

Applicable au territoire de
JASSANS-RIOTTIER



3

**Orientations
d'aménagement**

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

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
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE

Modification n°1



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La commune de Jassans-Riottier a défini plusieurs sites, en zone urbaine ou en secteur à urbaniser, qui font l'objet d'orientations d'aménagement :

- Fiche 1 : Aménagement de la zone 1AUa - *Beau Rivage*
- Fiche 2 : Aménagement d'une partie de la zone UA - *Au Guignard*
- Fiche 3 : Aménagement de la zone 1AUx - *La Grande Borne*

Les deux premières orientations d'aménagement ont été réalisées à partir de l'étude du CAUE de l'Ain, établie en Octobre 2010, sur les possibilités de développement et d'aménagement de ces secteurs.

Fiche 1

AMENAGEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AUa Beau Rivage

■ Description de la zone :

Cette zone est située dans le prolongement Ouest du centre-ville, à proximité des commerces, équipements, et services de la ville. Elle se situe également à l'Est de la Saône, en bordure du chemin de halage et à proximité de la halte nautique et au Sud d'un grand parc municipal. Aussi, ce tènement occupe une position stratégique entre le centre à l'Est et les bords de Saône à l'Ouest.

Ce secteur est desservi au Sud par un axe structurant, la RD 904, rue du Beaujolais, permettant de relier Jassans-Riottier à Villefranche-sur-Saône par le pont de Frans.

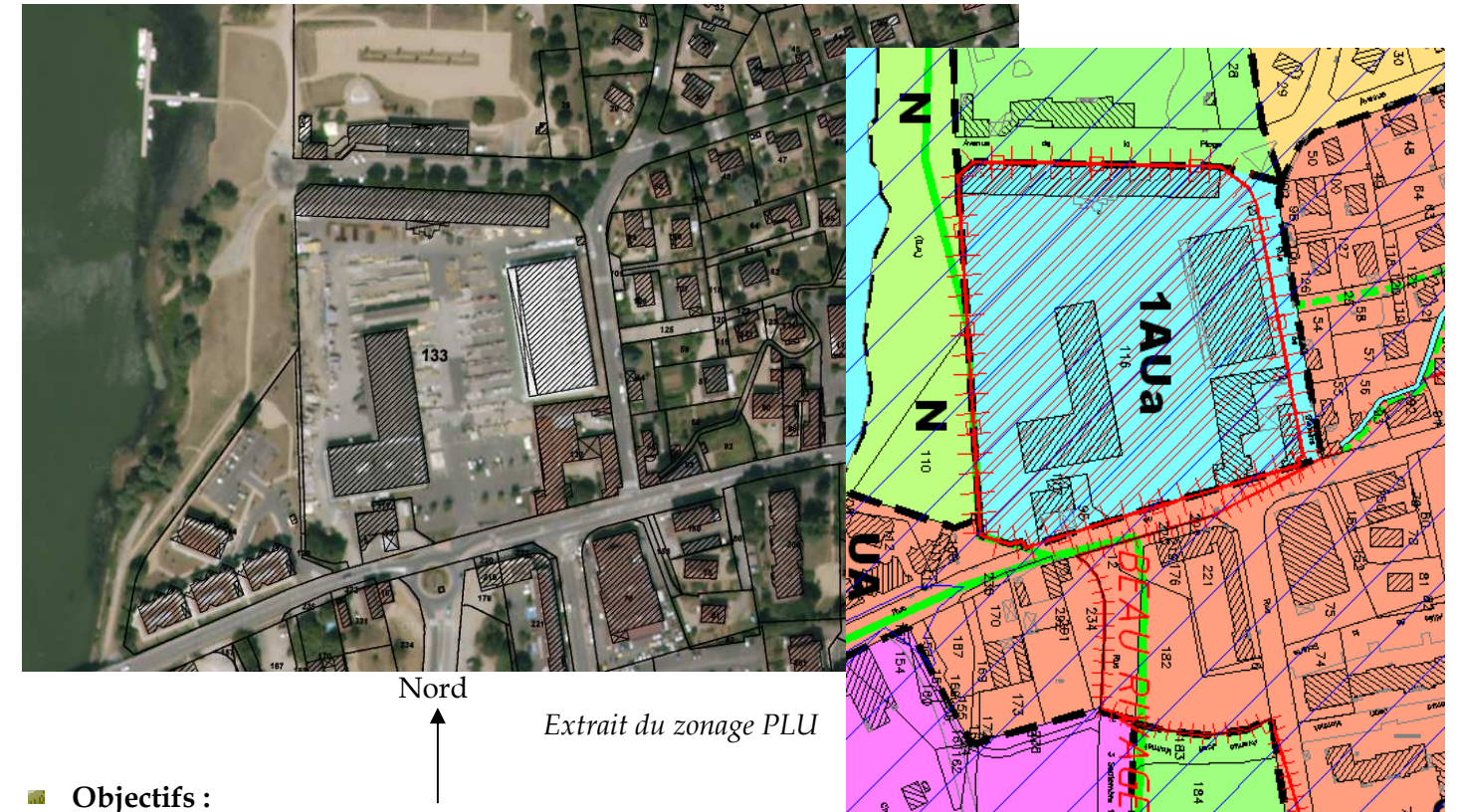
Il est délimité par les rues du Beaujolais au Sud, de Gléteins à l'Est, l'avenue de la Plage au Nord et le chemin de halage à l'Ouest.

