

Applicable au territoire de
JASSANS-RIOTTIER

1

Notice
explicative



VILLEFRANCHE
BEAUJOLAIS
agglo



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1978 et révisé en 1989

Mise en révision du POS : délibération du Conseil Municipal en date du 2 Mai 2007 Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
Arrêt du projet de PLU : 15 Décembre 2010 en date du 29 mars 2018.

Approbation du PLU : 18 Janvier 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 18 Janvier 2012

Le Président,
Daniel FAURITE

Modification n°1



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Jassans-Riottier a été approuvée par délibération en date du 18 janvier 2012 suite à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 16 janvier 2013 et d'une mise à jour des annexes le 15 octobre 2013.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 1 du PLU engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. En effet, l'Agglo gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire regroupant dix-neuf communes depuis le 1^{er} janvier 2016, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires concernant l'élaboration, la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme (PLU).

I. OBJET

La présente modification n° 1 du PLU a pour objet :

- ✓ l'adaptation et la simplification des orientations d'aménagement, en particulier du secteur 2 « Au Guignard » et du secteur 3, « La grande Borne » pour faciliter la mise en œuvre des différentes opérations concernées, mais aussi des servitudes appliquées au secteur portées au plan de zonage,
- ✓ le classement en UB d'une partie Est de la zone UA du centre-ville au vu de la typologie constituée sur ce secteur,
- ✓ la suppression de plusieurs servitudes de mixité sociale prenant en compte les réalisations récentes non inscrites au PLU de logements locatifs sociaux (VEFA),
- ✓ des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement,
- ✓ des mises à jour du règlement (partie écrite et plan de zonage) ainsi que des Orientations d'aménagement, suite aux différentes évolutions législatives et réglementaires, en particulier la recodification du code de l'urbanisme,
- ✓ la création de deux emplacements réservés n° 5 et n°6, et la redélimitation de l'emplacement réservé n° 2 au vu du contexte bâti et des activités existantes,
- ✓ la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage (suppression du secteur d'OA repéré sur la zone 2AU Au Creux Guillien alors que celui-ci a été abandonné à l'approbation du PLU conformément à l'Avis du Préfet sur le projet de PLU arrêté).

Elle apporte donc des évolutions au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par la présente notice explicative,
- « Orientations d'Aménagement » (pièce 3), en vue de les remplacer,
- « Plan de zonage » (pièces 4), en vue de le remplacer,
- « Règlement » (pièce 5), en vue de le remplacer,
- « Liste des emplacements réservés » (pièce 6), en vue de la remplacer.

II. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES SERVITUDES SUR LES SECTEURS « AU GUIGNARD » ET « LA GRANDE BORNE »

Simplification du préambule et mises à jour des références au code de l'urbanisme

Dans le préambule, les références anciennes du code de l'urbanisme et leurs rappels sont simplement supprimés plutôt que mises à jour au vu des évolutions successives et de la recodification.

Les articles visés en « objectifs » des trois fiches sont mis à jour, mais ceux des principes « orientations d'aménagement » supprimés s'agissant des dispositions réglementaires (pièce 5). Cette juxtaposition est corrigée d'ailleurs sur la fiche 2, les orientations d'aménagement devant être adaptées (point détaillé ci-dessous).

1. Beau rivage

Le premier point des prescriptions paysagères est précisé avec la rectification de la localisation de l'espace vert commun au Nord-Ouest et non Nord-Est et avec le renvoi au point 4 visant à préserver les axes de vision vers la Saône.

2. Le secteur Au Guignard

Le secteur d'orientations d'aménagement « Au Guignard » s'inscrit en continuité avec le centre-ville de Jassans-Riottier, au croisement entre la rue de la Mairie et la rue de Bellevue. Il correspond à un ensemble de parcelles bâties et non bâties regroupant de nombreux enjeux à la fois :

- paysagers : le site possède des éléments bâtis et un patrimoine végétal remarquables que la commune a souhaité préserver lors de l'élaboration du PLU en classant les espaces verts en « Espaces Boisés Classés » et « espaces verts à protéger » et le patrimoine architectural en « élément bâti remarquable du paysage »,
- urbains : le secteur se caractérise par un ensemble de parcelles en dents creuses potentiellement constructibles en plein cœur de ville et à proximité des services, commerces et équipements de la commune. A ce titre, il représente un potentiel particulièrement intéressant qui permet un développement urbain sans étalement, ni consommation des espaces agricoles et naturels.

Lors de l'élaboration du PLU, l'orientation d'aménagement a été réalisée sur ce secteur en vue de garantir un équilibre et une cohérence entre développement urbain et protection du patrimoine bâti et paysager. Elle se décompose donc en trois grands axes : la fonction résidentielle, le maintien et la préservation du patrimoine bâti, les liaisons piétonnes et modes doux. La commune a rencontré des difficultés quant à la mise en œuvre de sa programmation urbaine notamment en ce qui concerne la réalisation des fonctions résidentielles et la mise en place de certaines liaisons modes doux.

En effet, les principes inscrits sur la fiche 2 définissent notamment des objectifs chiffrés de production de logements, à savoir 20 à 25 logements en collectifs et 10 à 12 logements en habitat groupé, et impose une part de 20 % de logements locatifs aidés.

