



# Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône



## Ville de Jassans-Riottier

### 2. Dossier de mise en compatibilité

#### 2.1. Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme de Jassans-Riottier approuvé le 18 Janvier 2012, modification simplifiée en date n°1 en date du 16 Janvier 2013, mise à jour en date du 15 Octobre 2013, modification n°1 en date du 29 Mars 2018

**Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier en date du 27 Novembre 2019**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 27 Novembre 2019*

Réf : 45039



# SOMMAIRE

Préambule .....	4
Contexte général .....	4
Le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU ....	5
Le projet .....	6
Le projet de pôle hôtelier et de réception .....	6
Les documents d'urbanisme applicables .....	11
La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise .....	11
Le SCOT Beaujolais .....	13
Les orientations du projet communal du Plan Local d'Urbanisme de Jassans-Riottier .....	14
Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Jassans-Riottier .....	18
La nécessaire mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier .....	19
La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	19
La modification du zonage .....	21
La création du règlement pour la zone Ut .....	23
La création d'une Orientation d'Aménagement .....	29
L'analyse des incidences du projet .....	32
Les incidences en termes socio-économiques .....	32
Les incidences en termes de déplacements .....	33
Le réseau viaire .....	33
Les incidences sur les risques présents sur le territoire .....	34
Le retrait-gonflement d'argiles .....	34
Le risque d'inondation .....	34
Le risque de séisme .....	34
Les nuisances sonores .....	35
Le risque de transport de matières dangereuses .....	35
Une absence de servitude d'utilité publique .....	35
Les incidences sur l'activité agricole .....	36
Enjeux agricoles sur le site du projet .....	37
Les incidences sur l'environnement .....	38
Les incidences paysagères .....	39
Les incidences sur la consommation foncière .....	39

# PREAMBULE

---

## CONTEXTE GENERAL

Commune d'Agglomération du département du Rhône, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS) est située sur l'axe Macon / Lyon, dans le val de Saône. Elle est distante d'une trentaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise et d'une quarantaine de l'agglomération mâconnaise.

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière notamment grâce à l'autoroute A6 et à plusieurs routes départementales structurantes (RD 306, RD 338, ...).

L'intercommunalité regroupe 19 communes et accueille 72 896 habitants en 2015 sur un territoire d'environ 200 km<sup>2</sup>, soit une densité de 365 habitants au km<sup>2</sup>.

Jassans-Riottier, commune du département de l'Ain, implantée en rive gauche de la Saône, a intégré la Communauté d'Agglomération le 1<sup>er</sup> Janvier 2014. Elle appartient au canton de Trévoux et à l'arrondissement de Bourg-en-Bresse.

La Communauté d'Agglomération est intégrée :

- Au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Beaujolais, document approuvé le 29 Juin 2009. Toutefois la commune de Jassans-Riottier n'appartenait pas à son périmètre lorsqu'il a été élaboré.
- A la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML) qui a été approuvée par le décret n°2007-45 du 09 janvier 2007 et modifié en 2015 (modification approuvée par arrêté préfectoral du 25 mars 2015) concernant les 20 communes de "l'espace interdépartemental Saint-Exupéry".

La commune de Jassans-Riottier dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Janvier 2012. Le PLU a fait l'objet :

- D'une modification simplifiée en date n°1 en date du 16 Janvier 2013,
- D'une mise à jour en date du 15 Octobre 2013. Elle avait pour objectif la mise à jour des annexes.
- D'une modification n°1 en date du 29 Mars 2018. Elle avait pour objectif :
  - o 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,
  - o Le classement en UB d'une partie Est de la zone UA du centre-ville au vu de la typologie constituée sur ce secteur,
  - o La suppression de plusieurs servitudes de mixité sociale prenant en compte les réalisations récentes non inscrites au PLU de logements locatifs sociaux (VEFA),
  - o Des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement,
  - o Des mises à jour du règlement (partie écrite et plan de zonage) ainsi que des Orientations d'aménagement, à la suite des différentes évolutions législatives et réglementaires, en particulier la recodification du code de l'urbanisme,
  - o La création de deux emplacements réservés n° 5 et n°6, et la re-délimitation de l'emplacement réservé n° 2 au vu du contexte bâti et des activités existantes,
  - o 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).

## LE LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES PLU

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé de lancer une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Jassans-Riottier, par arrêté en date du 11 Février 2019.

Cette déclaration de projet porte sur la création d'un pôle hôtelier touristique et de réception sur le site du parc de Cillery à Jassans-Riottier. Le projet consiste en une valorisation du château pour la création d'un restaurant, d'une salle de réception et d'un hôtel d'environ 66 chambres.

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône conduit ainsi cette procédure.

### Article L.153-54 du code de l'urbanisme :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône souhaite ainsi permettre le développement d'un projet hôtelier et de réception sur le site du domaine de Cillery, favorable au confortement de l'activité touristique et à la création d'emplois, sur un territoire présentant une offre limitée.

## LE PROJET

### LE PROJET DE POLE HOTELIER ET DE RECEPTION

***Il est important de rappeler que le projet présenté, s'il constitue un principe d'aménagement, ne doit pas être considéré comme un projet architectural définitif. En effet, le projet présenté pourra être modifié afin de tenir compte des évolutions du PLU définies par la collectivité en termes de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagements.***

Le projet de création d'un pôle touristique et de réception a pour vocation de mettre en œuvre une valorisation globale du parc et du Château de Cillery. Il s'agit de créer un hôtel de 66 chambres ainsi qu'un espace de réceptions et de séminaire. Un projet de création d'un restaurant est mené en parallèle à l'intérieur du Château et sans incidences sur l'enveloppe bâtie.

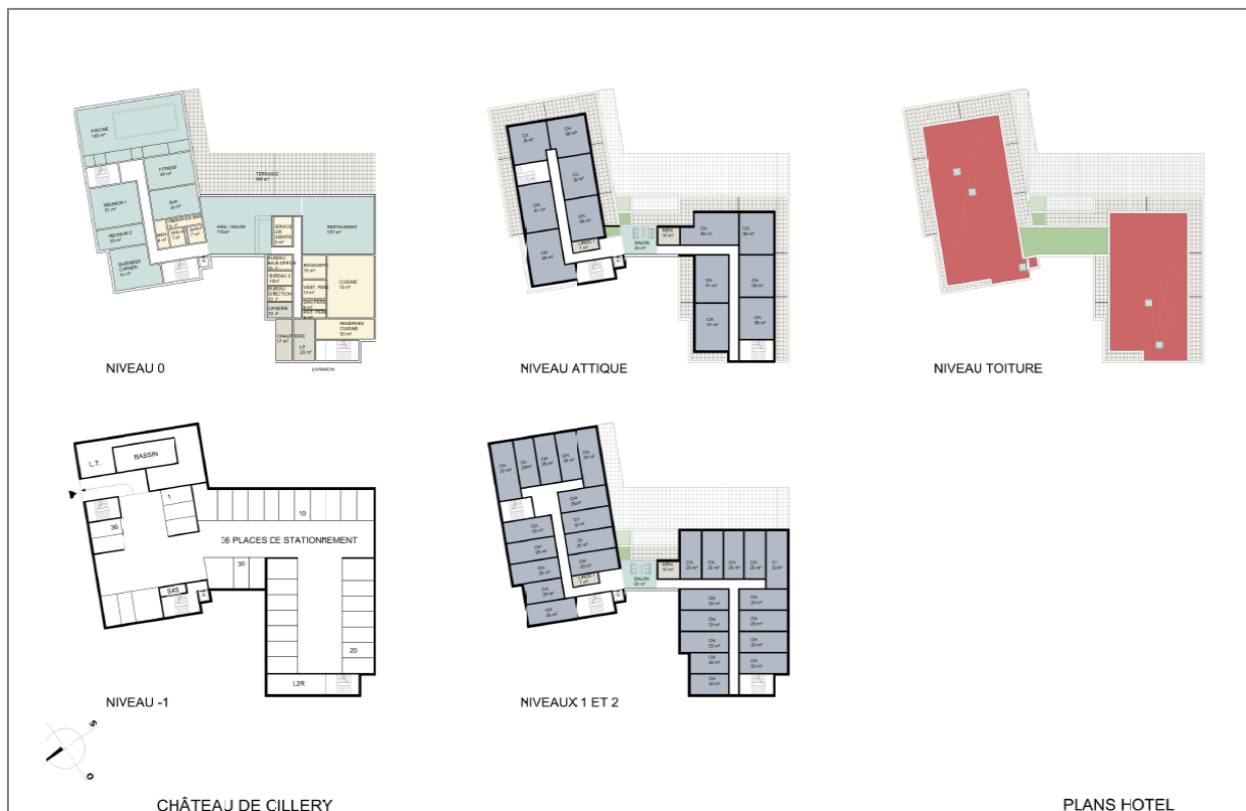
L'objectif est de « fractionner » l'équipement pour assurer une meilleure intégration paysagère dans le parc. L'hôtel sera localisé en partie basse du parc et organisé en deux modules. L'espace de réceptions et de séminaire viendra s'intégrer à la pente, devant le Château mais en restant à un niveau altimétrique inférieur à la terrasse de celui-ci. L'ensemble permettra de préserver un cône de vue, depuis et sur le Château de Cillery, de l'entrée du site comme en vue lointaine.



Principe de composition du projet

### La partie hôtel

L'hôtel se compose de deux constructions reliées sur sous-sol semi-enterré, d'une hauteur de 3 niveaux plus attique. Les deux modules sont reliés par un espace de transition vitré accueillant des espaces communs. Le sous-sol des constructions abrite un parking.



Plans de l'hôtel

### La partie espace de réceptions et séminaires

L'objectif est de créer un espace destiné à l'accueil de groupes et s'intégrant à l'environnement du Château. Il s'agit d'un équipement complémentaire à la partie hôtel.

Situé à l'avant du Château et du bassin, la construction s'intègre à la fois à la topographie et à la présence de constructions historiques. La présence du bassin constitue l'élément central de l'organisation architecturale de l'équipement. La création d'une terrasse ouverte sur le Château, préservant les vues lointaines, permet de valoriser le bassin. Cette terrasse constitue le niveau haut. La salle de réception, semi-enterrée, se trouve au niveau bas.





