

Applicable au territoire de
JASSANS-RIOTTIER



1

Notice
explicative



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

Arrêt du projet de PLU : 15 Décembre 2010

Approbation du PLU : 18 Janvier 2012

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

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification n° 2 du PLU
en date du 30 juin 2022.

Le Président,
Pascal RONZIERE

Modification n° 2



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).

Le PLU 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, approuvées par la commune de Jassans-Riottier. La dernière procédure d'évolution du PLU correspond à la modification n° 1, approuvée le 29 mars 2018, par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

En effet, la CAVBS gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires concernant l'élaboration, la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 2 du PLU engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. Conjointement, il est à noter que l'élaboration du PLUi-H applicable à l'ensemble du territoire intercommunal de la CAVBS a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 18 juin 2018.

I. OBJET

La présente modification n° 2 du PLU a pour objet :

- ✓ des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement,
- ✓ la création d'un emplacement réservé de part et d'autre de la rue du Tilleul en vue de son élargissement et aménagement,
- ✓ la mise à jour de l'annexe « Arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ».

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

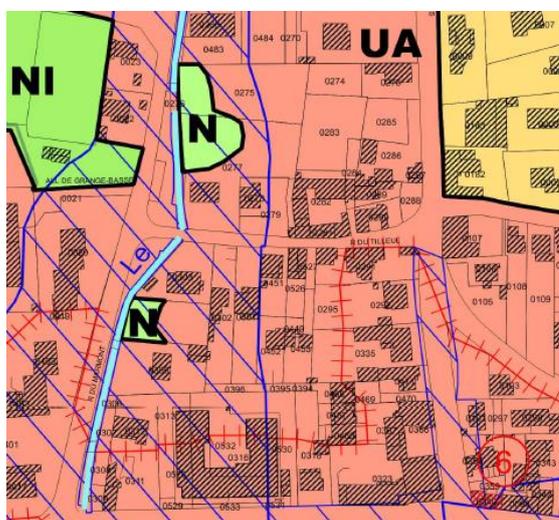
- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par la présente notice explicative,
- « Plan de zonage » (pièces 4), en vue de le remplacer,
- « Règlement » (pièce 5), en vue de le remplacer,
- « Annexes » (pièce 14), en vue de remplacer le plan et l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies de transports terrestres.

II. EVOLUTIONS DU « PLAN DE ZONAGE »

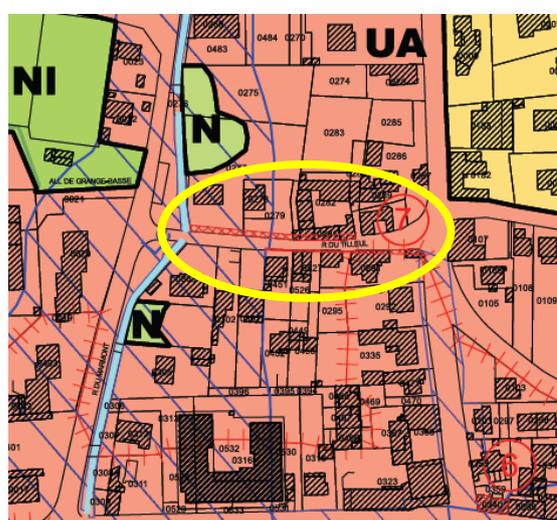
1. Création d'un emplacement réservé

La configuration de la rue du Tilleul ne correspond plus aux usages de ce petit axe transversal Nord/Sud reliant l'avenue de la Dombes à la rue du Marmont. Malgré sa mise en sens unique, le gabarit de l'espace public ne permet pas l'aménagement d'un trottoir.

Considérant l'évolution récente de l'urbanisation du centre-ville, en particulier de la forte densification de la zone UA, notamment dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction, le redimensionnement de la rue du Tilleul s'impose. En effet, elle assure un rôle de connexion entre les quartiers au Nord du territoire communal et le centre-ville en dehors de la rue Edouard Herriot. Ainsi, un emplacement réservé est inscrit de part et d'autre de la rue depuis l'angle Sud-Ouest jusqu'à l'angle Nord-Est. Certains bâtiments dont des habitations anciennes se voient frappés d'alignement pour anticiper les besoins futurs de recalibrage de la rue si des opérations de renouvellement urbain devaient intervenir.