Ces objectifs sont trop précis voire trop ambitieux au vu des caractéristiques du terrain (topographie, petites parcelles en dents creuses, valeur patrimoniale du site...) et ne permettent pas la réalisation des opérations sur les différents secteurs regroupés au sein du périmètre de l'OAP.

La modification n° 1 vise donc à simplifier les servitudes et orientations qui se juxtaposent sur ce secteur afin de faciliter la mise en œuvre du projet. Les grands principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement sont préservés avec les typologies des constructions, conservées au Nord avec du collectif, et, assouplies à l'Ouest pour prendre en compte la capacité des très petites dents creuses résiduelles au sein d'un tissu pavillonnaire sans remettre en cause le périmètre de l'OA. Les objectifs chiffrés sont quant à eux supprimés pour offrir plus de flexibilités et de libertés lors de la réalisation de l'opération publique.

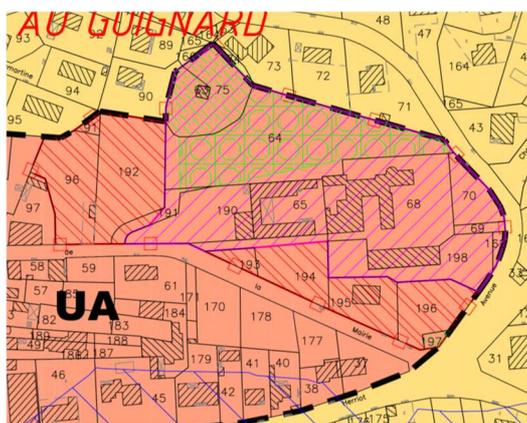
De même, l'objectif de 20 % de logements locatifs aidés sur l'ensemble des logements construits sur le secteur, soit 4 à 5 logements, est supprimé, tout comme la servitude inscrite réglementairement privilégiant ici des opérations privées.

Le souci de prise en compte du patrimoine bâti dans ce secteur d'aménagement est simplifié en maintenant le principe de préservation de l'OA (fiche de la pièce 3) et en supprimant la servitude du plan de zonage (juxtaposition). Le but est, là encore, de faciliter la réalisation du projet. Cette modification ne remet toutefois pas en question la protection du patrimoine bâti puisque les constructions existantes sont toujours identifiées sur le schéma de principe de l'orientation d'aménagement comme des bâtiments traditionnels à maintenir et valoriser.

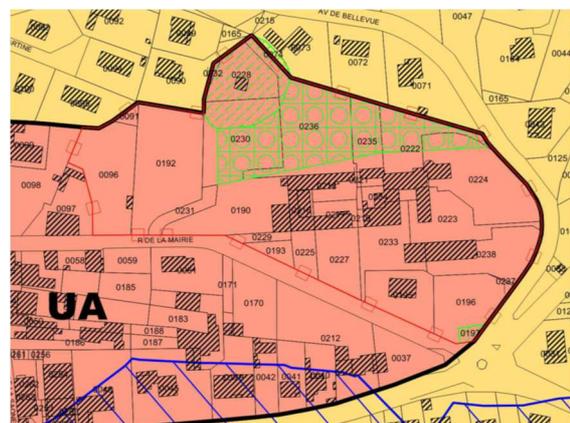
Enfin, l'extrait de zonage présenté dans la Fiche 2 du document d'orientation d'aménagement (pièce 3) est remplacé pour prendre en compte la suppression des secteurs de mixités sociales et de l'élément bâti remarquable du paysage.

- De même, le schéma de principe de l'orientation d'aménagement est modifié afin d'intégrer :
- l'évolution de la typologie du bâti dans la partie ouest du site, l'habitat groupé est remplacé par un habitat individuel,
 - l'extension du secteur d'habitat individuel sur la partie sud de l'OA,
 - la suppression de la liaison douce Nord-Sud qui traverse le secteur et relie la rue de la Mairie avec l'avenue de Bellevue.