*Intégration paysagère du projet dans le parc (projet à titre indicatif et pouvant faire l'objet de modifications)*



*Intégration paysagère du projet dans le parc – zoom sur les constructions (projet à titre indicatif et pouvant faire l'objet de modifications)*



## Desserte du projet

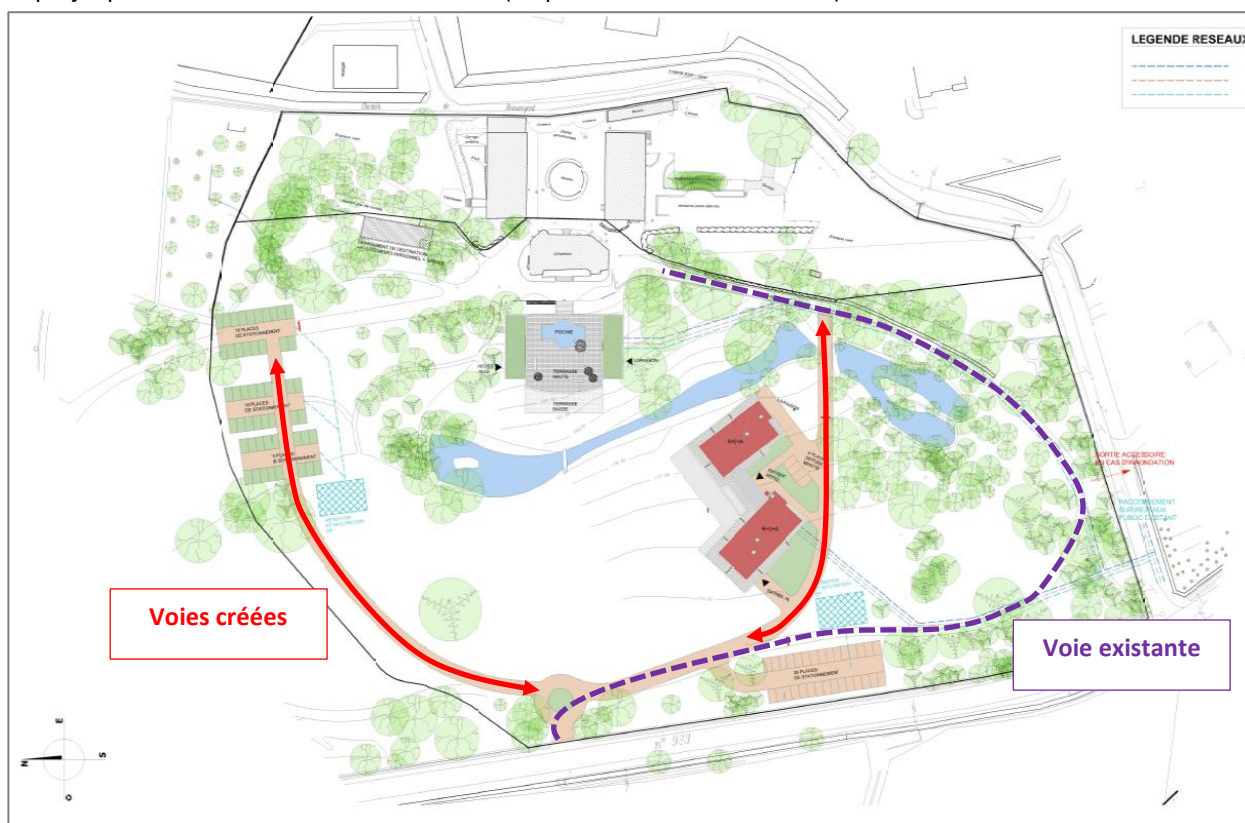
- Une desserte routière existante

L'accès au site est existant, il correspond à une voie à double sens ne desservant que l'entrée du parc. Cette voie en impasse est raccordée à la RD 933 sur un rond-point, ce qui permet de sécuriser les entrées et sorties. Il s'agit de l'accès principal à l'opération, celui-ci ne fera l'objet d'aucune modification.



A l'intérieur du parc une voie existante permet de rejoindre le Château en passant à l'intérieur de la zone boisée au sud du parc. Ce linéaire de voie est important et tend à scinder la partie boisée.

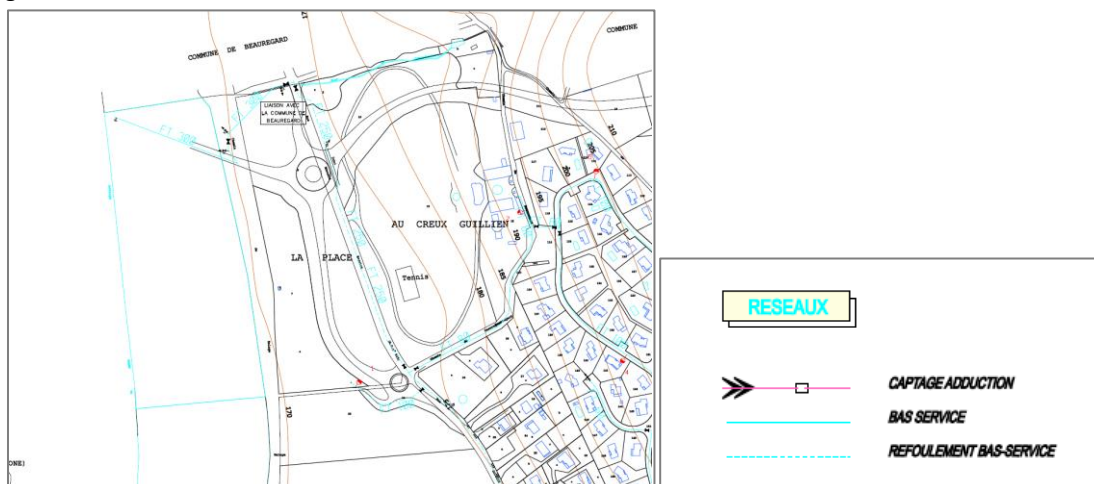
Le projet prévoit une desserte interne double (de part et d'autre du Château)



- Un raccordement aux réseaux publics

Les réseaux publics sont présents en limite sud de la propriété, sur le chemin de Beauregard. C'est le cas des réseaux secs mais également des réseaux humides.

Le réseau d'adduction potable est présent sur le chemin de Beauregard dont la pente permet un fonctionnement gravitaire.



Les réseaux d'assainissement collectif et d'eau pluviale sont également présents sous le chemin de Beauregard. Le réseau d'assainissement des eaux usées est en séparatif. Les eaux pluviales sont ensuite rejetées à l'ouest du rond-point sur la RD 933.

Le projet prévoit un raccordement aux réseaux (eau potable, assainissement et pluvial) en partie basse du chemin de Beauregard, avant le rond-point. Une gestion des eaux pluviale par bassin de rétention et infiltration est également prévue pour les espaces de stationnement.



La présence du chemin initial de desserte du Château permettra de passer l'ensemble des réseaux en limitant au strict minimum les interventions sur les espaces boisés.

## LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES

La commune de Jassans-Riottier est concernée par plusieurs documents d'urbanisme supra-communaux qui s'imposent sur le territoire.

### LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE LYONNAISE

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML) qui a été approuvée par le décret n°2007-45 du 09 janvier 2007 et modifié en 2015 (modification approuvée par arrêté préfectoral du 25 mars 2015) concernant les 20 communes de "l'espace interdépartemental Saint-Exupéry".

Le périmètre défini de la DTA s'étend sur le territoire de :

- 4 départements : le Rhône, l'Ain, l'Isère et la Loire
- 382 communes.

Afin de promouvoir une métropole internationale, la DTA définit les objectifs suivants :

- Miser sur quelques pôles d'excellence pour permettre une spécialisation de l'économie lyonnaise
- Développer les fonctions métropolitaines (enseignement supérieur, culture, santé)
- Organiser une métropole multipolaire (renforcer l'agglomération stéphanoise, structurer l'agglomération Nord-Isère, conforter les pôles secondaires)
- Valoriser la situation géostratégique (réseau transports et conforter la plateforme de Saint-Exupéry).

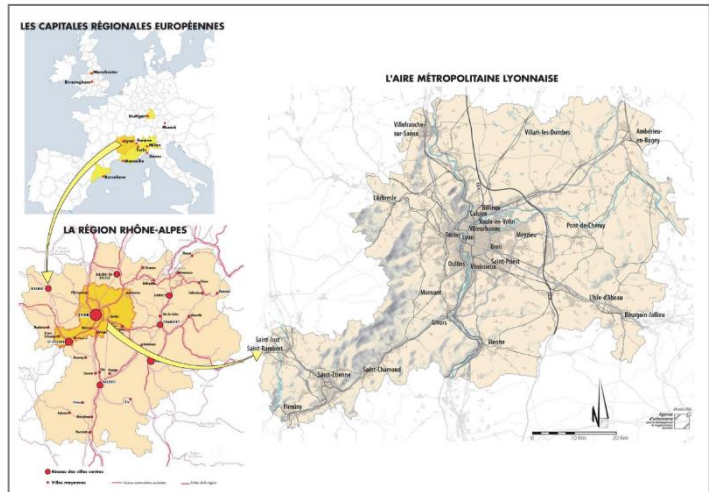
Afin de favoriser la solidarité et le développement durable, la DTA fixe les objectifs suivants :

- Répartir la dynamique démographique vers les territoires en perte d'attractivité et les pôles urbains déjà équipés et revaloriser ces territoires
- Maîtriser l'étalement urbain et lutter contre la banalisation de l'espace
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les projets de développement.

La DTA fixe plusieurs prescriptions pour le territoire autour de Jassans-Riottier :

- La richesse agricole, la qualité paysagère et un environnement naturel remarquable sont à protéger ; l'installation d'activités ou équipements très consommateurs d'espace (accès et stationnement compris) est interdite

- Le plateau n'est pas destiné à recevoir des installations ou équipements d'agglomération, mais la création de zones nouvelles, destinées à l'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de loisirs est possible, sous condition qu'elle soit décidée dans le cadre d'une politique intercommunale.





## LE SCOT BEAUJOLAIS

L'Agglomération Villefranche beaujolais Saône est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Beaujolais, document approuvé le 29 Juin 2009. Il a fait l'objet d'une première modification le 26 Mars 2013 et la révision est en cours d'élaboration (arrêt le 31 Août 2018).

La commune de Jassans-Riottier est désormais intégrée au périmètre du SCOT Beaujolais, sans que les documents du SCOT applicable le mentionne puisqu'au moment de l'approbation du SCOT en 2009, Jassans-Riottier était intégré au SCOT du Val de Saône – Dombes.



En matière de développement touristique, le SCOT Beaujolais s'est donné comme objectif de promouvoir une politique touristique ambitieuse et s'est comme objectifs de :

- favoriser le développement des structures d'accueil (hôtels, campings, gîtes, chambres d'hôtes).
- favoriser la synergie entre les pôles d'intérêt touristique en s'appuyant sur les schémas régionaux, départementaux ou locaux sous une gouvernance efficiente.
- compléter l'offre de loisirs en bord de Saône en concertation avec celle de la métropole Lyonnaise. A ce titre le SCOT souligne l'importance de la zone du Bordelan sur la commune d'Anse avec le développement d'un pôle d'activités mixte (économique, hébergement, ..) et son accompagnement nécessaire (habitat)

dont la vocation principale sera portuaire ludique ou touristique dans une démarche de développement durable;

- développer la mixité des activités agricoles et touristiques par une professionnalisation des acteurs.
- mettre en relation les équipements culturels et accroître leur rayonnement.
- appuyer les démarches culturelles des structures dynamiques y compris dans les petites communes.