Ce site est situé en partie en zone inondable de la Saône.

Il s'agit d'un terrain plat occupé aujourd'hui par de l'activité économique, principalement par l'entreprise Gedimat.

Ce secteur représente une superficie de 2,5 hectares.

Ce site est classé en zone 1AUa, zone d'urbanisation future avec obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, spécifique à une opération de renouvellement urbain.



■ Objectifs :

Cette orientation d'aménagement est définie dans un but de permettre la restructuration de ce quartier et réaliser une **opération de renouvellement urbain**. Aussi, il est fait application de l'**article L.151-10 du code de l'urbanisme** qui stipule que « *Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée* ».

Etant donné la position stratégique de ce tènement, l'objectif est de transférer l'activité économique sur un site plus approprié et de **libérer de l'espace pour compléter le centre ville de Jassans-Riottier**, en terme de logements, commerces, services,...

Cette mutation doit également être réalisée en permettant **d'offrir à la ville un nouveau rapport avec la Saône et le parc municipal**, tous deux très proches mais actuellement non visibles depuis le centre-ville.

L'aménagement de ce secteur doit répondre à la préoccupation liée à **développer la diversité commerciale**, volonté également émise sur les terrains limitrophes, notamment le long de la rue du Beaujolais. Cette zone est ainsi délimitée **en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**.

Il s'agit également de réaliser une urbanisation qui permette d'atteindre les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Val de Saône - Dombes, **en terme de densité et de mixité sociale**, à l'échelle communale. Ce secteur est ainsi délimité, **en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**, qui stipule que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

■ Orientations d'aménagement :

■ Fonctions résidentielle et commerciale :