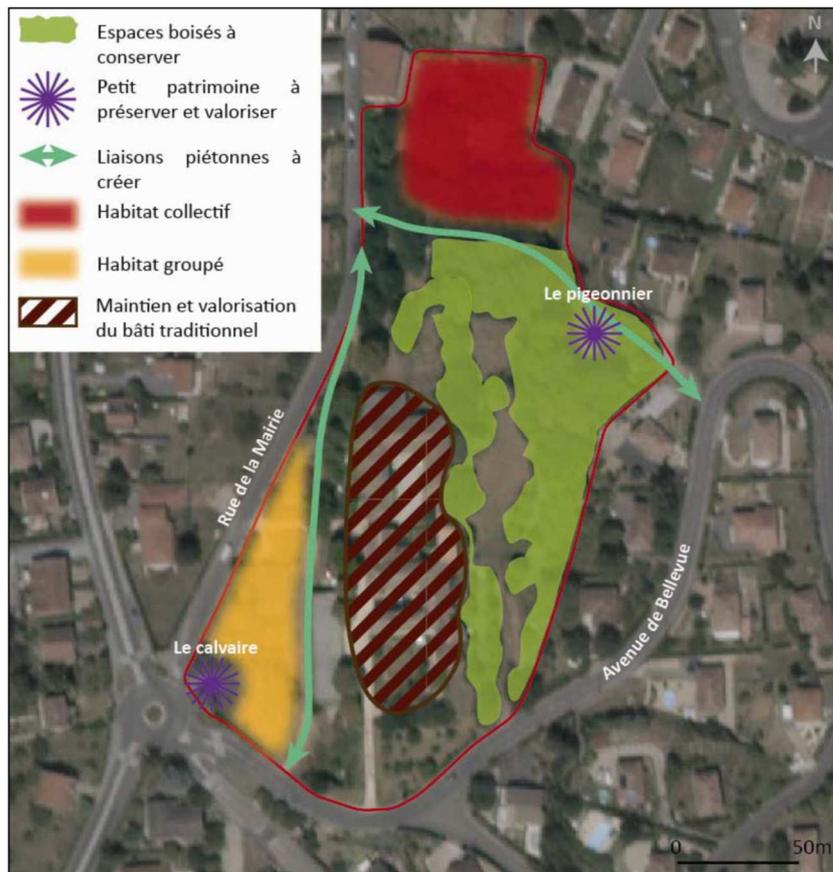
Avant modification n° 1



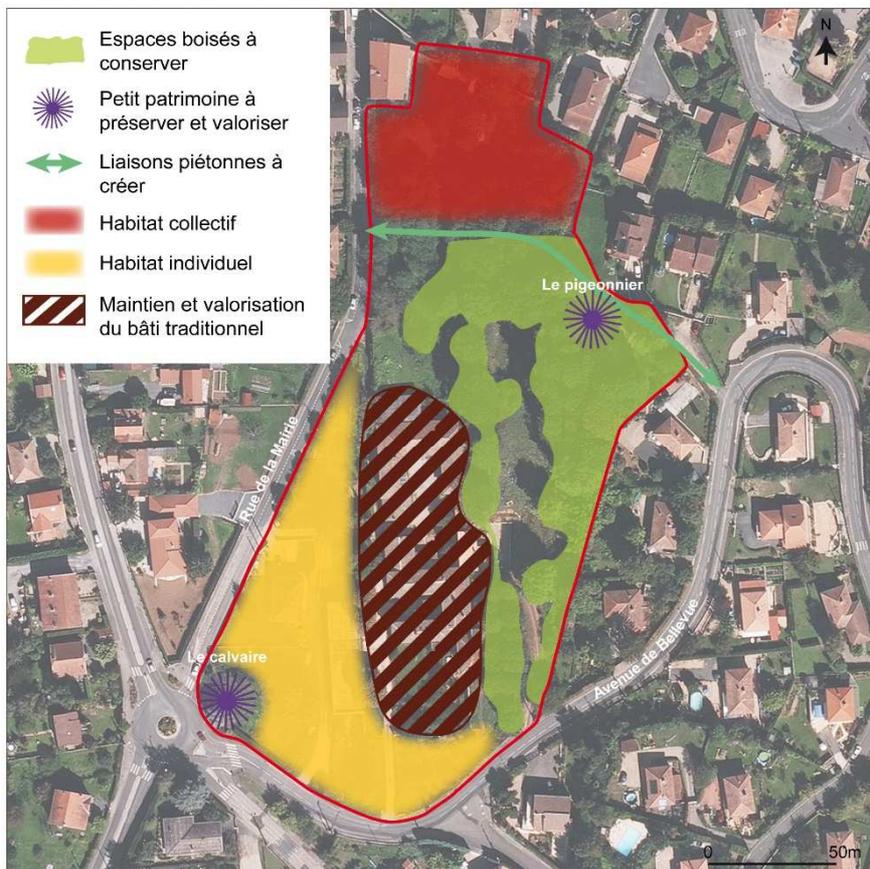
Modification n° 1



Avant modification n° 1



Modification n°1



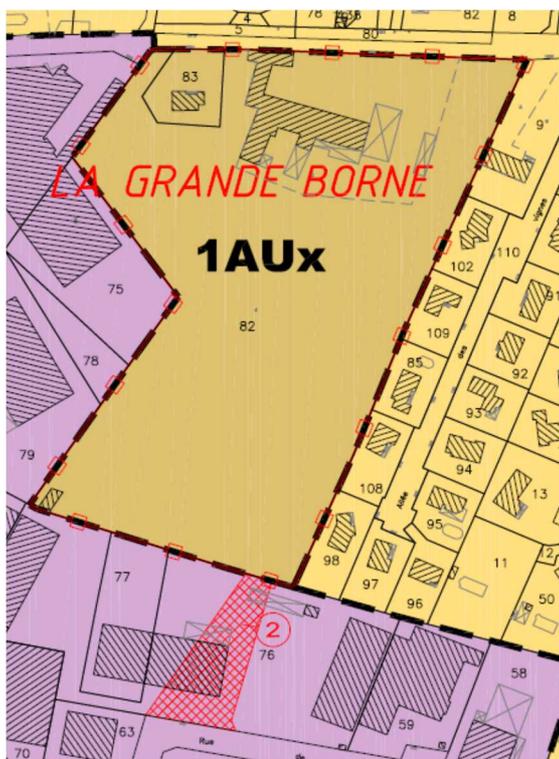
3. Le secteur La Grande Borne

Le secteur d'orientation d'aménagement « La Grande Borne » s'inscrit en continuité de la zone industrielle de Jassans-Riottier, entre la Rue de l'Industrie et la Rue de la Liberté. Il est entouré de parcelles déjà construites, ce qui rend son accessibilité difficile. Il a pour vocation d'accueillir l'extension de la zone industrielle en permettant le développement des entreprises en place et l'accueil de nouvelles entreprises.