Le projet envisagé sur la commune de Jassans-Riottier s'inscrit dans cette logique d'accroissement de l'offre en hébergements touristiques. Il correspond également à la volonté du territoire beaujolais, de créer ce lien fonctionnel et une complémentarité en matière touristique, entre les départements du Rhône et de l'Ain.

## LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JASSANS-RIOTTIER

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Jassans-Riottier approuvé en 2012, est structuré autour des thématiques suivantes :

- Conforter la centralité de Jassans-Riottier
- Conserver Jassans-Riottier, comme une ville agréable à vivre

L'AXE 1 A POUR VOCATION D'AFFIRMER JASSANS-RIOTTIER COMME UNE CENTRALITE URBAINE :

### ⇒ **Poursuivre la croissance démographique engagée ces dernières années**

Une hausse démographique est envisagée au rythme de 1,5 % par an, pour les dix prochaines années, soit minimum 1 000 habitants supplémentaires. La commune désire donc dépasser les 7 500 habitants en 2020.

### ⇒ **Densifier le centre-ville de Jassans-Riottier**

Dans l'esprit de la loi Solidarité et renouvellement urbains et du schéma de cohérence territoriale, il est envisagé de maîtriser l'étalement urbain et d'offrir de nouvelles capacités de logements par réinvestissement du tissu bâti existant en favorisant une plus grande densité en centre-ville.

- Restructurer et densifier certains secteurs d'habitat du centre-ville
- Donner une nouvelle vocation à certains secteurs économiques du centre-ville
- Comblent les dents creuses au sein du tissu urbain
- Inciter à une reconquête des logements vacants

### ⇒ **Permettre une extension urbaine raisonnée**

L'extension urbaine reste localisée prioritairement au Nord, sur un espace sans avenir agricole. La limite Sud pourrait éventuellement être réajustée en tenant compte des contraintes agricoles et environnementales à moyen et long terme.

### ⇒ **Diversifier l'offre d'habitat**

La commune envisage également de maintenir son seuil minimum de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire.

L'objectif est d'offrir des logements adaptés au parcours résidentiel des habitants. Cette thématique regroupe également la prise en compte de l'aire d'accueil adaptée aux gens du voyage.

### ⇒ **Offrir un pôle d'emplois suffisant et adapté**

- Pérenniser les entreprises existantes

La Municipalité entend donc étendre cette zone économique sur des terrains limitrophes sans avenir agricole.

- Maintenir une dynamique commerciale

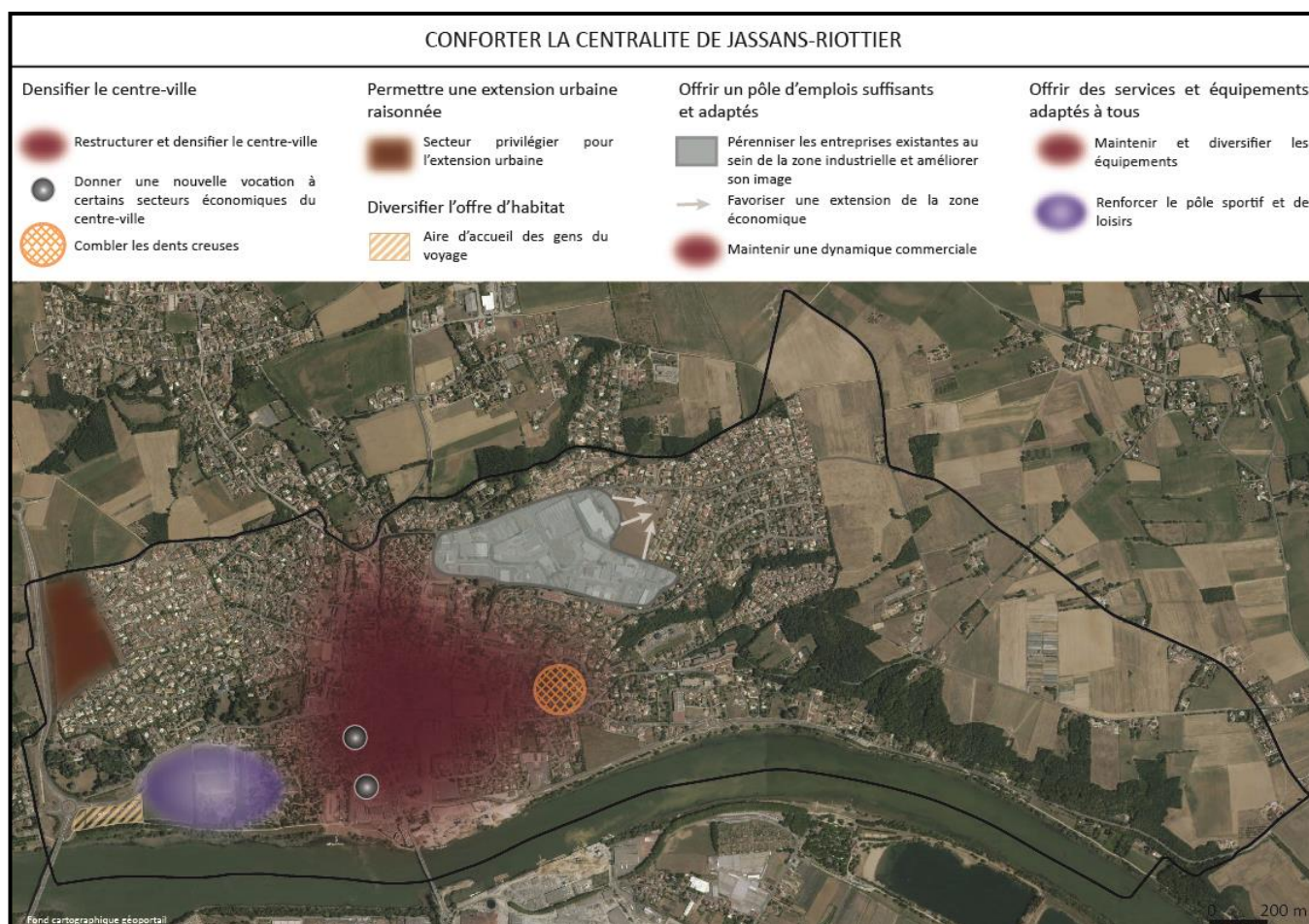
Ces activités sont sources de dynamisme communal, de maintien de liens sociaux,... Les marchés hebdomadaires restent un complément intéressant.

⇒ **Offrir des services et équipements adaptés à tous**

La Municipalité entend maintenir son niveau d'équipements et de services, nécessaire à la vie communale et fédérateur pour les communes voisines. De nombreux projets sont en cours dans divers domaines :

- création d'une gendarmerie en Cinier
- création d'un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) en partie sur l'ancien stade de football du centre-ville
- aménagement d'une médiathèque en centre-ville
- extension de la crèche, multi-accueil « la souris verte »
- aménagement de jardins citadins

La Ville souhaite renforcer son espace sportif et de loisirs en bord de Saône.



L'AXE 2 TRADUIT LA VOLONTE DE CONSERVER JASSANS-RIOTTIER, COMME UNE VILLE AGREABLE A VIVRE

⇒ **Renforcer l'image accueillante de la ville**

- Améliorer l'image des entrées de ville depuis les axes importants que sont les RD 933, 904, 131, 28, la Saône,...
- Résorber certaines nuisances visuelles
- Opter pour une mise en valeur des abords des constructions

⇒ **Mettre en valeur le patrimoine architectural local**

La Municipalité envisage de poursuivre les efforts de mise en valeur de ces bâtiments, ou d'inciter, pour les constructions privées, à une valorisation en conservant l'esprit originel du monument.

⇒ **Préserver l'environnement naturel et les paysages**

- Valoriser la Saône et ses abords

La Saône constitue un élément fort du patrimoine naturel de la commune, qu'il convient de préserver et aménager en vue d'améliorer la qualité du cadre de vie, mais également favoriser le tourisme. Les actions envisagées sont les suivantes :

- Acter en faveur de la qualité de l'eau de la Saône
- Préserver les bords de Saône au niveau écologique, poursuivre des actions visant à maintenir et développer la biodiversité
- Favoriser des activités de loisirs en bord de Saône : espace sportif, halte fluviale, chemin de randonnée, voie bleue,...
- Prendre en compte les risques d'inondation de la Saône

- Mettre en valeur le Marmont

L'objectif est de reconquérir ce cours d'eau, d'améliorer son aspect paysager et de créer des liaisons douces le long de son parcours.

- Préserver les poumons verts au sein du tissu bâti

Plusieurs parcs accompagnant les châteaux ainsi que des espaces publics constituent des espaces verts d'aération au sein d'un tissu bâti relativement dense, des espaces de loisirs, de jeux et surtout de convivialité permettant de créer des liens sociaux.

