l'espace public et les abords des équipements (collège et musée).

3. PARTI ET CONDITIONS D'AMENAGEMENT

3.1. Recomposer un tissu urbain cohérent par des opérations de densification

Ce secteur constitue une première opération de renouvellement à l'échelle de l'îlot des Ursulines.

3.2. Confirmer la vocation mixte commerce / habitat

Les rez-de-chaussée commerciaux, de bureaux, services, artisanat ou équipements publics ou d'intérêt collectif sont à aménager autant que possible le long de la rue Gantillon et de la rue Grenette. L'objectif recherché est de développer la dynamique commerciale de la rue Nationale vers l'Est pour créer un lien avec le projet de la Quarantaine.

Secteur OA20 ou d'« Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 20 » :

Place Claude Bernard 2,3 hectares

1. LOCALISATION

La place Claude Bernard autour de laquelle a été délimité le périmètre de l'orientation d'aménagement marque la sortie Nord de la ville de Villefranche-sur-Saône.

Une fois passée la RD 44, la morphologie urbaine traditionnelle se transforme en un tissu de faubourg qui se dédensifie en s'éloignant du centre jusqu'à l'arrivée aux portes de la commune d'Arnas.

La place Claude Bernard assure la transition entre la ville commerçante historique et le faubourg étiré vers le Nord le long de la départementale.

Cette position de porte est d'autant plus notable que l'usage du périmètre foncier a peu évolué au cours des siècles, la fonction actuelle reproduisant presque à l'identique celle passée.

En partie Ouest, la rue Claude Bernard se poursuit vers le Sud par la rue qui est restée dénommée la rue des remparts ; la nef d'origine s'achevant en effet au droit du site.



plan de situation - source géoportail

 Secteur d'OAP 20

Les fonctions urbaines, tant celles historiques que celles actuelles, sont conformes à la situation géographique, représentées par :

- **La fonction viaire** : La Rue Nationale se poursuit historiquement par la rue de Belleville, elle permet également d'emprunter la RD 44 qui ceint la ville (premier boulevard périphérique),
- **La fonction de stationnement** : la place Claude Bernard autorise actuellement le stationnement de 144 véhicules. Ce réservoir de stationnement assure la double fonction de service à la clientèle des commerces de la nef, de desserte des deux écoles présentes sur site,
- **La fonction de services et équipements** représentée notamment par deux écoles, les locaux de l'ATMP,
- **La fonction commerciale** enfin, le long de la rue nationale, dont le rythme est interrompu au droit du carrefour,
- **La fonction résidentielle** située en arrière front le plus souvent.

Enfin, le périmètre retenu pour l'orientation d'aménagement jouxte celui de l'AVAP, le tissu historique de la ville venant se fondre au droit du site avec celui périphérique plus récent.

Outre quelques bâtiments d'accompagnement de la trame viaire historique, l'école Jean Zay figure un élément du patrimoine méritant une mise en valeur.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement couvre une surface totale de 22 839 m² comprise la surface de la place Claude Bernard.

2. NATURE DES OPERATIONS ET CONFORMITE AU PADD

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectifs de :

1. Structurer un espace de transition situé aux confins de la nef afin de parfaire son intégration dans le tissu urbain (dans sa morphologie ainsi que dans ses fonctions), à partir des principes généraux que sont :
 - La mise en valeur l'école Jean Zay : Sa perception sera améliorée par le traitement donné à la place Claude Bernard, tant dans ses aménagements que dans ses limites,
 - La reconstitution des cœurs d'îlot traditionnels.
2. Respecter la qualité patrimoniale du secteur et renforcer celle environnementale en tirant parti notamment des cœurs d'îlot, à partir des principes généraux suivants :
 - Le maintien du patrimoine existant en front de rue nationale qui pourra être rénové,
 - L'encouragement à réhabiliter le patrimoine bâti qualitatif lorsque les conditions techniques l'autorisent,
 - Le traitement mélioratif des espaces de cœur d'îlot et de leurs liens éventuels avec les espaces publics limitrophes.
3. Conforter les fonctions urbaines en prenant appui sur les équipements existants que sont les écoles (publique et privée) et les emplacements de stationnement de la place Claude Bernard, à partir des recommandations suivantes :
 - Les commerces en rez-de-chaussée préexistants sur la rue Nationale seront conservés,
 - Les rez-de-chaussée des constructions édifiées au droit de la place Claude Bernard auront une vocation mixte de service et/ou commerces. L'implantation d'un équipement de services destinés à la santé est privilégiée qui viendra renforcer l'attractivité du site,
 - Les cœurs d'îlot conserveront une vocation privilégiée d'espaces destinés à la détente, la formation ou aux loisirs.

3. PARTI ET CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Deux sous-secteurs se dégagent de part et d'autre de la rue Claude Bernard.

Pour le premier sous-secteur compris entre la rue Nationale et la rue Claude Bernard, les principes suivants sont retenus et pourraient être précisés dans le cadre de la poursuite des études sur ce secteur :

- Recomposition de la place Claude Bernard avec un front bâti structurant en fond de place
- Maintien et rénovation du bâti existant le long de la rue Nationale
- Création d'un front bâti rue Claude Bernard jusqu'au Sud de la place Claude Bernard.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble au droit de la place Claude Bernard, le programme pourra soit intégrer la rénovation du bâtiment existant au centre du fond de place actuellement, soit dans le cas de sa démolition en respecter à minima la trame.

Le programme devra comprendre obligatoirement du stationnement en sous-sol pour les besoins de l'opération, mais également, le cas échéant, compenser les places de stationnement supprimées en surface. En effet, la capacité de stationnement public ne devra pas être significativement réduite.

Le second sous-secteur à l'Ouest de la rue Claude Bernard forme l'interface entre l'axe sortant que figure la rue nationale et celui entrant, boulevard Gambetta. En ce sens, le secteur est la porte actualisée de la ville.

La morphologie urbaine mérite d'être mieux structurée, notamment en front d'axe routier.

Les composantes existantes influant notablement sur la structure de l'ilôt, son centre constituera un espace de respiration qui facilitera l'organisation périphérique.

Afin de mener à bien la restructuration des ilots bâtis, un remembrement foncier sera nécessaire qui intégrera la recomposition de la parcelle AC 330 (domaine privé communal).

La densité de ce sous-secteur restera légèrement inférieure à celle envisagée en partie Est, afin de tenir compte :

- de la réalité historique de la trame urbaine, le périmètre concerné est situé « hors les murs » de la ville ancienne,
- de l'effectivité actuelle : des bâtis et notamment de la hauteur et de l'emprise de certains d'entre eux (AC 345/349),
- de la pré existence d'espaces verts représentatifs : passage du Saint-Laurent au Sud du périmètre, à titre d'exemple.

Les principes suivants sont retenus et pourraient être précisés dans le cadre de la poursuite des études sur ce secteur :

- Reconstitution d'un bâti en front de rue Roncevaux
- Maintien en l'état des bâtiments existants au Sud-Est
- Création d'un espace tampon en cœur d'ilôt entre les constructions élevées en partie Ouest et celles de l'Est.

Le programme d'aménagement devra composer avec :

- des mixités fonctionnelles en intégrant, commerces services et accueil de professions médicales, paramédicales, en rez-de-chaussée à minima sur la place Claude Bernard
- des mixités sociales en intégrant des logements à vocation sociale ou en accession à la propriété
- un programme à préciser par la Ville de Villefranche-sur-Saône de logements en hébergement de type résidence (étudiants ou seniors) ou un hébergement hôtelier ou autre.

OAP thématique Commerces de Villefranche-sur-Saône

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » : Attractivité du centre-ville de Villefranche-sur-Saône

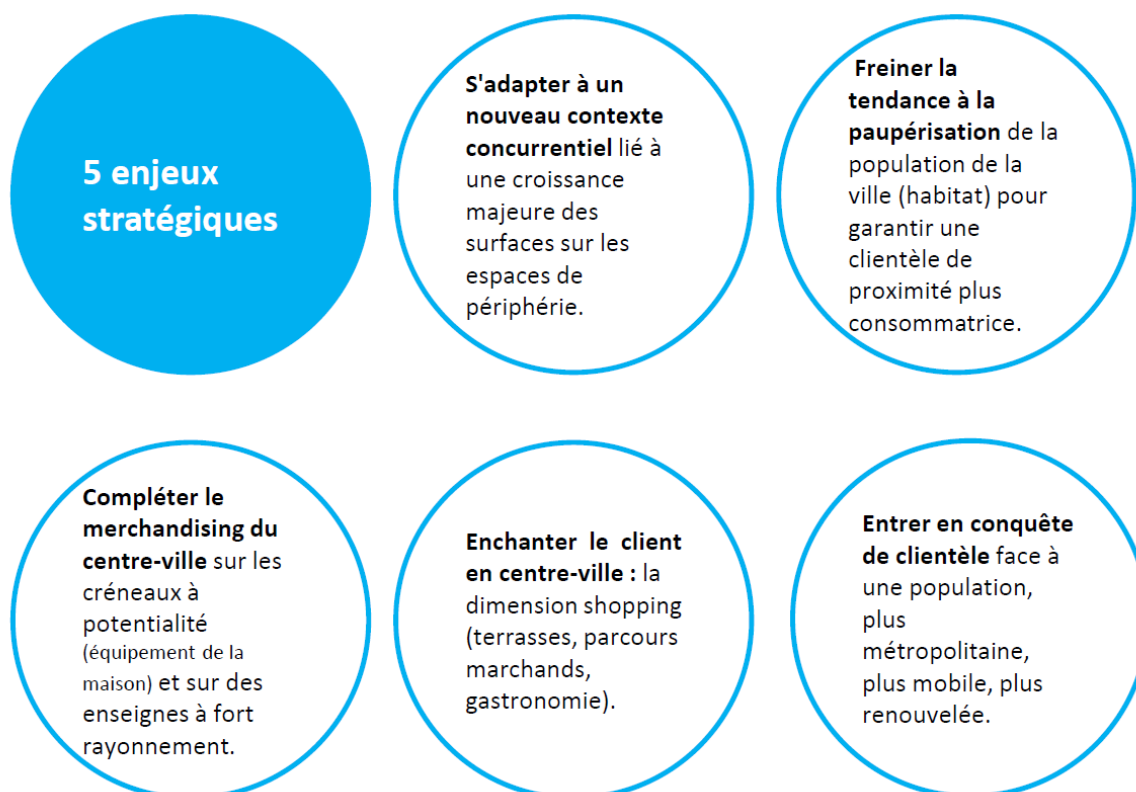
1. LE CONTEXTE

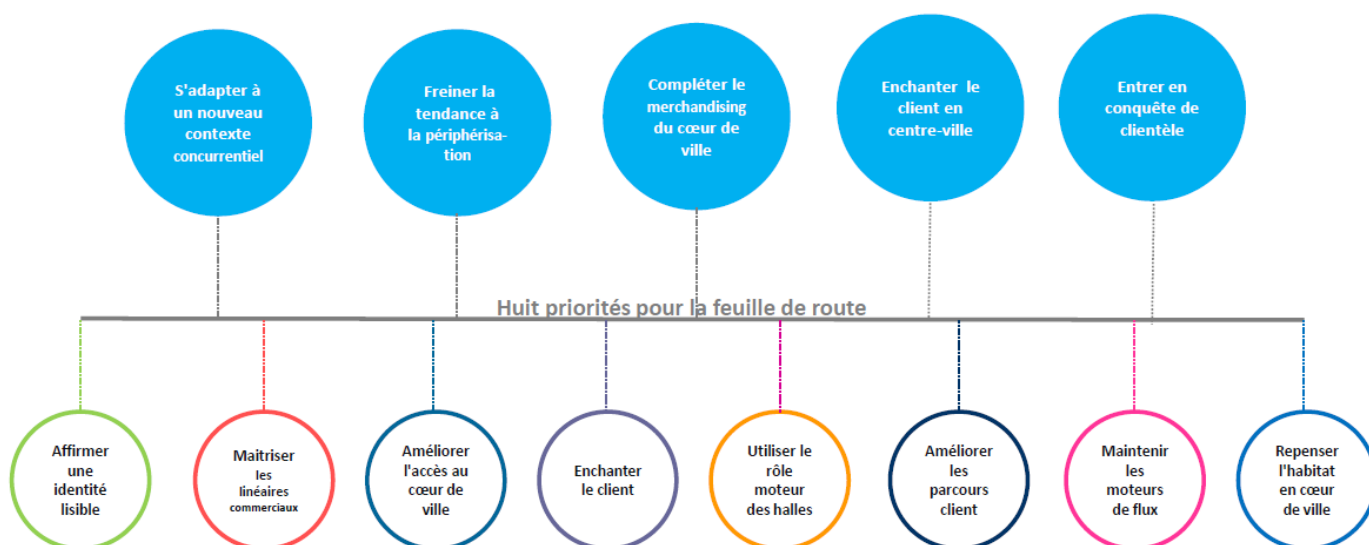
Le centre-ville de Villefranche sur Saône dispose de critères d'attractivité satisfaisants et d'une dynamique globalement favorable pour un centre-ville affirmant une position concurrentielle forte. Tout l'enjeu réside désormais à préparer le centre-ville aux enjeux futurs pour conserver cette position.

Le commerce constitue une fonction économique majeure participant à l'attractivité de Villefranche-sur-Saône. Il est nécessaire de le conforter et de le développer en respectant les conditions d'un équilibre satisfaisant entre l'armature commerciale du territoire et la hiérarchie urbaine.

Au vu des enjeux, la Ville a mené une étude de Stratégie d'attractivité du centre-ville permettant d'écrire une « feuille de route pour le centre-ville » et en conséquence de définir des prescriptions et des orientations fortes pour atteindre les objectifs fixés à partir du bilan établi à partir d'indicateurs de commercialité.

Il en ressort que pour maintenir la position concurrentielle du centre-ville, cinq défis stratégiques apparaissent essentiels à intégrer à la réflexion.





2. LES OBJECTIFS

Pour ce faire, les orientations définies ci-après visent à mettre en œuvre la Stratégie d'attractivité du centre-ville. En ce sens, elles confortent et s'articulent directement avec les dispositions inscrites réglementairement au PLU, visant notamment à ne plus permettre l'implantation ou l'aménagement de nouveaux commerces d'une surface inférieure à 600 m² en dehors du « périmètre du centre-ville ».

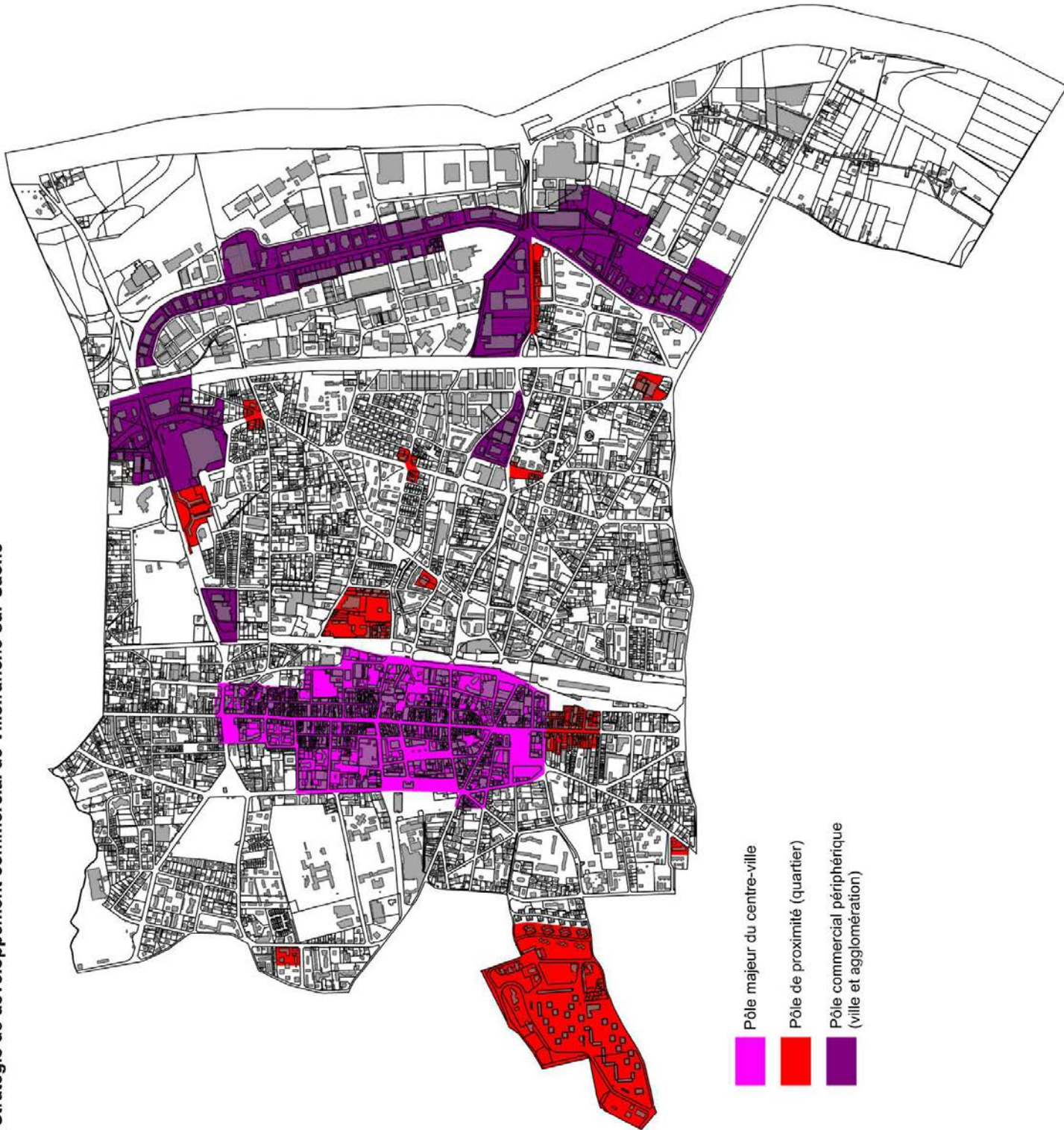
En effet, cette centralité urbaine majeure est le site prioritaire d'implantation pour tout type d'activités commerciales dans la mesure où elle constitue le moteur de l'offre commerciale de l'agglomération. Le maintien et le développement commercial avec toute sa diversité et sa qualité y sont encouragés dans un espace contenu par rapport à la situation actuelle, limité en particulier au Nord et au Sud de la rue Nationale.

Toutefois, cette règle ne doit pas être opposée au rôle des centralités de quartier qui offrent aux habitants du secteur des commerces et services de proximité nécessaires pour limiter les besoins en déplacement en particulier.

Ainsi, les orientations suivantes tendent à organiser la localisation des activités commerciales en dehors du « pôle majeur du centre-ville » sous conditions qu'elles participent à une dynamique de quartier ou secteur dans :

1. les « **pôles de proximité** » c'est-à-dire dans les centralités urbaines existantes (au sein de ces dernières ou dans leur prolongement) dans lesquels les commerces inférieurs à 600 m² de surface de plancher sont autorisés dans les conditions décrites ci-après,
2. les « **pôles d'aménagement commercial périphériques** » structurants, dans le respect de la hiérarchie de l'armature commerciale à l'échelle de la Ville ou de l'Agglomération dans lesquels les commerces inférieurs à 600 m² de surface de plancher sont interdits.

Le PLU décline donc ces objectifs, dans le respect des orientations fixées par le PADD, en combinant cette OAP thématique, le règlement écrit et son annexe et les documents graphiques.



1. Pôles de proximité

La présente OAP vise à prendre en compte les centralités urbaines dans le tissu urbain en dehors du centre-ville comme des compléments de l'armature commerciale, au cas par cas en fonction du contexte local et du projet présenté. Ce complément aux dispositions du règlement du PLU est inscrit pour maintenir et soutenir si besoin une dynamique de quartier sous réserve que le projet présenté puisse y participer en s'appuyant sur l'aménagement actuel et à venir du territoire au vu des programmations de renouvellement urbain ou autres opérations. L'OAP permet donc de définir les centralités urbaines du territoire identifiées sur la carte en page suivante « pôles de proximité » à partir desquelles les secteurs de développement potentiel du commerce, un peu plus large, peuvent être compris dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

2. Pôles d'aménagement commercial périphériques

La présente OAP participe également à l'encadrement des pôles d'aménagement commercial périphériques, conféré par le règlement graphique et écrit (zone Uic en particulier, Uibc, etc). En effet, certaines activités commerciales tels que les restaurants et les commerces liés à l'habillement de la personne ne peuvent plus être admises en dehors du « pôle majeur du centre-ville » si la Ville veut maintenir un équilibre déjà fragile.

En conclusion, la stratégie de développement commercial de Villefranche-sur-Saône doit consister à localiser, développer et structurer l'ensemble des activités commerciales en veillant au respect d'un équilibre. Les objectifs portés par le PLU, pour le territoire de Villefranche-sur-Saône, notamment à travers la présente orientation d'aménagement et de programmation, sont les suivants :

- ✓ Conforter le centre-ville de Villefranche-sur-Saône comme pôle commercial majeur au cœur de l'Agglomération, site prioritaire d'implantation.
- ✓ Localiser au sein ou dans la continuité physique des centralités urbaines déjà bien équipées en services et équipements de proximité et recensés sur la carte présentée ci-avant, les activités commerciales, concourant à l'animation des quartiers, notamment celles répondant à des besoins quotidiens.
- ✓ Orienter la localisation des autres activités commerciales dans les pôles périphériques structurants, dans le respect de la hiérarchie de l'armature commerciale ou de vocations dominantes.
- ✓ Interdire tout développement commercial autour des pôles commerciaux non structurés conduisant à porter atteinte à la stratégie d'attractivité du centre-ville et dans les zones d'activités économiques (hors Uic et Uibc), à l'exception d'activités de sports et loisirs.
- ✓ Améliorer l'intégration urbaine et la fonctionnalité des équipements commerciaux d'un point de vue qualitatif.

Volet 2 : L'habitat

Ce deuxième volet présente les « objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers... une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Il fixe des objectifs et des principes pour la période 2010 -2020, en s'appuyant sur les orientations et objectifs initialement définis pour la période 2010-2015 (6 ans) dans le cadre d'un PLH. Les éléments présentés ici et portant sur cette période ont pour objectif de préciser sur un plan à la fois chronologique et qualitatif, les orientations et objectifs du PLU.

Sommaire du volet 2

ORIENTATION 1. Définir les secteurs géographiques et catégories de logements à développer sur le territoire	58
<i>FICHE ACTION N°1</i>	61
<i>Mieux équilibrer la production de logements neufs entre les différentes communes de l'agglomération</i>	61
<i>FICHE ACTION N°2</i>	64
<i>Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux</i>	64
<i>FICHE ACTION N°3</i>	65
<i>Réguler les marchés fonciers et immobiliers</i>	69
<i>FICHE ACTION N°4</i>	71
<i>Intégrer le développement durable dans la politique de l'habitat</i>	71
ORIENTATION 2. Engager une politique en matière de requalification du parc privé et public, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain	73
<i>FICHE ACTION N°5</i>	76
<i>Réduire la consommation d'énergie des logements</i>	76
<i>FICHE ACTION N°6</i>	79
<i>Maintenir l'effort de rénovation urbaine</i>	79
<i>FICHE ACTION N°7</i>	81
<i>Favoriser l'amélioration et l'adaptation du parc de logements privés existants et lutter contre l'habitat indigne</i>	81
ORIENTATION 3. Apporter des réponses aux besoins des publics spécifiques	84
<i>FICHE ACTION N°8</i>	86
<i>Développer une offre en hébergement temporaire et d'urgence</i>	86
<i>FICHE ACTION N°9</i>	88
<i>Favoriser l'adaptation des logements aux nouveaux enjeux sociodémographiques</i>	88
<i>FICHE ACTION N°10</i>	90
<i>Développer une offre d'accueil pour les gens du voyage</i>	90
ORIENTATION 4. Créer des outils de pilotage, d'animation et de suivi du Programme Local de l'Habitat	91
<i>FICHE ACTION N°11</i>	93
<i>Mettre en place un Observatoire de l'habitat</i>	93
<i>FICHE ACTION N°12</i>	95
<i>Adhérer au fichier commun de la demande de logements sociaux du Rhône</i>	95
<i>FICHE ACTION N°13</i>	96
<i>Animer, évaluer et favoriser la coopération entre les acteurs de l'habitat sur l'agglomération</i>	96
<i>FICHE ACTION N°14</i>	98
<i>Favoriser la concertation sur les projets d'habitat au-delà de l'agglomération</i>	98
<i>FICHE ACTION N°15</i>	99
<i>Construire l'intérêt communautaire pour les politiques d'habitat</i>	99

ORIENTATION 1. Définir les logements à produire, les catégories à développer et leur localisation

► Objectifs quantitatifs

D'après le SCOT, le territoire devrait atteindre 230 000 personnes d'ici à 2030 (210 000 d'ici 2014) contre 185 000 en 1999, soit un apport de 45 000 personnes et une production en logements estimées à 40 000. Compte tenu de son positionnement, la CAVIL aura nécessairement un rôle important pour accueillir une part de cette nouvelle population.

Le « décollage » de l'activité de promotion immobilière sur la commune de Villefranche s/Saône a correspondu à un double desserrement de l'agglomération lyonnaise :

- desserrement des opérateurs, venant chercher des opportunités foncières devenues trop onéreuses sur les secteurs centraux
- desserrement plus récent de la clientèle lyonnaise, face à ces mêmes évolutions de prix.

Les tendances confirment ces évolutions fortes et anticipent une pénurie durable de logements sur l'agglomération lyonnaise, et le départ d'environ 1000 ménages par an vers les territoires extérieurs, dont environ 200 sur le secteur caladois.

Les besoins en logements neufs annuels sont ainsi estimés à hauteur **de 400 (prise en compte des besoins locaux) à 600 (prise en compte des besoins locaux et du desserrement lyonnais)** sur l'agglomération caladoise. Il est important de souligner que tout arbitrage à la baisse entretiendra le maintien d'un **niveau élevé des prix, qui exclut prioritairement la population caladoise dont le niveau de revenus est plus faible que celui des populations lyonnaises.**

► Objectifs qualitatifs

Le niveau de revenu de la population caladoise est inférieur à la moyenne du Département du Rhône ; les disparités sont toutefois fortes entre la ville de Villefranche et les 3 autres communes de l'agglomération.

Or la forme de développement immobilier choisi par la ville de Villefranche s/Saône ces dernières années (hors ZAC, hors maîtrise foncière publique), associée au type de ventes développées par les opérateurs sur un marché « en émergence » (vente « debout » en réseau à des investisseurs sur des produits de Robien), contribue à la hausse des prix.

Aujourd'hui, les gammes de prix servies sur les programmes neufs vendus ne correspondent plus à un équilibre de marché, et servent en priorité les clientèles extérieures. Les parcours résidentiels à l'intérieur de l'agglomération sont ainsi « bloqués » pour une proportion importante de ménages, contrainte d'aller chercher à l'extérieur des produits correspondant à leurs capacités financières.

Il semble donc important de rééquilibrer la production vers des logements plus abordables.

Il n'existe pas une voie unique pour produire des logements plus abordables, mais plutôt une pluralité d'actions à conjuguer :

- réorienter la production, aujourd'hui centrée sur Villefranche, vers des secteurs où le foncier est moins cher (Arnas, Gleizé),
- permettre une densification des logements produits (réduction de la taille des lots pour les maisons individuelles, passage de l'habitat individuel à l'habitat intermédiaire, densification en collectif pour les secteurs de faubourgs) pour réduire le coût du foncier par logement,
- développer fortement la production de logements aidés dans l'ensemble des produits existants (logements locatifs, mais aussi accession sociale et PSLA) afin de permettre à nouveau des parcours résidentiels au sein de l'agglomération, sans que les « sauts » d'efforts soient trop importants.

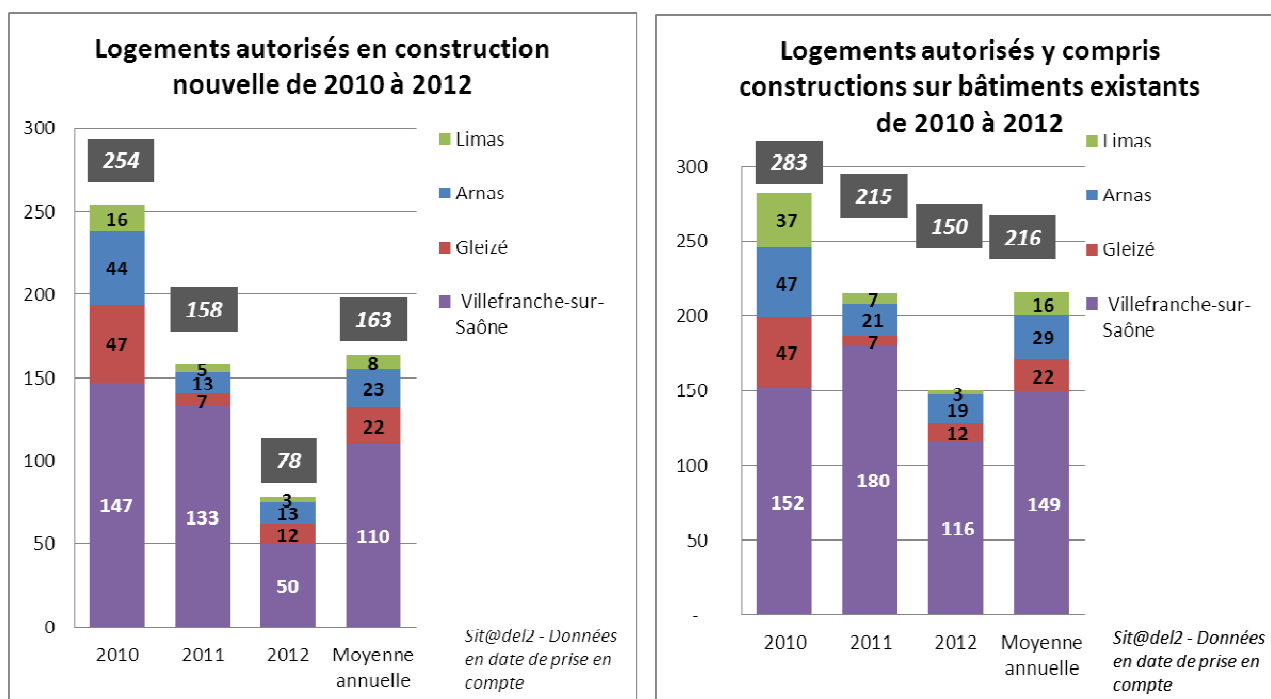
Sont préconisés, compte tenu de ces différents éléments :

- ▶ **un rythme de production de logements, maintenu *a minima* sur 400 par an, et *a maxima* sur 600 logements par an**, visant à alimenter suffisamment le marché et à stabiliser la pression foncière et immobilière globalement sur l'agglomération,
- ▶ **un rééquilibrage de la production de logements de la ville centre vers les autres communes**, pour diversifier les produits proposés et faire baisser le coût d'accès à la ressource foncière (les volumes produits dans les années antérieures étant un bon indicateur des « possibilités » de production sur ces communes),
- ▶ **un rééquilibrage général de la production vers des produits plus abordables**, dans l'objectif de reconstituer les possibilités de parcours résidentiels au sein de l'agglomération et de « désengorger » le parc locatif public :
 - au travers de formes urbaines plus compactes, minimisant le coût du foncier
 - au travers d'un effort significatif sur la production de logements aidés, dans l'ensemble des segments existants (depuis le PLAI jusqu'à l'accession sociale), à l'exception du PLS qui paraît peu adapté au contexte de marché,
- ▶ **le développement d'une production significative sous maîtrise publique** (30 % de la production en ZAC par exemple), permettant :
 - d'offrir des gammes alternatives non produites par le libre jeu du marché (accession libre à coût « maîtrisé »)
 - d'orienter la production vers des produits destinés à de l'accession, afin de rééquilibrer un marché locatif aujourd'hui en saturation (maintien de la part des logements locatifs libres à 1/3 de la production de logements libres en promotion, contre quasiment 2/3 aujourd'hui).

Mieux équilibrer la production de logements neufs entre les différentes communes de l'agglomération

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE ACTUALISE

Depuis 2002, la production de logements neufs sur le territoire de la CAVIL a été portée de façon très majoritaire par la Ville de Villefranche s/Saône, qui a profité de l'intérêt des opérateurs pour impulser une dynamique de renouvellement urbain forte. Mais cette croissance des mises en vente comporte des faiblesses : elle a tout d'abord été portée fortement par des opérations de logements collectifs en investissement locatif ; ensuite elle n'a pas été relayée sur les autres communes de l'agglomération. Aujourd'hui, le maintien de cet effort de construction, dont le diagnostic du PLH avait montré qu'il était adapté aux enjeux d'une agglomération de 50.000 habitants, implique un rééquilibrage entre les différentes communes, dans l'objectif de proposer des produits plus diversifiés (habitat intermédiaire et individuel) et plus tournés vers des logements en accession.



Les dernières données disponibles, portant sur les 3 premières années du PLH montrent un rythme de production en chute libre avec un nombre d'autorisation de constructions nouvelles qui passe de plus de 250 à moins de 100 en 2012. En tenant compte des autorisations accordées portant sur des bâtiments existants, ce ralentissement est moins marqué.

Quoi qu'il en soit, le niveau de production de logement est nettement inférieur à celui estimé nécessaire par le PLH ou le Scot mais le rééquilibrage géographique attendu est quasiment atteint puisque la part des autorisations de constructions nouvelles se situant à Villefranche s/Saône n'est que de 67% (69% en incluant les autorisations portant sur des bâtiments existants) sur la période 2010-2012.

Les 648 logements autorisés depuis 2010 représentent 13% de l'objectif de production nouvelle de 5000 logements sur 2010-2019.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

A partir des Orientations Stratégiques du Programme Local de l'Habitat et des objectifs actés dans le cadre du SCoT, l'offre nouvelle de logements (intégrant la production de 210 logements en compensation des démolitions dans le cadre du Renouvellement Urbain) se déclinera géographiquement de la manière suivante :

Répartition géographique de l'offre nouvelle 2010-2019

	Villefranche	Gleizé	Limas	Arnas	Total Cavil
Offre nouvelle	3000	860	450	690	5000
Soit en % du total	60%	17%	9%	14%	100%
<i>Objectifs initiaux pris dans le cadre du PLH</i>	1991	293	264	602	3150
<i>Resterait à réaliser 2016-2019</i>	1009	567	186	88	1850

Ce tableau récapitule la production de nouveaux logements à mettre en œuvre sur la période 2010-2019.

Au regard des premiers éléments de bilan portant sur les années 2010 à 2012, l'effort de production de logements sur la période 2013-2020 devra être renforcé afin d'atteindre les objectifs fixés en termes de volume global. En termes de répartition géographique de l'offre nouvelle, un effort supplémentaire devra être réalisé notamment sur la commune de Gleizé qui regroupe seulement 10% de l'offre nouvelle. A l'inverse et malgré une nette diminution au regard de la période antérieure à 2010, la part de la production se situant sur la commune de Villefranche devra encore diminuer.

	Estimation du nombre de logements minimum qui seront produits dans le cadre des secteurs OAP, des SMS et ER hors secteurs AOP
Arnas	627
Gleizé	782
Limas	418
Villefranche	1879
Total	3706

La production prévue dans le cadre des OAP atteindra, **au minimum**, 3 706 logements soit 74% de l'objectif global de production de 5000 logements.

PARTENAIRES

- pilotage

CAVIL

- partenaires opérationnels

Communes

- partenaires financiers

Sans objet

CALENDRIER PREVISIONNEL

Période 2010 - 2015, prolongée à horizon 2020

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Sans objet

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Observatoire de l'Habitat de la CAVIL

FICHE ACTION N°2

Favoriser la production de logements adaptés aux ressources des ménages locaux

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

L'objectif de rééquilibrage de la production de logements porté par le PLH n'est pas seulement géographique, mais aussi en termes de prix : compte tenu des ressources plus faibles des ménages de l'agglomération, les **logements dits « abordables »** doivent retrouver une part significative de la production totale, afin de rétablir des parcours résidentiels pour les différents ménages à l'intérieur de l'agglomération. A côté du triplement de la production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, conv. PIG2) envisagé pour la période 2010 - 2015 par rapport à la période précédente, les différents produits existants sur le marché (accession sociale, PSLA, logements privés conventionnés, logements libres à prix maîtrisés, lotissements communaux) devront tous être déployés dans cet objectif.

Seul le PLS ne devait pas être utilisé, compte tenu de la baisse anticipée des valeurs locatives sur les logements libres produits à l'aide du dispositif de défiscalisation de Robien.

Le tableau ci-dessous rappelle, à titre indicatif, les objectifs de répartition par gammes de prix des logements neufs à produire sur la période 2010 - 2015, commune par commune, tels qu'actés initialement par le PLH. Les principes de répartition qualitative de l'offre ont vocation à être maintenues jusqu'en 2020, sauf réajustement rendu nécessaire par les conclusions de l'Observatoire de l'Habitat.

Répartition de l'offre nouvelle de logements "2009/2014"	valeurs "cibles" au m2	Scenario retenu			Répartition par commune au terme des 6 ans du PLH			
		%	Nb/an	Nb/6 ans	Villefranche	Gleizé	Limas	Arnas
Social neuf PLAI	4,80 €	6%	25	150	84	10	20	36
Social neuf PLUS	5,30 €	11%	50	300	166	18	38	78
PLS	7,30 €	0%	0	0	0	0	0	0
PSLA	7,30 €	3%	15	90				
Accession sociale	2 150,00 €	5%	23	138	84	50	44	50
Loyer conventionné ANH (PIG)	5,22 €	2%	11	66	58	4	4	0
Loyer intermédiaire ANH (PIG)	7,00 €	5%	22	132	120	4	4	4
Libre Robien/Borloo Populaire	9,20 €	19%	85	510	350	40	30	90
Accession libre "maîtrisée"	2 400,00 €	21%	93	558	245	74	47	192
Accession libre	2 900,00 €	28%	126	756	506	69	53	128
TOTAL		100%	450	2700	1613	269	240	578

60% 10% 9% 21%

En revanche, au vu de l'évolution des différents dispositifs et notamment de la disparition du dispositif de Robien et, en 2013, de l'absence de dispositifs susceptibles de le remplacer sur le territoire de la Cavil, les objectifs liés à cette catégorie de logements ne pourront plus être mis en œuvre. Sur la période 2013-2019, et sous réserve d'évolutions législatives créant un nouveau dispositif de défiscalisation ayant pour objectif de produire du locatif intermédiaire, le recours au PLS pourrait, le cas échéant, être envisagé.