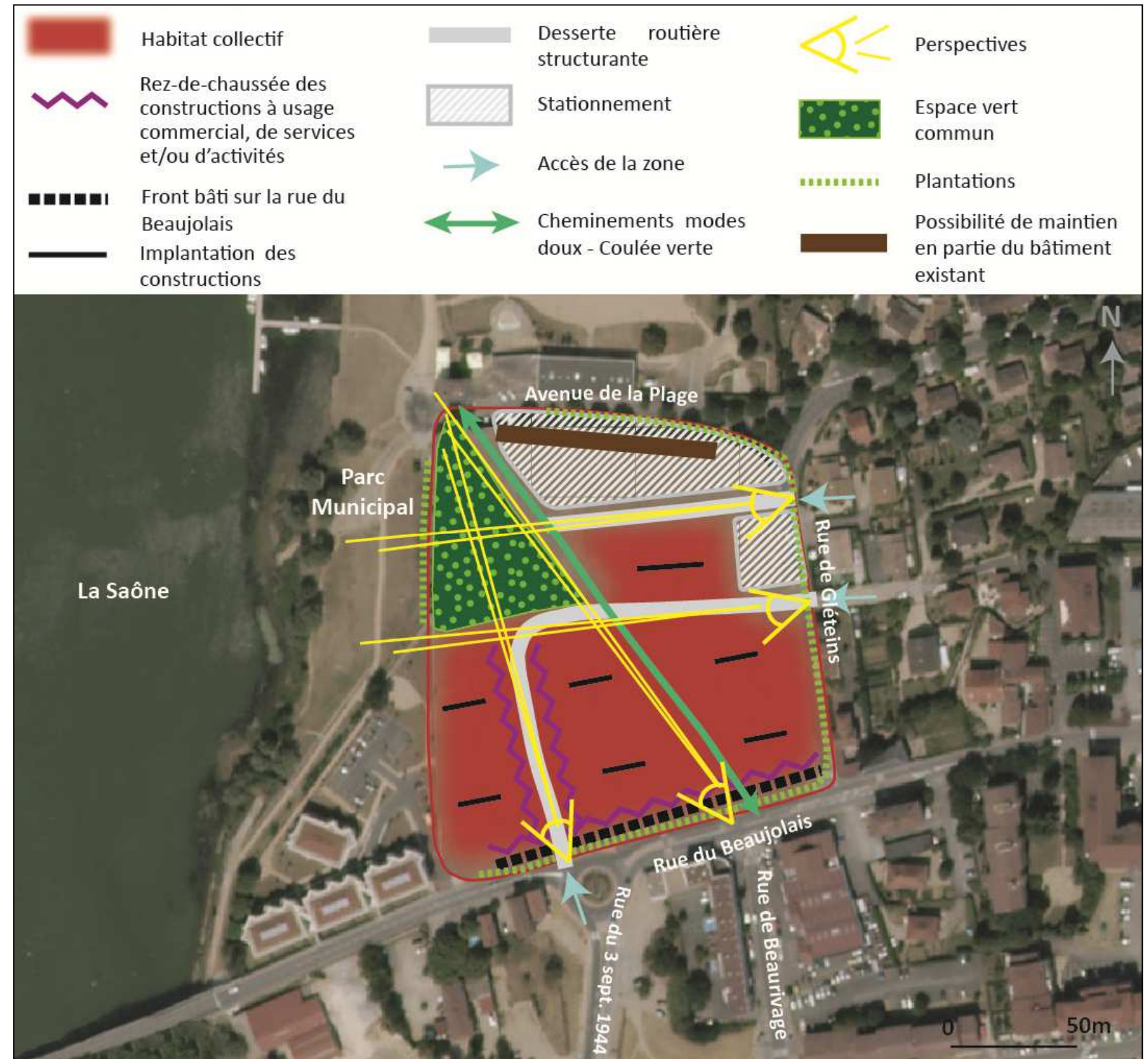
- Cette zone devra s'urbaniser avec des immeubles collectifs comprenant au total entre 140 et 150 logements, en respectant une hauteur de R+2 - R+3. De préférence, les constructions seront orientées côté Sud avec un espace vert privatif au Sud et du stationnement privatif au Nord.
- Il est imposé de créer 25 % de logements locatifs aidés sur l'ensemble des logements construits dans la zone, et ce, pour chaque opération. Il s'agit des logements locatifs aidés visés à l'article L.411 du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Ce pourcentage représente entre 35 et 38 logements locatifs sociaux à créer.
- Les rez-de-chaussée des constructions alignées sur la rue du Beaujolais et sur le retour du nouvel axe de desserte créé (voir cartographie) seront occupés par des commerces, des services et/ou des activités tertiaires. La surface vouée à ces vocations sera de minimum 2 000 m² de surface de plancher.
- Une réutilisation partielle du bâtiment - hangar situé au Nord de la zone est possible (pour un usage de stationnement couvert, de halle,...). Ce bâtiment devra néanmoins être réduit en longueur afin d'ouvrir le quartier sur la Saône et de ne pas obstruer les vues.

■ Prescriptions paysagères :

- Au Nord-Ouest de la zone, en secteur inondable, un espace vert commun sera créé en bordure et en belvédère sur la Saône, en lien avec le parc public existant le long du chemin de halage. Des plantations seront réalisées sans obstruer la vue sur la Saône (axes de vision à préserver cf point 4 suivant).
- Des plantations seront maintenues le long de l'avenue de la Plage et développées le long des rues encadrant la zone : aménagement paysager des rues du Beaujolais et de Gléteins.
- Pour une intégration urbaine optimale et en vue de respecter la morphologie existante, un alignement des constructions est imposé le long de la rue du Beaujolais.
- Les vues sur la Saône seront préservées et mises en valeur par un aménagement cohérent du secteur : aucune construction ne viendra obstruer les 4 perspectives en direction de la Saône.
- Les constructions seront implantées selon un axe Est-Ouest avec une orientation côté Sud, de préférence.