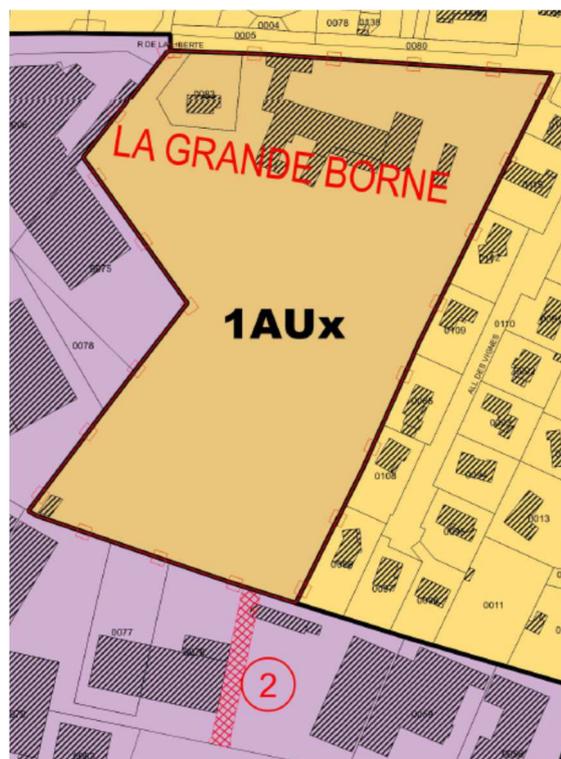
Pour permettre la desserte du secteur, le PLU opposable identifie l'emplacement réservé n° 2 pour la « création d'une voie d'accès à la zone d'extension de la zone industrielle, zone 1AUx ». Néanmoins une incohérence de forme et de superficie a été notée entre l'emplacement réservé identifié au document graphique (*pièces 4 et 6 du PLU opposable*) et celui dessiné sur le schéma de principe de l'orientation d'aménagement (*pièce 3 du PLU opposable*). L'emplacement réservé reporté au document graphique est en effet plus large et s'étend sur un bâtiment industriel alors que l'accès représenté sur le schéma de principe longe ce même bâtiment.

La modification n° 1 corrige donc cette erreur matérielle. L'emplacement réservé n° 2, qui doit permettre la desserte du secteur « La Grande Borne » depuis la zone d'activités, est redessiné. Il prend désormais la forme d'une emprise de 12 mètres de large et représente une surface de 1320 m². L'extrait de zonage du PLU, intégré dans l'orientation d'aménagement, est remplacé par un nouvel extrait.

Ces évolutions visent à faciliter une mise en œuvre de la zone liée principalement à sa desserte.



Avant modification n° 1



Modification n° 1

III. EVOLUTIONS DU « PLAN DE ZONAGE » ET CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT

1. Suppression de plusieurs secteurs de mixité sociale

Lors de l'approbation du PLU, la commune de Jassans-Riottier disposait de près de 27,5 % de logements locatifs sociaux à l'intérieur de son parc total de logements. Afin de maintenir cet équilibre, la commune a identifié dans son PLU cinq secteurs de mixité sociale. Deux d'entre eux sont situés dans les zones d'urbanisation future 2AU (15 % de logements locatifs aidés) et 1AUa (25 % de logements locatifs aidés), respectivement en périphérie Nord et Ouest de l'espace urbain. Trois autres secteurs, imposant chacun 20 % de logements locatifs aidés, sont identifiés sur des dents creuses de la zone UA à proximité du centre-ville, un sur le secteur Au Chantain et deux sur le secteur Au Guichard (cf pages précédentes sur l'OA 2).

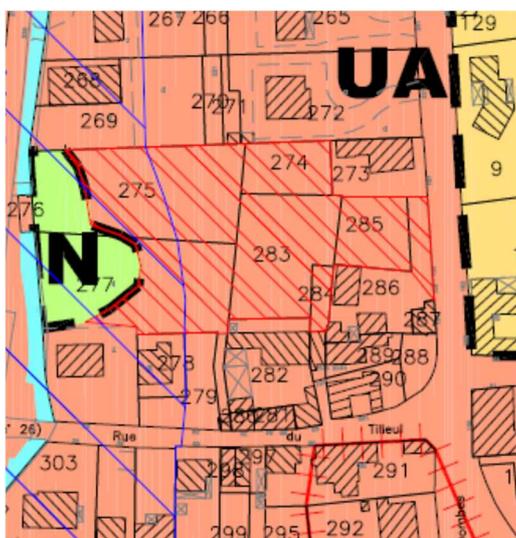
Pour ces trois derniers secteurs, leur localisation (accessibilité complexe et environnement urbain), leur morphologie et leur capacité limitée notamment, rendent difficile, voire compromettent la faisabilité des projets en l'absence d'équilibre financier et même de programmation réaliste.

L'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux est trop ambitieux au vu des caractéristiques des terrains et d'une programmation imposée.