Avant modification n°2



Modification n°2

III. EVOLUTION DU « REGLEMENT »

1. Article UA2

La commune de Jassans bénéficie d'une centralité très active en lien avec sa situation géographique et son rôle de polarité, renforcée de par sa croissance démographique. Une offre de commerces et services de proximité est donc à préserver et développer conjointement.

Ainsi, l'article 2 de la zone UA est précisé dans l'objectif de maintenir et de renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville où se situent les commerces, les activités artisanales et/ou de bureaux ou services tout en prenant en compte l'intérêt et la faisabilité opérationnelle.

L'obligation de créer des locaux à destination de commerces, activités artisanales, de bureaux et/ou de services est adaptée au contexte actuel. La disposition générale de disposer d'une surface de locaux au moins égale à 30 % de la surface de plancher des constructions neuves y compris celles issues de reconstruction est remplacée par un principe d'aménagement de ces locaux en rez-de-chaussée des nouvelles constructions et sur certaines rues ou sections de rue dites commerçantes.

« Dans la zone UA repérée au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, toute opération de construction neuve (hors annexes) ou opération de démolition - reconstruction est autorisée à condition qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher que les surfaces des rez-de-chaussée d'immeubles en façade sur rue soient destinées à des commerces ou à des activités artisanales et/ou de bureaux ou services, avec leur accès public sur les rues suivantes :

- Rue Edouard Herriot de la rue du Marmont jusqu'au croisement avec la rue des Sports,
- Rue du Beaujolais, de la rue du 3 septembre 1944 jusqu'à la rue Edouard Herriot,
- Avenue de la Dombes, de la rue Edouard Herriot jusqu'au 27 avenue de la Dombes,
- Avenue Léon-Marie Fournet,
- Centre commercial du Marmont. »

2. Article UA6

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique, la règle de retrait de 5 mètres systématique est adaptée pour l'allée du Merlin, à l'impasse du Merlin et au chemin du Sorbier, dans un objectif de cohérence avec le tissu urbain existant.

En effet, l'implantation à l'alignement ayant été supprimée lors de la précédente modification, la règle de retrait interdit toute évolution de certaines propriétés bâties. La présente modification réouvre la possibilité de construction à l'alignement, mais uniquement dans le cas d'une annexe inférieure à 30 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres avec la phrase ci-dessous ajoutée.

« Toutefois, par rapport à l'allée du Merlin, à l'impasse du Merlin et au chemin du Sorbier, la construction d'une annexe pourra être autorisée à l'alignement sous réserve que son emprise au sol soit inférieure à 30 m² et que sa hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres. »

3. Article UA, UB, UC7

Les dispositions concernant l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives sont durcies avec un recul de 3 mètres au document opposable porté à un retrait minimum correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans être inférieur à 4 mètres sur les zones UA, UB et UC.

« Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de minimum au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 4 mètres,

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à une distance inférieure à la moitié de la hauteur et inférieure à 4 mètres de la limite séparative sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante.

Pour les piscines, les annexes d'une emprise au sol de 20 m² au maximum et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres et pour les installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible à une distance inférieure à la moitié de la hauteur et inférieure à 4 mètres.

- Soit sur limite... »

A noter, les schémas illustrant le retrait par rapport aux limites séparatives sont modifiés en conséquence.

Cette évolution vise à ménager un espace suffisant et proportionnel au gabarit du bâtiment à construire pour des accès facilités autour des constructions et aux façades, mais aussi pour un bon ensoleillement. Elle conduit indirectement à positionner autant que possible le bâtiment sur une des limites séparatives latérales.

Les implantations sur limite sont inchangées sauf en zone UC où la possibilité est réduite à une seule limite séparative et sur une longueur de 6 mètres maximum. L'objectif de cette règle est de préserver l'homogénéité des tissus pavillonnaires qui constituent la zone UC.

« Les constructions doivent s'implanter :

- soit ...
- soit sur **une seule** limite séparative, avec les conditions suivantes :

Elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres **et dont la longueur ne dépasse pas 6 mètres** »

4. Article UA, UB12

L'article L 151-30 du code de l'urbanisme stipule que « lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitations et de bureaux ».

