

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Risques
Unité Atelier Planification

Référence : 20190517AvisDpJassans352

Vos réf. :

ddt-sur-plan@ain.gouv.fr

tél. 04 74 45 62 31 – 04 74 45 62 74

Le directeur,

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'agglomération de Villefranche Beaujolais
Saône
115 rue Paul Bert
69665 Villefranche Sur Saône cedex

Bourg en Bresse, le 03 JUIN 2019

Objet : Avis de la DDT sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Jassans-Riottier

Vous m'avez transmis pour avis le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jassans-Riottier avec un projet de création d'un pôle hôtelier touristique et de réception sur le site du parc de Cillery faisant l'objet d'une déclaration de projet, en vue de la réunion d'examen conjoint prévue par l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, qui se tiendra ce 5 juin.

L'analyse de votre dossier m'amène à formuler les observations suivantes.

Mise en compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du PLU de Jassans-Riottier, approuvé le 18 janvier 2012, traduit dans son axe 2 la volonté de « Conserver Jassans comme une ville agréable à vivre », notamment en préservant les poumons verts au sein du tissu bâti.

Les deux poumons verts identifiés correspondent à des parcs de châteaux, le domaine de Cillery objet du présent projet et celui du château de Gleteins pour partie.

La mise en compatibilité a pour effet de porter atteinte à une sous-orientation du PADD en investissant un espace identifié comme poumon vert à préserver. Le PADD est donc modifié en spécifiant dans le paragraphe sur les poumons verts que « *les éventuels projets d'aménagement réalisés au sein des parcs devront impérativement préserver la biodiversité et le caractère très majoritairement vert, voire arboré, des lieux* ».

Si l'objectif est de maintenir le caractère de parc arboré des deux sites et de préserver et valoriser le patrimoine, seul le site du château de Cillery bénéficie de la nouvelle zone Ut : le site du château de Gleteins est toujours identifié en zone Nc ne permettant pas les aménagements autorisés au PADD modifié. Il convient en conséquence soit de modifier le règlement graphique et écrit pour les deux sites, soit de justifier dans le PADD le fait que les aménagements touristiques sont réservés uniquement au domaine de Cillery.

Copie à : Pref/DCAT/BAUIC

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Si le projet respecte dans ses grandes lignes l'OAP, notamment concernant son implantation ou la création des voiries, sa compatibilité avec les dispositions suivantes reste à établir.

En effet, l'OAP édicte qu'« *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* ». Or, le cône de vue depuis le château est altéré par la construction de deux ailes latérales à la terrasse. Les locaux de ces ailes sont des locaux annexes qui pourraient être logés au sous-sol en arrière de la salle de réception voire même dans le château, ce qui permettrait un usage et une valorisation des espaces existants du château.

Mise en compatibilité du règlement

Une zone Ut est créée pour encadrer la réalisation d'un aménagement touristique dans le parc du château. Dans le règlement écrit, des irrégularités sont à corriger :

- Articles Ut1 « *Occupations interdites* » et Ut2 « *Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » : l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est cité, or, s'il permet l'identification et la localisation d'éléments de paysage à protéger, il ne permet pas de prescrire des règles de constructibilité mais seulement d'émettre des prescriptions de nature à assurer leur préservation, ce qui est par ailleurs fait à l'article Ut13.
- Les articles Ut5 et Ut7 sont à supprimer puisque le coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale de terrain ont été abrogés par la loi ALUR.

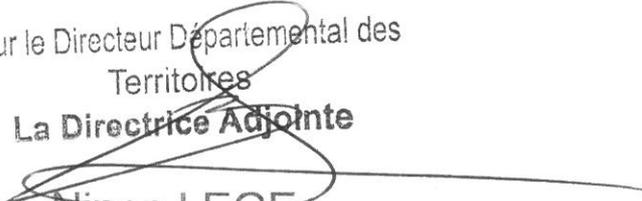
Par ailleurs, s'agissant d'une ouverture de zone à l'urbanisation sur le territoire d'une commune non couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, l'aboutissement de votre procédure, conformément aux dispositions de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, nécessite l'obtention d'une dérogation au principe d'urbanisation limitée, accordée par le préfet après avis de l'établissement public du SCoT et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, j'attire votre attention sur l'obligation de mettre en ligne la présente procédure sur le site internet de la communauté d'agglomération.

En conclusion, votre projet recueille de ma part un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques émises, y compris celles figurant en annexe.

Le directeur,

Pour le Directeur Départemental des
Territoires
La Directrice Adjointe


Ninon LEGE

Annexe

Risques

Le projet prend en compte le plan de prévention des risques d'inondation de la Saône et du Marmont, approuvé le 30 mars 2012.

Les aménagements prévus en zone inondable doivent respecter les prescriptions du règlement du PPR. Pour la création d'accès, ces aménagements doivent notamment respecter ces prescriptions du chapitre 5 du règlement :

- les chaussées en zone inondable sont, dans la mesure où cela est techniquement possible et économiquement viable, conçues et réalisées avec des matériaux peu ou pas sensibles à l'eau. Elles sont équipées d'ouvrages permettant la transparence face aux écoulements (ouvrage de décharge par exemple), et protégées contre les érosions.
- les remblais réalisés dans le cadre d'un aménagement autorisé le sont avec la plus grande transparence hydraulique et avec compensation, cote pour cote modulée, conformément à la note de méthode sur les remblais en zone inondable approuvée par le Préfet de bassin Rhône Méditerranée le 14 septembre 2007.
- lorsqu'ils sont inévitables (accès notamment), les remblais sont limités au strict minimum et compensés par des mouvements de terre sur le tènement situé dans la zone inondable.

Recommandations : conseils architecturaux et paysagers émis le 19/04/2019 par l'architecte conseil de l'État

D'un point de vue architectural :

- le volume, l'implantation et l'architecture du bâtiment de réception doit reprendre les codes et les principes d'une terrasse belvédère dans une situation exceptionnelle d'un parc de château. Les exemples sont nombreux qui permettent d'illustrer une intégration discrète de ce type d'ouvrage.
- les ailes latérales à la nouvelle terrasse, en dehors du fait qu'elles émergent dans le cône de vue, ne sont pas en cohérence avec l'architecture du château. Le programme contenu dans ces ailes devrait se loger dans le château ou avec le bâtiment de l'hôtel.
- la façade de la salle de réception ne s'accorde pas avec l'architecture du château. Le dessin de cette façade qui constituera un nouveau socle au château doit être dessiné en conséquence, avec une certaine sobriété et simplicité, en évitant les ouvertures en forme d'arcade. En effet, celles-ci ne sont pas cohérentes avec l'architecture du château.

La préservation des arbres est fondamentale, le projet ne peut pas les couper pour implanter la salle de réception et la terrasse. La taille et le positionnement de la salle de réception doivent être revus pour ne pas affecter, en aucune mesure (ni taille ni élagage), la présence des arbres centenaires sur place.