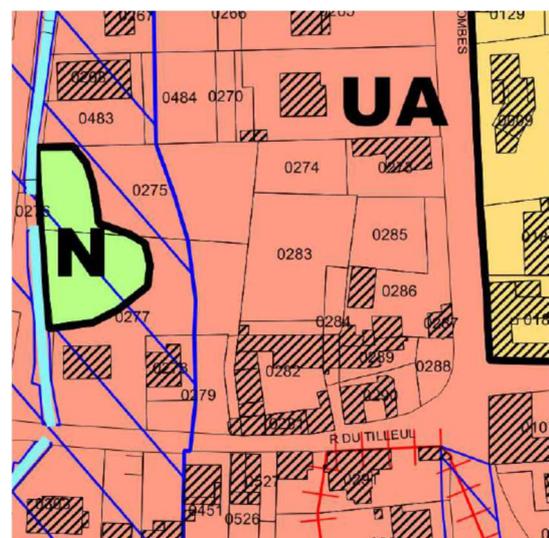
C'est pourquoi la commune a décidé de supprimer ces trois secteurs de mixité sociale. Elle souhaite faciliter la réalisation d'opérations de logements en milieu urbain sur les principales dents creuses de son territoire. L'article 2 de la zone UA du règlement voit donc son avant-dernier alinéa supprimé fixant à 20 % minimum la part des logements locatifs aidés.

La modification n° 1 ne prévoit pas l'inscription de nouvelle(s) servitude(s) en compensation. En effet, des opérations ont été réalisés en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et permis la réalisation de logements locatifs sociaux qui viennent palier à ceux qui auraient dû être construits dans les secteurs Au Guichard et Au Chantain. Ainsi, il peut être considéré que la modification ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du PLU.

Secteur de mixité sociale Au Chantain



Avant modification n° 1

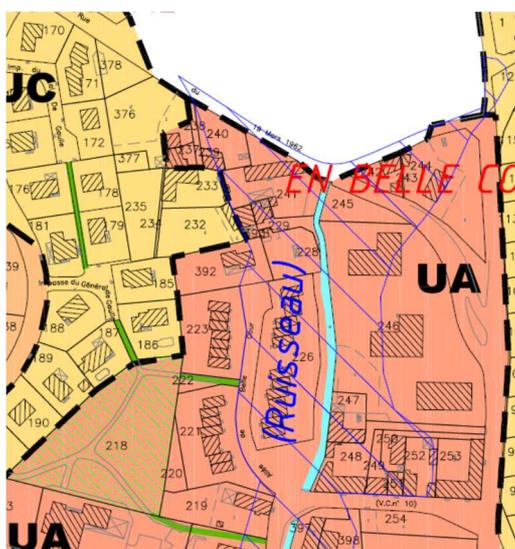


Modification n°

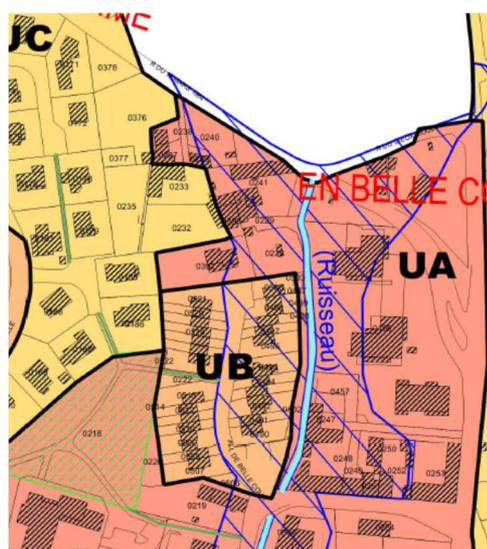
2. Création d'une zone UB à l'intérieur du tissu urbain

La partie Est de la zone UA, située entre le Ruisseau le Marmont et le quartier Champ Bouvier, comprend un ensemble de logements groupés sous la forme d'un lotissement dense et linéaire. Cette forme urbaine correspond davantage aux dispositions de la zone UB qu'à celles de la zone UA du centre-ville.

Ce secteur constitué est donc classé en zone UB, définie dans le règlement comme une zone dont la fonction principale est l'habitat et qui « se caractérise par un habitat dense et varié, en périphérie du centre-ville ». En effet, les caractéristiques et le règlement de la zone UB sont plus adaptés aux spécificités du secteur dont la fonction est exclusivement l'habitat et dont les formes urbaines se composent de logements groupés, compacts et denses. C'est ainsi 0,9 hectare qui sont transférés de la zone UA à la zone UB.



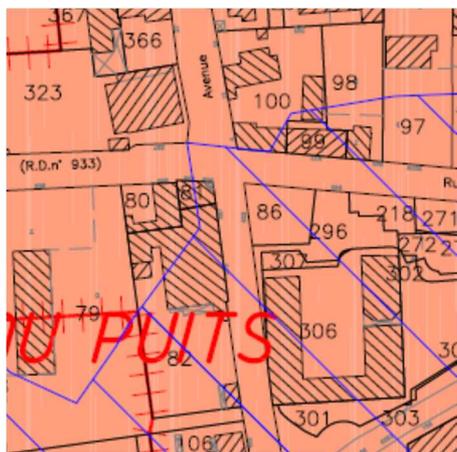
Avant modification n° 1



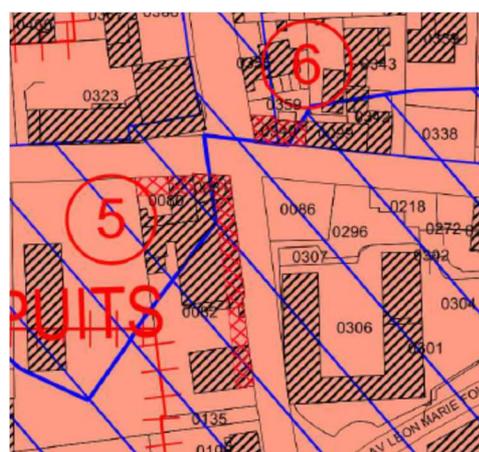
Modification n° 1

3. Création de deux emplacements réservés

Deux emplacements réservés n° 5 et 6 sont ajoutés sur le plan de zonage et à la liste des emplacements réservés. Situés au carrefour de la Rue Edouard Herriot, de l'Avenue de la Dombes et de la Rue du Beaujolais, en cœur du centre-ville, ils affichent un projet de redimensionnement de l'espace public central, notamment si les îlots bâtis devaient faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.