■ Desserte routière et modes doux, stationnement :

- Une voie principale de desserte sera créée, en réalisant un bouclage entre la rue du Beaujolais au Sud et la rue de Gléteins à l'Est. Elle prendra ainsi accès depuis le rond point existant sur la rue du Beaujolais, au niveau de la rue du 3 Septembre 1944.
- Une seconde voie pourra être créée au Nord-Est depuis la rue de Gléteins pour desservir l'îlot voué aux stationnements.
- Ces axes de desserte routière seront orientés de façon à préserver et valoriser les vues vers la Saône
- De plus, une liaison modes doux, une coulée verte, sera créée depuis la rue du Beaujolais, au niveau de la rue de Beurivage, en direction de la Saône et du parc public, afin de conserver une percée visuelle.
- Le stationnement se réalisera principalement au Nord de la zone, en partie inondable. Un parking silo pourra être construit en respectant une hauteur maximale de R+3.



Fiche 2

AMENAGEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UA Au Guignard

■ Description de la zone :

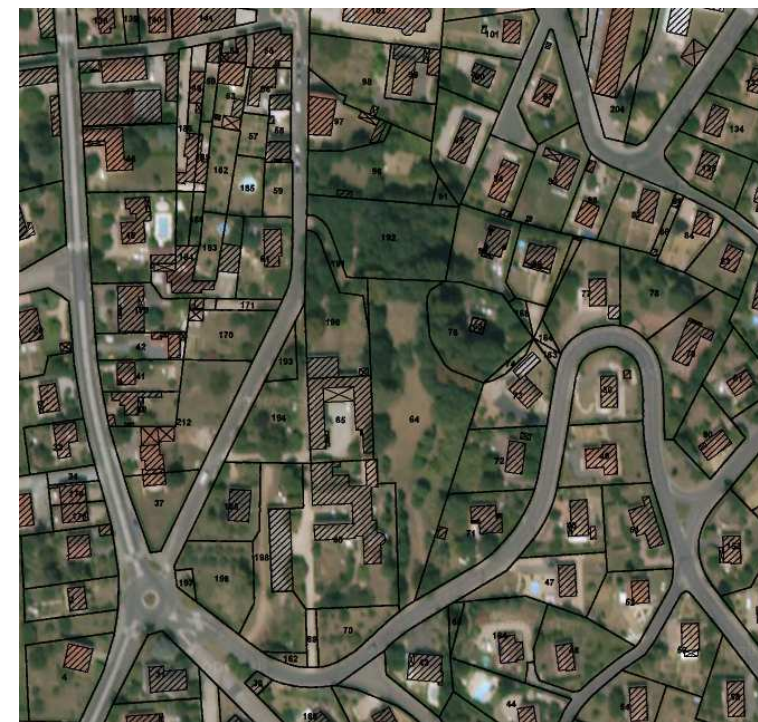
Le secteur de Guignard représente le prolongement du centre-ville dans sa partie Sud ; il est donc à proximité des commerces, équipements et services de la ville.

Ce secteur est occupé par du bâti ancien bien adapté à la pente du terrain et accompagné d'un parc. Cet ancien domaine, avec en particulier son colombier du XVIII^{ème} siècle situé en partie haute du site, est mentionné dans l'inventaire des richesses touristiques et archéologiques du canton de Trévoux.