En conséquence, la disposition suivante est ajoutée pour réglementer le stationnement vélos dans tout immeuble de logements à réaliser, avec un ratio minimum défini par tranche de 70 m² de surface de plancher visant à l'aménagement d'un local ou espace couvert en rez-de-chaussée. L'objectif de cette règle peu contraignante à l'échelle de l'opération est de prévoir des locaux permettant de faciliter l'usage du vélo.

« Pour le stationnement des vélos, il est exigé pour tout nouvel immeuble de logements un local ou un emplacement couvert en rez-de-chaussée, de 0,5 m² au minimum pour 70 m² de surface de plancher. »

5. Article UA, UB, UC13

Le choix de renforcer la présence du végétal et la perméabilité des sols est affirmé. Il permet de contribuer à la qualité du cadre de vie paysager des habitants, au renforcement de la biodiversité en ville, à la préservation de la perméabilité des sols, voire à la désimperméabilisation d'îlots bâtis anciens dans le cas de démolition/reconstruction, et plus globalement à la lutte contre le réchauffement climatique.

Le PLU opposable fixe un pourcentage d'espaces verts différencié selon le type d'habitat et le nombre de logements. La modification n° 2 propose de préciser que le taux d'espaces verts soit de la pleine terre jusqu'à 29 logements et qu'au-delà, sur les 30 % d'espaces verts exigés au moins 20 % soient de pleine terre autorisant ainsi une part de 10 % au plus d'espaces verts sur dalle, en jardinières, etc.

« Les immeubles collectifs et ensembles d'habitations individuelles (groupées ou non) comprenant au moins quatre lots ou logements devront disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de stationnement) incluant les aménagements de jeux d'enfants et ayant une superficie de :

- 10 % pour les ensembles d'habitations individuelles **en pleine terre**
- 20 % pour les immeubles collectifs jusqu'à 29 logements **en pleine terre**
- 30 % pour les immeubles collectifs à partir de 30 logements **en espaces verts (plantés), dont 20 % en pleine terre.** »

IV. ANNEXES

Un nouvel arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain a été pris le 9 septembre 2016, pour tenir compte notamment des modifications sur les réseaux routier et ferroviaire et des évolutions de trafic.

L'arrêté préfectoral de 1999 est par conséquent abrogé et donc remplacé par ce nouvel arrêté.

Les autorités compétentes en matière de PLU doivent reporter ces informations dans les annexes des PLU et indiquer la référence des arrêtés préfectoraux correspondants. Ainsi la pièce 14 est remplacée par le plan rectifié avec l'insertion du nouvel Arrêté et ses deux annexes (tableau de classement et plan réalisé en SIG).

V. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants, de modifier le règlement, les documents graphiques et la liste des emplacements réservés, ainsi que de mettre à jour l'annexe relative au classement sonore des voies, au sein 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification vise à des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement, à la création d'un emplacement réservé de part et d'autre de la rue du Tilleul en vue de son élargissement et aménagement, et à la mise à jour de l'annexe « Arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ».

Au vu de ces points d'évolution, le projet de modification peut être adopté selon une procédure de droit commun.

Ce projet au regard des évolutions proposées ne porte pas atteinte à l'environnement ou enjeux environnementaux. En effet, aucune modification ne concerne les zones agricoles (A) et naturelles (N), ni des espaces à enjeux ou des protections édictées en vue de les préserver. Au contraire, certaines évolutions, en particulier la modification de l'article 13 des zones urbaines (U) visent à favoriser la présence du végétal en pleine terre en milieu urbain, conjointement à l'usage du vélo, etc.

Le dossier de projet de modification n° 2 du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet. Préalablement, la MRAE Mission régionale de l'Autorité environnementale a été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas, ainsi que la CDPENAF.

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 pris en date du 1^{er} mars 2022. Le dossier d'enquête publique comprenant en particulier le projet de modification, la note de présentation accompagnée de la décision de la MRAE de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure, le rappel des textes qui régissent l'enquête publique, et les avis émis par les personnes publiques associées dont celui de la CDPENAF, a été mis à disposition du public du 4 avril au 6 mai 2022 en vue de permettre la formulation d'observations.

Le Commissaire-enquêteur désigné par décision du Tribunal administratif de Lyon a rendu son rapport d'enquête et ses conclusions motivées. Il en ressort un avis favorable.

Aucun avis émis ou observation du public ne justifiant de rectification du projet, la modification du PLU est approuvée par délibération du Conseil communautaire.