Avant Modification n° 1



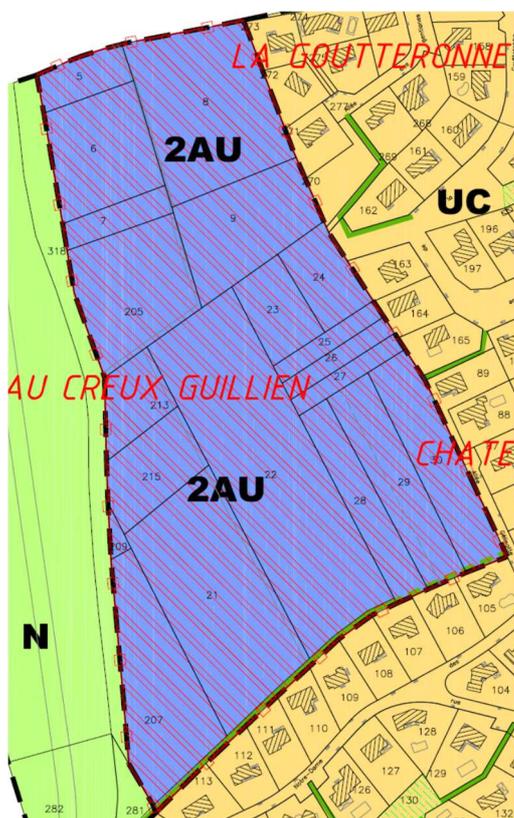
Modification n° 1

4. Suppression du secteur d'orientation d'aménagement de la zone 2AU

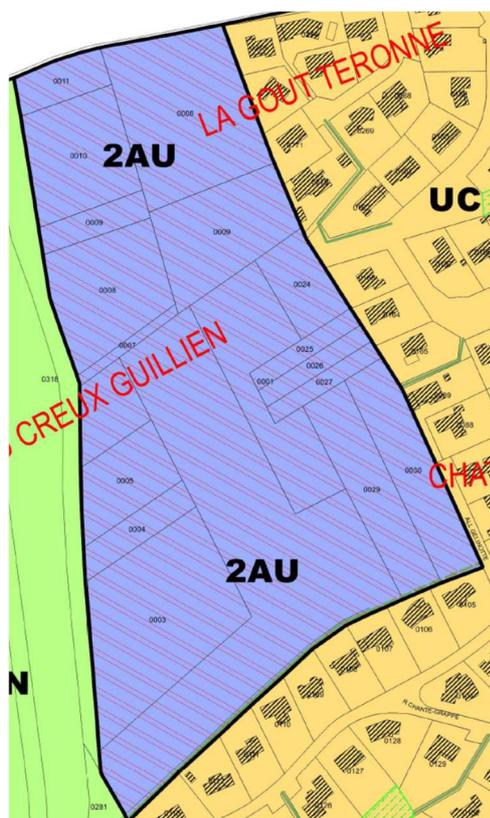
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet de PLU dans sa version Arrêt avait inscrit une orientation d'aménagement sur le secteur 2AU situé au Creux Guillien au Nord-Est du territoire communal alors ouvert à l'urbanisation. Prenant en compte l'avis de l'Etat adressé par le Préfet, l'orientation d'aménagement a été supprimée lors de l'approbation du PLU, jugée prématurée et insuffisamment approfondie notamment sur les thématiques des déplacements, des dessertes et accès.

Si l'orientation d'aménagement du secteur Au Creux de Guillien a bien été supprimée de la pièce n° 3 (les orientations d'aménagement), le plan de zonage n'a pas intégré cette évolution. Le secteur 2AU est donc toujours identifié sur le plan de zonage comme étant dépendant d'une orientation d'aménagement.

Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces du PLU (plan de zonage et orientation d'aménagement), la modification n° 1 supprime le périmètre de l'orientation d'aménagement du secteur Au Creux de Guillen identifié sur le plan de zonage par un linéaire de carrés rouges, rectifiant ainsi cette erreur matérielle.