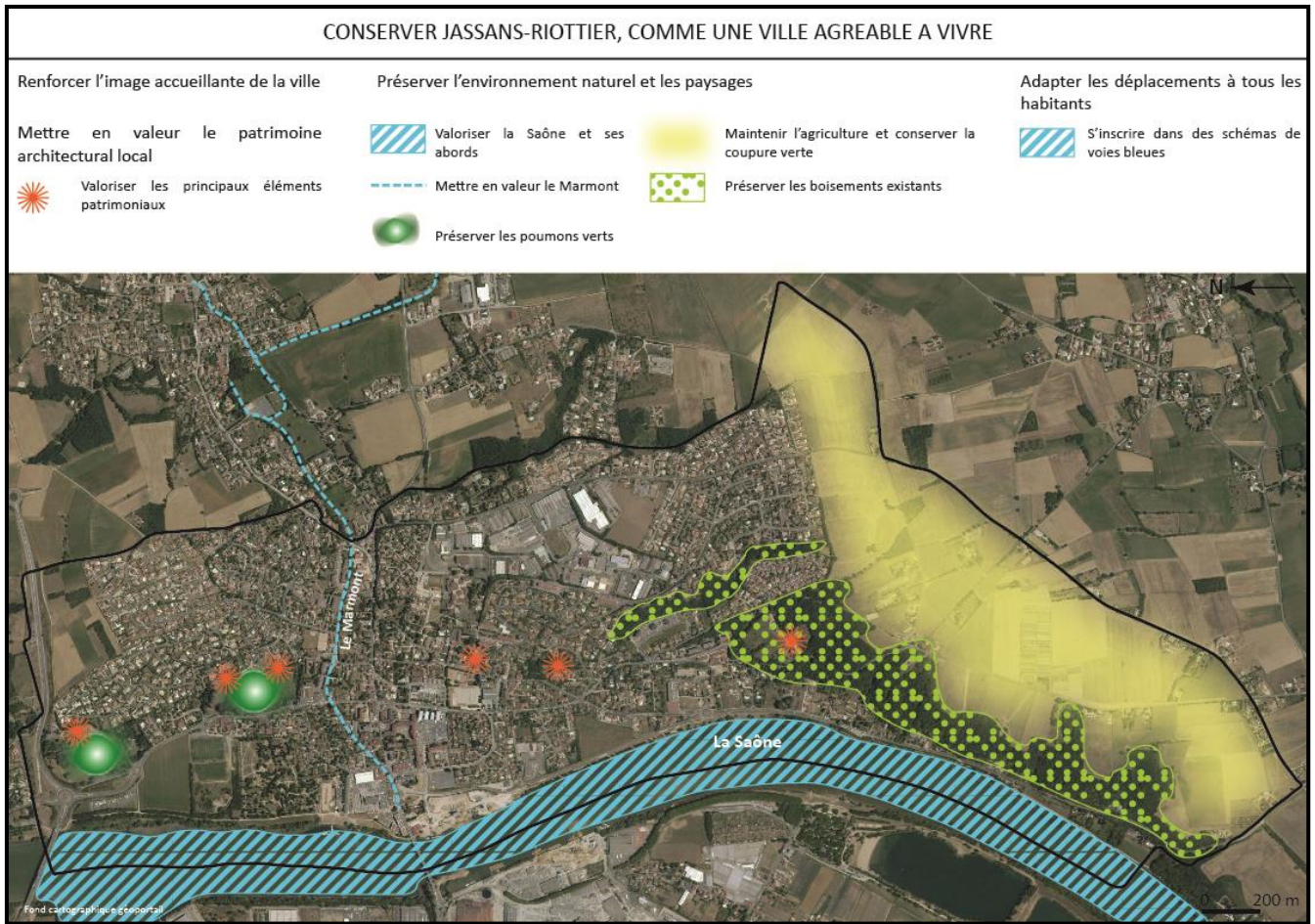
- Maintenir l'agriculture sur la commune
  - permettre de maintenir et développer les exploitations agricoles pérennes,
  - de maintenir un potentiel agricole suffisant pour les exploitations,
  - de promouvoir les produits locaux et d'inciter à une diversification de l'activité agricole,
  - d'accompagner les exploitants dans leurs projets afin de parvenir à une bonne intégration des bâtiments dans le respect des paysages et de l'architecture locale.
- Conserver la coupure verte au Sud du territoire
- Préserver les boisements existants
- Prendre en compte les ressources du territoire et les risques
  - préserver la qualité de l'eau potable
  - prendre en compte les risques d'inondation de la Saône et du Marmont
  - mettre en place un assainissement des eaux usées de qualité
  - prendre en compte la thématique de gestion des eaux pluviales
  - favoriser la promotion des énergies renouvelables

⇒ **Adapter les déplacements à tous les habitants**

- Inciter au développement des transports en commun
- Réaliser des circuits piétonniers et modes doux dans la ville adaptés à tous
- S'inscrire dans des schémas nationaux de voies bleues, voies vertes et vélo routes

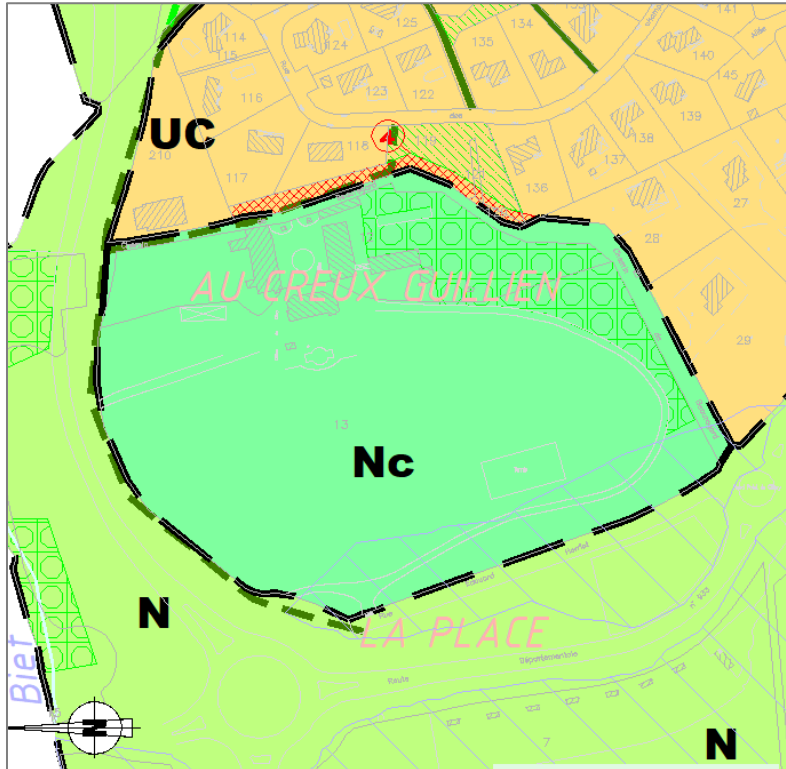


- Aménager et sécuriser certaines rues et carrefours à risque



## LE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JASSANS-RIOTTIER

Le zonage du PLU de Jassans-Riottier approuvé en 2012, a classé le secteur concerné intégralement en zone Nc. La zone Nc qui correspond à une zone naturelle d'aménagement du bâti existant (château).



# LA NECESSAIRE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE JASSANS-RIOTTIER

La déclaration de projet, n'étant pas compatible avec le PLU actuel, entraîne une mise en compatibilité du document. Les pièces modifiées seront les suivantes :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, afin d'intégrer la possibilité de réaliser une opération dans le parc ;
- Le zonage, afin de modifier partiellement la zone Nc sur le parc et de créer une zone Ut permettant la réalisation de l'opération ;
- La création d'un règlement correspondant à la zone Ut
- La création d'une orientation d'aménagement sur le parc afin d'encadrer l'opération

## LA MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le secteur concerné apparaît, dans le PADD, comme un « poumon vert » à préserver. Si l'objectif reste de préserver le parc, il est cependant nécessaire de faire mention du projet dès le PADD.

Au sein de la fiche 2 intitulée « CONSERVER JASSANS-RIOTTIER, COMME UNE VILLE AGREABLE A VIVRE ». cette orientation du PADD s'organise en quatre sous thématiques :

- ⇒ Renforcer l'image accueillante de la ville
- ⇒ Mettre en valeur le patrimoine architectural local
- ⇒ Préserver l'environnement naturel et les paysages
  - Valoriser la Saône et ses abords
  - Mettre en valeur le Marmont
  - Préserver les poumons verts au sein du tissu bâti

Plusieurs parcs accompagnant les châteaux ainsi que des espaces publics constituent des espaces verts d'aération au sein d'un tissu bâti relativement dense, des espaces de loisirs, de jeux et surtout de convivialité permettant de créer des liens sociaux.

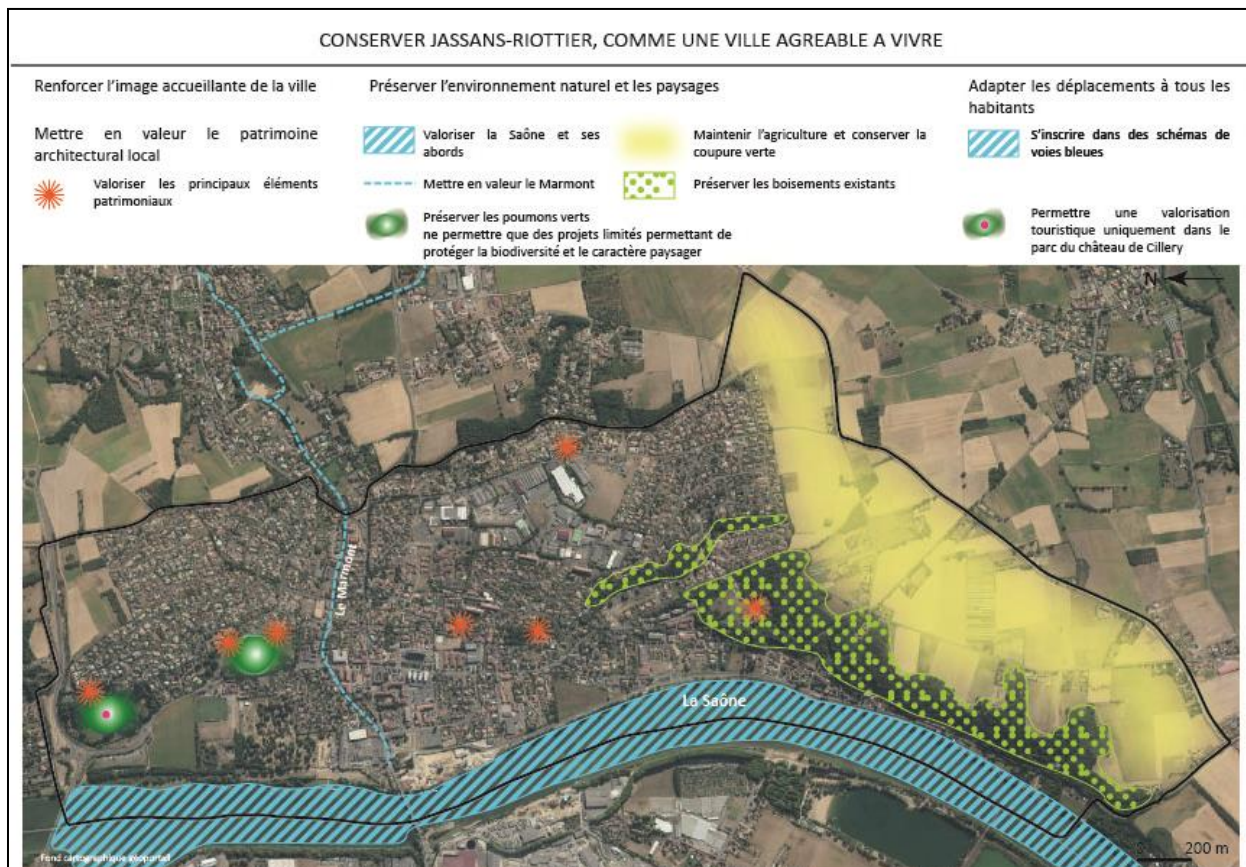
Il est rajouté la phrase suivante : « Les éventuels projets d'aménagement réalisés au sein des parcs devront impérativement préserver la biodiversité et le caractère très majoritairement vert et arboré, des lieux. La possibilité de réaliser des aménagements touristiques reste limitée au seul parc du Château de Cillery.»