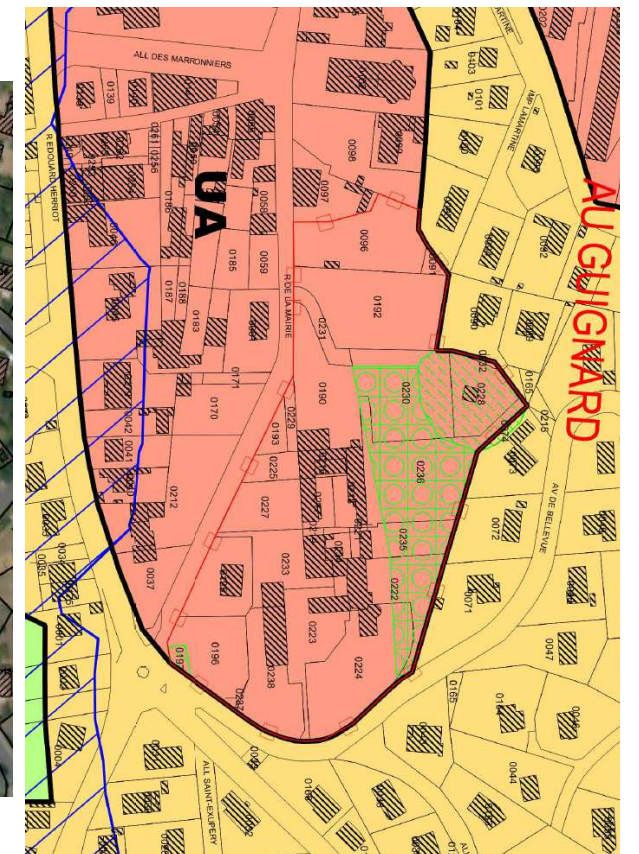
■ Objectif :

Au vu de ses caractéristiques architecturale et patrimoniale, ce secteur est délimité en vue de définir les **prescriptions visant à assurer sa protection et sa mise en valeur.**

L'objectif est de permettre à la fois **la préservation du patrimoine et des éléments paysagers** sur ce secteur et **d'assurer le développement de l'habitat**, sur un secteur à proximité du centre-ville.



Nord



Extrait du zonage PLU

■ Orientations d'aménagement :

■ Fonction résidentielle :

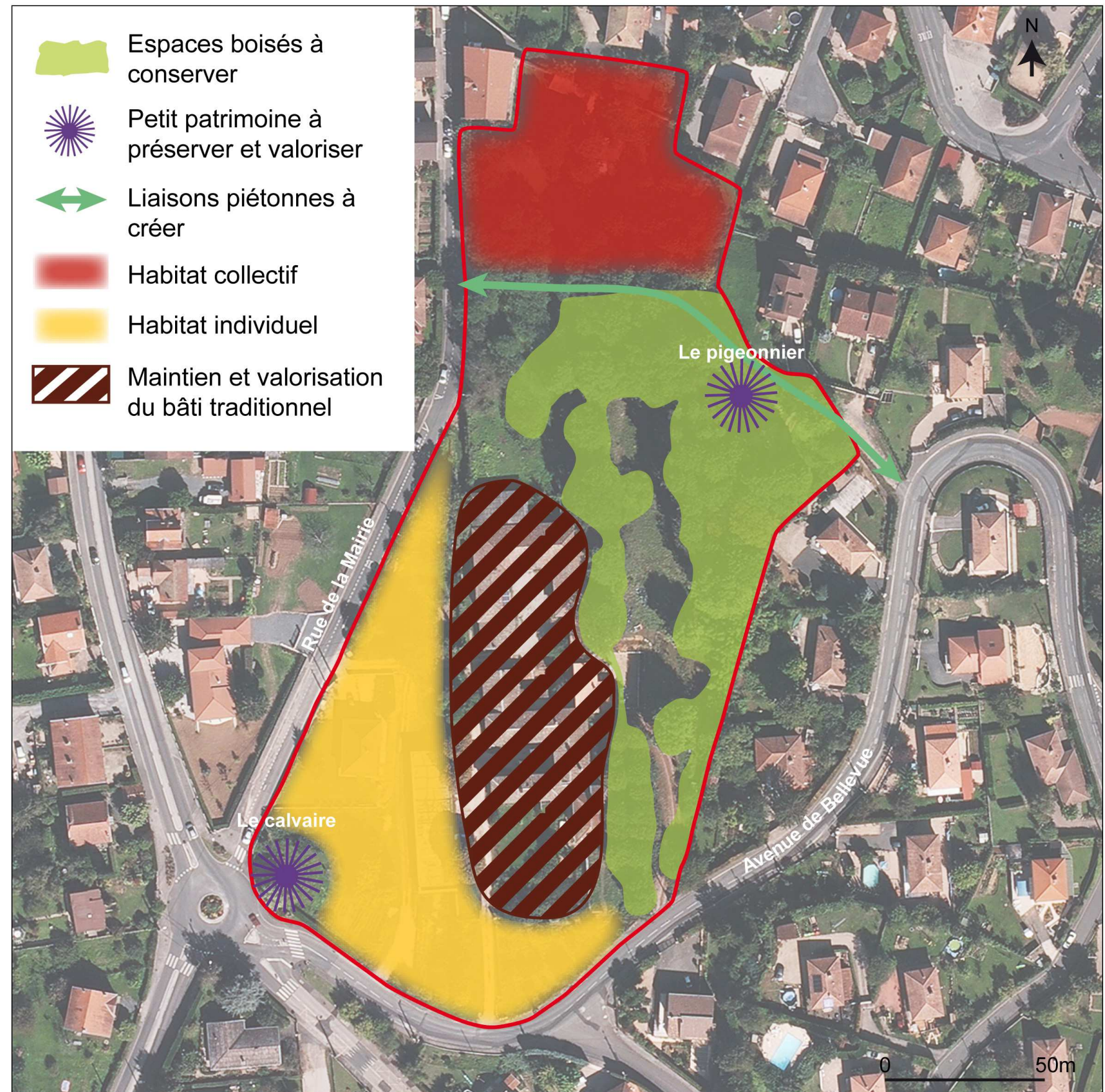
- Cette zone devra s'urbaniser avec du collectif au Nord en respectant une hauteur maximale de R+2.
- Sur la partie Ouest et un secteur Sud très limité, de l'habitat individuel pourra s'intégrer à la zone, en R+1 maximum.

