

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du 20 décembre 2019 à 14h30**

**Opac du Rhône – Salle Laurent Bonnevey**

### **PRESENTS :**

- M. Christophe GUILLOTEAU, Président
- M. Gérard BONIN - Mme Laurence BOSSY-CAMPELS
- M. Lionel BRUNEL – Mme Martine CHARVET
- M. Claude CHOTARD - – M. Bernard FIALAIRE - Mme Mireille FAIDUTTI
- M. Thierry FORT - M. Philippe GARNIER - M. Christian GALLET
- M. Louis GILLET - Mme Myrose GRAND – Mme Annick GUINOT-LAFAY
- M. Bernard PERON - Mme Mireille SIMIAN
- M. Daniel VALERO - M. Laurent VILLE

### **REPRESENTES :**

- Mme Myriam BERTHIER représentée par Mme Mireille SIMIAN
- Mme Yasmina BOUGHDIRI représentée par M. Gérard BONIN
- Mme Geneviève HECTOR représentée par M. Philippe GARNIER
- Mme Annie METRAL représentée par le Président Christophe GUILLOTEAU
- Mme Marie-Laurence MADIGNIER représentée par Mme Laurence BOSSY-CAMPELS
- M. Renaud PFEFFER représenté par M. Daniel VALERO
- M. Daniel FAURITE représenté par M. Christian GALLET

### **ABSENTE :**

- Mme Amal HAMIDOUCH

### **PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :**

- M. Michel MICOULAZ, Directeur général, assisté de :  
M. Flavien MICHA  
Mmes Séverine CANTELLA – Myriam POIRIEUX - Marie JOLY

# **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## **SEANCE DU 20.12.2019**

### **RAPPORT N°7**

de M. le directeur général

PATRIMOINE

#### **DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET IMMOBILIER**

Direction du développement et de l'aménagement

**VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, GLEIZE ET LIMAS – QPV BELLEROCHÉ**

**CREATION D'UNE Z.A.C**

**LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE POUR LA CREATION DE LA Z.A.C. BELLEROCHÉ POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Mesdames, Messieurs,

Le conseil d'administration a été informé, dans sa séance du 25 juin 2019, de l'intention de l'Opac du Rhône d'être à l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) et de conduire l'opération en régie conformément aux articles L421-1 2° du Code de la construction et de l'habitation et L.300-1 et suivants du Code de l'urbanisme, pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier Belleroche sur les communes de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas.

Dans la même séance, le conseil d'administration a autorisé le directeur général à mettre en œuvre l'ensemble des modalités nécessaires pour la mise en œuvre opérationnelle de la Z.A.C.

Etant précisé que le dossier joint à la délibération prise par le bureau du conseil d'administration de l'office le 22 novembre 2019 comporte une erreur matérielle en ce qu'il vise l'article L 300-2 du code de l'urbanisme en lieu et place de l'article L 103-2 du même code. Le dossier définitif, joint à la présente délibération, corrige cette erreur.

S'agissant d'une Z.A.C à l'initiative d'un Office Public de l'Habitat – en l'occurrence l'Opac du Rhône – l'arrêté de création appartiendra au Préfet (article L.311-1 alinéa 3), après avis des collectivités territoriales concernées, celui-ci devrait intervenir fin 2020.

La première étape consiste à soumettre à la concertation publique le projet d'aménagement.

Par délibération en date du 22 novembre 2019, le bureau du conseil d'administration de l'Opac du Rhône a exposé le projet de périmètre, les objectifs et les modalités de la concertation réglementaire préalable à la création de la Z.A.C Belleroche, en vue de recueillir l'avis de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, des mairies de Villefranche-sur-Saône, Gleizé, Limas, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, avant approbation définitive par le conseil d'administration de l'office des objectifs, du périmètre et des modalités de la concertation préalable avec les habitants pendant toute la durée d'élaboration du projet en application de l'article 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'objet de la présente délibération est ainsi d'ouvrir la concertation réglementaire pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et préalable à la création de la Z.A.C Belleroche.

Préalablement, il convient de faire observer que les collectivités concernées par le projet ont donné un avis favorable sur les objectifs et les modalités de concertation préalable à la création de la Z.A.C Belleroche proposés par l'Opac du Rhône. Ainsi et suivant les annexes jointes à la présente délibération, la commune de Gleizé a donné un avis favorable en date du 2 décembre 2019, la commune de Villefranche-sur-Saône a donné un avis favorable en date du 2 décembre 2019, la commune de Limas a donné un avis favorable en

date du 16 décembre 2019, enfin la communauté d'agglomération de Villefranche Beaujolais Saône, en date du 19 décembre 2019,

Les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la Z.A.C Belleroche, sont ceux définis par la délibération précitée en date du 22 novembre 2019 et décrits ci-dessous ; ces derniers vont permettre dans le cadre de la mise en œuvre du projet et conformément à l'article L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, d'engager la concertation et d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

## **1 – CONTEXTE**

Le quartier de Belleroche se situe sur le territoire de l'agglomération Villefranche Beaujolais Saône, précisément sur les territoires des communes de Villefranche-sur-Saône, Limas et Gleizé. Ce quartier compte 5 000 habitants – soit 7 % de l'agglomération – et est composé à 98 % de logements sociaux (1 900 logements soit ¼ des logements sociaux de l'agglomération).

Le parc de logements du quartier de Belleroche est typique des grands ensembles de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, avec différentes phases de construction d'est en ouest :

- dans les années 1950 : construction du vieux Belleroche, des immeubles de petite taille et de faible densité (Les Fauvettes),
- dans les années 1960 : construction de grandes barres d'habitation (La Claire, Les Cygnes, Orchidées, En Forest),
- dans les années 1970 : construction de nombreuses tours, en particulier sur le plateau (Les Hirondelles, Les Alouettes).

Ce quartier, reconnu comme prioritaire de la politique de la Ville (QPV) au titre de l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, bénéficie du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) sur la période courant de 2014 à 2024. Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Belleroche a été signé le 18 avril 2017 et une première opération de démolition–reconstitution a été jugée prioritaire et engagée. Il s'agit de la résidence « Les Cygnes » composée de 203 logements sociaux, dont le relogement des locataires s'est terminé en juin 2019 et pour laquelle les travaux de déconstruction ont débuté en septembre 2019.

Ce protocole a permis entre autres de réaliser des études préalables en concertation avec les habitants et le conseil citoyen, conformément au cadre réglementaire issu de la loi Lamy du 21 février 2014, qui ont abouti à l'identification des enjeux et objectifs stratégiques traduits dans un plan guide validé par le comité de pilotage du contrat de ville communautaire 2015 – 2020 du 8 février 2019. Le projet urbain une fois défini ainsi que son programme feront l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

## **2 – ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET**

Ce projet ambitieux doit permettre à terme de résoudre l'ensemble des dysfonctionnements rencontrés, en prenant appui sur les atouts du site, pour redonner une attractivité et un cadre de vie renouvelé à ce quartier.

La vocation résidentielle du quartier à 10 – 15 ans a été réaffirmée, intégrant des services et équipements publics répondant aux besoins des habitants du quartier, mais également des habitants de l'environnement urbain immédiat ainsi que du territoire rural sud-ouest de l'agglomération.

Toutes les thématiques seront abordées soit : la diversification de l'habitat, le renforcement des équipements publics et du tissu commercial et des services, la recomposition urbaine par la création de nouvelles rues, de cheminements modes doux et d'espaces publics.

Pour mener à bien la réalisation de ces objectifs, il est envisagé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C), envisagé comme l'outil opérationnel le mieux adapté pour la conduite d'un projet complexe de renouvellement urbain.

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement du quartier de Belleroche et proposés à la concertation sont :

- 1) Redonner une attractivité et une valeur d'usage au quartier en prenant appui sur sa situation géographique singulière (porte de l'arrière-pays / proximité avec le centre-ville) et son cadre paysager qualitatif. Inscrire le quartier dans les dynamiques sociales, culturelles et économiques de l'agglomération. Développer un marketing de projet véhiculant une nouvelle image du quartier.
- 2) Ouvrir le quartier sur son environnement (urbain et paysager) en proposant un nouveau maillage des espaces publics et un meilleur adressage des équipements. Clarifier le fonctionnement résidentiel et le statut des espaces en cœur de quartier par une ouverture raisonnée du cœur du plateau.
- 3) Diversifier les fonctions et l'offre résidentielle dans la perspective de redéployer une intensité urbaine et d'usages, et offrir un cadre résidentiel plus large (nature des logements / typologie) garant de diversité sociale. Structurer et diversifier l'offre commerciale et de services pour répondre aux besoins de l'ensemble des habitants.
- 4) Proposer un nouvel espace de centralité, lieu fédérateur et emblématique du quartier, support du redéploiement d'une offre commerciale, de mise en relation des équipements et de mixité (sociale, culturelle, générationnelle).

Sur la base de ces objectifs principaux, il appartiendra à l'Opac du Rhône d'ouvrir la concertation préalable afin de présenter aux habitants les enjeux et objectifs du projet et de concerter sur les orientations d'aménagement ainsi que sur les programmes prévus sur le quartier de Belleruche.

### **3 – LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE**

L'Opac du Rhône souhaite initier une opération d'aménagement sur le quartier de Belleruche sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) et donc, en application des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, soumettre à la concertation publique le projet d'aménagement.

Conformément aux dispositions de l'article L.103-4 du Code de l'urbanisme, la concertation restera ouverte pendant toute la durée des études préalables jusqu'à la création de la Z.A.C.

L'ouverture de la concertation préalable permettra de préciser et de faire évoluer le parti d'aménagement, la programmation ainsi que le périmètre de la future opération.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de la clôture de la concertation. Ils seront affichés aux emplacements réservés à cet effet au siège de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône, en Mairies de Villefranche-sur-Saône, Gleizé, Limas et au siège de l'Opac du Rhône. Ils feront l'objet également d'une parution dans un journal diffusé dans le département du Rhône,
- affichage de la délibération de l'Opac du Rhône relative aux objectifs et modalités de la concertation préalable après avis des collectivités territoriales concernées au siège de l'Opac du Rhône, à l'hôtel de la Préfecture du Rhône, au siège de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône, en Mairies de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas,
- la tenue de deux permanences techniques d'une demi-journée chacune au point informatif situé place Laurent Bonnevey dans le quartier Belleruche,
- un dossier sera mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, 115 rue Paul Bert 69400 Villefranche-sur-Saône, à l'Hôtel de la Préfecture du Rhône, 106 rue Pierre Corneille 69003 Lyon, à la mairie de Villefranche-sur-Saône, 183 rue de la Paix 69400 Villefranche-sur-Saône, à la mairie de Gleizé, Place de la Mairie 69400 Gleizé, à la mairie de Limas, 3 rue Pierre Ponot 69400 Limas, à la Sous-Préfecture du Rhône, 36 rue de la République 69400 Villefranche-sur-Saône, et au siège de l'Opac du Rhône, 194 rue Duguesclin 69003 Lyon, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier de concertation comportera au moins :

- la délibération de l'Opac du Rhône relative aux objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation après avis des collectivités publiques concernées,

- un plan de situation,
- un plan du périmètre de concertation,
- une notice explicative des objectifs et enjeux du projet,
- un cahier destiné à recueillir les observations du public.

En complément de la délibération prise par le bureau du conseil d'administration de l'office le 22 novembre 2019, le dossier définitif, joint à la présente délibération, est complété par un plan de synthèse des intentions urbaines pour le renouvellement urbain du quartier de Belleroche.

Ce même dossier pourra être consulté sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, à l'adresse suivante : <https://www.agglo-villefranche.fr> ou sur le site internet de la Ville de Villefranche-sur-Saône : <https://www.villefranche.net>, ou sur le site internet de la Ville de Gleizé : <https://www.mairie-gleize.fr>, ou sur le site internet de la Ville de Limas : <https://www.limas.fr>, et sur le site internet de l'Opac du Rhône : <https://www.opacdurhone.fr>. Il comportera un registre numérique destiné à recueillir les observations du public sur le site internet de l'Opac du Rhône uniquement.

Avant la date de clôture, un avis administratif sera inséré dans un journal diffusé dans le département et affiché aux mêmes endroits, indiquant la date de clôture effective.

Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au conseil d'administration de l'office.

Parallèlement aux modalités de la concertation préalable décrites ci-dessus et en fonction des besoins éventuels émergents au cours de la concertation, des modalités complémentaires pourront être mises en place.

#### **4 – MODALITES DE PARTICIPATION DU PUBLIC AU VU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Selon l'article R.122-2 du Code de l'environnement et la rubrique 39 b de son annexe, le projet est soumis à évaluation environnementale au titre des opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est d'une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

Les Z.A.C étant exonérées d'enquête publique, la participation du public s'effectuera dans les conditions prévues à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

Elle s'effectuera par voie électronique, mais aussi par mise à disposition du dossier dans les mêmes conditions que le dossier de concertation préalable.

Seront notamment mis à la disposition du public, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, afin qu'il puisse faire part de ses observations pendant le délai de 30 jours à compter de cette mise à disposition.

Le public sera informé de celle-ci par un avis mis en ligne sur le site internet de l'Opac du Rhône ainsi que par un affichage au siège de l'Opac du Rhône, au siège de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, en mairies de Villefranche-sur-Saône, Gleizé, Limas et sur les lieux du projet, 15 jours avant l'ouverture de la participation électronique du public. Cet avis indiquera notamment l'adresse du site Internet sur lequel le dossier pourra être consulté.

Les observations et propositions du public déposées par voie électronique parviendront à l'Opac du Rhône dans un délai de 30 jours à compter de la date de début de la participation du public. Elles pourront être consignées dans le registre de la concertation préalable qui restera ouverte jusqu'à sa clôture.

La synthèse de la mise à disposition de l'étude d'impact et la prise en compte des observations et propositions sera présentée, après avis des collectivités territoriales concernées, pour approbation, au conseil d'administration de l'Opac du Rhône, au cours de la même séance que celle tirant le bilan de la concertation et créant, le cas échéant, la Z.A.C.

Dans ces conditions et suivant l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône et des mairies de Villefranche-sur-Saône, Gleizé, Limas ; il est demandé au conseil d'administration :

- de prendre acte de l'avis favorables des collectivités territoriales concernées par le projet à savoir la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, la commune de Villefranche-sur-Saône, la commune de Gleizé ainsi que la commune de Limas suivant leurs délibérations respectives jointes en annexes,
- d'approuver le périmètre de la concertation, tel que défini au plan annexé à la présente,
- d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable au projet d'aménagement du quartier de Beller Roche, les modalités de participation du public à organiser sur la base de l'évaluation environnementale du projet et de manière générale, le dossier de concertation préalable annexé à la présente délibération,
- d'engager la concertation préalable pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sous la forme d'une zone d'aménagement concerté dénommée « Z.A.C Beller Roche » selon les objectifs et les modalités décrits ci-dessus,
- de donner tous pouvoirs au directeur général, ou à défaut le directeur du département aménagement et immobilier en vertu des délégations dont il dispose, ou toute personne dûment habilitée à s'y substituer, afin d'accomplir les formalités nécessaires à la réalisation de la phase de concertation réglementaire préalable telles que décrites dans le présent rapport.

**Le Conseil d'Administration approuve ce rapport à l'unanimité.**

.....  
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16h05

Le président  
Christophe Guilloteau

Pour extrait certifié conforme pris pour exécution,  
Le directeur général

Michel Micoulaz

**Historique des délibérations**

Date de la séance	C.A.	Bureau	Objet de la délibération
22/11/2019		<input checked="" type="checkbox"/>	Ouverture et modalités de la concertation préalable et de la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement avant avis des collectivités concernées.
25/06/2019	<input checked="" type="checkbox"/>		Intention de création d'une Z.A.C en régie sur le quartier de Beller Roche – Villefranche sur Saône, Gleizé et Limas.
27/10/2016	<input checked="" type="checkbox"/>		Version finalisée du protocole de préfiguration de la convention de renouvellement urbain du quartier de Beller Roche précisant le plan de financement de la démolition de la résidence Les Cygnes, appartenant à l'Opac du Rhône.