- Maintenir l'agriculture sur la commune
- Conserver la coupure verte au Sud du territoire
- Préserver les boisements existants
- Prendre en compte les ressources du territoire et les risques
- ⇒ Adapter les déplacements à tous les habitants
  - Inciter au développement des transports en commun
  - Réaliser des circuits piétonniers et modes doux dans la ville adaptés à tous
  - S'inscrire dans des schémas nationaux de voies bleues, voies vertes et vélo routes
  - Aménager et sécuriser certaines rues et carrefours à risque

*Il s'agit de maintenir le caractère de parc et notamment de parc arboré correspondant à ces deux sites, ainsi que le principe de préservation et de valorisation du patrimoine historique. La valorisation touristique reste cependant limitée au parc du château de Cillery, dans une logique de non concurrence entre les deux sites.*



*L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet s'inscrivant dans la politique touristique intercommunale de l'agglomération de Villefranche qui a entrepris à la fois le développement d'une offre liée au fleuve Saône et une offre liée au patrimoine architectural comme les châteaux en lien avec le caractère viticole de la région.*



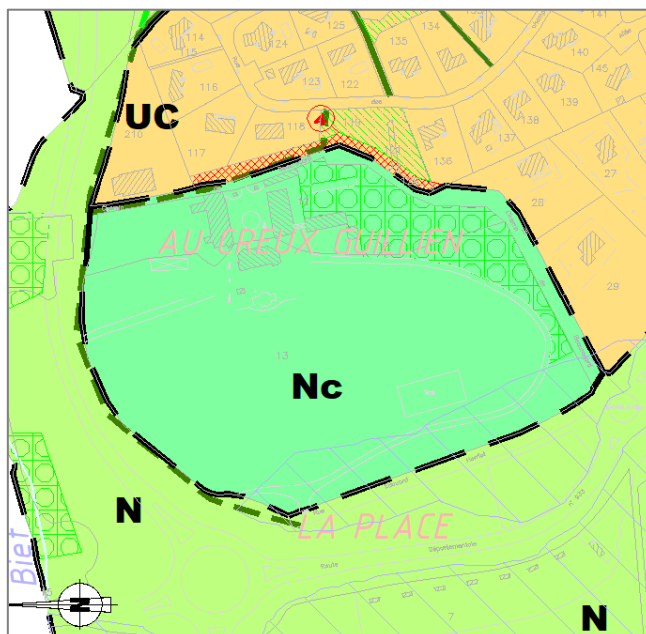
*La légende de la carte a été adaptée de manière à intégrer la possibilité de réaliser une opération sur le parc du château de Cillery, dans le respect de la biodiversité.*



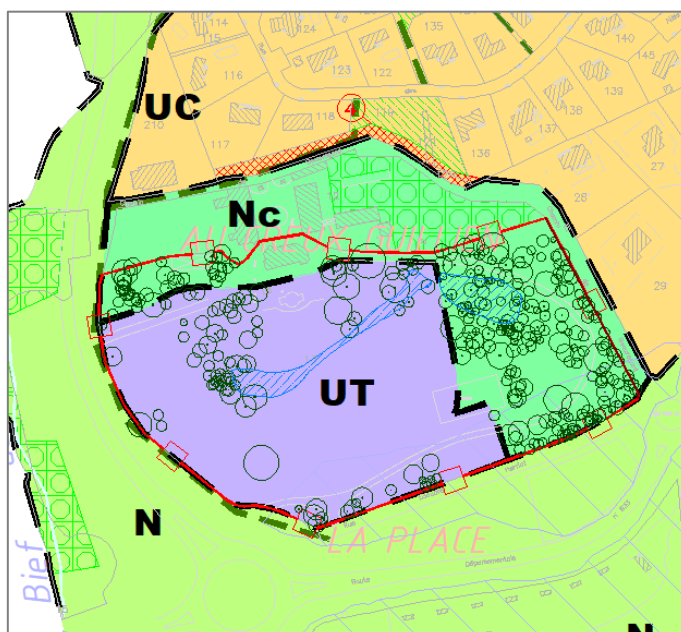
## LA MODIFICATION DU ZONAGE

L'intégralité de la parcelle est classée en zone Nc au PLU actuel. La parcelle concernée représente une superficie de 4,9 hectares. La modification du zonage est la suivante :

Zonage avant mise en compatibilité du PLU :



Zonage après mise en compatibilité du PLU :



Le projet relatif à cette mise en compatibilité du PLU correspond à la création d'une zone urbaine Ut à vocation exclusivement touristique pour une superficie de 2,4 hectares. Le reste de la parcelle conserve son classement en zone Nc et notamment le château.

A l'appui d'une étude environnementale, des trames de protections des éléments indispensables à la préservation de la biodiversité ont été mis en place, notamment pour remplacer l'outil Espace Boisé Classé inadapté pour répondre à l'objectif poursuivi.

Ces trames correspondent à :

- Des espaces d'arbres à conserver
- Des secteurs humides
- Des secteurs de mur en pisé à conserver.

La modification de zonage a pour conséquence une évolution des superficies, détaillées dans le tableau suivant :

Zone	Caractéristiques	Superficie P.L.U. avant évolution (ha)	Superficie P.L.U. après évolution (ha)
UA	Mixité urbaine du centre-ville	45	45
UB	Habitat dense et varié en périphérie du centre-ville	19,09	19,09
UC	Habitat moins dense périphérique	123,01	123,01
UCa	Habitat du village de Riottier	5,64	5,64
UE	Secteur d'équipement collectif lié à la maison de convalescence de Gléteins	1,17	1,17
UXa et UXb	Zone à vocation économique	24,42	24,42
Ut	Zone à vocation touristique	/	2,4
<b>TOTAL Zones Urbaines</b>		<b>218,33</b>	<b>222,39</b>
2AU	Urbanisation future aux Creux Guillien, nécessitant une modification du PLU	7,23	7,23
1AUa	Opération de renouvellement urbain sur le site Gedimat	2,64	2,64
1AUx	Urbanisation future à vocation économique à la Grande Borne, extension de la zone industrielle	3,44	3,44
<b>TOTAL Zones A Urbaniser</b>		<b>13,31</b>	<b>13,31</b>
A	Agricole	27,32	27,32
An	Zone agricole non constructible	46,36	46,36
<b>TOTAL Zones Agricoles</b>		<b>73,68</b>	<b>73,68</b>
N	Zone naturelle de protection stricte de la qualité des sites, milieux naturels et paysages	108,35	108,35
Nh	Zone comportant des constructions isolées	8,12	8,12
Nc	Zone de protection des châteaux	9,32	6,92
NI	Zone à vocation d'espaces sportif et de loisirs	16,55	16,55
Nj	Zone de jardins ouvriers	0,31	0,31
<b>TOTAL Zones Naturelles et Forestières</b>		<b>142,65</b>	<b>140,25</b>
La Saône en zone naturelle non délimitée car limite communale non connue précisément		32,89	32,89
<b>TOTAL</b>		<b>481</b>	<b>481</b>

## LA CREATION DU REGLEMENT POUR LA ZONE UT

Le PLU actuellement opposable ne comporte pas de zone urbaine à vocation touristique, l'ajout d'une zone Ut a été ajouté dans les dispositions générales du règlement. La mise en compatibilité du PLU crée une zone Ut, donc il est nécessaire de créer un règlement spécifique. Ce règlement a été adapté aux caractéristiques du parc afin de limiter l'impact paysager et environnemental d'un projet. Le règlement est le suivant :

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone Ut correspond à une zone d'accueil touristique dans le parc du Château de Cillery.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

L'ensemble de la zone est concerné par une orientation d'aménagement. Il est donc nécessaire de se reporter à cette pièce du PLU.

La zone Ut est située pour partie en zone inondable de la Saône et du Marmont. Il est donc nécessaire de se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation en vigueur.

### **ARTICLE Ut 1 OCCUPATIONS INTERDITES**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, industrielles, artisanales, commerciales, d'habitation, d'entrepôt, de bureaux
- Les dépôts d'ordures, de matériaux, de véhicules usagés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et sablières
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Sur les secteurs d'arbres à conserver repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Sur les secteurs humides repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.

*L'objectif est de ne permettre que les constructions à vocation touristique, c'est la raison pour laquelle toutes les autres occupations sont interdites.*

### **ARTICLE Ut 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations hôtelières et de restauration, dans le respect des orientations d'aménagement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, les travaux nécessaires aux réseaux, dans le respect des prescriptions relatives aux éléments identifiés au titre de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.
- Dans la zone inondable, les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation applicable.

*La procédure de déclaration de projet a fait l'objet d'une étude environnementale ayant conduit à définir les enjeux en termes de biodiversité. Le zonage, le règlement ont donc été élaborés en tenant compte de ces enjeux et de manière à apporter des réponses adaptées garantissant le caractère de parc et protégeant les éléments garants du maintien de cette qualité du site. Il est rappelé que les constructions sont possibles dans la zone, dans le respect des éléments protégés au titre de la biodiversité.*

### **ARTICLE Ut 3 ACCÈS ET VOIRIE**

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès seront, dans la mesure du possible, regroupés en limites séparatives.

#### 2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

*La desserte du site est existante aujourd'hui, il n'y aura pas de nécessité de création de voie ou d'accès. Seule une issue de secours pourra être aménagée (cf. Orientation d'Aménagement)*

### **ARTICLE Ut 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle en privilégiant l'infiltration.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

#### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les appareils d'éclairage seront équipés d'économiseur d'énergie. Dans les opérations d'ensemble, cet éclairage sera à la charge de l'aménageur.

*Le site est desservi en réseaux secs et humides, car ceux-ci sont présents sur le chemin de Beauregard et à l'intérieur de la parcelle. Les seuls travaux nécessaires concernent la desserte interne à l'opération.*

### **ARTICLE Ut 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014

*Cet article des règlement de documents d'urbanisme n'est désormais plus applicable, ce qui a été rappelé dans le règlement.*



**ARTICLE Ut 6**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent s’implanter en retrait des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

*L’implantation en recul par rapport aux voies publiques est indispensable et ne représente pas une difficulté pour une opération d’aménagement.*

**ARTICLE Ut 7**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les règles édictées ci-après s’appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l’opération d’aménagement d’ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s’implanter en retrait de minimum 3 mètres.

*De même, l’implantation en recul par rapport aux limites séparatives n’est pas un frein et s’avère même adaptée aux caractéristiques du parc. Il est à noter que la configuration du site fait qu’à ce jour, il n’y a aucune limite séparative au sein de la zone Ut, dont les limites restent à l’intérieur de la parcelle.*

**ARTICLE Ut 8**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut 9**    **COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d’emprise au sol est limité à 0,10.

*En cohérence avec la volonté de préserver un caractère de parc, et ce tout en permettant des constructions, le coefficient d’emprise au sol reste faible et en limitera les emprises.*

**ARTICLE Ut 10**    **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu’à l’égout de toitures du bâtiment. Elle ne s’applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

- Dans le cône de vue compris entre la terrasse actuelle du château et le portail d’entrée :

La hauteur maximale des constructions doit respecter deux critères :

- Avoir une hauteur maximum de 6 mètres,
- Ne pas dépasser la cote altimétrique de 186 mètres.

- En dehors du cône de vue compris entre la terrasse actuelle du château et le portail d’entrée :

La hauteur maximale des constructions doit respecter deux critères :

- Avoir une hauteur maximum de 12 mètres,
- Ne pas dépasser la cote altimétrique de 201 mètres.

*Les hauteurs maximales de constructions sont adaptées en fonction du secteur d’implantation. Pour une meilleure adaptation au terrain, la notion de hauteur ne se limite pas seulement à une hauteur de construction mais tient également compte des cotes altimétriques. Ainsi, à l’avant du château, la cote altimétrique à ne pas dépasser correspond au bassin présent à l’avant du château.*

**ARTICLE Ut 11**    **ASPECT EXTERIEUR**

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible, et de façon à rechercher une exposition et une orientation qui permettent de limiter l'utilisation d'énergie.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

2. Toiture :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

Tous les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toitures terrasses à condition d'être entièrement végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, serres et vérandas.

3. Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti ancien en bon état de conservation.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, serres et vérandas.

4. Percements :

De façon générale, les baies à dominantes verticales sont recommandées.

5. Clôtures :

Clôtures le long des voies publiques et privées :

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.

Elles seront de conception légère de type treillis soudés éventuellement doublées d'une haie composée d'essences locales et variées.

La réfection de clôtures ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée dans le respect de l'ouvrage existant et historique.

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les clôtures devront être conformes à ses dispositions.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles seront de conception légère de type treillis soudés éventuellement doublées d'une haie composée d'essences locales et variées.

La réfection de clôtures ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée dans le respect de l'ouvrage existant et historique.

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les clôtures devront être conformes à ses dispositions.

#### 6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple, ...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

*Les règles sur l'aspect des constructions reprennent les grandes caractéristiques des autres zones du règlement. Il s'agit d'avoir une cohérence avec le règlement mis en place sur le territoire communal. Ainsi les caractéristiques principales sur l'aspect des constructions ont été reprises dans le règlement de la zone Ut.*

### **ARTICLE Ut 12 STATIONNEMENT**

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être défini en fonction des besoins du projet.

Les aires de parkings doivent restées non imperméabilisées.

*Il est nécessaire que le stationnement lié à une opération se fasse au sein de la zone Ut, ce qui ne pose pas de difficultés. La demande de réaliser des espaces extérieurs de stationnement non imperméabilisés participe à une bonne gestion des eaux pluviales.*

### **ARTICLE Ut 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales et variées sont recommandés.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs humides » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire ni remblayer ou réduire la surface des « secteurs humides » ;
- ne pas défricher ni dessoucher la végétation arborée et arbustive des bords internes et externes des berges sauf pour des raisons de mise en sécurité des talus et sauf dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- ne pas les curer au printemps ni en été ;
- ne pas empoisonner.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs d'arbres à conserver » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire ni défricher ni dessoucher les « secteurs d'arbres à conserver » ;
- n'autoriser la destruction, le défrichage, le dessouchage et l'élagage des « secteurs d'arbres à conserver » qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement « secteurs d'arbres à conserver » que des essences déjà présentes dans le parc ;
- n'autoriser l'élagage qu'entre le 1er août et le 31 mars et qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs de murs de pisé » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire les « secteurs de murs de pisé » un seul accès d'une largeur limitée et hors zone inondable sera autorisé pour des raisons de sécurité;
- ne pas les recouvrir d'un enduit (côté parc) ;
- ne pas combler les cavités, fissures, interstices et disjointements sauf pour des raisons structurelles.

*La réalisation d'une étude spécifique sur l'environnement et la biodiversité a permis de définir des secteurs à enjeux et de prendre des mesures adaptées pour assurer leur protection, leur maintien et donc leur rôle.*

*Des trames spécifiques à chaque enjeu ont été mises en place sur le zonage. Le règlement précise les interdictions et possibilités d'intervention sur ces secteurs en fonction de leur nature. Ces outils sont particulièrement adaptés à l'objectif poursuivi.*

**ARTICLE U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Article abrogé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014

*Cet article des règlement de documents d'urbanisme n'est désormais plus applicable, ce qui a été rappelé dans le règlement.*

## LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

La mise en place d'une zone Ut à vocation touristique dans un secteur où l'objectif est de préserver le caractère de parc, le patrimoine historique, nécessite la création d'une orientation d'aménagement. La mise en place de cette orientation d'aménagement permet

La nouvelle orientation d'aménagement prévoit les éléments suivants :

### **Implantation des constructions :**

- Les constructions s'implanteront de manière à respecter le cône de vue. A ce titre, elles seront localisées et implantées dans le respect des secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement.
- Les constructions réalisées à proximité du château devront rester à une hauteur limitée de manière à préserver les vues lointaines depuis la terrasse du château.
- Les constructions respecteront la pente naturelle du terrain et ne donneront pas lieu à des exhaussements mais uniquement à des affouillements.
- Pour mémoire un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,10 sur l'ensemble de la zone UT. Cela représente une emprise au sol maximum de 2 436 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone UT.

*De manière complémentaire au règlement, l'orientation d'aménagement précise les implantations des constructions de manière à prendre en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux que le règlement ne permet pas de gérer. L'objectif est avant tout de s'adapter à la topographie particulière du parc et de conserver les caractéristiques de promontoire avec une vue lointaine concernant le château.*

### **Accès et voirie :**

- L'accès principal est existant sur la limite ouest de la zone.
- Une issue de secours sera aménagée sur le chemin de Beauregard, en dehors de la zone inondable. Il s'agit uniquement de permettre l'accès de véhicules de secours et en aucun cas d'aménager une desserte habituelle du site entraînant une circulation journalière.
- La desserte interne s'appuiera prioritairement sur le réseau de chemins existant. Les voies créées resteront limitées en nombre et en longueur de tracé.
- Les voies seront revêtues de matériaux perméables.

*Le paragraphe sur les accès et voirie rappelle le principe d'utilisation de l'accès principale existant. Le seul nouvel accès autorisé à une vocation sécuritaire dans la mesure où il permet d'accéder à la parcelle par le chemin de Beauregard et en dehors de la zone rouge du PPRI. Il ne s'agit que d'un accès secondaire n'ayant pas vocation à permettre une desserte routière quotidienne.*

### **Stationnement :**

- Les espaces extérieurs de stationnement seront adaptés aux besoins de l'opération et devront répondre strictement aux besoins de l'opération sans aménagement de surfaces excessives.
- Ils seront revêtus de matériaux perméables.

*De manière complémentaire au règlement, l'orientation d'aménagement précise les implantations des constructions de manière à prendre en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux que le règlement ne permet pas de gérer.*

### **Prise en compte de la biodiversité :**

Sur les « secteurs humides » il est nécessaire de :

- ne pas détruire ni remblayer ou réduire la surface des « secteurs humides » ;
- ne pas défricher ni dessoucher la végétation arborée et arbustive des bords internes et externes des berges sauf pour des raisons de mise en sécurité des talus et sauf dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;



- ne pas les curer au printemps ni en été ;
- ne pas empoissonner.

Sur les « secteurs d'arbres à conserver » il est nécessaire de :

- ne pas détruire ni défricher ni dessoucher les « secteurs d'arbres à conserver » ;
- n'autoriser la destruction, le défrichage, le dessouchage et l'élagage des « secteurs d'arbres à conserver » qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement « secteurs d'arbres à conserver » que des essences déjà présentes dans le parc ;
- n'autoriser l'élagage qu'entre le 1er août et le 31 mars et qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.

Sur les « secteurs de murs de pisé » il est nécessaire de :

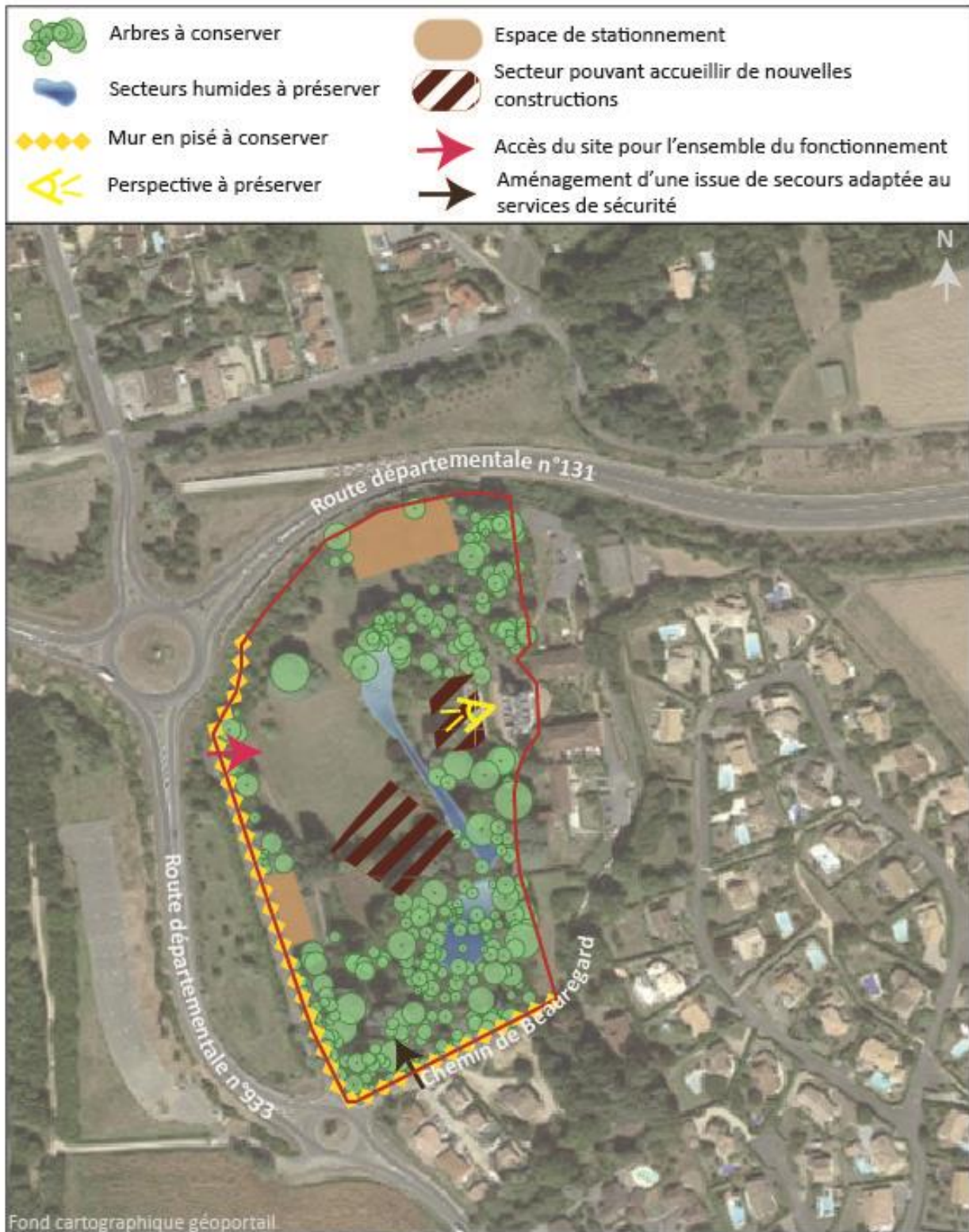
- ne pas détruire les « secteurs de murs de pisé » un seul accès d'une largeur limitée et hors zone inondable sera autorisé pour des raisons de sécurité;
- ne pas les recouvrir d'un enduit (côté parc) ;
- ne pas combler les cavités, fissures, interstices et disjointements sauf pour des raisons structurelles.

*De manière complémentaire au règlement, l'orientation d'aménagement rappelle les prescriptions indispensables à la protection des secteurs à enjeux en ce qui concerne la biodiversité présente sur le parc. Les secteurs humides sont notamment ceux qui portent les principaux enjeux de biodiversité au sein du parc.*

**Valorisation du patrimoine historique :**

- Il est essentiel de conserver l'ouverture paysagère à l'avant du château. A cet effet, aucune construction en hauteur ne pourra être réalisée au droit de la façade principale du château, ou du bassin.
- De la même manière cette préservation sur le paysage lointain depuis la façade principale du château implique de protéger de toute construction la percée visuelle vers l'ouest depuis le château jusqu'au portail principal du parc. Cette préservation paysagère implique également que les espaces de stationnement ne soient pas positionnés sur cette ouverture paysagère.
- Le bassin situé devant le château sera conservé. Les aménagements prévus devront permettre une valorisation de cette construction annexe.
- Pour mémoire, les constructions comprises dans la zone Nc du PLU, dont le Château, peuvent faire l'objet de changement de destination au sein des enveloppes existantes.

*L'objectif, au-delà du règlement et du zonage, est de traduire de façon plus précise les orientations en matière de maintien des caractéristiques paysagères et patrimoniales. La percée visuelle depuis le château en direction de la Saône doit constituer la ligne directrice de tout projet. De la même manière, la préservation du bassin situé à l'avant du château doit être au cœur du projet. Celui-ci devant être conçu de manière à valoriser le patrimoine historique.*



# L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET

---

## LES INCIDENCES EN TERMES SOCIO-ECONOMIQUES

Ce projet ne va pas engendrer d'incidences en termes d'évolution de population et d'habitat. Le projet correspond à de l'accueil touristique et n'a pas vocation à créer de logements.

Il s'agit de la création d'une activité touristique pouvant générer un impact économique positif au-delà de la commune de Jassans-Riottier.

- Une création d'emplois

Le fonctionnement de cet ensemble touristique implique la création d'emplois diversifiés sur le site, et cela au sein d'un bassin d'emplois de taille importante.

- Un impact économique sur les communes environnantes

L'accueil de touristes génère également des retombées sur le secteur géographique, que cela soit en termes d'activités culturelles, de loisirs, de consommation. Cet impact touchera les communes proches.

- Un impact sur la dynamique de la politique touristique de l'agglomération

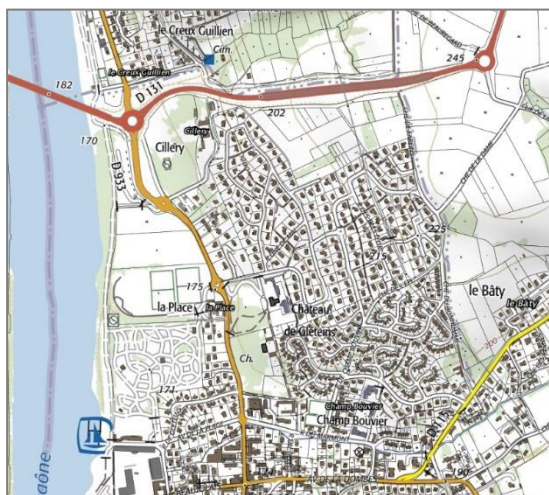
Diversifier les offres en termes d'accueil touristique, compléter l'offre en typologie d'hébergement, permet de répondre à des besoins géographiques plus importants. Un équipement comme celui-ci s'inscrit dans une politique touristique intercommunale beaucoup plus globale et ayant vocation à fonctionner en réseau.

Ainsi, sa localisation permet d'en faire un atout dans les actions intercommunale de valorisation du fleuve Saône

## LES INCIDENCES EN TERMES DE DEPLACEMENTS

### Le réseau viaire

La création d'un pôle d'accueil touristique aura des incidences sur les déplacements induits par sa fréquentation. Une évolution de trafic sera vraisemblablement observée. Elle concernera principalement la RD 933 et la RD 131 qui représentent les dessertes principales de la commune et accueille aujourd'hui les flux de circulation les plus importants. Elle devrait cependant être limitée sur l'ensemble du réseau viaire secondaire de la commune, au regard des flux actuels.



le château est également desservi par une voie communale (le chemin de Beauregard) sur l'Est du site. Cependant cette voirie n'a pas vocation à constituer une desserte pour le projet.

L'entrée du site bénéficie d'une voie existante ne desservant que le parc du château et connectée à la RD 933 sur un rond-point. Cette organisation du réseau viaire permet d'assurer des entrées et sorties du site en toute sécurité. La fréquentation du site engendrera un besoin en espaces de stationnement. Ceux-ci seront gérés à l'intérieur du site sans impact sur le réseau viaire public.





## LES INCIDENCES SUR LES RISQUES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

La commune de Jassans-Riottier est concernée par plusieurs risques et nuisances :

### Le retrait-gonflement d'argiles

Source [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

La commune de Jassans-Riottier est concernée par le risque lié au retrait et gonflement des argiles. Il s'agit d'un risque faible affectant le territoire communal sur les bords de Saône et sur la moitié Est de la commune.



### Le risque d'inondation

Source : Carte zonage PPRi du Garon

La commune de Jassans-Riottier est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône et du Marmont, approuvé le 30 Mars 2012. Le site du est partiellement concerné par la zone inondable rouge correspondant à une interdiction de construction.

Les constructions sont prévues en dehors de la zone inondable. L'ensemble du secteur relève cependant de la zone blanche et devra, à ce titre, respecter le règlement du PPRi.

Le projet prévoit un accès accessoire sur le chemin de Beauregard à une altitude supérieure au niveau de la zone rouge.



Légende	
Zonage de la Saône	
<span style="color: red;">■</span>	Zone rouge (zone d'interdiction)
<span style="color: magenta;">■</span>	Zone violette (zone de prescriptions)
<span style="color: blue;">■</span>	Zone bleue (zone de prescriptions)
	Cette zone est soumise aux articles 4 et 15 du règlement la cote de crue centennale modélisée de la Saône peut y être appliquée
+	PK Point kilométrique de la Saône
175.96 mNGF	Cote de crue de référence
175.15 mNGF	Cote de crue centennale modélisée

### Le risque de séisme

La commune est classée en zone de sismicité 2, zone faible. Des règles de construction parasismique sont applicables pour les nouveaux projets, notamment recevant du public, ce qui sera le cas du projet d'équipement touristique.



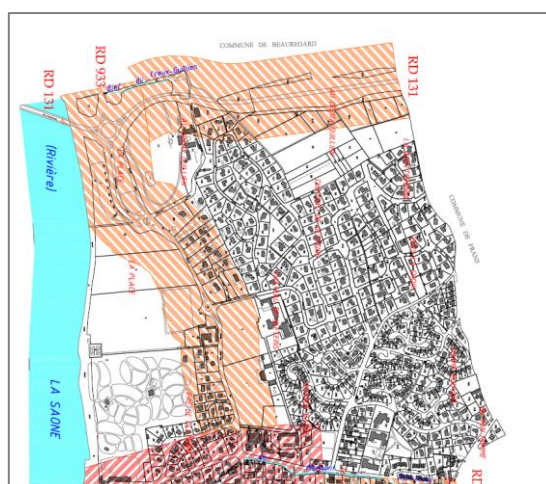
### Les nuisances sonores

La commune de Jassans-Riottier est concernée par le classement sonore de plusieurs infrastructures de transport terrestre. Ces classements font l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 7 janvier 1999.

Infrastructure concernée	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit *	Début du tronçon	Fin du tronçon
RD 904	3	100 mètres	PR 0,000	PR 0,100
RD 904	2	250 mètres	PR 0,100	PR 0,800
RD 904	3	100 mètres	PR 0,800	PR 4,494
RD 933	3	100 mètres	PR 59,847	PR 71,110
RD 131	3	100 mètres	En totalité	

Bien que proche de la RD30 classée en catégorie 4, le site du projet est éloigné des grands axes routiers existants telle que la RD342 (catégorie 2) inscrite au Sud de la commune, ou en projet comme l'A45 (catégorie 3). Il est ainsi exposé de façon limitée aux nuisances sonores d'infrastructures routières bruyantes.

Le site du projet est concerné par le classement sonore des RD 933 et 131. Au regard de son environnement, les nuisances sont cependant atténuées. L'environnement arboré et la présence d'un mur antibruit le long de la RD 131 permettent de limiter les impacts des infrastructures. La réglementation en termes de constructions à proximité d'infrastructures bruyantes impose des mesures particulières d'isolation acoustique.

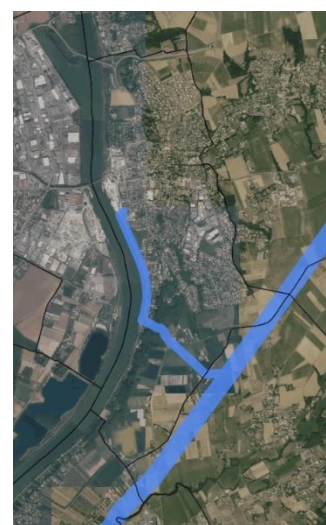


### Le risque de transport de matières dangereuses

Deux canalisations de transport de gaz naturel sont présentes sur le sud de la commune.

Les canalisations présentent un diamètre nominal de 300 et 150 mm. Les pressions maximales en service sont de 67,7 bars.

Implantées au Sud de la commune, ces installations sont éloignées du site du projet d'équipement touristique. Il est inscrit en dehors des zones de dangers (significatifs, graves, très graves).

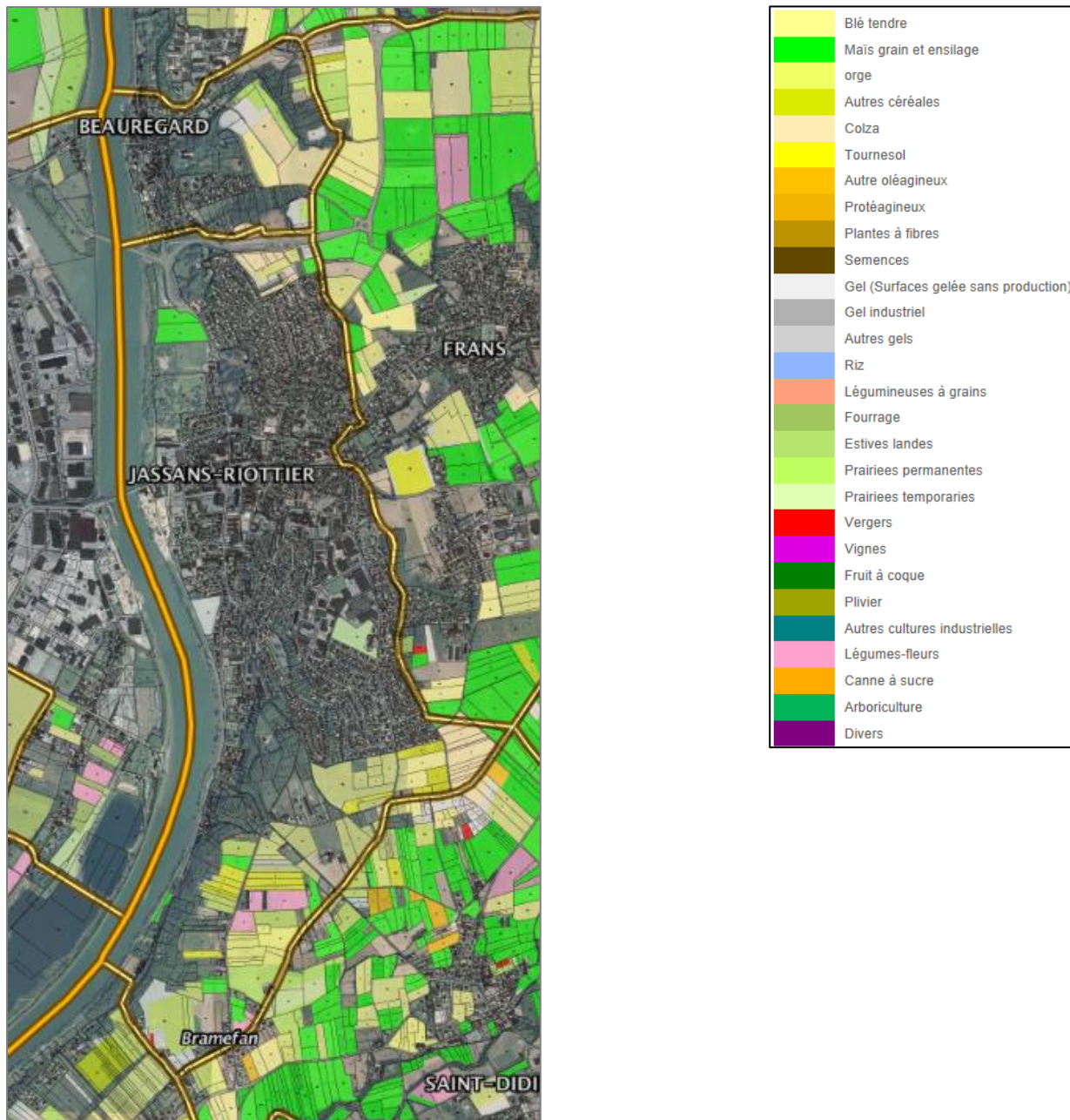


### Une absence de servitude d'utilité publique

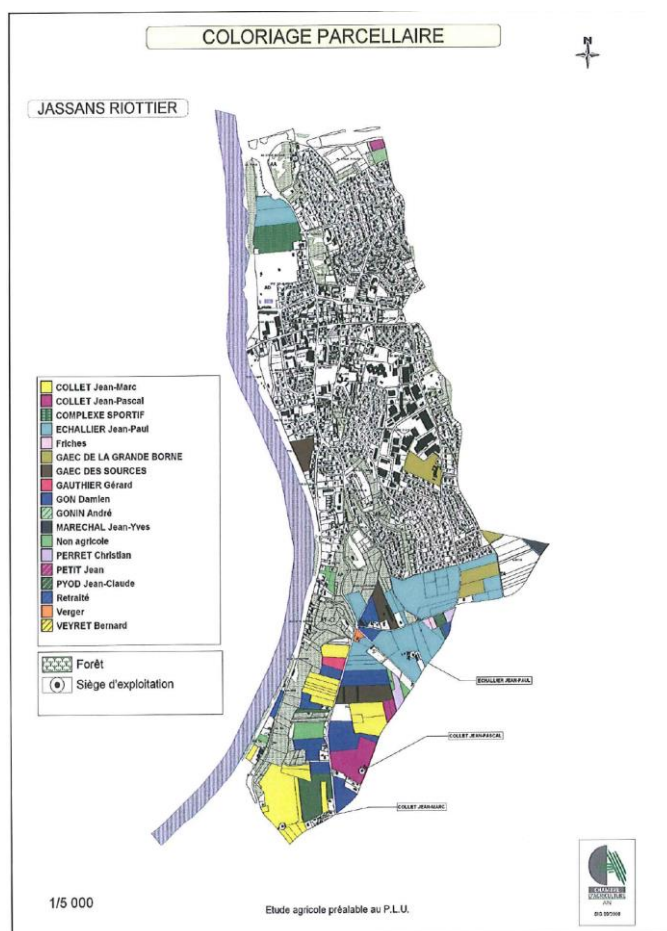
En dehors de la zone inondable, aucune autre servitude d'utilité publique n'est présente sur le site du projet.

## LES INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Jassans-Riottier est une commune urbaine de la vallée de la Saône. L'activité agricole sur la commune reste très limitée et a connu des évolutions similaires à celles observées sur de nombreuses autres communes avec une diminution des terres exploitées comme des exploitations agricoles.



Les surfaces exploitées se concentrent sur le sud-est du territoire communal, préservé du développement urbain. On estime à 3 le nombre d'exploitations agricoles présentes sur la commune. Elles sont historiquement installées sur le quart sud-est de la commune.



La commune de Jassans-Riottier est intégrée dans plusieurs aires d'appellation d'origine contrôlée et indications géographiques protégées :

- 45 IGP « Coteaux de l'Ain » ;
- 1 IGP Emmental français Est-Central ;
- 1 IGP Volailles de l'Ain

### Enjeux agricoles sur le site du projet

Le site du projet s'inscrit dans un environnement urbain, où l'urbanisation (constructions et leurs abords, infrastructures routières) favorise une fragmentation de l'espace agricole.

## LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### Mesures

Les secteurs de continuités écologiques du domaine de Cillery sont les :

- secteurs humides ;
- secteurs d'arbres à conserver au regard du projet d'aménagement ;
- secteurs de murs de pisé.

Ils sont protégés réglementairement dans les règlements graphique et écrit au titre du L151-23 au titre du Code de l'urbanisme. Des prescriptions du règlement écrit sont ainsi associées à ces secteurs repérés dans le règlement graphique.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs humides » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire ni remblayer ni réduire la surface des « secteurs humides » ;
- ne pas défricher ni dessoucher la végétation arborée et arbustive des bords internes et externes des berges sauf pour des raisons de mise en sécurité des talus et sauf dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- ne pas les curer au printemps ni en été ;
- ne pas empoissonner.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs d'arbres à conserver » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire ni défricher ni dessoucher les « secteurs d'arbres à conserver » ;
- n'autoriser la destruction, le défrichement, le dessouchage et l'élagage des « secteurs d'arbres à conserver » qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement « secteurs d'arbres à conserver » que des essences déjà présentes dans le parc ;
- n'autoriser l'élagage qu'entre le 1er août et le 31 mars et qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs de murs de pisé » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire les « secteurs de murs de pisé » ;
- ne pas les recouvrir d'un enduit (côté parc) ;
- ne pas combler les cavités, fissures, interstices et disjointements sauf pour des raisons structurelles.

### Nature des effets et des incidences du projet de mise en compatibilité

#### ▪ Trame verte et bleue : continuités écologiques et éléments d'échelle supérieure

Le projet de PLU ne présente pas d'incidences sur la trame verte et bleue sous la forme d'un réseau de continuités écologiques maintenant repérées et protégées au plan de zonage avec différents types de protection réglementaire (mesures), mis à part la destruction de 19 petit et grands arbres (non repérés) sur 407 recensés, destruction rendue nécessaire par le projet d'aménagement.

Le projet de PLU est compatible avec la TVB des Scot Beaujolais et Val de Saône-Dombes.

Au regard du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Jassans-Riottier relève de la zone humide de l'inventaire départemental : Saône aval, et est concerné par un « corridor d'importance régionale » de type axe



défini au 1/100 000 de part et d'autre de la vallée de la Saône qui ne vont pas subir d'incidences directes ni indirectes. En ce sens, le projet de PLU « prend en compte » le SRCE.

▪ **Zones humides**

Des zones humides\* ont été recensées par des investigations de terrain dans le cadre du PLU. Aucune zone humide recensée ne sera détruite repérées sur le plan de zonage suivant différentes traductions réglementaires (voir chapitre continuités écologiques).

Le projet de PLU n'entraîne pas d'altération directe de zones humides. Le projet de PLU est donc compatible avec le Sdage RM 2016-2021.

▪ **Zonages environnementaux**

La commune ne contribue pas à un site Natura 2000. Par ailleurs, les espèces d'oiseaux mise à part qui peuvent y être observées aucune espèce ni habitat naturel d'intérêt communautaire inscrite à l'annexe II de la directive Habitats n'a pour l'instant été recensés.

## LES INCIDENCES PAYSAGERES

**Au niveau du projet, la prise en compte du paysage est intégrée par la réalisation d'une orientation d'aménagement.**

L'orientation d'aménagement est rédigée de façon précise afin de préserver les caractéristiques du parc en termes d'implantations des nouvelles constructions, de préservation des percées visuelles, mais également de valorisation du patrimoine historique présent sur le site.

Le règlement a été travaillé de manière à adapter les volumétries des constructions en fonction de la nature de la topographie et de la présence du château.

L'identification de différentes trames ayant pour vocation de préserver la biodiversité, est indissociable de l'aspect paysager, dans la mesure où le caractère boisé, la présence de pièces d'eau, les abords du château (mur de clôture), font partie intégrante de la valeur paysagère du site.

## LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Le projet représente une consommation foncière de 2,4 hectares d'espace naturel, classé en zone Nc au PLU de Jassans-Riottier. Toutefois, cette superficie n'est pas destinée à être intégralement construite et densifiée.

Le projet vise à limiter les emprises foncières consommées en utilisant la pente pour construire par niveau et non en étalement. Les évolutions du PLU ont d'ailleurs pour vocation de mettre en œuvre les moyens de limiter cette consommation d'espace :

- Par un coefficient d'emprise au sol faible mais adapté à la volonté de préserver un parc,
- Par l'identification et la protection de l'ensemble des éléments indispensables à la biodiversité dans le parc qui devront être impérativement être intégré au projet.

Le projet vise également à limiter les surfaces imperméabilisées en prévoyant des espaces de stationnement et de circulation non imperméabilisés.

La présence, sur la partie ouest du parc, de la zone inondable implique également la limitation des possibilités de construction au sein du parc.