■ Maintien et préservation du patrimoine :

- Valorisation du pigeonnier et de ses abords de par la préservation d'une perspective à partir de l'Avenue de Bellevue.
- Préservation d'un espace boisé entre le pigeonnier et les bâtiments anciens, sur un espace pentu. Une vocation d'espace récréatif, touristique et de lien social sera privilégiée.
- Maintien et valorisation du bâti traditionnel et de ses abords (terrasse, allée plantée, végétation, plan de composition,...). Une évolution des bâtiments est permise à condition de s'inscrire dans le respect de la morphologie originelle du bâti.
- Mise en valeur du calvaire.

■ Liaison piétonne et modes doux :

- Création d'une liaison piétonne, d'axe Est - Ouest, depuis la rue de la Mairie jusqu'à l'avenue de Bellevue. Elle sera créée au sein de l'espace planté et pourrait permettre de découvrir le pigeonnier.



Fiche 3

AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUx La Grande Borne

■ Description de la zone :

Le secteur de la Grande Borne constitue une dent creuse insérée entre la zone industrielle de Jassans-Riottier au Nord et à l'Ouest et le développement pavillonnaire au Sud. Il est limité à l'Est par la rue de la Liberté.

Il s'agit d'une zone à vocation future d'activités économiques. La zone 1AUx constitue le prolongement de la zone UXb déjà occupée par des bâtiments artisanaux et industriels.

Ce site représente une superficie de 3,4 hectares et comprend une ancienne ferme qui n'est plus en activité.



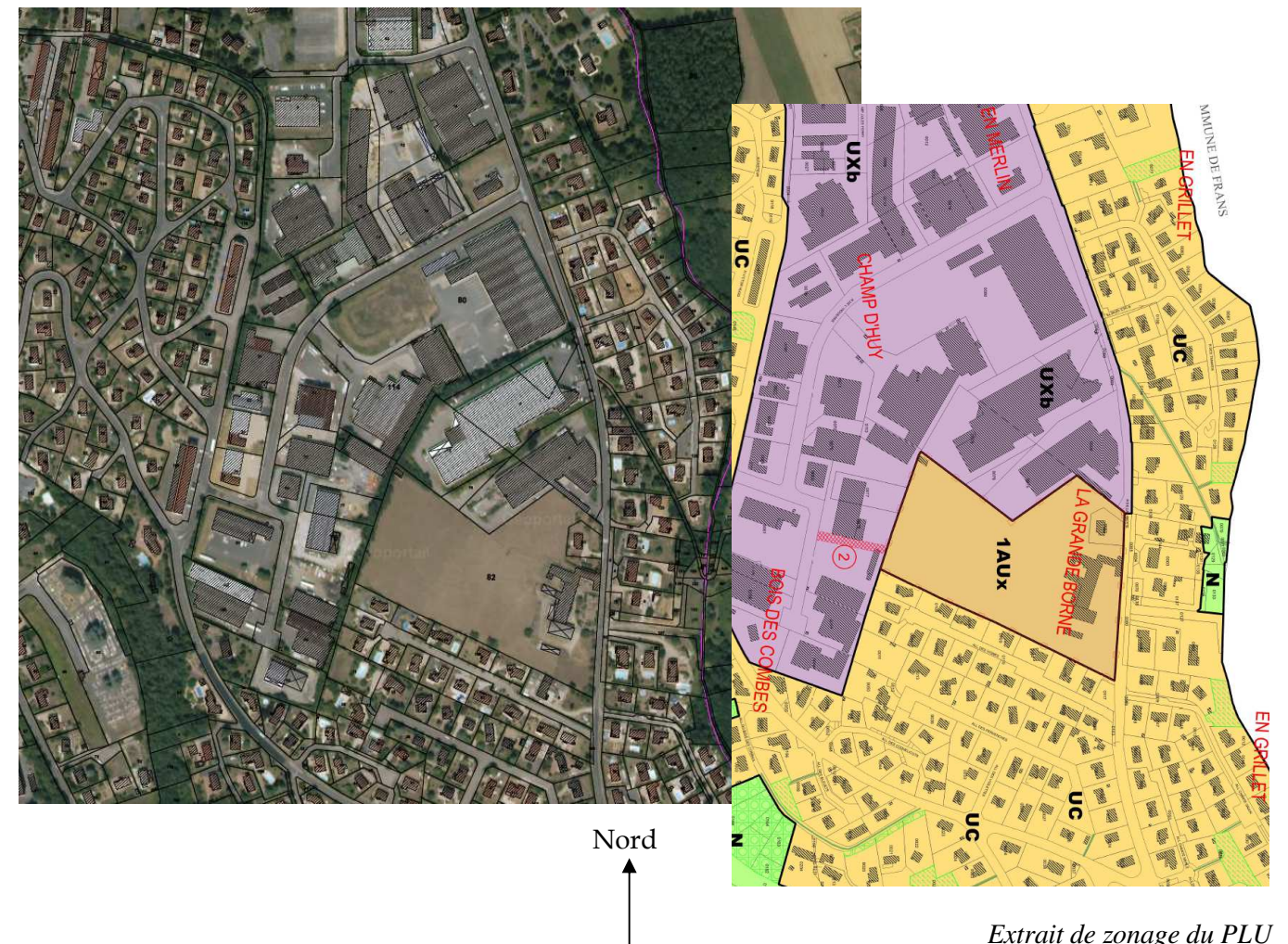
■ Objectif :

L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur pour une **vocation d'activités économiques**, soit pour **permettre le développement des entreprises en place**, sans compromettre les principes d'aménagement définis, soit pour **accueillir de nouvelles entreprises**.

L'aménagement de cette zone sera géré par la **Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône**, compétente dans ce domaine.

L'urbanisation de cette zone devra permettre d'**améliorer la circulation existante et le fonctionnement des entreprises en place sans générer plus de trafic sur la rue de la Liberté**.

Elle devra également **prendre en compte la présence d'habitations à proximité**.



Extrait de zonage du PLU

■ Orientations d'aménagement :

- Il sera nécessaire de créer une voie structurante afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone. Cette voie constituera l'accès unique à partir de la Rue de la Liberté. Elle sera réalisée en limite Sud de la zone dans le prolongement d'un emplacement réservé, jusqu'à la rue de l'Industrie sur laquelle la voie structurante à créer débouchera. En effet, un emplacement réservé est créé et délimité sur le plan de zonage afin d'assurer dans de bonnes conditions l'accès à cette zone 1AUx.
- Un espace vert tampon arboré devra être créé, entre l'urbanisation au Sud et la zone d'activités au Nord. L'espace vert s'étendra sur toute la longueur de la limite Sud sur une largeur de 10 mètres minimum. La conception de cet espace tampon intégrera un dispositif paysager de protection visuelle et sonore qui pourrait être un talus de type merlon dont les pieds (ou pied et tête) serait plantés d'arbres et arbustes afin de limiter les nuisances pouvant être engendrées en raison de la proximité des fonctions d'activités et d'habitat.
- L'ouverture de la zone à l'urbanisation se fera :
 - au fur et à mesure de la réalisation de la desserte interne,
 - et/ou par agrandissement des entreprises présentes en limite Nord de la zone. Ces agrandissements ne devront, en aucun cas, compromettre la faisabilité de la voie structurante.