Avant modification n° 1



Modification n° 1

IV. EVOLUTION DU « REGLEMENT »

1. Prise en compte des évolutions législatives

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU en janvier 2012 et en particulier le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en application au 1er janvier 2016 justifient les corrections suivantes :

- La mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés ou créés après abrogations étant précisé en préalable des dispositions générales que le règlement du PLU « est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU. » ;
- L'article 2 des Dispositions générales (Titre 1) relatif aux effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols est mis à jour afin de rappeler les réglementations nationales qui doivent être respectées par tout projet.
- L'article 3 des Dispositions générales (Titre 1) est mis à jour quant aux règles de reconstruction à l'identique des bâtiments détruits dans le cadre de sinistre
- L'article 5 des Dispositions générales (Titre 1) est complété quant aux adaptations mineures supplémentaires prévues par la législation.
- Les définitions des zones du PLU présentées à l'article 7 des Dispositions générales (Titre 1) sont mises à jour et complétées, notamment la définition des zones à urbaniser, agricole et naturelle.
- La définition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les COS inscrits aux articles 14 de la zone UC (COS fixé à 0,5 en UC et 0,3 en UCa) et des zones Nc, Ni et Nj (COS fixé à 0,2) sont supprimés au vu des dispositions de la loi ALUR de mars 2014 rendant d'application immédiate la suppression des COS dans les PLU. Les dépassements de 20 % des COS permis précédemment par les articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme dans leurs rédactions initiales de 2005 sont donc supprimés puisque ne visant que le dépassement de COS et non du gabarit.

2. Recul minimum des accès défini à l'article 3 des zones UA, UB, UC, UX, 1AUa et 1AUx

Dans les zones UA, UB, UC, UX, 1AUa et 1AUx, le point « 1. Accès » de l'article 3 est complété par la mise en place d'un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie. Pour des raisons de sécurité, le recul doit permettre l'arrêt et le stationnement des véhicules en entrée ou sortie du terrain. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux logements existants.

Les listes des voies, comprenant notamment les routes départementales, sont supprimées afin que cette règle s'applique de façon systématique aux nouveaux projets, sauf pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme.

3. Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de l'article 6 des zones UA, UC et 1AUa

La modification n° 1 précise également les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en complétant l'article 6 du règlement pour les zones UA, UC et 1AUa. Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Il est toutefois spécifié qu'en UC, la règle ne s'applique qu'au droit de la rue du Beaujolais, de l'avenue de la Dombes, de la rue Edouard Herriot et du quai Maurice Utrillo, c'est-à-dire aux routes départementales (sinon, maintien du recul de 3 mètres minimum) et qu'en 1AUa sur la rue du Beaujolais un recul identique aux bâtiments limitrophes est autorisé.

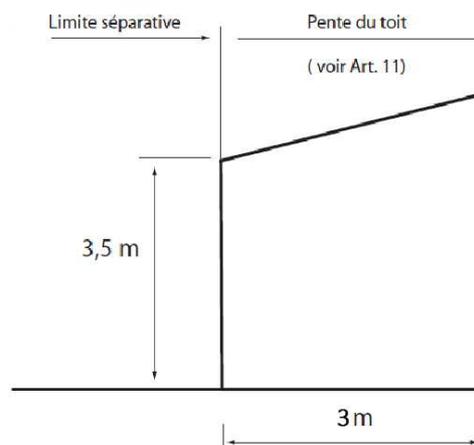
En zone UC, pour les autres voies et emprises publiques, l'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et d'une hauteur ne dépassant pas 3,50 mètres est autorisée.

L'article 6 des zones UA, UC et 1AUa est donc rédigé différemment pour chaque zone afin de s'adapter aux spécificités de chacune d'elle, tout en recherchant une cohérence globale dans les implantations des différentes constructions.

Le recul se justifie pour éviter la réduction du rapport à l'espace public en particulier pour le piéton par rapport à des immeubles plus hauts que par le passé ou des pieds d'immeubles sans socle actif pour lesquels l'aménagement en logement est peu qualitatif. Ce recul garantit également la possibilité à long terme de pouvoir élargir le domaine public pour réaliser des aménagements tant de sécurité que de requalification ou d'embellissement.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N, la disposition relative à une implantation de la construction sur limite séparative est illustrée par un schéma pour éviter toute interprétation de la règle liée aux « bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres ».



5. Les dispositions de l'article 11 du règlement

Pour l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone 2AU non ouverte à l'urbanisation ou à l'aménagement, la modification n° 1 vient préciser le point « 2. Toiture » et fait évoluer le point « 5. Clôture » de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

Dans le point « 2. Toiture », il s'agit d'apporter des précisions sur les termes employés par le règlement. La notion « des constructions de faible volume » est remplacée par la mention suivante : « des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² », afin de préciser la règle édictée.

Dans le point « 5. Clôture », la présente modification apporte une uniformisation de la règle dans l'ensemble des zones, exceptée la zone 2AU. En effet, le règlement opposable définissait :

- Une règle générale applicable à l'ensemble de la zone : « *L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.*

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, sauf si elles sont constituées par des haies vives d'essences locales et variées, ou si elles répondent à une nécessité tenant à la nature particulière de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou des activités exercées ou de la topographie du terrain.

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire voie sur muret éventuel d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre, d'aspect agréable et en parfaite insertion avec le site, sans faux emprunt. »

- Une règle spécifique applicable le long de certaines voies citées dans chaque article de chaque zone du règlement : « *La réfection des murets existants ainsi que la création de murets dans la continuité d'un muret existant, d'une hauteur plus élevée, sont autorisées à condition de respecter la hauteur du muret existant.*

Le long des voies suivantes, les clôtures peuvent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre à condition qu'il soit enduit dans les mêmes teintes que la construction principale : »

Afin de faciliter l'instruction des permis de construire, et la compréhension de la règle, la réglementation spécifique le long de certaines voies est supprimée et remplacée par la règle générale. Cette dernière est complétée pour permettre la construction de murs sous réserve qu'ils soient enduits et qu'ils aient une couverture, en respectant toujours la limite fixée en début de point 5 d'une hauteur au plus égale à 1,80 mètre.