D'autre part dans sa version initiale, le PLH prévoyait le conventionnement de 198 logements locatifs privés dont 66 à loyer social et 138 à loyer intermédiaires. Au vu de la convention du « PIG2 » signée en décembre 2012, les objectifs prescrits par le PLH ne seront pas atteints puisque cette convention prévoit un **objectif de 42 logements conventionnés à loyer social et aucune réalisation en loyer intermédiaire. Les objectifs de logements conventionnés seront donc à reporter sur la période 2016-2019.**

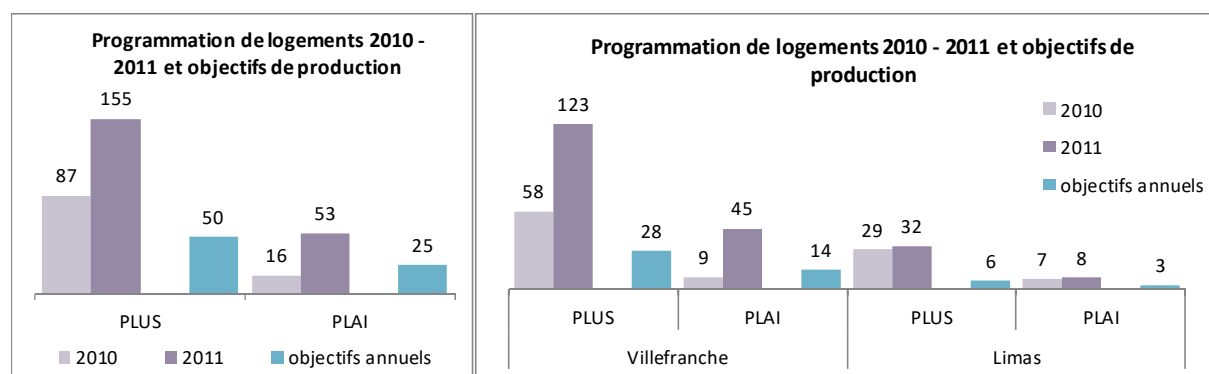
Concernant l'offre en accession sociale et afin de pérenniser les efforts dans le temps et de lutter contre de possibles effets d'aubaine, il demeure nécessaire d'accompagner l'ensemble des projets par la mise en place de clauses anti spéculatives.

Au-delà de l'objectif de production de 75 PLUS/PLAI par an (objectifs de 450 sur 6 ans actés par le PLH) qui permettent le développement de l'offre, 210 logements sont à produire en compensation des démolitions et 240 en compensation des ventes programmées.

Pour la période 2016-2019, c'est-à-dire au-delà de la période couverte initialement par le PLH, la production de logement locatif conventionné devra être définie en fonction des objectifs de rattrapage assignés aux communes qui seront, à ce moment, assujetties à l'article 55 de la loi SRU (communes concernées par les articles L302-5 à L302-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la loi du 18 janvier 2013) et qui n'auront pas atteints leur objectifs.

Dans le cas contraire, les objectifs de production de logements « abordables » incluant l'ensemble du locatif conventionné et l'offre en accession sociale seront, conformément au Scot, de 20% de l'offre nouvelle.

POINT SUR LA PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS PLUS ET PLAII



L'analyse de la programmation de logements sociaux en 2010 et 2011 montre que Villefranche et Limas ont largement dépassés leur objectifs de production annuelle et même l'objectif global du PLH sur certains segments :

- Pour Villefranche, la programmation 2010 et 2011 représente 109% de l'objectif PLH en PLUS et 64% de l'objectif PLAI
- Pour Limas, la programmation 2010 et 2011 représente 160% de l'objectif PLH en PLUS et 75% de l'objectif PLAI

En revanche, aucun logement n'a été programmé sur les communes de Gleizé et d'Arnas durant ces deux années.

Une cinquantaine de logements sociaux auraient été programmés en 2012.

Sur la seconde partie de la période PLH, ces deux communes, et notamment Arnas dont les objectifs sont les plus élevés (et qui, au vu de son évolution démographique pourrait très rapidement se trouver soumise à l'article 55 de la loi SRU), devront très nettement accroître leur production de locatif social.

Au global, sur 2010-2019, les objectifs de production de logements locatif sociaux (hors logements conventionnés privés) peuvent se détailler ainsi :

- 450 logements sociaux en reconstitution des logements démolis et compensation des ventes HLM (PLH initiale)
- 450 logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI en développement de l'offre (objectif initial PLH)
- au minimum 370 logements abordables (sur la base de 20% de l'objectif de 1850 logement produits sur 2016-2019) dont la répartition entre locatif social et accession sociale pourra être modulée selon les évolutions législatives et la situation du marché de l'habitat dont l'évolution est analysée par l'Observatoire de l'Habitat. **Les servitudes portées au PLU dans le Règlement permettent d'estimer l'objectif de programmation à environ 410 logements abordables** in fine soit plus de 22 % de l'offre, dont 264 locatifs sociaux (14,3 %), plus d'une centaine à définir en locatif social et en accession sociale, et, 45 en accession sociale, **soit un niveau bien supérieur aux 20% d'offres abordables demandés par le Scot.**

Suivant l'estimation donnée par le tableau présenté ci-après, ce sont 846 nouveaux logements locatifs sociaux au minimum qui pourront être produits (hors compensation des ventes, loyer conventionné PIG et démolitions pour partie.

Les réalisations et prévisions montrent que l'objectif est atteignable :

- 360 logements locatifs sociaux ont été programmés entre 2010 et 2012 (estimation pour 2012 : une cinquantaine de logements programmés), soit 42% de l'objectif
- 680 logements restent potentiellement réalisables : près de 170 sont construits ou en cours sur les 846 programmés dans le cadre des secteurs OAP (431), Secteurs à emplacements réservés (275) ou Secteurs de Mixité Sociale non inclus dans les OAP (90).

Le tableau ci-après détaille l'ensemble des « prévisions » selon leur nature dans le PLU. On notera également que 293 logements en accession sociale sont prévues ainsi que 101 logements abordables sans que soit définie leur nature (locatif ou accession), ce qui permet également une marge d'ajustement en fonction des réalisations et des éventuelles évolutions des objectifs légaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

		Estimation du nombre de logements minimum qui seront produits dans le cadre des secteurs OAP, des SMS et ER hors secteurs AOP				
		Nombre de logements	Dont logements abordables	Répartition et identification du logement abordable prévu		
				Locatif social	Accession sociale	Abordable non défini
Arnas	OA1-SMS1	245	102	76	26	
	OA2-SMS2	145	64	50	14	
	OA3-SMS3ab	41	9	7	2	
	OA4-SMS21	16	3		3	
	OA5	7				
	OA6-SMS4	165	66	50	16	
	ER9	8	8	8		
Sous-total Arnas		627	252	191	61	0
Gleizé	OA6-SMS5	255	51		20	31
	OA7-SMS6	150	36	6	30	
	OA8-SMS7	100	25		10	15
	OA9-SMS8	75	10		10	
	OA10-SMS-9	90	16			16
	OA11-SMS10	90	10		10	
	ER1	22	22	22		
Sous-total Gleizé		782	170	28	80	62
Limas	OA12-SMS12	240	67		28	39
	SMS11	40	16		16	
	SMS17	54	40	40		
	SMS20	48	12	12		
	ER2	20	20	20		
	ER3	16	16	16		
Sous-total Limas		418	171	88	44	39
Villefranche	OA15-SMS13	105	28	22	6	
	OA16-SMS14	600	150	120	30	
	OA17-SMS15	440	110	88	22	
	OA18-SMS16	500	77	62	15	
	SMS18		25	20	5	
	SMS19		23	18	5	
	ER4	125	125	100	25	
	ER5	33	33	33		
	ER6	14	14	14		
	ER7	32	32	32		
	ER8	30	30	30		
Sous-total Villefranche		1879	647	539	108	0
TOTAL		3706	1240	846	293	101
Soit en % de l'ensemble		100%	33%	23%	8%	3%

PARTENAIRES

- pilotage
CAVIL ; Communes.
- partenaires opérationnels
Communes ; opérateurs publics et privés.
- partenaires financiers
Etat ; ANAH ; Région ; Département.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

- Financement CAVIL pour le locatif social :
Logement PLUS : 60 € / m², plafonné à 3500 € / logement
Logement PLUS – compensation ventes HLM : 60 € / m², plafonné à 1000 € / logement
Logement PLAI : 70 € / m², plafonné à 4000 € par logement
Les logements construits en compensation des ventes HLM sont des logements sociaux PLUS.
- Financement CAVIL pour l'accèsion sociale :
Abondement au PTZ : 3 000 € pour un ménages de 3 personnes, 4 000 € pour un ménage de 4 personnes et +
Logement en PSLA : 3 000 € par logement
- Financement CAVIL pour les loyers conventionnés dans le cadre du PIG 2 :
La dotation est répartie selon le niveau de dégradation des logements selon la grille de l'ANAH.
Logements à un niveau de dégradation très important : 20% plafonné à 10 000 € / logements
Logements à un niveau de dégradation moyen : 20% plafonné à 5000 € / logements

Une prime « réduction de loyer » est également mise en place pour les propriétaires qui s'engagent à pratiquer des loyers sociaux pour une durée de 12 ans au moins.
Prime de 50 €/m² estimée à 4000 € / logements.

Tableau financier global par an et au total à l'échelle de la CAVIL

Ce budget est calculé sur une hypothèse de financement maximum de la CAVIL (financement au plafond systématique pour le locatif social) et porte sur la période couverte par le PLH, soit 2010-2015.

Budget maximum	Nb par an	Montant annuel (au plafond)	Nombre total	Montant total (au plafond)
PLUS	50	175 000 €	300	1 050 000 €
PLUS compensation Vtes HLM	40	40 000 €	240	240 000 €
PLAI	25	100 000 €	150	600 000 €
PSLA	15	45 000 €	90	270 000 €
Accession sociale	23	92 000 €	138	552 000 €
Sous Total 1	153	452 000 €	918	2 712 000 €
Loyer conventionné (convention PIG – 2013-2015)	13	125 000 €	42	375 000 €
Sous Total 2	166	577 000 €	960	3 087 000 €

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Observatoire de l'habitat, Comité de pilotage annuel.

FICHE ACTION N°3

Réguler les marchés fonciers et immobiliers

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Les années 2005 à 2007 (période précédant la mise en place du PLH) ont été marquées par une production de logements neufs provenant essentiellement de projets privés, en dehors de toute régulation publique par le biais d'opérations d'aménagement. Pour efficace qu'il ait été au regard du nombre de logements produits, ce système, par l'absence de valeurs de références maîtrisées par les collectivités, favorise la spéculation foncière et la hausse des prix.

C'est pourquoi il est proposé, en complément de la fiche n°1, que **30%** au moins de la production de logements neufs soit réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées par l'agglomération ou les communes, que l'aménageur soit public ou privé. L'objectif de cette régulation est bien de pouvoir alimenter régulièrement le marché de valeurs foncières correspondant aux objectifs de la collectivité, afin d'enrayer les phénomènes de spéculation. L'EPORA, en tant qu'Etablissement Public Foncier, pourrait être amené à jouer un rôle significatif dans la maîtrise et le portage de cette offre foncière.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Mise en œuvre de projets d'aménagement d'ensemble publics ou privés (ZAC, PAE, lotissements communaux...), représentant environ un total de **880 logements** sur la période 2010 - 2015, répartis sur les différents secteurs de l'agglomération : par exemple, Les Prés du Marverand à Arnas, Les Charmilles sur Gleizé, secteur Monplaisir à Villefranche.... Mise au point d'un calendrier partagé visant à articuler au mieux la production des logements entre les différentes opérations. Mise en place d'une stratégie foncière sur ces projets structurants (maîtrise et portage) ; négociation d'un programme d'intervention avec l'EPORA.

à court terme :

Identification des secteurs stratégiques permettant la réalisation de projets d'aménagement d'ensemble (identification du potentiel de production de logements, l'objectif étant d'atteindre 880 logements sur la période 2010 – 2015 dans le cadre de ces projets) et articulation avec le PLU.

à moyen/long terme :

Mise en place d'une politique volontariste de maîtrise du foncier par la collectivité pour la réalisation des projets d'ensemble permettant d'atteindre 30 % de la production totale. Le portage du foncier pourrait être assuré par l'EPORA, la CAVIL ou les communes mais l'aménagement serait maîtrisé par les communes ou la CAVIL.

Début 2013, plusieurs conventions ont été passées avec l'EPORA :

- Des conventions de veille avec la CAVIL sur plusieurs secteurs : La Chartonnière et Les Filatures/Les Grands Moulins. (A noter également, la Zone Industrielle Nord, mais sans lien avec l'habitat, projet de renouvellement urbain pour de l'activité industrielle et artisanale).
- Des conventions opérationnelles avec la Commune de Villefranche : une portant sur le quartier Monplaisir et une autre portant sur le secteur situé entre l'Avenue du Général Leclerc et la rue Vauxrenard.
- Une convention d'étude et de veille multi-site passée avec la commune de Villefranche-sur-Saône.

PARTENAIRES

- pilotage

CAVIL/Communes

- partenaires opérationnels

Aménageurs publics et privés ; grands propriétaires fonciers de l'agglomération ; EPORA.

- partenaires financiers

Etat. Aménageurs publics et privés. Investisseurs institutionnels.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Durée du PLU.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Veille foncière et acquisitions via EPORA

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Instances de suivi partenariales du Programme.

Part des logements produits en opérations d'ensemble.

Commercialisation de charges foncières en accord avec les objectifs du Programme.

FICHE ACTION N°4

Intégrer le développement durable dans la politique de l'habitat

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Le rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire de l'agglomération représente une opportunité majeure pour introduire les objectifs de développement durable dans la politique d'habitat : volet social par une meilleure adéquation de l'offre à la demande (cf. fiche n°4), volet économique par une plus grande régulation du marché immobilier (cf. fiche n°2), mais aussi volet environnemental. Pour ce dernier volet, plusieurs actions pourront être mises en œuvre :

- préservation des ressources foncières sur l'agglomération, en concertation avec les propriétaires d'exploitations agricoles,
- développer les approches environnementales en limitant l'étalement urbain, en établissant un référentiel de densités minimales transcrit dans les documents d'urbanisme,
- appliquer les normes de performances de qualité environnementale et énergétique, favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- développer des expérimentations techniques et des démarches de sensibilisation sur l'économie des ressources,
- définition d'une opération pilote.

La question de la maîtrise de l'énergie fait l'objet d'une fiche action spécifique (fiche n°5).

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

La préservation des ressources foncières pose la question de la **densification des projets d'habitat** ; une densité bien conçue, en évitant les sensations d'enfermement pour les publics concernés, représente de plus plusieurs avantages :

- elle permet plus facilement d'atteindre la masse critique nécessaire au bon fonctionnement des commerces pour les projets mixtes, tout comme à celui des équipements publics (culturels, sportifs, scolaires...)
- elle permet de conjuguer harmonieusement plusieurs formes urbaines et produits logements, correspondant à des attentes différentes des catégories de population (les personnes âgées n'ont pas forcément les mêmes attentes que les jeunes familles, par exemple).

Afin de s'adapter à la réalité des différents secteurs, nous préconisons des densités minimales pour tout projet d'habitat, qui seront à traduire dans le PLU de l'agglomération :

	Secteurs « plus denses »	Secteurs « moins denses »
Villefranche	80 logements/ha	40 logements/ha
Gleizé, Limas, Arnas	30 logements/ha	15 logements/ha



La **mise en place de préconisations environnementales au sein des opérations d'aménagement** devra quant à elle se réaliser par :

- la mise en place d'Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU) en préalable au lancement des opérations
- à partir des préconisations de l'AEU, la mise en place d'un cahier des charges environnemental dans le cadre du processus de consultation des aménageurs et des opérateurs.

Le respect de ces éléments conditionnera directement l'intervention financière de la CAVIL au sein de ces projets.

à court terme :

Cartographie des secteurs avec les densités retenues par commune

Mise en place d'une AEU à l'échelle de la CAVIL : définition des modalités liées au développement durable conditionnant la réalisation d'opérations d'ensemble, le financement de la CAVIL (en lien avec l'ADEME)

Définition d'une opération pilote

à moyen/long terme :

Tout au long de la période du PLU, en fonction de mise en œuvre de projets d'ensembles, mise en place d'une AEU (adaptation de l'AEU définie à l'échelle de la CAVIL au contexte spécifique de l'opération.

PARTENAIRES

- pilotage

CAVIL

- partenaires opérationnels

Communes ; aménageurs publics et privés ; opérateurs publics et privés, ADEME

- partenaires financiers

Etat ; Région ; Département.

CALENDRIER PREVISIONNEL

2009 : transcription dans le PLU de la CAVIL.

A partir de 2010 : mise en œuvre au sein des projets d'aménagement.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Financement des AEU par la CAVIL (au cas par cas)

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Suivi des projets d'aménagement.

Evaluation annuelle du volet habitat.

ORIENTATION 2. Engager une politique en matière de requalification du parc privé et public, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain

► Soutenir les actions de réhabilitation, notamment en matière énergétique

La réhabilitation permet de se réapproprier un habitat inadapté (habitat insalubre ou inconfortable).

Le parc de logements de la CAVIL est marqué par un fort développement au cours des années 1970. Ce type de parc est souvent caractérisé par une faible qualité énergétique des logements. En effet, les logements très anciens jusqu'à ceux réalisés avant le premier choc pétrolier, de par leur manque d'isolation et leur moyen de chauffe obsolète, induisent une empreinte environnementale lourde et des charges de plus en plus importantes. Par la hausse constante des prix des énergies, les situations de privations énergétiques des ménages sont de plus en plus courantes chez les locataires du parc privés et les propriétaires occupants modestes. Les logements et notamment ceux construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 doivent faire l'objet d'une amélioration de leur performance énergétique.

Bien que leur volume soit en baisse, en 2003, encore 615 logements étaient considérés comme potentiellement indignes¹ sur l'agglomération, soit environ 5 % des résidences principales. Ils partagent les caractéristiques suivantes :

- Ils sont concentrés à Villefranche-sur-Saône. Sur les autres communes moins de 50 logements sont potentiellement indignes ;
- Ils se concentrent sur le parc locatif privé (73 % du parc potentiellement indigne) ;
- Ils sont de grande taille : 14 % des logements sont de taille inférieure à 35 m².

Ces situations connaissent une amélioration avec la mise en œuvre d'actions successives à l'initiative de la CAVIL. En effet, en 2003 était lancée un OPAH, suivie en 2007 d'un premier PIG : Programme d'Intérêt Général, de Cohésion Sociale et de maîtrise de l'énergie.

Le PIG 1 aura permis les réhabilitations suivantes :

- **202** logements améliorés dont 69 de propriétaires occupants et 133 pour les propriétaires bailleurs ;
- parmi les 133 logements, **84** ont été conventionnés avec l'ANAH dont 58 en loyer social et 26 en intermédiaire ;
- **62** logements vacants ont été remis sur le marché.

Le coût des travaux s'est élevé à plus de 5 millions d'euros, dont plus de 2 millions d'euros de subventions de l'ANAH et près de 542 000 euros d'aide apportée par la CAVIL.

La démarche est alors prolongée et une convention a été notifiée pour la mise en œuvre d'un second Programme d'Intérêt Général (PIG 2) avec pour orientation principale la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. La mise en œuvre de ce PIG 2 débutera en janvier 2013.

Les objectifs du PIG 2 se basent sur les enjeux du PLH, qui, en visant l'adaptation et l'amélioration des logements privés existants, précise que les réhabilitations doivent se faire en veillant à une bonne performance énergétique. Le PIG 2 cible les logements de propriétaires occupants modestes et de propriétaires bailleurs privés.

¹ Le parc privé potentiellement indigne est estimé par le croisement des catégories cadastrales (6 à 8) et des données issues de Filocom.

L'axe d'intervention prioritaire envers les propriétaires occupants à revenus modeste est la lutte contre la précarité énergétique, par la diminution des charges énergétiques et la limitation des situations de privation des ménages. L'action reposera sur des actions de sensibilisation des ménages propriétaires occupants par le biais de diagnostics de performance énergétique. Le deuxième champ d'intervention pour les propriétaires occupants concerne les situations globales de « mal logement » pour lesquelles sera réalisée une évaluation du niveau de dégradation via la nouvelle grille de l'ANAH.

Ensuite sera préconisé un programme de travaux de réhabilitation souhaitable, reposant sur l'attribution d'aides financières.

Ces subventions, issues de l'ANAH, de la CAVIL et de l'Etat seront mobilisées pour :

- La prise en charge des projets de travaux lourds relevant d'un logement très dégradé;
- Les travaux visant à la salubrité et la sécurité du logement
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique par la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » avec le Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)

Concernant les propriétaires bailleurs, l'accent est mis sur la lutte contre l'habitat indigne. Les aides porteront sur :

- Les opérations lourdes menées par les propriétaires bailleurs suite à un constat de grande dégradation (évalué selon la nouvelle grille de l'ANAH)
- Les opérations liées à la sécurité, la salubrité, la dégradation moyenne et à l'adaptation du logement

Les dispositions prises par la CAVIL répondent aux nouvelles orientations de l'ANAH entrées en vigueur en janvier 2011. Les subventions de l'ANAH et de la CAVIL seront conditionnées par une obligation de conventionnement des loyers d'une part, et de performance énergétique des logements d'autre part.

► **Maintenir l'effort de rénovation urbaine**

Les réflexions sur l'évolution de certains quartiers souffrant de problèmes sociaux et dont l'offre de logements ne répond plus à la demande des ménages ont conduit à retenir les deux sites de Troussier et des Cavaliers pour des projets de renouvellement urbain.

Pour le **quartier des Cavaliers** situé à l'ouest de Villefranche-sur-Saône, le projet prévoit à terme la démolition de 140 logements LOPOFA et la reconstruction de 122 logements sur site.

Les reconstructions se déroulent en 4 tranches :

- 1ère tranche livrée en 2008/2009 : 24 logements (avant les premières démolitions)
- 2ème tranche livrée en juin 2011 : 38 logements
- 3ème tranche en cours, livrable en juillet 2013 : 30 logements
- 4ème tranche prévue à partir de septembre 2013 (livraison fin 2014) : 30 logements.

Les démolitions sont prévues en trois tranches :

- 1ère tranche de démolition en 2009 : 40 logements
- 2ème tranche de démolition fin 2011 : 60 logements
- 3ème tranche de démolition prévue sur l'été 2013 : 40 logements.

Le projet de renouvellement urbain du **quartier Troussier** prévoit la démolition de 70 logements. Ce quartier situé à l'Est de Villefranche-sur-Saône compte 281 logements gérés par HBVS. Pour répondre aux dysfonctionnements repérés, des réflexions sur un projet de renouvellement urbain ont été engagées dès 2000. En 2003, le Comité Stratégique a validé les grands principes de ce projet :

- Désenclaver le quartier,
- Redéfinir les espaces publics et privés,
- Déplacer la maison de quartier
- Démolir 70 logements dans une optique de dédensification.

A ce jour, les travaux ont commencé et la démolition des 70 logements est achevée. Les travaux de réaménagement des espaces extérieurs et de désenclavement sont en cours. Le chantier de la maison de quartier est en cours de réalisation.

Une étude urbaine sur les ZUS de **Belleruche et Belligny** a été lancée sous maîtrise d'ouvrage de la CAVIL et à l'initiative des partenaires du CUCS afin de préfigurer un projet de rénovation urbaine dans le cadre d'un éventuel PNRU 2.

Sont préconisés, compte tenu de ces différents éléments :

- ▶ La **poursuite de l'amélioration de l'habitat ancien et indigne** (par le biais de PIG notamment)
 - avec des objectifs quantitatifs plus importants ;
 - des objectifs de production de logements conventionnés également plus importants ;
 - et des objectifs d'amélioration de la qualité énergétique des logements ;
- ▶ Le **conditionnement des aides intercommunales au respect d'une certaine qualité énergétique** lors du financement de logements neufs ;
- ▶ La **poursuite des actions de rénovation urbaine** dans le cadre de la contractualisation réalisée avec l'ANRU et les partenaires.

FICHE ACTION N°5

Réduire la consommation d'énergie des logements

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Le « prix » d'un logement comporte le coût d'investissement (loyer ou mensualité), mais aussi le coût de fonctionnement. Dans ce coût de fonctionnement, la part des énergies, liées au chauffage en particulier, connaît depuis plusieurs années une augmentation significative. Les tendances prévisionnelles vont vers une amplification de ces phénomènes. Dans ces conditions, la maîtrise du coût des énergies dans les logements représente un enjeu très fort, à la fois pour les logements existants et pour l'offre nouvelle.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Concernant les logements existants :

Un premier PIG initié par la CAVIL en 2007 aura permis la réhabilitation de 202 logements de propriétaires occupants et propriétaires bailleurs privés. Parmi ces réhabilitations, 40 ont fait l'objet d'efforts particuliers concernant la performance sur le plan énergétique. La démarche est poursuivie dès janvier 2013 et pour 3 ans, avec le PIG 2, qui prend en compte les préconisations du PLH ; la réhabilitation des logements doit systématiquement se faire en veillant à une bonne performance énergétique des bâtiments.

Un repérage durant le PIG 1 ainsi qu'une action de lutte contre l'habitat indécet et la précarité énergétique auront permis de mettre en évidence des besoins en termes de salubrité et d'amélioration énergétique des logements privés. C'est donc sur la lutte contre la précarité énergétique et le logement indigne que le PIG 2 met l'accent. Pour les 3 années de mise en œuvre du PIG 2, l'objectif quantitatif prévoit :

- **48** logements réhabilités chez des propriétaires occupants dont 36 opérations visant à une meilleure performance énergétique dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique
- **42** logements réhabilités dans le parc locatif privé, dont 33 qui relèveront d'une dégradation importante

L'enveloppe financière dédiée à l'aide aux travaux pour la période de trois ans s'élève à 561 000 euros par la CAVIL, 1 405 800 euros par l'ANAH et 75 600 euros par l'Etat via le programme « Habiter Mieux ».

Pour chaque réhabilitation, les subventions accordées par l'ANAH, l'Etat, mais aussi par la CAVIL seront conditionnées selon le gain en efficacité énergétique induit par les travaux. En effet, les objectifs de performance énergétique ont été renforcés par la CAVIL pour ce second PIG. Les subventions de la CAVIL seront conditionnées au double engagement de pratiquer des loyers intermédiaires ou sociaux pour les bailleurs et de réaliser un gain de performance énergétique. L'obtention de l'étiquette énergétique C après travaux sera exigée, l'ANAH n'imposant que la classe énergétique D. Quant à l'obtention du FART, l'Etat exige une amélioration énergétique après travaux d'un minimum de 25%.

Concernant le logement neuf :

- pour les fonciers publics ou dans le cadre des opérations d'aménagement, de constituer des cahiers des charges de consultation d'opérateurs comportant la mise en œuvre de préconisations opérationnelles selon l'AEU
- pour les projets privés menés en « diffus », il conviendrait d'intégrer des recommandations sur les économies d'énergie
- enfin pour les projets de logements sociaux neufs, la CAVIL pourrait conditionner son intervention financière au respect du référentiel régional.
Actuellement le référentiel régional propose une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement technique des équipes pour la construction et une aide liée au surinvestissement : 35 % du surinvestissement, plafonné à 35 €/m² dans le cadre d'opérations de niveau « très performant », c'est-à-dire avec une consommation équivalente à 50 KWh/m²/an (sachant que la RT 2005 est à 85 KWh/m²/an). L'aide financière de la Région peut être de 40 %, avec un plafond de 70 €/m² du surinvestissement pour le niveau « basse consommation (30 KWh/m²/an)

Dans le cadre d'une démarche structurée, la CAVIL pourrait mettre en place un groupe de travail technique avec les organismes financiers et les bailleurs sociaux afin d'élaborer des solutions de financement innovantes pour les ménages acquérant ce type de biens.

À court terme :

Appliquer le **référentiel QEB de la Région** pour tous financements de logements sociaux avec un niveau « très performant »

Mettre en place l'AEU à l'échelle de la CAVIL pour les projets d'ensemble.

À moyen/long terme :

Financer les logements sociaux si intégration du niveau « basse consommation » dans les opérations
Réaliser un bilan intermédiaire et réévaluer les conditions de financements de la CAVIL en fonction de nouvelles normes (HQE, logements passifs,...) et des nouveaux objectifs liés à l'amélioration de l'habitat existant.

PARTENAIRES

- pilotage

CAVIL

- partenaires opérationnels

ANAH ; Région ; Communes, organismes financiers, bailleurs sociaux, ADEME, CAFAV

- partenaires financiers

ANAH ; Région ; Etat (programme « Habiter Mieux »)

CALENDRIER PREVISIONNEL

Mise en place dès 2009.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Pour rappel, concernant les logements existants,

PIG 2 :

Financement équipe opérationnelle de janvier 2013 à décembre 2015: 151 297 € TTC

Crédit réservé pour l'amélioration des logements de janvier 2013 à décembre 2015 : 561 000 €

	Par an	Total sur les 3 ans du PIG 2
Financement équipe opérationnelle	50 432 €	151 297 €
Crédit réservé pour l'amélioration des logements	187 000 €	561 000 €
Total	237 432 €	712 297 €

Concernant le logement neuf :

Si financement des logements sociaux neufs conditionnés par l'intégration du référentiel régional QEB 2007 « très performant » : coût intégré dans la fiche n°2

Si augmentation du financement si intégration du référentiel régional « basse consommation » : 1 000 € par logement, soit 70 000 € par an (sur la base de 70 logements sociaux), **soit 420 000 €.**

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Observatoire de l'habitat, bilan annuel PIG, Comité de Pilotage du Programme.

FICHE ACTION N°6

Maintenir l'effort de rénovation urbaine

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Depuis plusieurs années la CAVIL et ses partenaires ont engagé des réflexions sur l'évolution de certains quartiers souffrant de problèmes sociaux, dont l'offre ne répond plus à la demande actuelle des ménages.

Deux sites sont concernés par ces projets de renouvellement urbain : **Troussier** dont le projet est avancé et **les Cavaliers**, en cours de définition.

Dans le cadre d'un éventuel PNRU 2, une étude a également est en cours de lancement sur les quartiers en ZUS de Belleruche et Belligny, sous maîtrise d'ouvrage de la CAVIL et à l'initiative des partenaires du CUCS afin de préfigurer un projet de rénovation urbaine.

Pour rappel, la production de logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre s'ajoutera aux objectifs de production de logements sociaux (définis dans la fiche n° 2).

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Le quartier Troussier :

Ce quartier est situé à l'Est de Villefranche-sur-Saône et compte 281 logements gérés par HBVS. Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 70 logements.

En 2003, le Comité Stratégique a validé les grands principes de ce projet qui devrait être réalisé d'ici 2010 :

- Désenclaver le quartier,
- Redéfinir les espaces publics et privés,
- Déplacer la maison de quartier,
- Démolir 70 logements dans une optique de dédensification.

Le projet, acté par le protocole d'accord signé en mars 2008 par l'ensemble des financeurs, prévoit par ailleurs la construction de 70 logements ; Sur 70 logements démolis, 13 seront reconstruits sur site et 57 hors site. Tous les secteurs réservés à la reconstitution de l'offre ont été identifiés.

Un groupe de suivi spécifique a été mis en place dans le cadre des relogements du quartier Troussier.

	Financement	HBVS
Montmartin	PLUS CD	22
Bointon	PLUS	21
Léonard Cimetière	PLUS	14
Troussier	PLUS CD	12
Troussier	PLAI	4
Total		73

Le quartier des Cavaliers :

Sur ce quartier, situé à l'Ouest de Villefranche-sur-Saône et géré par HBVS, le projet de rénovation urbaine prévoit la démolition de 140 logements « Lopofa ».

Pour le quartier des Cavaliers situé à l'ouest de Villefranche-sur-Saône, le projet prévoit à terme la démolition de 140 logements LOPOFA et la reconstruction de 122 logements sur site.

Les reconstructions se déroulent en 4 tranches :

- 1ère tranche livrée en 2008/2009 : 24 logements (avant les premières démolitions)
- 2ème tranche livrée en juin 2011 : 38 logements
- 3ème tranche en cours, livrable en juillet 2013 : 30 logements
- 4ème tranche prévue à partir de septembre 2013 (livraison fin 2014) : 30 logements.

Les démolitions sont prévues en trois tranches :

- 1ère tranche de démolition en 2009 : 40 logements
- 2ème tranche de démolition fin 2011 : 60 logements
- 3ème tranche de démolition prévue sur l'été 2013 : 40 logements.

Le relogement a été traité en interne par HBVS (fin janvier 2013, trois familles restaient à reloger).

PARTENAIRES

- pilotage

CAVIL

- autres partenaires opérationnels

HBVS, Villefranche sur Saône

- partenaires financiers et administratifs

CAVIL, Villefranche-sur-Saône, Région, HBVS, ANRU (pour Troussier), DDT – service Habitat ...

CALENDRIER PREVISIONNEL

Sur la durée du projet de rénovation urbain

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Pour le quartier de Troussier

Le montant global du projet de renouvellement urbain s'élève à 18 115 689 € ttc, dont 9 223 630 € pour la reconstitution de l'offre. La participation de l'Agglomération est de 1 516 417 € (financement partiel de la démolition, des aménagements, des équipements et de l'ingénierie de conduite de projet).

Pour le quartier des Cavaliers

A définir

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Dans le cadre de Comités de Pilotage mis en place pour chaque opération

FICHE ACTION N°7

Favoriser l'amélioration et l'adaptation du parc de logements privés existants et lutter contre l'habitat indigne

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Suite à trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat successives, à la fois sur la commune de Villefranche sur Saône et sur la totalité de l'agglomération de Villefranche, un «Programme d'Intérêt Général » (PIG) triennal a été initié à partir de 2007 par la CAVIL, avec pour thématiques principales l'amélioration des conditions de logements qui se dégradent dans un secteur tendu et le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés à partir des logements vacants. Cette initiative aura permis la réhabilitation de 202 logements.

Cependant à l'issue de ce premier PIG, la vacance n'est pas résorbée et elle est liée à un état de dégradation important des logements. Un second PIG est alors préconisé par la CAVIL et cible l'habitat indigne et la mauvaise efficacité énergétique du parc de logements privés existants.

Au vu des résultats du premier PIG et des besoins mis en évidence par le PLH, l'objectif de réhabilitation du PIG 2 est fixé à 90 logements sur une période de 3 ans (2013-2015) et répartis ainsi : 42 logements locatifs privés et 48 logements occupés par des propriétaires modestes.

Ainsi, les efforts accomplis depuis des années, par le biais de mécanismes d'incitations financières territorialisés avec l'Anah et la CAVIL, ont permis de limiter les cas signalés de logements « insalubres » sur l'agglomération ... depuis 2002, le service « environnement hygiène santé » de la ville de Villefranche, a relevé seulement 5 situations nouvelles.

Des dispositifs complémentaires de lutte contre l'habitat « indigne » ou de lutte contre la précarité énergétique ont été mis en place :

- Une convention de partenariat local pour lutter contre l'habitat indigent, a été signée entre la CAFAV, la MSA du Rhône et le PACT du Rhône, consistant à détecter et diagnostiquer les logements puis engager une médiation entre le locataire et le propriétaire, voir enclencher un accompagnement social du locataire. Suite à une enquête effectuée en 2006 auprès des allocataires de l'ALF et de l'ALS (allocations de logement, familiale et sociale), sur un périmètre restreint de la ville de Villefranche (rues Nationale, deThizy, des remparts, Poulet, Pasteur et Rolland), 20 « signalements » ont été faits et à la suite de cette action ciblée, 10 logements ont été déclarés indécents sur 2006, 3 en 2007 et 3 en 2008. La difficulté demeure sur la mise en conformité des logements « indécents » par les propriétaires, par de petits travaux adaptés non finançables par ailleurs.
- Une MOUS « saturnisme – insalubrité – décence » au niveau du département du Rhône, confiée à l'association ALPIL, inscrite dans le PDALPD, avec un contenu similaire à la convention ci-dessus ; ce qui explique le faible recours à cette MOUS, à ce jour, sur notre territoire.
- Pour lutter contre la précarité énergétique, le Pact du Rhône a proposé au Conseil Général, de mener une action expérimentale intitulée « Energie précarité » concernant des locataires ou de petits propriétaires occupants ; la mission confiée au Pact est d'identifier les familles, de réaliser un diagnostic technico-social et de négocier les travaux à réaliser pour remédier au problème énergétique ; la difficulté demeure sur la mise en conformité énergétique des logements, par des travaux adaptés.

RAPPEL

La lutte contre l'insalubrité relève de l'action des pouvoirs publics au titre de la politique de l'hygiène publique alors que la décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire.

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité.

Par ailleurs, concernant le parc privé, la CAVIL a mis en place un accompagnement à l'amélioration et à l'adaptation de logements, pour le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées, en s'appuyant sur le PACT du Rhône ; cet accompagnement pourrait être complété par un dispositif d'aides spécifiques apportées par la CAVIL pour les travaux d'adaptation.

Pour l'accès au logement de ces populations vieillissantes ou handicapées, la CAVIL pourra s'appuyer sur le dispositif « ADALOGIS 69 » qui permet d'organiser à travers un dispositif informatique interactif, l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés ; une étude de besoins auprès des personnes âgées et handicapées, serait à engager sur le territoire de l'agglomération à l'initiative du PACT du Rhône.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Afin de prolonger la dynamique engagée et d'harmoniser les différents dispositifs opérationnels, il est proposé de :

- Accompagner le dispositif « Programme d'Intérêt général 2 » (PIG 2) communautaire qui développe la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et renforce la performance énergétique en facilitant le repérage des logements énergivores ou indignes et les ménages en situation de précarité énergétique et en faisant passer de 9 à 12 ans la durée du conventionnement avec le propriétaire bailleur (ce qui est déjà le cas pour les bailleurs bénéficiant de la prime « réduction de loyer »).
- Accompagner les dispositifs de lutte contre l'habitat « indécents » ou de lutte contre la précarité énergétique, en s'appuyant notamment sur les principales Régies du territoire afin d'améliorer la connaissance de ce parc et d'agir en « médiateur » auprès des propriétaires et en programmant une aide de la CAVIL pour la mise en conformité de 10 logements par an. (intégrée à l'enveloppe financière mentionnée sur la fiche action n°7).
- Accompagner le dispositif de maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées, en programmant une aide de la CAVIL pour l'adaptation des logements (intégrée à l'enveloppe financière mentionnée sur la fiche action n°9).
- Engager une étude de besoins auprès des personnes âgées et handicapées, à l'initiative du Pact du Rhône.

PARTENAIRES

- Pilotage

CAVIL, ANAH, ARS, Conseil Général, CAFAV, MSA

- Partenaires opérationnels

Pact Arim du Rhône, ALPIL, opérateurs privés, Régies, services « environnement & hygiène » de Villefranche sur Saône, ...

- Partenaires financiers

CAVIL, ANAH, Conseil Général, Conseil régional, CAFAV, Feder ...

CALENDRIER PREVISIONNEL

Période 2010 - 2015... en veillant à l'articulation, y compris temporelle, des différents dispositifs contractuels engagés.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

- Aides de la CAVIL réservées dans le cadre du PIG 2 pour l'animation et l'amélioration des logements (cf fiches action n°5).
- Aides de la CAVIL à la mise en conformité des logements indécents et en précarité énergétique : 1 000 € par logement soit pour 10 logements par an : 10 000 € / an et 60 000 € sur la période 2010 – 2015 (inclus sur l'enveloppe financière de la fiche action n°7).
- Aides de la CAVIL pour l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, selon les modalités mentionnées sur la fiche action n°9.

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Observatoire de l'habitat, Comité de pilotage annuel du PLH.

Et bilans quantitatifs et qualitatifs réguliers du PIG, de la lutte contre l'indécence et la précarité énergétique, de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

ORIENTATION 3. Apporter des réponses aux besoins des publics spécifiques

► Maintenir l'offre suffisante de logements pour les publics fragilisés

Le développement de l'offre sur le territoire de la CAVIL a eu des répercussions bien au-delà des limites territoriales communautaires permettant ainsi aux publics les plus fragilisés de bénéficier de cette offre.

Aujourd'hui sur le territoire de la CAVIL, sont recensées 471 places d'hébergement réparties sur de l'hébergement d'urgence, de l'hébergement temporaire et de l'hébergement transitoire.

On compte 385 places en hébergement temporaire, 16 places en dispositif d'urgence et 70 places en hébergement transitoire de moyen terme.

► Adapter le parc à la problématique du vieillissement de la population

Les communes de la CAVIL font aujourd'hui toutes face à un important vieillissement de la population. La question du vieillissement s'appréhende à l'échelle du logement dans un objectif d'adaptation à des situations de mobilité et d'autonomie réduite. Elle s'appréhende également à l'échelle du territoire dans une logique de service à la personne, d'accompagnement des ménages, de prise en charge du vieillissement de la population.

L'adaptation des logements à l'allongement de la vie en autonomie sur le logement correspond à une solution privilégiée par les personnes concernées et porteuse d'économie pour les collectivités compétentes et les structures opérantes sur le thème de l'accompagnement des personnes âgées.

L'adaptation des logements relevant du parc privé peut être intégrée aux actions programmées de réhabilitation éligibles à des aides spécifiques de l'ANAH. Cependant cet objectif n'a pas pu être intégré au PIG 2 portant sur la période 2013-2015, ce qui n'empêche en aucun cas aux ménages concernés de solliciter le dispositif de droit commun de l'ANAH (ainsi que les aides d'autres structures comme par exemple les caisses de retraite), autour duquel un effort de communication, en partenariat avec les acteurs associatifs notamment, pourra être engagé.

Afin de favoriser la mutabilité des logements produits et d'éviter la dégradation de copropriétés constituées de logements non adaptables, il conviendrait néanmoins de faciliter l'adaptabilité du patrimoine à l'enjeu majeur que représente le vieillissement de la population et la gestion du handicap.

Toujours dans l'esprit de proposer une véritable alternative à des offres résidentielles privées, il conviendra de viser des petits volumes de logements et de jouer la carte de la proximité des commerces, services, pôles de transports. Il sera enfin nécessaire de recenser l'offre adaptée aux personnes âgées.

▶ **Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, 36 places doivent être créées sur l'agglomération de Villefranche-sur-Saône.

Sont préconisés, compte tenu de ces différents éléments :

- ▶ Une montée en puissance de l'articulation de l'antenne locale de la Veille Sociale du Rhône pour l'information et l'orientation des ménages en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement,
- ▶ L'amélioration de la connaissance de l'offre et des besoins en logements adaptés au vieillissement et au handicap,
- ▶ La mise en place d'un dispositif de rapprochement de l'offre et de la demande en logements adaptés, afin de faciliter les parcours résidentiels des personnes âgées,
- ▶ Le développement d'un dispositif d'aide financière à l'adaptation des logements existants (qui n'a pas pu être mis en place dans le cadre du PIG 2),
- ▶ La négociation avec les opérateurs de logements adaptés ou facilement adaptables, à proximité des commerces et services, permettant d'allonger l'autonomie des personnes à leur domicile,
- ▶ La création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage afin de répondre aux exigences du SDAGV.

FICHE ACTION N°8

Développer une offre en hébergement temporaire et d'urgence

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Face à l'augmentation de la demande en hébergement d'urgence, temporaire et la fragilisation économique, sociale, psychologique d'une partie de ces demandeurs la CAVIL a développé avec les acteurs sociaux des réponses qui aujourd'hui paraissent insuffisantes notamment en terme de places en structures d'hébergement d'urgence, en CHRS, et Maisons Relais pour les personnes les plus démunies. Par ailleurs, la CAVIL a l'obligation de respecter la loi relative au Droit au Logement Opposable (cf article 2 de la Loi DALO).

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Trois de type de publics paraissent rencontrer plus de difficulté dans l'accès à l'hébergement faute de place (par rapport à une demande en constante augmentation) ou du fait de l'absence de structures adaptées :

- Les jeunes isolés, sans ressources, sans projet professionnel, en difficultés sociales importantes qui nécessitent un hébergement mais surtout un accompagnement pour construire un projet d'insertion. La réponse pourrait être envisagée par le développement d'un CHRS
- Les adultes rencontrant d'importants troubles comportementaux (sans bris, en rupture sociale, psychique,...) nécessitant un suivi permanent (offre actuellement limitée),
- Les femmes victimes de violence conjugale nécessitant une mise à l'abri dans des situations d'urgences. Une offre de type résidence sociale pourrait répondre à ce besoin sachant que se pose la question de la localisation de ce type de structure qui doit permettre d'éloigner pour une période ces femmes de leur conjoint.

Du fait du dé-conventionnement des places d'urgence pérennes du foyer Adoma, la CAVIL dispose de 31 places d'urgence dans le dispositif hivernal du PARSA. La CAVIL devra donc s'engager sur la production de 25 places d'urgence.

à court terme :

Afin d'identifier plus finement les besoins et d'élaborer les réponses adaptées, il paraît important dans un premier temps de réunir l'ensemble des acteurs, et notamment l'ARS, le Conseil Général. Les réflexions devront intégrer également l'évolution de l'offre proposée actuellement sur le territoire. L'objectif sera de bien identifier les priorités et les possibles interventions de l'Etat, des collectivités, dans la production d'une telle offre.

à moyen/long terme :

Montage opérationnel et réalisation de l'éventuelle nouvelle structure (des éventuelles structures), de l'adaptation de l'existant en fonction des résultats du groupe de travail.

PARTENAIRES

- pilotage
CAVIL, service Habitat
- partenaires opérationnels
CAVIL, SAHU, ARS, Conseil Général, UFJT, ADOMA, l'Abri, autres partenaires du PDALPD, du SAHU
- partenaires financiers
CAVIL, Etat, Région, Conseil Général, CAF,...

CALENDRIER PREVISIONNEL

2009 : mise en place du groupe de travail partenarial sur la définition de la programmation de logements d'hébergements temporaires, d'urgences,...

2010 : mise en œuvre du projet défini

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Moyens liés à l'animation du groupe de travail : à intégrer dans le volet animation du Programme.
Montage opérationnel : à définir dans le cadre du groupe de travail partenarial en fonction du (des) projet(s) de programmation.

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Création de places supplémentaires en hébergement et/ou adaptation de l'offre

FICHE ACTION N°9

Favoriser l'adaptation des logements aux nouveaux enjeux sociodémographiques

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Les ménages connaissent depuis plusieurs années de fortes évolutions dans leurs modes de vie et leurs modes d'habitat ; afin de favoriser la mutabilité des logements produits et d'éviter la dégradation de copropriétés constituées de logements non adaptables, il convient de faciliter l'adaptabilité du patrimoine aux deux enjeux majeurs que sont le vieillissement de la population et la gestion du handicap, d'une part, et la réduction de la taille des ménages due à la recomposition des familles d'autres part. La loi Handicap du 11 février 2005 et ses textes d'application cadrent les aspects spécifiques liés au handicap.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Concernant le parc existant :

- Pour le logement social :

- Sur l'adaptation du parc à la problématique du parc, des diagnostics sont en cours (HBVS) ou à venir. L'intervention porte à la fois sur les espaces extérieurs, parties communes et les logements.
- Sur l'accompagnement des personnes âgées, la mise en place d'une instance partenariale permettant de mieux connaître les besoins de ces personnes afin d'apporter, dans l'inter bailleurs, les réponses les plus adaptées (adaptation du logement mais surtout mutation sur un produit mieux adapté répondant cependant au souhait des personnes,...)

- Pour le parc de logements privés :

- La CAVIL a mis en place un accompagnement à l'amélioration et à l'adaptation de logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées avec une association spécialisée – le PACT du Rhône ; cet accompagnement à conforter, pourrait être complété par un dispositif d'aides spécifiques apportées par la CAVIL. Il pourrait notamment être mis en place dans le cadre d'un dispositif opérationnel ultérieur au PIG2 qui n'intègre pas cette problématique, soit après 2015.

- pour l'accès au logement des populations concernées :

- Un dispositif de rapprochement de l'offre disponible ou à créer, de la démarche exprimée, devra faciliter les attributions de logements adaptés ou adaptables aux personnes ; la CAVIL pourra s'appuyer sur le dispositif ADALOGIS 69.

Concernant l'offre nouvelle,

Il s'agira pour la CAVIL et les communes de négocier avec les opérateurs la prise en compte de cette adaptabilité des logements :

- conception des logements permettant aux occupants de se constituer au fil des années une pièce en plus (loggia ou terrasse pouvant être fermée partiellement ou en totalité, « extra room » par division des espaces communs...)
- adaptation des prestations proposées de manière à rendre l'adaptation au vieillissement et au handicap la plus aisée possible le moment venu. Les nouvelles réglementations pour la production de logements locatifs sociaux intègrent les éléments liés à la problématique de l'accessibilité.

PARTENAIRES

- pilotage
CAVIL ; Communes.
- partenaires opérationnels
Opérateurs publics et privés.
- partenaires financiers
Etat ; ANAH ; Département.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Mise en place d'un groupe de travail partenarial, incluant les opérateurs, en 2009.
Développement de solutions opérationnelles à partir de 2010.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Pour le parc locatif social existant : prise en charge de l'animation de l'instance partenariale en interne ou par un prestataire (possibilité de financer partiellement le dispositif à hauteur de 2 000 – 3 000 € par an) et pour les travaux d'adaptation, une subvention de 1 300 € par logement (25 dossier par an), soit 33 000 € par an et 198 000 € sur la durée du PLH

Pour le neuf, sans objet

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Nombre de logements rendus adaptables par rapport au parc global existant.

FICHE ACTION N° 10

Développer une offre d'accueil pour les gens du voyage

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 36 places doivent être créées sur l'agglomération de Villefranche-sur-Saône.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Suite à l'obligation d'abandon du projet situé en limite Nord du territoire, qui devait couvrir ces besoins, la CAVIL est en recherche d'emprises foncières adaptées. Aucune des zones urbaines U, ni même à urbaniser AU, ne restreint l'implantation de ce type d'offre spécifique afin de saisir toute possibilité qui se présenterait.

PARTENAIRES

- pilotage
CAVIL
- partenaires opérationnels
CAVIL, Etat, Arnas.
- partenaires financiers
CAVIL, Etat, Conseil Général

CALENDRIER PREVISIONNEL

Avant 2016

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Le coût relatif à l'acquisition et aux travaux d'aménagement de l'aire pourrait s'élever à 1 280 000 € HT, dont 750 000 € financés par la CAVIL.

Le coût de gestion annuel pourrait être de l'ordre de 106 000 €

Ce montant a été calculé sur la base d'éléments transmis par la CC Beaujolais Val de Saône, (une aire d'accueil de 25 places). Ce montant comprend la fourniture d'eau, d'électricité, petits équipements, l'entretien des biens immobiliers, les frais de gestion divers,... et inclut les « recettes » (droits de place) et subventions de l'État.

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Construction de l'aire d'accueil.

ORIENTATION 4. Créer des outils de pilotage, d'animation et de suivi du Programme Local de l'Habitat

► Conforter les instances de suivi du volet habitat des OAP

Afin de suivre la mise en œuvre des actions, il est envisagé de pérenniser les deux instances en charge du suivi du Programme Local de l'Habitat.

Le Comité de Pilotage et le Comité Technique pourront se réunir lors d'une séance annuelle au minimum pour procéder à l'évaluation de la période écoulée, et proposer des ajustements au niveau de la stratégie d'intervention si nécessaire, en vue d'atteindre les objectifs fixés.

► Développer un outil de suivi de la politique locale de l'habitat

La stratégie habitat mise en place sur l'EPCI est ambitieuse. La production en logements, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, mérite d'être suivie. La consommation foncière doit également être observée, car elle reste l'un des grands enjeux, au vu des conséquences que cela peut avoir sur le coût du foncier et donc sur les conditions de sa mobilisation et la réponse aux besoins en logements de l'ensemble de la population.

Un observatoire de l'habitat a été mise en place depuis 2012 sur l'agglomération et un périmètre d'études élargi. Les premières observations permettront de mettre à jour le diagnostic territorial de 2005 réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et de pouvoir réajuster, si nécessaires, les objectifs inscrits au PLH dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente.

La mise en place d'un observatoire de l'habitat, répond à une obligation légale inscrite dans la Loi Libertés et Responsabilités Locales d'Août 2004 dans le cadre de la mise en œuvre d'un PLH.

► Améliorer la vision de la demande en logement sociaux à l'échelle de l'agglomération

La CAVIL compte plus de 7000 logements locatifs sociaux dont près de 6500 sont gérés par des organismes HLM ou SEM. 10 bailleurs sont présents sur le territoire mais 80 % du parc sont gérés par deux organismes : HBVS et l'OPAC du Rhône.

La tension sur le marché du locatif social est de plus en plus importante du fait d'une très forte baisse de la vacance et de la mobilité et de l'augmentation du nombre de demandeurs. En 2004, on comptabilisait plus de 3 demandes pour un logement libéré (sachant que ces données ne prennent en compte que la demande exprimée par des habitants de l'agglomération ; en tenant compte de la demande de ménages habitant l'extérieur, cette pression devrait être encore plus importante).

Aujourd'hui la mise en place du fichier commun de la demande du Rhône est effective depuis juin 2012. Tous les bailleurs y sont rattachés ainsi qu'une trentaine de communes, les services de la Préfecture, du Grand Lyon et du Département. Cet outil permet d'obtenir une vision précise de la situation de la demande en logement à l'échelle de chaque territoire et de simplifier, en premier lieu, les démarches pour les demandeurs de logement. Aujourd'hui, une seule demande de logement par ménage sera enregistrée à l'aide d'un formulaire CERFA et sera visible par tous les organismes.

L'adhésion au fichier commun de la demande de Rhône permettra rapidement de disposer d'une vision globale partagée mais également de travailler sur les stratégies de peuplement en croisant demandes et attributions (exemple : vérification de la prise en compte par exemple de la demande locale dans les attributions).

▶ Définir l'intérêt communautaire

L'objectif de régulation publique de la production de logements (cf. fiche n°3) suppose une répartition cohérente des rôles entre la Communauté d'Agglomération et les communes, visant à améliorer le fonctionnement des politiques d'habitat, et à accompagner la mise en œuvre du PLU communautaire en conformité avec le SCoT du Pays Beaujolais.

Cette répartition, pour être mise en place de manière optimale et éviter les croisements de compétences, nécessitera au préalable la définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat, et la prise des compétences afférentes par la CAVIL. Dans un premier temps, il apparaît opportun que cette définition soit établie à partir d'une liste déterminée de projets, qui seraient reconnus d'intérêt communautaire et sur lesquels la Communauté pourrait être amenée à intervenir au côté des communes concernées, afin de faciliter leur sortie opérationnelle.

La réussite des objectifs de construction neuve implique la mobilisation de l'agglomération en matière foncière. La démarche doit être progressive, en fonction des souhaits des communes de voir confier à la CAVIL la conduite opérationnelle de ces projets, par des procédures d'aménagements adaptées.

Sont préconisés, compte tenu de ces différents éléments :

- ▶ **Le maintien des instances de pilotage et de suivi du Programme** (Comité Technique et Comité de Pilotage) pendant la durée de la mise en œuvre, afin d'évaluer les résultats annuels et de proposer des ajustements à la politique mise en œuvre
- ▶ **L'adhésion de la CAVIL au fichier commun de la demande en logement social du Rhône**, pour disposer de données globale sur la demande à l'échelle de l'agglomération
- ▶ **L'élargissement de la vision du marché de l'habitat aux communes périphériques à l'agglomération caladoise,**
 - Par l'intégration de ces communes au périmètre d'étude de l'observatoire
 - Par l'ouverture de certaines réunions de suivi du PLH, aux communes du périmètre élargi
- ▶ **L'intégration progressive d'une compétence d'urbanisme opérationnel au sein de la CAVIL.**

FICHE ACTION N° 11

Pérenniser l'Observatoire de l'habitat

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Un observatoire de l'habitat a été mise en place depuis 2012 sur l'agglomération et un périmètre d'études élargi. Les premières observations permettront de mettre à jour le diagnostic territorial de 2005 réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et de pouvoir réajuster, si nécessaires, les objectifs inscrits au PLH dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Il s'agit de poursuivre l'animation de l'Observatoire telle qu'en 2012 afin de permettre

I. La Production d'un document reprenant l'ensemble des résultats observés dans l'année :

- Portant sur l'ensemble des objectifs du présent volet habitat et intégrant l'analyse de diverses thématiques :
 - Des données de cadrage sur la population, le logement : ces données dont la mise à jour n'est pas annuelle (mais n'évolue pas d'année en année) permettront d'actualiser la situation globale de la CAVIL (données INSEE, Filocom,...)
 - Des données « dynamiques » correspondant aux évolutions relatives à la production totale de logements par segment (logements locatifs sociaux, accession sociale, locatif libre, logements adaptés ...), l'évolution des prix sur le marché du neuf et de l'ancien (locatif, accession,...), la demande de logement social, l'évolution du foncier, le suivi des ventes en VEFA par les promoteurs, les indicateurs relatifs à la fragilisation ou non des habitants de la CAVIL. L'ensemble de ces données fera l'objet d'une récolte auprès des acteurs possédant l'information ou par le biais de dispositifs d'observation existants.
 - Des données issues d'autres observatoires ou bilans annuels produit sur des thématiques liées à l'habitat : l'observatoire doit permettre de centraliser le maximum d'informations permettant d'évaluer la réalisation des objectifs (observatoire de l'habitat transitoire ou COPHRA, ODELOS, bilan du PIG,...)

L'ensemble des résultats sera restitué annuellement, comme en décembre 2012, au Comité de Pilotage du Programme, élargi si nécessaire à d'autres organismes. Suite à cette restitution, le Comité de Pilotage pourra décider, au regard des résultats, de la mise en place de groupes de travail partenariaux, incluant par exemple les opérateurs publics et privés.

PARTENAIRES

- pilotage
Service Habitat de la CAVIL
- partenaires opérationnels
CAVIL, Communes, DDT, ARS, DREAL, Conseil Général, Perval, Bailleurs sociaux, INSEE, CECIM
- partenaires financiers
CAVIL, DDT

CALENDRIER PREVISIONNEL

2009 : définition des modalités de fonctionnement de l'observatoire pour la production de résultats pour l'année 2009 (à diffuser au 1^{er} trimestre/semestre 2010)
Restitution annuelle des résultats sur la période 2012 - 2015

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Acquisition des données statistiques
Mobilisation (interne ou externe) d'un intervenant en charge de l'animation de l'observatoire (récolte, analyse, partage de l'information)
Si sollicitation d'un prestataire externe, prévoir un budget de 15 000 € par an

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Comité de Pilotage du Programme

FICHE ACTION N° 12

Adhérer au fichier commun de la demande de logements sociaux du Rhône

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Dans un contexte de tension du parc social en raison d'une très forte baisse de la vacance et de la mobilité et de l'augmentation du nombre de demandeurs, l'adhésion au fichier commun de la demande de Rhône permettrait de disposer d'une vision globale partagée mais également de travailler sur les stratégies de peuplement (vérification de la prise en compte par exemple de la demande locale dans les attributions).

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

La CAVIL devra dans un premier temps se rapprocher du Grand Lyon qui travaille actuellement avec les mêmes partenaires sur la mise en place de ce système sur l'agglomération lyonnaise et sur le Rhône.

Parallèlement, dans le cadre du PIG, mise en place d'une commission de pré attribution des logements privés conventionnés remis sur le marché (examen des candidats).

PARTENAIRES

- pilotage
CAVIL, service habitat
- partenaires opérationnels
CAVIL, communes, bailleurs HBVS et OPAC du Rhône dans un premier temps, élargissement du dispositif aux autres bailleurs dans un second temps), Etat
- partenaires financiers
CAVIL, Etat, bailleurs,...

CALENDRIER PREVISIONNEL

2012 : adhésion au fichier commun dès sa mise en place

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Coût de l'adhésion (moins de 1000 €)

FICHE ACTION N° 13

Animer, évaluer et favoriser la coopération entre les acteurs de l'habitat sur l'agglomération

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

De même que pour l'Observatoire de l'habitat, la mise en place d'une évaluation du Programme est désormais obligatoire. Toutefois, cette évaluation n'a de sens que si elle permet de poser un diagnostic partagé entre les différents acteurs, et donc de favoriser la coopération entre eux au service des objectifs définis par le présent volet habitat des OAP, particulièrement dans la cadre de la définition de l'intérêt communautaire (cf. fiche n°15).

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

L'ensemble des actions énoncées au titre du présent volet devra faire l'objet d'un processus d'évaluation en continu et l'atteinte des objectifs dépendra fortement de la capacité de la CAVIL à animer le dispositif. Pour cela, un ou deux indicateurs maximum par action sera choisi, permettant de donner une vision synthétique de l'atteinte des objectifs.

La mise au point de ces indicateurs devra être partagée entre les différents acteurs : CAVIL, Communes, État, opérateurs.

Pour favoriser une bonne coopération entre les acteurs, il est nécessaire de veiller à la bonne organisation des instances de pilotage partenarial du Programme ; c'est pourquoi il est proposé :

- un Comité technique trimestriel
- deux Comités de Pilotage par an, dont un pouvant prendre appui sur la publication des résultats de l'Observatoire de l'habitat.

L'organisation et l'alimentation de ces rencontres doivent devenir un objectif majeur du Service Habitat de la CAVIL, en tant que chef de projet du Programme.

Dans cet esprit, un élu référent devra être désigné par le Président de la CAVIL.

à court terme :

Choix du mode de gestion de l'animation et de l'évaluation (interne ou externe),

Mise en place des instances de travail (comité technique, Comité de Pilotage)

PARTENAIRES

- pilotage
Service Habitat de la CAVIL
- partenaires opérationnels
Tous les partenaires du Programme.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Sur toute la durée du PLU.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Renforcement du rôle du Service Habitat de la CAVIL : 30 000 € soit un demi-poste équivalent temps plein.

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Régularité de réunion des instances de pilotage du Programme.

Alimentation des indicateurs définis et du tableau de bord des actions du Programme.

FICHE ACTION N° 14

Favoriser la concertation sur les projets d'habitat au-delà de l'agglomération

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Face à l'interdépendance des différents territoires (Beaujolais, Val de Saône et Dombes), il est proposé que le Programme de la CAVIL soit matérialisé comme un lieu d'échanges privilégié avec les territoires voisins sur les problématiques d'habitat, dans l'objectif de favoriser la concertation pré opérationnelle sur les projets majeurs d'aménagement, en complément du travail effectué par le SCoT du Pays Beaujolais.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Plusieurs actions concrètes semblent dans un premier temps nécessaires :

- l'élargissement du périmètre d'étude de l'Observatoire de l'habitat au-delà des frontières administratives de la CAVIL
- l'ouverture d'une des réunions du Comité de Pilotage du Programme (celle sur la restitution des résultats de l'Observatoire) aux EPCI et communes voisines
- à partir de ces échanges, la mise en place de groupes de travail partenariaux pouvant être ouverts à ces territoires, sur la base du volontariat, et pouvant déboucher sur la mise en place d'actions communes.

PARTENAIRES

- pilotage

CAVIL

- partenaires opérationnels

EPCI et communes voisines ; Syndicat Mixte du SCoT du Pays Beaujolais

- partenaires financiers

A déterminer.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Sur toute la durée du PLU.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Inclus dans l'action n° 13

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Elargissement du périmètre d'étude de l'Observatoire du Programme.

Mise en place de groupes de travail partenariaux avec les territoires voisins.

FICHE ACTION N° 15

Construire l'intérêt communautaire pour les politiques d'habitat

OBJECTIFS DE L'ACTION ET CONTEXTE

Afin d'améliorer le fonctionnement des politiques d'habitat, une répartition cohérente des rôles entre la Communauté d'Agglomération et les communes, est nécessaire. La définition de l'intérêt communautaire peut se faire par le recensement de projets qui pourrait être portés par l'intercommunalité ou pour lesquels la CAVIL pourrait intervenir au côté des communes, afin de faciliter leur sortie opérationnelle.

MODALITES OPERATIONNELLES DE MISE EN ŒUVRE

Etude action visant à déterminer l'intérêt communautaire en matière d'habitat et à établir la liste des opérations potentiellement concernées : par exemple, gestion centralisée de la demande de logements sociaux, ZAC d'intérêt communautaire, négociations avec l'EPORA, gestion des aides à la pierre et/ou du contingent préfectoral de logements sociaux en délégation de l'Etat... Négociation avec l'Etat et les communes visant à déterminer pour les opérations précédemment listées l'intervention de la CAVIL et la répartition des rôles entre les différents acteurs. Prise de compétence juridique par la CAVIL. Mise en œuvre des moyens opérationnels correspondants.

PARTENAIRES

- pilotage
CAVIL
- partenaires opérationnels
Communes
- partenaires financiers
Sans objet.

CALENDRIER PREVISIONNEL

2009-2010 : définition des projets d'intérêt communautaire, et du dispositif financier et opérationnel applicable pour ces projets.

Au-delà : intégration progressive d'une compétence d'urbanisme opérationnel au sein de la CAVIL, avec si besoin d'un appui extérieur, pour la mise en œuvre des premières opérations d'intérêts communautaires.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS

Inclus dans l'action n°13

MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat.
Prise de compétence par la CAVIL.