Ces dispositions concernent non seulement « *les clôtures le long des voies publiques et privées* » mais aussi le long « *des emprises publiques et espaces d'intérêt collectif* », précisions apportées par la modification n° 1.

6. Stationnement exigé pour le logement social

Dans les zones UA, UB, UC et 1AUa, l'article 12 relatif au stationnement est complété afin de préciser les dispositions qui s'appliquent au stationnement rattaché aux logements locatifs sociaux. En effet, le code de l'urbanisme limite les exigences au plus à la réalisation d'une place de stationnement par logement locatif social. Le règlement est donc adapté pour être compatible avec la réglementation nationale.

7. Stationnement pour les commerces dans les zones UA, UB et UC

Dans les zones UA, UB et UC où sont admis les commerces, l'article 12 relatif au stationnement apporte également des précisions quant à la réalisation de places de stationnement liées à des surfaces destinées aux commerces.

Ces nouvelles dispositions imposent la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher à destination de commerces. Toutefois, en zone UA, cette disposition ne s'applique pas à une superficie inférieure à 50 m² afin de préserver l'attractivité d'installation ou reprise de petits commerces sans être pénaliser par les obligations de stationnements. Elles visent à ce que les projets comprenant des locaux commerciaux assurent leur besoin en stationnement, en dehors des places publiques, pour répondre à leur clientèle, mais aussi à leur personnel et au livraison.

8. Espaces libres et plantations

Pour les zones UA, UB, UC et 1AUa, la modification n° 1 vient préciser et mettre en cohérence les dispositions de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations en imposant la réalisation d'espaces verts communs incluant les aménagements de jeux d'enfants pour les immeubles collectifs, et ensembles d'habitations individuelles de plus de 4 lots ou logements.

Pour toute opération de plus de quatre logements ou lots, l'aménagement d'espaces de rencontre dans les opérations participant au maintien d'un cadre de vie paysager pour les habitants est obligatoire.

La règle d'au moins 10 % d'espaces verts s'appliquent pour tout ensemble d'habitations individuelles groupées ou non (au lieu des 5 %), ainsi qu'en zone Ux et secteur.

La modification n° 1 complète également les dispositions concernant les plantations sur les aires de parkings en précisant que la règle ne s'applique pas aux aires de stationnement des superstructures (parking en sous-sol), ni au logement existant.

9. Mise à jour des caractéristiques de la zone UB

La commune a donc décidé de faire évoluer le secteur de la zone UA situé entre le Ruisseau le Marmont et le quartier Champ Bouvier, en périphérie du centre-ville en le classant en zone UB. Afin d'être compatible avec cette modification, les caractéristiques de la zone UB sont complétées en précisant l'existence d'un quatrième secteur nommé En Belle Cour (côté nord du ruisseau du Marmont).

V. EVOLUTION DES SURFACES

Le tableau suivant montre les évolutions très limitées des zones liées à la modification n° 1 du PLU par rapport au document opposable de 2012 sur la base des superficies calculées à partir du cadastre numérisé en SIG.

	PLU (2013)		PLU (après modification n°1)	
	Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)
Zones urbaines	UA	45,0	UA	44,1
	UB	19,1	UB	20,0
	UC	123,0	UC	123,0
	UCa	5,9	UCa	5,9
	UE	1,2	UE	1,2
	UXa	4,4	UXa	4,4
	UXb	20,0	UXb	20,0
	Sous-total	218,6	Sous-total	218,6
Zones à urbaniser	1AUa	2,6	1AUa	2,6
	1AUx	3,4	1AUx	3,4
	2AU	7,2	2AU	7,2
	Sous-total	13,3	Sous-total	13,3
Zones naturelles	N	108,2	N	108,2
	Nc	9,3	Nc	9,3
	Nh	8,1	Nh	8,1
	Nj	0,3	Nj	0,3
	NI	16,6	NI	16,6
	Sous-total	142,5	Sous-total	142,5
Zones agricoles	A	27,3	A	27,3
	An	46,4	An	46,4
		73,7		73,7
TOTAL		448,1		448,1

Les évolutions concernent le classement en zone UB de 0,9 hectare initialement classés en zone UA.

VI. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants (suite à la recodification liée à l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) de modifier les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et la liste des emplacements réservés du PLU applicable au territoire de la commune Jassans-Riottier sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ayant pour effet, en particulier, d'inscrire deux nouveaux emplacements réservés, de réduire une zone UA au profit d'une zone UB et de fixer de nouvelles dispositions dans le règlement, le projet de modification peut être adopté selon une procédure de droit commun.

Le dossier de projet de modification n° 1 du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet. La MRAe Mission régionale de l'Autorité environnementale a également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le dossier d'enquête publique comprenait en particulier le projet de modification n° 1 du PLU de Jassans-Riottier, mais aussi les neuf projets de modification de PLU des communes du territoire de la CAVBS et le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de certains monuments historiques introduit par le Préfet. Une note de présentation, le rappel des textes et les avis émis par les personnes publiques associées étaient jointes. L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Président. La Commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de deux réserves et de trois recommandations sur ce projet de modification.

Le projet de modification n° 1 du PLU de Jassans-Riottier est rectifié ponctuellement en fonction de certains avis, observations et conclusions de la Commission d'enquête, en vue d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire.