



Communauté d'Agglomération Villefranche

Beaujolais Saône

VILLEFRANCHE
BEAUJOLAIS
agglo

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT DS
Commissaire enquêteur

**DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE JASSANS-RIOTTIER**

**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**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communauté d'Agglomération Villefranche
Beaujolais Saône en date du :*

URBANISME
BIO 
INSIGHT

**RÉALITÉS**
Urbanisme et
Aménagement

Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône



Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur. DS

Bordereau des pièces

- 0 - NOTE DE PRESENTATION de l'Enquête publique (7 pages)
- 1 Dossier de déclaration de projet
 - 1.1. Notice d'intérêt général du projet - (57 pages)
- 2 Dossier de mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier
 - 2.1. Rapport de présentation du PLU - (40 pages)
 - 2.2. Extrait du PADD - Règlement de PLU - Extrait - (6 pages)
 - 2.3. Extrait du zonage sur le secteur du Parc de Cillery zonage de PLU - plan A4 redoublé
 - 2.4. Extrait du règlement du PLU avec la Zone UT - (12 pages)
 - 2.5. Extrait des orientations d'aménagement - 6 pages
3. Avis des Personnes Publiques Associées
 - DDT de l'Ain - 3/6/2019 - (3 pages)
 - COPIENAF de l'Ain - 27/05/2019 - (7 pages)
 - dérogation Préfet de l'Ain - 9/07/2019 - (2 pages)
- 4 Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 5 juin 2019 - (77 pages)
5. DECISION MRAE Mission Régionale d'autorité en environnement du 15/4/2019 (4 pages)

Plan Local d'Urbanisme de Jassans-Riottier approuvé le 18 janvier 2012, modification simplifiée 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

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du :

- 6 - arrêté du Pat de l'agglo - 11/2/2019. engageant la déclaration de
- 7 - Ordonnance du TA de Lyon 16/05/2019 - nommant le commissaire enquêteur
- 8 - arrêté du Pat de l'agglo - 25/05/2019 - ouvrant l'enquête publique
du 4/9/2019 au 4/10/2019
inclus

DEPARTEMENT DU RHÔNE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VILLEFRANCHE-
BEAUJOLAIS-SAÔNE**

Enquête publique ayant pour objet la :

Déclaration de projet

**Emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de JASSANS-RIOTTIER, dans le département de l'Ain**

En vue de l'implantation d'un pôle hôtelier sur son territoire.

**Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 25 juin 2019,
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 4 septembre au 4 octobre 2019.**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

**Du commissaire enquêteur désigné le 16 mai 2019 par Monsieur le Président du tribunal
administratif de LYON**


Denis SIDOT

Rappel de l'objet de l'enquête

La déclaration de projet soumise à l'enquête consiste à reconnaître l'intérêt général du projet porté par un opérateur privé, Monsieur Eddy TORDJMANN, à savoir la création à Jassans-Riottier, commune de l'Ain, d'un pôle hôtelier touristique dans le parc de sa propriété « Le château de Cillery » d'une superficie de 3,75 ha classée non constructible **NC**.

La Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS) maître d'ouvrage, compétent depuis 2014 de l'urbanisme de la commune de Jassans, voit dans ce complexe, l'opportunité de diversifier, de conforter, l'offre touristique sur son territoire qui manque d'hébergement de qualité.

La finalité de la procédure est la mise en compatibilité simple et accélérée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jassans-Riottier, par la :

1 – création d'une zone constructible Ut de 2,4 ha, prélevés sur la partie non constructible,
2- la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixant les règles d'implantation des bâtiments et de leur intégration architecturale, la préservation des perspectives paysagères etc.

Eléments essentiels de l'enquête

Le dossier de l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 septembre au 4 octobre 2019 :

- comprenait les pièces réglementaires (*notices, plans graphiques, rapport de présentation, arrêtés du président de la communauté d'agglomération, arrêté du Préfet de l'Ain pour dérogation d'urbanisation, avis sollicités, PV réunion examen conjoint*) déposées (*avec le registre d'enquête, lui*) à la mairie de Jassans-Riottier (*siège de l'enquête*), et aux bureaux de la CAVBS.
- a fait l'objet de l'organisation d'une réunion d'examen conjoint, de consultations des personnes publiques associées, des services de l'Etat, de la (MRAE) Mission Régionale de l'Environnement (*décision cas par cas*) qui ont émis un avis favorable, la DDT de l'Ain également mais avec des réserves.

- La publicité informative a été faite : par affichages des avis d'enquête sur site et à la CAVBS, par publications dans « Le Progrès et Le Patriote » et sur le site internet dédié destiné aussi à recevoir les observations des citoyens et autres.

Il y a eu :

- 4 observations défavorables reçues sur le registre papier,
- 1 courrier défavorable considérant le projet inopportun, adressé à la mairie de Jassans,
- 1 observation défavorable sur le registre électronique et 5 demandant des aménagements et des réponses sur nuisances impactant leur cadre de vie.
- 1 favorable avec demande de régularisation foncière sur ce même registre.

Le dossier dématérialisé a été consulté 216 fois et les observations émises 213 fois.

Mon avis sur le projet lui-même

Le parti d'aménagement retenu pour le complexe hôtelier aboutit certes, à l'artificialisation d'un domaine naturel à haute valeur patrimoniale et environnementale, à savoir : le parc du château de Cillery mais également une valorisation du château lui-même.

En revanche, à travers sa prise en charge par un porteur privé (*qui en a déterminé de façon suffisamment précise les contours*)

il apporte à la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS) **une complémentarité à la politique touristique** qu'elle a inscrite à l'agenda de son projet de territoire d'autant que :

- les incidences et enjeux environnementaux identifiés au dossier (*boisements intéressants, secteurs humides, préservation du cône de vue du château, etc.*) et appréhendés par les personnes publiques consultées, ont été pris en compte par le maître d'ouvrage,
- les secteurs définis pour l'implantation des constructions, ont été encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui impose au permis de construire un rapport de compatibilité,
- le maître d'ouvrage (*responsable in fine de la conformité des travaux*) a spécifié dans son mémoire en réponse : « Il conviendra que le porteur du projet se conforme à l'ensemble des lois et règlement dans le cadre des autorisations d'urbanisme qui seront à obtenir avant la mise en œuvre opérationnelle »

Ce projet communautaire, converge aussi avec l'objectif affiché par (AURA) la Région Auvergne Rhône Alpes « **démultiplier la fréquentation touristique** »

Et je considère qu'il revêt le caractère d'intérêt général.

L'inventaire

Les seules observations recueillies émanent des copropriétaires des lots jouxtant l'arrière du château à son Est.

Celles relatives aux problèmes fonciers, de mitoyenneté qu'ils ont avec le porteur du projet (*qui est aussi leur lotisseur*) sont hors enquête, le lotissement étant hors du parc où doit se réaliser le complexe hôtelier.

Leurs autres observations (*une explicitement contre le projet*) traduisent une inquiétude des riverains directs quant aux impacts du projet, les menaces repérées sur leur cadre de vie, (*vocation fonctionnelle autonome du château si installation du restaurant, dévaluation immobilière, stationnements, réseaux, déchets ménagers, nuisances sonores, visuelles, risques d'accidentologie liée à un trafic accru, création d'une nouvelle voie d'accès à travers un mur de pisé, etc.*)

Une appréhension globale de l'ensemble des incidences du projet par tous les acteurs devrait s'effectuer avant sa finalisation c'est-à-dire au moment de l'instruction du permis de construire et au regard :

- de la conformité obligatoire réalisation/programme présenté à l'enquête,
- des lois et règlements en vigueur en matière de construction,
- du respect des textes régissant les établissements recevant du public ERP.

A mon avis, l'évocation de cette interdépendance des intérêts des pétitionnaires et des objectifs précisés dans la déclaration de projet, **dépasse l'objet même de l'enquête** qui porte sur l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier.

AVIS MOTIVE

Au vu des éléments exposés ci-dessus,

Considérant que :

- la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier est applicable à l'opération présentée par la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône à savoir la création d'un pôle hôtelier touristique dans le parc du château de Cillery,
- les étapes de la procédure prévue pour modifier le document d'urbanisme se sont déroulées dans les règles prévues par le code de l'urbanisme,
- les préconisations émises pour limiter les impacts sur l'environnement ont été prises en compte par le maître d'ouvrage,
- le parti d'aménagement présenté par la déclaration de projet :
 - s'inscrit dans les orientations de la Communauté d'Agglomération dans son projet de territoire pour répondre au besoin en structures d'hébergement touristique haut de gamme,
 - complète l'offre de loisirs en bord de Saône en concertation avec celle de la métropole Lyonnaise (*objectif du SCOT Beaujolais*)
- le projet de pôle hôtelier touristique conduit par la communauté d'agglomération et mis en œuvre par un porteur privé, revêt le caractère d'intérêt général,

J'émet

un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier et relatif au projet de création d'un pôle hôtelier touristique dans le parc du château de Cillery.

Sous réserve :

que l'OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation soit complétée par un état des emprises au sol prévues dans la parcelle Ut du parc (*poumon vert*) de 2,4 ha d'espace naturel pour la structure hôtelière :

1. espaces de réception et séminaires (*salle principale, locaux généraux et techniques*)
2. hôtel (*hébergement, locaux techniques et généraux avec cuisine, locaux d'agrément avec restaurant et salles de réunion*)

Et les stationnements de surface avec les nouvelles voiries de desserte interne double.

Et avec la recommandation ci-dessous :

Réaliser l'étude d'une alternative à la création de la nouvelle voie d'accès secours chemin de Beauregard.

Fait à Caluire et Cuire le 4 novembre 2019

Le commissaire enquêteur,



Denis SIDOT

DEPARTEMENT DU RHÔNE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VILLEFRANCHE-
BEAUJOLAIS-SAÔNE**

Enquête publique ayant pour objet la :

Déclaration de projet

**Emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de JASSANS-RIOTTIER, dans le département de l'Ain
en vue de l'implantation d'un pôle hôtelier sur son territoire.**

**Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 25 juin 2019,
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 4 septembre au 4 octobre 2019.**

RAPPORT D'ENQUÊTE

**Du commissaire enquêteur désigné le 16 mai 2019 par Monsieur le Président du tribunal
administratif de LYON**


Denis SIDOT
Commissaire enquêteur.

JASSANS-RIOTTIER



Préambule

La présente enquête concerne la **déclaration de projet de Création** dans le parc du château de Cillery qui surplombe la Saône, et se situe sur le territoire de la commune de Jassans-Riottier.

D'un pôle hôtelier touristique avec restaurant et espace réception-séminaires.

Ladite déclaration de projet, est intimement liée à ce programme et sa mise en œuvre nécessite la modification du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Jassans-Riottier, élaboré en janvier 2012.

En effet, le terrain nécessaire à l'implantation des bâtiments dans une partie du parc du château, se trouve actuellement classé en zone **Non Constructible (NC)**.

La commune de Jassans, dans le département de l'Ain, est située dans la plaine de la Saône (*en rive gauche*) entre le plateau des Dombes à l'Est et les monts du Lyonnais à l'Ouest.

Elle a intégré en janvier 2014 la **Communauté d'Agglomération de Villefranche-Beaujolais Saône**, collectivité compétente en matière de document d'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité du PLU par le biais de ladite déclaration de projet consiste à :

- modifier le PADD, **Plan d'Aménagement et de Développement Durable**,
- créer une zone UT sur un secteur restreint de 2,4 hectares (*zone urbaine à vocation exclusivement touristique*) et son règlement graphique et écrit,
- instaurer une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour maîtriser la qualité de l'opération projetée,

En cohérence avec : 1 - la **Directive Territoriale de l'Aménagement (DTA)** de l'aire métropolitaine Lyonnaise 2 - le **Schéma de COhérence Territoriale du Beaujolais (SCOT)**
(*Jassans-Riottier étant désormais intégrée aux périmètres de ces 2 documents d'urbanisme*)

Et, la création du pôle hôtelier touristique, dans le parc du domaine du château de Cillery, s'inscrit, dans la stratégie de la **Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, maître d'ouvrage**, visant à accroître sur l'ensemble de l'agglomération et sur la rive gauche de la Saône, l'offre en hébergements touristiques, **en hôtellerie classée**, (*pour le moment assez limitée selon les sources de l'office du tourisme, de l'Insee 2018 et du Scot Val de Saône-Dombes*)

La procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Jassans-Riottier est opérée par la **Communauté d'Agglomération** qui a décidé de « porter » l'intérêt général de ce projet privé.

La réalisation de l'enquête publique correspondante constitue l'objet du présent dossier.

Table des matières

PREAMBULE	3
CHAPITRE 1 - OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE	5
Objet –Le contexte territorial et environnemental - les acteurs les enjeux de l'enquête pour : Jassans-Riottier, le porteur du projet et la Communauté d'Agglomération. Le cadre juridique et le projet avant enquête	
CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
Le dossier présenté, publicité, information du public Relations avec les maîtres d'ouvrage du projet Avis émis par les personnes publiques et organismes consultés	
CHAPITRE 3 - OBSERVATIONS EMISES ET RECUEILLIES AVEC AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15
Par le commissaire enquêteur au cours de ses permanences – sur le registre papier et sur le registre dématérialisé.	
CHAPITRE 4 - PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE,	22
CHAPITRE 5 – REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AUX COMMENTAIRES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	33 à 35

CHAPITRE 1 : objet et cadre de l'enquête

1.1 Objet

Par déclaration de projet, **Modifier** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jassans-Riottier et **Justifier** l'intérêt général de la création d'un pôle touristique et de réception.

Programme à dimension économique et environnemental visant à :

- valoriser le patrimoine historique du château de Cillery (*site privilégié*)
- intégrer la stratégie touristique de la communauté d'agglomération (*sur son territoire rural et urbain*) d'aide à la création d'offres plus équilibrées de structures d'accueil de qualité, et en complémentarité avec le Rhône et l'Ain.

1.2 Le contexte territorial et environnemental

La ville de Jassans-Riottier :

- est la seule commune de la Communauté d'Agglomération de Villefranche sur Saône, (*18 communes*) localisée dans l'Ain et en constitue néanmoins un des pôles d'équilibre, relais du développement urbain de l'agglomération,
- bénéficie d'une localisation privilégiée en termes de potentiel touristique (*Vallée de la Saône, la Dombes, le Beaujolais et les Pierres Dorées*) mais avec des capacités d'accueil touristiques locales encore faibles et peu diversifiées.
- contribue à la protection juridique (*indirecte*) environnementale de la (ZNIEFF) Zone Naturelle d'Intérêt Economique, Faunistique et Floristique de type 2 Val de Saône méridional, affleurant le site du projet (*domaine de Cillery*) au nord-ouest.

Le site du projet - Le domaine de Cillery :

- correspond au château de Cillery construit en 1860,
- constitue par son parc paysager un jardin irrégulier localisé dans un tissu urbain,
- correspond à une surface artificialisée d'une grande superficie (*3,7 hectares*) à fonctions résidentielle et ornementale,
- est dans un ensemble naturel à préserver avec un intérêt en matière de biodiversité (*réseau hydrographique amont et aval, présence d'amphibiens etc.*)



1.3 Les acteurs :

- La commune de Jassans-Riottier qui accueille le projet,
- Monsieur Eddy Tordjmann, propriétaire du site et porteur du projet,
- La communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône qui conduit la procédure.

1.4 Les enjeux de l'enquête pour :

La commune de Jassans-Riottier

Conforter le développement économique (*création d'emplois*) et l'image d'attractivité de la commune.

Le porteur du projet

Lui permettre, d'affecter sa propriété (*partie issue d'une distraction de la zone non constructible*) à des activités (*hôtel de 69 chambres, restaurant, espace réception-séminaires*) en synergie avec le projet touristique du territoire de l'agglomération.

La Communauté d'Agglomération

Porter l'intérêt général du projet et le rendre compatible avec le PLU et le (*PADD*) Plan d'Aménagement et de Développement et Durable du PLU de la commune de Jassans-Riottier
Répondre au besoin en structures d'hébergement touristique de classe sur son territoire.

1.5. Le cadre juridique et le projet avant enquête

1.5.1 Cadre juridique de l'enquête publique :

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L.153-58, L 300-6 et R. 153-15
- Code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19, R. 123-1 à R. 123-27

1.5.2 La nécessité de modifier le document d'urbanisme

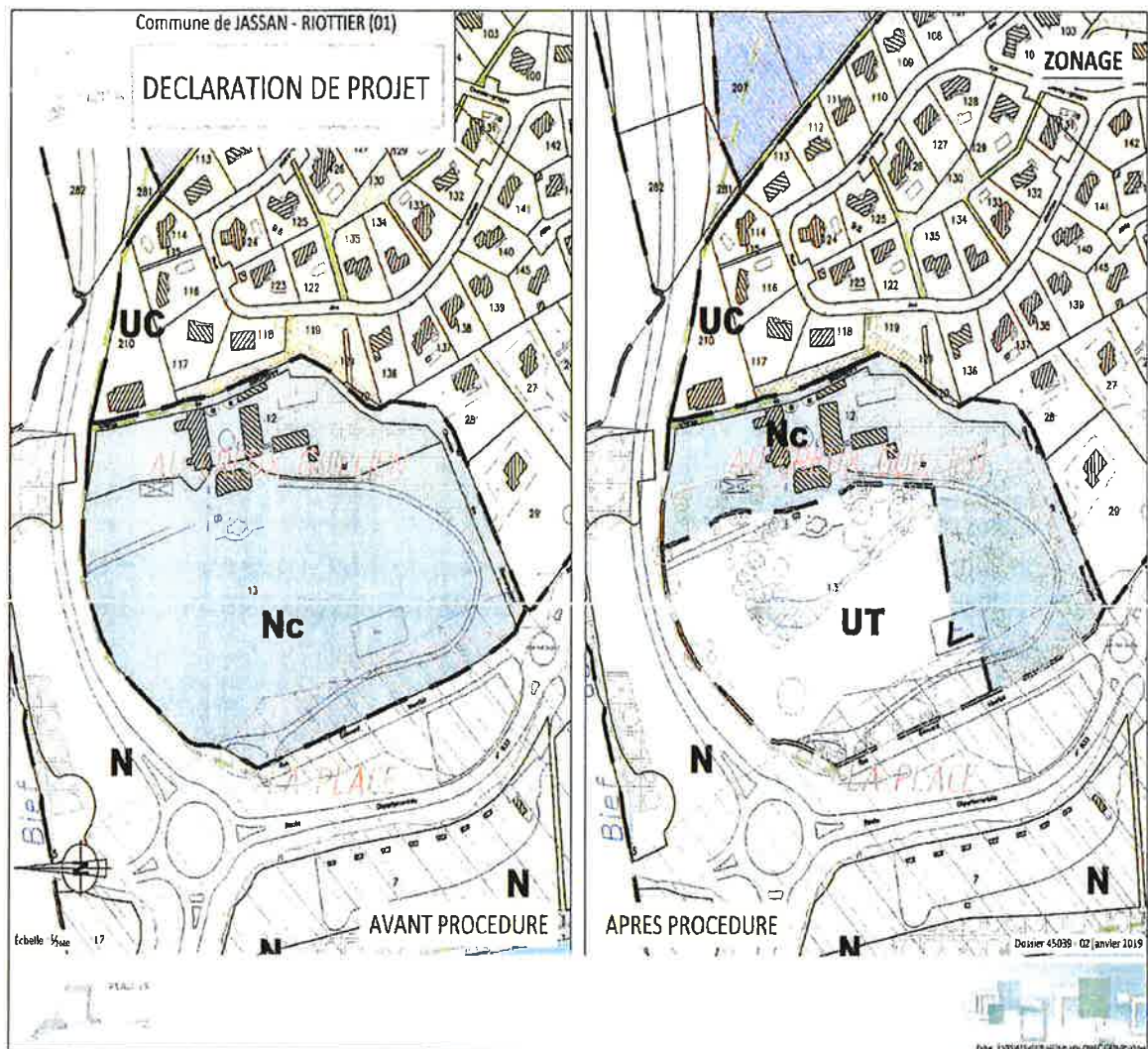
Le site envisagé pour la réalisation du projet n'est pas compatible avec le (PLU) Plan Local d'Urbanisme de Jassans-Riottier, commune de l'Ain, intégrée aux périmètres :

- ✓ du SCOT Beaujolais
- ✓ de la (DTA) Directive Territoriale d'Aménagement de (AML) l'Aire Métropolitaine Lyonnaise qui favorise le développement durable vers les pôles urbains, tel celui de Jassans-Riottier.

1.5.3 Evolution prévisionnelle du PLU de Jassans-Riottier

La mise en œuvre de la déclaration de projet suppose :

- Une réunion d'examen conjoint,
- la modification du zonage du PLU et une adaptation du PADD,
- la création d'une zone spécifique, zone Urbaine à vocation Touristique, **Ut** (2,4 ha) et l'élaboration de son règlement adapté,
- que la parcelle AA0013 (3,75 ha) actuellement classée en zone NC (*Non Constructible*) soit pour 2,4 ha, classée en zone Urbaine à vocation Touristique, **Ut**
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) assurant
 - une intégration architecturale de qualité,
 - la préservation des perspectives paysagères
 - la prise en compte des enjeux relatifs à la biodiversité du site.



CHAPITRE 2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Le dossier présenté

Comprend les pièces réglementairement requises à savoir :

- Note de présentation de l'enquête publique,
- Notice d'intérêt général du projet (57 pages) développant :
 - le contexte général territorial,
 - la dynamique touristique,
 - le milieu naturel,
 - le document d'urbanisme applicable,
 - le projet,
 - l'analyse des incidences du projet,
 - la nécessaire mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier.
- Dossier de mise en compatibilité du PLU comprenant :
 - le rapport de présentation du PLU (40 pages dont 25 sont des « copiées-collées » de la notice d'intérêt général du projet)
 - les extraits du PADD, du zonage sur le secteur du Parc de Cillery, du règlement, des orientations d'aménagement.
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 5 juin 2019.
- Les avis des personnes publiques associées :
 - la (DDT) Direction Départementale des Territoires de l'Ain,
 - de la (CDPENAF) Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
 - Préfecture de l'Ain, avis sur le projet et arrêté préfectoral du 9 juillet 2019 dérogeant à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation/urbanisation limitée,
- Décision de la MRAE mission régionale d'autorité environnementale, (examen au cas par cas)
- L'ordonnance du Président du Tribunal administratif de Lyon du 16 mai 2019 nommant le commissaire enquêteur,
- Les arrêtés du Président de la Communauté d'Agglomération en date du :
 - 11 février 2019 prescrivant la procédure de déclaration de projet,
 - 25 juin 2019 ouvrant l'enquête publique qui se déroulera du 4/09 au 4/10/2019

2.2 Publicité, information du public

- L'avis au public et le rappel réglementaire ont été publiés dans les journaux « Le Progrès » et « Le Patriote »
- Sur le site internet dédié à l'enquête,
- Les avis d'enquête ont été apposés :
 - sur le site, à l'angle du rondpoint d'accès, rue Beauregard
 - en mairie de Jassans-Riottier, et sur les panneaux d'information municipale,
 - au 2^{ème} étage du siège administratif de la (CAVBS) Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, 115 rue Paul Bert, 69400 Villefranche s/Saône.

Les possibilités de consultation du dossier à disposition du public du 4/09 au 4/10/2019 :

- A la mairie de Jassans-Riottier :
 - aux heures de bureau, où se trouve le registre papier destiné à recevoir les observations.
 - par un accès gratuit au poste informatique à disposition.
- Dans les locaux administratifs de la Communauté d'Agglo à Villefranche-sur-Saône
- Sur le site internet pour le registre dématérialisé :
<http://projet-miseencompatibilite-plu-jassans-riottier.enquetepublique.net>
- Sur le site internet : www.agglo-villefranche.fr
- Au cours des permanences du commissaire enquêteur en mairie de Jassans-Riottier :
 - mercredi 4 septembre 2019 de 13h à 16h
 - vendredi 20 septembre 2019 de 9h à 12h
 - vendredi 4 octobre 2019 de 14h30 à 17h30

2.3 Relations avec les maîtres d'ouvrage du projet

Préalablement à l'enquête, après avoir pris connaissance du dossier,

J'ai engagé avec le responsable du service aménagement de l'espace de la communauté de l'agglomération Villefranche Beaujolais divers échanges pour des renseignements supplémentaires, et compléter le dossier d'enquête :

- précisions sur le déroulement de la réunion d'examen conjoint du 5 juin,
- organisation spatiale et temporelle de l'enquête (*siège de l'enquête, permanences, dématérialisation etc.*)
- rédaction de l'arrêté prescrivant la procédure et de la notice d'enquête,
- élaboration de l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- ajout aux pièces du dossier de la décision de la MRAE,
- rectifications erreurs sur tableau des surfaces,
- dispositions arrêtées pour la dématérialisation du dossier d'enquête.

A la suite de quoi je me suis rendu le mercredi 24 juillet 2019 à Jassans-Riottier pour :

Une **visite** du site du projet en présence, du porteur du projet à savoir le propriétaire du château, des représentants de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône et de la mairie de Jassans-Riottier,

suivi d'un déplacement à la Mairie où j'ai paraphé le dossier d'enquête et le registre papier destinés au public.

Le Jeudi 29 Août nouveau déplacement pour constater les affichages à Jassans sur le site du projet, à la **mairie de Jassans** et au **siège administratif de la Communauté** d'Agglomération à Villefranche-sur-Saône.

Le 4 octobre 2019, entretien avec Monsieur le Maire de Jassans à l'issue de ma dernière permanence.

Jeudi 10 octobre, visite avec une copropriétaire « des Pars du château », ensemble contiguë au château à son centre- est, et issu du démembrement en 14 lots d'habitation du domaine de Cillery, opéré il y a plusieurs années par les époux Tordjmann.

Ce même jeudi 10 octobre, dépôt du PV de synthèse, au deuxième étage du siège administratif de la Communauté d'Agglomération rue Paul Bert à Villefranche-sur-Saône.

Mardi 5 novembre remise du rapport /conclusions au maître d'ouvrage à Villefranche.

2.4 Avis émis par les personnes publiques et organismes consultés

- MRAE Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

Décision du 15 avril 2019 après examen au cas par cas :

« Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Jassans-Riottier, dans le cadre d'une déclaration de projet, objet de la demande, n'est pas soumis à évaluation environnementale »

Et ce, considérant que : les constructions sont prévues en dehors de la zone inondable, qu'aucune zone humide ne sera détruite, que le château et son parc ne sont pas concernés par des protections réglementaires environnementales, ni des zonages d'inventaire, les modifications apportées au PLU prévoient le maintien des espaces boisés classés présents dans le parc de Cillery, en zone NC etc.

- SCOT Beaujolais Avis favorable

- (DDT) Direction Départementale des Territoires de l'Ain en date du 3 juin 2019,

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques émises à savoir et en résumé : Modifier le règlement graphique. Sur l'insertion paysagère préserver un cône de vue qui serait altéré par la construction des 2 ailes latérales à la terrasse, **(qui 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)** Irrégularités à corriger dans le règlement écrit et suppression des articles Ut5 et Ut7. Dispositions à prendre au regard du PPRI Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône et du Marmont, approuvé en 2012. Conseils architecturaux et paysagers émis le 19/04/2019 par l'architecte conseil de l'Etat : 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 du parc du château etc.

Réponse du MO sur PV réunion examen conjoint ci-dessous.

Et en date du 9 juillet 2019, avis favorable pour la **dérogation au principe d'urbanisation limitée** (arrêté préfectoral du 15 avril 2019)

- (CDPENAF) Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 21 mai 2019,

Avis favorable moins une abstention pour l'octroi de la dérogation préfectorale nécessaire au projet.

- REUNION D'EXAMEN CONJOINT du 5 juin 2019 (procédure allégée, article L153-54, CU)

Seul l'adjoint au maire de Jassans-Riottier, commune intéressée par l'opération (élu également conseiller communautaire) assistait à cette séance. Mme Véronique PIEGTS du bureau d'études Réalités lui a présenté le projet, avec Mr MICHEL Sylvain, agent responsable du service aménagement de l'espace à la Communauté d'agglomération. Les 6 personnes publiques associées conviées à la réunion, mais absentes, n'ont pas formulé d'observations sur le projet. **Vraisemblablement mandaté par le maître d'ouvrage et sur l'interpellation la DDT de l'Ain du 3 juin et l'interrogation (en séance) de l'adjoint au maire, Mr DECEUR, le bureau d'études a :** Proposé de reprendre la rédaction du PADD, d'ajouter les éléments demandés par la DDT de l'Ain sur les chaussées, accès en zone inondable.

Il a indiqué que certaines remarques de l'architecte conseil de la DDT relevaient plus d'un avis sur un permis de construire, comme par exemple les arcades et a aussi expliqué que l'étude avait intégré une étude environnementale dès le début, et avait permis de définir que 19 petits et grands arbres sont supprimés sur les 407 recensés, une partie de ces arbres correspond à des essences décoratives postérieures à la création du parc arboré. Les autres arbres sont préservés, en particulier les grands arbres.



2. 5 Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des PP et examen conjoint

Les réserves de la DDT de l'Ain et les considérants retenus par la MRAE (*plus précisément celui reprenant l'effet OAP dont la prise en compte des enjeux relatifs à la biodiversité sur le site identification des espèces animales enjeu de conservation, préservation des perspectives paysagères, pérennisation du boisement existant*)

Evoquent l'adéquation souhaitée de l'espace naturel du parc avec l'activité hôtelière et touristique (*s'inscrivant dans la politique touristique intercommunale*) qui est prévue par le projet et dont le contenu et les caractéristiques ont la faculté de démontrer le caractère **d'intérêt général** du projet, **condition sine qua non** de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier.

Les observations formulées par la DDT, correspondent à mon sens à un souci de limiter l'impact de cette urbanisation nouvelle sur l'environnement paysager de ce site de qualité.

Réunion d'examen conjoint

La déclaration de projet, (*contrainte procédurale allégée au regard d'une modification du PLU*) prévoit l'organisation avant l'enquête publique d'une simple réunion d'**examen conjoint** des personnes publiques.

Elle a eu lieu le 5 juin dernier en l'absence de personnes publiques, sauf la commune de Jassans-Riottier, représentée par son adjoint au maire qui a observé les remarques de la DDT de l'Ain et interrogé les techniciens présents sur celles relatives : à la partie réception, aux 2 ailes envisagées de part et d'autre de la terrasse, aux arbres.

Mon avis :

Identique à ceux émis sur remarques MRAE et DDT de l'Ain de même que ceux émis, par le SCOT du Beaujolais et par la CDPENAF.

CHAPITRE 3 - Onze (11) Observations émises et recueillies avec avis du commissaire enquêteur

Par le commissaire enquêteur - sur le registre dématérialisé – sur le registre papier et au cours de ses permanences.

Sur le **registre dématérialisé** (où le dossier a été consulté 216 fois et les observations 213 fois)

Le 11 septembre 2019 (par email) et confirmées lors de sa visite à ma permanence du 19/9/2019

Madame Paule BERTHET, copropriétaire des Parcs du Château des Cillery indique que :

- il y a empiètement illégitime du château sur la copropriété avec végétalisation de cette limite. Elle note avec satisfaction que le projet de réaménagement du château et de ses dépendances s'appuie sur les bonnes limites telles que cadastrées dont, acte. En conséquence, la restauration de la limite légale entre le château et la copropriété nécessite des travaux de remise en état du terrain, au niveau du bassin de la copropriété, aux frais exclusifs du promoteur immobilier du château.
- le règlement intérieur et les dispositions contractuelles avec le château seront à réviser à l'occasion de la réalisation du projet (*clôture, droit de passage entre les futurs occupants du château et la copropriété*)
- pour ce qui est de la réfection de la limite entre le château et la copropriété au niveau du bassin, il y aura obligation pour le propriétaire du fonds inférieur (*à savoir le futur promoteur*) de respecter la servitude d'écoulement des eaux naturelles (*article 640 CV*)

Avis du commissaire enquêteur

Les limites mitoyennes évoquées, le règlement de copropriété, **concernent les copropriétaires des lots Les parcs du château, sur la parcelle AA0012 de 0,9ha, chemin de Beauregard, pas le projet.**

Le projet, lui, n'impacte que la parcelle mitoyenne AA0013 (*de 3.75 ha et classée Nc zone de protection des châteaux, zone non constructible*) amputée de 2,4 ha pour réaliser le pôle hôtelier et par création d'une nouvelle zone à vocation touristique identifiée **Ut** (*qui s'éloigne de 22 m du château*)

A noter que la zone non constructible Nc, ici les parcelles AA0012 et AA0013 résiduelle, comprennent toutes les 2, des constructions, **dont le château** (*susceptible de réaménagement*), qui peuvent faire l'objet selon le règlement du PLU de changement de destination au sein des enveloppes existantes.

Pour l'écoulement des eaux naturelles, la modification du côté naturel du ruissellement signalée par Madame Paule BERTHET **lors de sa visite à ma permanence du jeudi 19 septembre**, l'aggravation, *(si avérée)* de la servitude, peut constituer un éventuel trouble de gestion des eaux de ruissellement affectant la parcelle AA0012, **hors du projet**, situé, lui, sur la nouvelle parcelle classée urbanisable.

Et, le dossier d'enquête a lui, bien localisé sur la parcelle **AA0013** du projet, un réseau hydrographique aménagé en 2 parties situées dans ces secteurs humides.

La dite biodiversité a été prise en compte par une des prescriptions de l'orientation d'aménagement page 5 « sur les secteurs humides il est nécessaire de ne pas détruire ni remblayer ou réduire la surface des secteurs humides »

Le 19 septembre 2019

Monsieur ALVES JOSE PEDRO Les parcs du château Jassans-Riottier 01480 déclare « s'opposer au projet, de nombreux points les lient à notre copropriété Les parcs du château » et demande :

- la remise des limites de propriété à l'arrière du château et des haies et clôtures,
- d'établir l'accès pour certains lots, aux compteurs gaz et électricité,
- le respect des servitudes de profondeur *(canalisations d'eau, gaz, internet)*
- la fermeture de l'accès au parking nord,
- la suppression des portillons entre la propriété du porteur de projet et la copropriété.

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit là aussi d'interventions et de contentieux liés à la parcelle AA0012 non impactée par le projet qui lui, concerne la parcelle AA0013.

Ces observations de l'intéressé sont hors enquête.

Monsieur ALVE JOSE PEDRO dans sa note **attire aussi l'attention** sur différents points essentiels :

- nuisances sonores induites par le projet,
- pollution visuelle,
- perte de valeur de nos biens immobiliers,
- dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété *(intensité prévisible du trafic)*

- souhait de savoir au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, si le projet sera réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire *(extension de construction, modification de la destination...)*

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage sera saisi de ces nombreuses inquiétudes sachant néanmoins que le pôle hôtelier, selon le dossier présenté, ne sera accessible qu'à partir de la desserte routière existante à savoir la voie en impasse (*contre-allée*) raccordée à la RD 933 sur le rond-point de Cillery.

L'évolution du trafic concernera principalement la RD 933 et la RD 131 et devrait selon le dossier être limitée sur l'ensemble du réseau viaire secondaire de la commune de Jassans, au regard des flux actuels.

Le dossier de déclaration de projet indique dans la notice 1.1. Page 51 « le site du projet est éloigné des grands axes routiers existants...Il est ainsi exposé de façon limitée aux nuisances sonores d'infrastructures routières bruyantes (*voir aussi le tableau du classement sonore des RD 933 et 131*)

Et la voie communale (*le chemin de Beauregard*) n'a pas vocation à constituer une desserte pour le projet. Le seul nouvel accès supplémentaire (*envisagé d'être autorisé sur le chemin de Beauregard*) a une vocation sécuritaire (*accès de secours, sortie accessoire en cas d'inondation*), et n'a pas vocation à permettre une **desserte routière quotidienne**.

Quant à la concordance du projet présenté avec celle qui résultera du permis de construire, le commissaire enquêteur ne peut qu'inviter l'intéressé à se reporter aux règles du PLU de Jassans-Riottier, qui régissent pour les constructions, l'emprise au sol, l'implantation le volume, toiture, éléments de surface, clôtures etc. (*articles UE n°3 - n°11 - n°13 etc.*)

Toutefois, pour le cas d'extension évoqué par l'intéressé, se référer aux prescriptions en matière d'emprise qui ont été traduites graphiquement dans le dossier (*document n°2.5 extrait des orientations d'aménagement du PLU page 6*) par des bandes d'implantation.

Le 23 septembre 2019

Monsieur et Madame SCHULZ
Chemin de Beauregard
Copropropriété des Parcs du château

Jassans-Riottier 01480

L'ensemble des propriétaires de la copropriété « Les parcs du château » tient à souligner les nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.....

Le texte est identique au précédent

En conséquence l'avis du commissaire enquêteur est le même que celui émis ci-dessus.

Le 25 septembre 2019

Mélanie et Loic BESNARD Chemin des Beauregard Jassans- Riottier 01480

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ et
En conséquence l'avis du commissaire enquêteur est celui émis en réponse à leurs observations.

Deux remarques sont néanmoins ajoutées par Mélanie et Loic BESNARD à savoir :

1 – Le portillon mentionné dans le document, construit et utilisé par M.Tordjann et les propriétaires du château en dehors de tout droit et de toute autorisation, se trouve au niveau du parking nord.

2 - M.Tordjann et les propriétaires du château déposent depuis des années leurs ordures (*malgré nos demandes répétées de cesser de le faire*) dans nos poubelles au prétexte qu'aucun service de ramassage n'est possible à leur entrée.

Nous souhaitons donc que cela cesse,
et nous souhaitons savoir, si le projet était réalisé, comment serait géré le ramassage des déchets (*lieu, fréquence*) afin d'éviter l'arrivée de nuisibles qui viennent facilement rôder autour des lieux de ce genre s'ils ne sont pas entretenus correctement.

Souhaitant que l'immédiate proximité de notre résidence soit prise en compte et respectée, Mélanie Didot-Besnard et Loic Besnard.

Avis du commissaire enquêteur

1 - Nexity, syndic de la copropriété Les Parcs du château 237, chemin de Beauregard, demande dans son courrier du 12 avril 2017, adressé à Mme Tordjmann (*dont une copie et un plan ont accompagné les observations de Monsieur ALVES JOSE PEDRO, de Monsieur et Madame SCHULZ de Mélanie et Loic BESNARD et de Loïs Larroze remis à ma permanence du 20/09*)

- de tailler les haies, de débroussailler, de remettre le grillage sur les bonnes limites rappelle qu'il n'y a pas de servitude de passage entre la propriété de Mme Tordjmann et la copropriété et que les portillons n'ont donc pas de raison d'être.

Avis du commissaire enquêteur

Les limites mitoyennes évoquées, le règlement de copropriété, **concernent les copropriétaires** des lots Les parcs du château, sur la parcelle AA0012 de 0,9ha, chemin de Beauregard, **pas le projet** lequel n'impacte que la partie centre/ouest de la parcelle AA0013 dont les limites avec la AA0012 restent en l'état, le projet s'en éloignant à distance importante.

2 – Pour la collecte des ordures ménagères

La fourniture de ce service public est du ressort de la collectivité territoriale compétente en la matière. Il n'y a pas eu pour ce projet d'évaluation ex-ante de l'impact du projet au niveau de la collecte des ordures ménagères.

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage aura à communiquer l'agenda retenu pour la desserte du futur pôle touristique.

L'enquête publique consiste elle, à déclarer l'opération d'intérêt général et à la rendre compatible avec le PLU Plan Local d'Urbanisme de Jassans-Riottier.

Le 29 septembre 2019

LAVIGNE Christelle Propriétaire dans la copropriété à l'arrière du château de Cillery
Chemin de Beauregard Jassans 01480

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ, Mélanie, Loïc BESNARD.

Le 3 Octobre 2019

Madame GRELET et M.FROPPIER
237, Chemin de Beauregard
Jassans-Riottier Jassans

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ, BESNARD et LAVIGNE.

Par courrier du 4 octobre 2019

Michelle Fontanelle, chemin de Beauregard Les Parcs du château 01480 Jassans
Remarque qu'à l'achat de sa maison en mai 2018, aucune évocation du projet (*agent immobilier, notaire*) n'a été faite juste une seule annonce = *lieu tranquille, cèdre centenaires classés*.

Et maintenant une contrainte pour les riverains ! (*nuisances sonores, visuelles*) Besoin d'un hôtel ? L'offre n'est-elle pas déjà suffisante ? Il me semble inopportun de continuer sur l'avancée de ce projet.

Avis du commissaire enquêteur

C'est la communauté d'agglomération qui aura à décider de l'intérêt général de l'opération au vu des documents qui émaneront de la présente enquête publique.

Sur le registre déposé en mairie de Jassans

1 - LOIS CARROZE

Le 20/09 dépose à la permanence un document et inscrit la question : Comment se fait-il que le projet soit présenté par Mr Tordjmann sur des terrains, au cadastre propriétés de Mme Véronique Marie Pascale Bouchet ? Qui est vraiment le promoteur de ce projet ?

Avis du commissaire enquêteur

La communauté d'agglomération conduit ce projet d'urbanisme à la demande du Maire de Jassans Riottier pour le déclarer d'intérêt général au regard de la stratégie touristique du territoire et sans lien avec le responsable final de l'opération.

2 - Alain JOACHIM, 636, rue Notre Dame des Champs à Jassans a écrit :

Le 1/10/2019 les documents ne font pas mention des risques industriels type SEVESO, industrie ou entrepôts situés dans la zone portuaire de Villefranche.

Avis du commissaire enquêteur : La réponse sera apportée par le maître d'ouvrage.

3 - Madame JACQUET

Le 4 octobre 2019 : Le dossier mentionne seulement les réseaux eau assainissement alors que les lots de copropriété sont alimentés en électricité à partir du château qui lui-même est raccordé en téléphone par la copropriété, et quid du gaz. .. Et le château utilise l'endroit aménagé par la copropriété pour déposer ses ordures avant collecte. Quid des modifications générées par le projet et plus particulièrement sur ce qui va se passer dans le château : Restauration etc.

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage aura à définir la capacité actuelle des réseaux secs et humides pour desservir le complexe envisagé.

Et cela bien que le rapport de présentation indique « *les réseaux secs et humides sont présents sur le chemin de Beauregard et à l'intérieur de la parcelle les conditions de desserte du complexe envisagé et les seuls travaux nécessaires concernent la desserte interne à l'opération* »

4 - Isabelle ARCENS et David BOYER Le 4 octobre 2019 :

Opposés au projet. Achat de leur bien en juillet 2019 sans avoir été informés du projet et de la modification du PLU ont peur de la dévalorisation du bien. Une compensation pécuniaire sera-t-elle prévue ?

Avis du commissaire enquêteur

La procédure réglementaire utilisée par la communauté d'agglomération pour modifier le PLU de Jassans Riottier est liée au projet de construction précisé au dossier devant faire l'objet d'un permis de construire cohérent avec le PLU.

Gênes pour travaux, ouverture d'une nouvelle voie d'accès chemin de Beauregard, difficulté de circulation, nuisances sonores.

Si réalisation du projet :

- Proximité intrusive du château, s'il devient restaurant (*la copropriété est à moins de 5m du château*)
- nuisances sonores et olfactives (*climatisation, bruits de cuisine, déchargement des livraisons*) pour exemple, une aire des gens du voyage nous cause d'ores et déjà des nuisances alors qu'elle se trouve en dessous du château.

Avis du commissaire enquêteur

Même si le dossier a précisé « un accès Est n'est pas prévu », l'ouverture d'une nouvelle voie à créer à partir du chemin de Beauregard (*qui dessert actuellement le lotissement à l'est du château*) **est à localiser géographiquement de même que son raccordement à la voie interne** aboutissant à un nouveau bâtiment identifié sur les plans masse « livraison »

La compétence urbanisme a été déléguée à la communauté d'agglomération sinon le dossier aurait dû être soumis au conseil municipal de Jassans au sein duquel il y a eu des désapprobations.

Avis du commissaire enquêteur

La commune de Jassans-Riottier a délégué sa compétence urbanisme à la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône.

Le projet d'ensemble touristique du château de Cillery ne fait aucune mention de la copropriété adjacente. Celle-ci fait partie intégrante de cet ensemble puisqu'elle n'est séparée uniquement par un grillage. La copropriété et le château étant dans la même enceinte délimitée par le mur d'enceinte original du château. Comment M. TORDJMANN, insolvable et qui doit 70 000€ à la copropriété, peut-il être en mesure de porter ce projet ?

Avis du commissaire enquêteur

Le parti d'aménagement retenu concerne le propriétaire de la parcelle à classer en constructible, pas le château avec son lotissement adjacent et les acquéreurs des 14 lots.

CHAPITRE 4 - Procès- verbal de synthèse avec commentaires du maître d'ouvrage

Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur

10/10/2019

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône
69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

Objet : synthèse des observations

Monsieur le Président,

L'enquête publique sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier et visant à autoriser la réalisation d'un projet hôtelier et de réception au sein du parc du Château de Cillery à Jassans-Riottier s'est terminée le 4 octobre 2019. En annexe le détail de la consultation du registre électronique et ci-dessous les observations suivantes émises en cours d'enquête et mes propres remarques découlant de la lecture du dossier :

Le 11 septembre 2019 (*par email*) et confirmées lors de sa visite à ma permanence du 19/9/2019

Le château de Cillery (futur pôle hôtelier) est mitoyen de la Copropriété des Parcs du Château de Cillery, ce qui implique :

I) le respect des limites de ces deux entités telles qu'elles figurent à la conservation des hypothèques

II) la prise en compte du règlement intérieur de la copropriété et des dispositions contractuelles avec le château

III) Enfin, d'une manière plus générale, le respect des textes législatifs en vigueur.

En tant que l'une des copropriétaires des Parcs du Château (*) voici le développement de ces 3 rubriques.

I) LE RESPECT DES LIMITES MITOYENNES

Au niveau du bassin de la copropriété, la limite entre le Château et la copropriété doit être rectiligne cad partir des angles des deux bâtiments A et B (ex Orangeries)

Ce n'est pas le cas à ce jour puisqu'il y a eu empiètement illégitime du château sur la copropriété avec végétalisation de cette limite.

Sur ce point, l'acte de vente du premier lot acquis au sein de la copropriété est conforme aux limites de ces deux entités (Copropriété vs Château) mais par la suite, il y a eu une emprise du château sur le terrain de la copropriété sans son accord, ni modificatif en bonne et due forme auprès du Service de conservation des hypothèques.

Toutefois, je note avec satisfaction que le projet de réaménagement du château et de ses dépendances s'appuie sur les bonnes limites telles que cadastrées, dont acte.

En conséquence, la restauration de la limite légale entre le château et la copropriété nécessite des travaux de remise en état du terrain, au niveau du bassin de la copropriété, aux frais exclusifs du promoteur immobilier du Château.

II) REGLEMENT INTERIEUR ET DISPOSITIONS CONTRACTUELLES AVEC LE CHATEAU

S'agissant de la clôture au niveau du bassin de la copropriété, le règlement intérieur de la copropriété prévoit une clôture en fer forgé. Ce point reste à revoir entre la copropriété et le promoteur du projet.

De même, il reste à statuer sur le droit de passage entre les futurs occupants du château et la copropriété, lequel n'a plus lieu d'être avec la rétrocession du château à un promoteur immobilier. (Changement de destination)

Si ces amendements sont confirmés, ils seront à consigner dans « *un règlement intérieur révisé* », les frais afférents restant à la charge du promoteur

III) RESPECT DES TEXTES LEGISLATIFS EN VIGUEUR : servitudes d'écoulement des eaux naturelles

Pour ce qui est de la réfection de la limite entre le château et la copropriété au niveau du bassin, (Cf & II) il conviendra de respecter la servitude d'écoulement des eaux naturelles (art.640 du code civil), ce qui n'est pas le cas à ce jour. Ainsi, le propriétaire du fonds inférieur (à savoir le futur promoteur) devra veiller à ce qu'aucun obstacle ne fasse refluer les eaux pluviales vers le terrain supérieur (la copropriété au niveau du bassin)

(*) Paule BERTHET

Ces remarques constituent un avant-propos aux négociations que le Syndicat des copropriétaires des Parcs du Château de Cillery et le promoteur du projet immobilier du Château seront conduits à mener de concert

Et ci-dessous le texte utilisé et adressé au registre dématérialisé par les personnes citées après.

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 D). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- ❑ Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- ❑ La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- ❑ La perte de valeur de nos biens immobiliers.

- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

Le 19 septembre 2019

Monsieur ALVES JOSE PEDRO Les parcs du château Jassans-Riottier 01480 déclare « s'opposer au projet, de nombreux points les lient à notre copropriété Les parcs du château » et demande :
note ajoutée au texte :.....si le projet sera réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire (extension de construction, modification de la destination...)

Commentaire CAVBS : La procédure de Déclaration de Projet pour mise en compatibilité du PLU vise à autoriser le principe d'une activité hôtelière et de restauration dans le parc du Château de Cillery considérant l'intérêt général d'un tel projet pour le développement du territoire. Le permis de construire devra être conforme aux règles d'urbanisme définies par le PLU de Jassans-Riottier mais également à l'ensemble des lois et règlements en vigueur en matière de construction et d'ERP (établissement recevant du public). La présente mise en compatibilité du PLU vise donc à fixer le cadre de la future opération qui devra faire l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

Le 23 septembre 2019

Monsieur et Madame SCHULZ
Chemin de Beauregard Copropriété des Parcs du château Jassans-Riottier 01480
L'ensemble des propriétaires de la copropriété « Les parcs du château » tient à souligner leset suit le même texte cité plus haut.

Le 25 septembre 2019

Mélanie et Loic BESNARD Chemin des Beauregard Jassans- Riottier 01480
Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ et

Deux remarques sont néanmoins ajoutées par Mélanie et Loic BESNARD à savoir :

1 – Le portillon mentionné dans le document, construit et utilisé par M.Tordjmann et les propriétaires du château en dehors de tout droit et de toute autorisation, se trouve au niveau du parking nord.

Commentaire CAVBS : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne prévoit aucun lien de fonctionnement entre la copropriété et le château.

2 - M.Tordjmann et les propriétaires du château déposent depuis des années leurs ordures (*malgré nos demandes répétées de cesser de le faire*) dans nos poubelles au prétexte qu'aucun service de ramassage n'est possible à leur entrée.
Nous souhaitons donc que cela cesse,
et nous souhaitons savoir, si le projet était réalisé, comment serait géré le ramassage des déchets (*lieu, fréquence*) afin d'éviter l'arrivée de nuisibles qui viennent facilement rôder autour des lieux de ce genre s'ils ne sont pas entretenus correctement.

Commentaire CAVBS : La réalisation du projet d'hôtel et de restaurant nécessitera une autorisation d'urbanisme. Le permis de construire devra apporter des réponses précises et adaptées en matière de stationnement et d'aire de ramassage des déchets notamment conformément au règlement du PLU applicable sur Jassans-Riottier et à l'article R111-8 du code de l'urbanisme

Souhaitant que l'immédiate proximité de notre résidence soit prise en compte et respectée, Mélanie Didot-Besnard et Loïc Besnard.

Le 29 septembre 2019

LAVIGNE Christelle Propriétaire dans la copropriété à l'arrière du château de Cillery
Chemin de Beauregard Jassans 01480

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ, Mélanie, Loïc BESNARD.

Le 3 Octobre 2019

Madame GRELET et M.FROPPIER
237, Chemin de Beauregard Jassans-Riottier

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ, BESNARD et LAVIGNE.

Par courrier du 4 octobre 2019

Michelle Fontanelle, chemin de Beauregard Les Parcs du château 01480 Jassans
Remarque qu'à l'achat de sa maison en mai 2018, aucune évocation du projet (*agent immobilier, notaire*) seule annonce = *lieu tranquille, cèdre centenaires classés*. Et maintenant contrainte pour les riverains (*nuisances sonores, visuelles*) Besoin d'un hôtel ? L'offre n'est-elle pas déjà suffisante ? Il me semble inopportun de continuer sur l'avancée de ce projet.

Commentaire CAVBS : Conformément aux articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique comporte une notice justifiant de l'intérêt général du projet envisagé. Cette notice fait apparaître en particulier un besoin d'offres nouvelles en matière d'hébergement hôtelier sur le territoire du fait du développement de l'attractivité touristique et de la faiblesse de l'offre existante actuelle. Le projet visant à être autorisé par la présente procédure doit participer à cette dynamique soutenue par la CAVBS.

Sur le registre déposé en mairie de Jassans

1 - LOIS CARROZE

Le 20/09 dépose à la permanence un document de 3 pages (*joint*) et inscrit la question : Comment se fait-il que le projet soit présenté par Mr Tordjmann sur des terrains, au cadastre propriétés de Mme Véronique Marie Pascale Bouchet ? Qui est vraiment le promoteur de ce projet ?

Commentaire CAVBS : La procédure de Déclaration de Projet pour mise en compatibilité du PLU vise à autoriser le principe d'une activité hôtelière et de restauration dans le parc du Château de Cillery étant donné les besoins identifiés sur le territoire. Cette évolution du document d'urbanisme vise à permettre et encadrer un tel projet mais n'est pas liée à un porteur de projet en particulier.

2 - Alain JOACHIM, 636, rue Notre Dame des Champs à Jassans a écrit :

Le 1/10/2019 les documents ne font pas mention des risques industriels type SEVESO, industrie ou entrepôts situés dans la zone portuaire de Villefranche.

Commentaire CAVBS : Les périmètres SEVESO existant sur le territoire ne concernent pas le site du projet concerné par la présente procédure.

3 - Madame JACQUET

Le 4 octobre 2019 : Le dossier mentionne seulement les réseaux eau assainissement alors que les lots de copropriété sont alimentés en électricité à partir du château qui lui-même est raccordé en téléphone par la copropriété, et quid du gaz. .. Et le château utilise l'endroit aménagé par la copropriété pour déposer ses ordures avant collecte. Quid des modifications générées par le projet et plus particulièrement sur ce qui va se passer dans le château : Restauration etc.

Commentaire CAVBS : Le projet sera soumis à permis de construire. Celui-ci devra être conforme au règlement du PLU de Jassans-Riottier mais également à l'ensemble des lois et règlements en vigueur en matière de construction.

4 - Isabelle ARCENS et David BOYER Le 4 octobre 2019 :

Opposés au projet. Achat de leur bien en juillet 2019 sans avoir été informés du projet et de la modification du PLU ont peur de la dévalorisation du bien. Une compensation pécuniaire sera-t-elle prévue ?

Commentaire CAVBS : Ce projet relève d'un enjeu de développement du territoire. Les Plans Locaux d'Urbanisme ont notamment pour fonction de fixer un cadre stratégique en matière de développement au titre de l'intérêt général. En conséquence aucune compensation pécuniaire ne peut être envisagée.

Gênes pour travaux, ouverture d'une nouvelle voie d'accès chemin de Beauregard, difficulté de circulation, nuisances sonores.

Commentaire CAVBS : La procédure de Déclaration de Projet visant mise en compatibilité du PLU a pour objet d'exposer et prendre en compte les éventuels impacts liés à la mise en œuvre de ce projet. Le dossier mis à l'enquête publique vise à porter à la connaissance du public l'ensemble de ces éléments. L'accès depuis le chemin de Beauregard est existant et sera légèrement élargi. Il ne vise à être emprunté que de façon exceptionnelle pour permettre l'intervention des pompiers.

Si réalisation du projet :

- Proximité intrusive du château, s'il devient restaurant (la copropriété est à moins de 5m du château)

- nuisances sonores et olfactives (climatisation, bruits de cuisine, déchargement des livraisons) pour exemple, une aire des gens du voyage nous cause d'ores et déjà des nuisances alors qu'elle se trouve en dessous du château.

Commentaire CAVBS : Ce projet relève d'un enjeu de développement du territoire pour la CAVBS. Comme tout nouveau projet il peut générer des nuisances pour les riverains. Il conviendra que le porteur de projet se conforme à l'ensemble des lois et règlements dans le cadre des autorisations d'urbanisme qui seront à obtenir avant la mise en œuvre opérationnelle.

La compétence urbanisme a été déléguée à la communauté d'agglomération sinon le dossier aurait dû être soumis au conseil municipal de Jassans au sein duquel il y a eu des désapprobations.

Commentaire CAVBS : La compétence planification et urbanisme a été transférée à la CAVBS depuis le 1^{er} janvier 2016. La CAVBS a donc en charge l'élaboration du futur PLUih qui s'appliquera sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération mais également de conduire les procédures d'évolution des PLU encore applicables sur le territoire (modification et déclaration de projet). C'est à ce titre que l'Agglomération conduit cette procédure. Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme conduite sur le territoire sont menées en étroite collaboration avec les communes. Ce projet a en outre fait l'objet d'une présentation devant le conseil municipal de Jassans-Riottier le 10 avril 2019.

Le projet d'ensemble touristique du château de Cillery ne fait aucune mention de la copropriété adjacente. Celle-ci fait partie intégrante de cet ensemble puisqu'elle n'est séparée uniquement par un grillage. La copropriété et le château étant dans la même enceinte délimitée par le mur d'enceinte original du château. Comment M. TORDJMANN, insolvable et qui doit 70 000€ à la copropriété, peut-il être en mesure de porter ce projet ?

Commentaire CAVBS : Cette question est d'ordre privée et ne concerne pas cette procédure conduite par la CAVBS au titre de l'intérêt général pour le développement du territoire.

Mes propres observations :

Sur l'impact du projet sur la copropriété « Les parcs du château » parcelle AA0012

Les avis en majorité défavorable, émanent **de la rencontre du projet** (avec ses contenus, activités, implantation etc.) **et du territoire** (son histoire, création de la copropriété contiguë au château par création par le propriétaire du domaine d'un lotissement de 14 lots, conflit de mitoyenneté, nuisances potentielles, charges de voisinage, etc.)

A priori sans lien direct avec le programme sur la parcelle AA0013.

Mais c'est **le château qui constitue selon le dossier** (un des principaux éléments patrimoniaux identifiés, sa desserte par la voie existante qui servira au restaurant mais aussi à l'hôtel, à l'espace séminaire réception etc.) **la véritable accroche de l'aménagement du pôle hôtelier touristique** (fonctionnement de 2 activités complémentaires à savoir hôtel et restaurant dans le château)

Le lien avec le projet ne peut donc être écarté, même s'il s'agit des seules participations citoyennes à l'enquête publique. Les avis justifient leurs interpellations du maître d'ouvrage.

Sur les avis de PPA

Les réserves de la DDT de l'Ain et les considérants retenus par la **M**PRAE (plus précisément celui reprenant l'effet OAP dont la prise en compte des enjeux relatifs à la biodiversité sur le site (identification des espèces animales enjeu de conservation, préservation des perspectives paysagères, pérennisation du boisement existant)

Evoquent l'adéquation souhaitée de l'espace naturel du parc avec l'activité hôtelière et touristique (s'inscrivant dans la politique touristique intercommunale) qui est prévue par le projet et dont le contenu et les caractéristiques ont la faculté de démontrer le caractère d'intérêt général du projet, condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU.

Commentaire CAVBS : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation impose un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Le permis de construire visant à autoriser le projet d'hôtel devra donc être compatible à l'OAP défini spécifiquement pour ce projet. Les secteurs d'implantation identifiés dans l'OAP permettent d'encadrer fortement les constructions du futur projet tout en assurant la souplesse nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet.

La zone Ut a été limitée au plus près des secteurs nécessitant d'être ouvert à l'urbanisation. Les secteurs d'implantation figurant dans l'OAP permettent d'assurer qu'en aucun cas des constructions ne pourront être autorisées au sein du parc dans des secteurs non prévus à cet effet.

Par ailleurs il a été réalisé un état précis des boisements intéressants et des secteurs humides et ceux-ci sont strictement protégés par le règlement du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (article Ut2).

Concernant les trois observations de M le Préfet de l'Ain transmises par courrier en date du 3 juin 2019, il est prévu d'y apporter les réponses suivantes dans le dossier soumis à approbation:

- Mise en compatibilité du PADD

Il sera précisé dans le PADD modifié que la possibilité de réaliser des aménagements touristiques sera limitée au seul parc du Château de Cillery.

- Création d'une OAP

La hauteur des ailes latérales à la terrasse sera limitée au niveau de la terrasse afin de ne pas altérer le cône de vue du Château.

- Mise en compatibilité du règlement

Les remarques techniques sur la rédaction du règlement seront prises en compte dans le dossier soumis à approbation.

La recommandation de l'architecte conseil de l'Etat sera prise en compte dans le dossier soumis à approbation. La hauteur des ailes latérales de la terrasse sera limitée afin de ne pas altérer le cône de vue du Château.

Sur la règle graphique assimilable et lisible au PLU pour éviter des interprétations sur l'implantation la plus précise du complexe touristique

Les constructions à réaliser pour le projet hôtelier et de réception sont localisées sur plan (*extraits des orientations d'aménagement du PLU de l'OAP dossier 2.5. fiche 4*) au sein du parc du château par des secteurs d'implantation reproduits à l'aide de bandeaux identifiées je crois « trames spécifiques adaptées à l'objectif poursuivi »

Cette règle graphique peu directive suffira-t-elle, à éviter à plus ou moins longue échéance, un surplus d'emprise foncière, une extension, un étalement (*évoquées d'ailleurs par les copropriétaires dans leurs observations*) et donc une altération de la qualité du site, du parc, des couloirs de vue et de la dominante naturelle (*poumon vert*) pourtant à préserver ?

Commentaire CAVBS : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation impose un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Le permis de construire visant à autoriser le projet d'hôtel devra être compatible à l'OAP défini spécifiquement pour ce projet. Les secteurs d'implantation identifiés dans l'OAP permettent d'encadrer fortement les constructions du futur projet tout en assurant la souplesse nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet.****

La zone Ut a été limitée au plus près des secteurs nécessitant d'être ouvert à l'urbanisation. Les secteurs d'implantation figurant dans l'OAP permettent d'assurer qu'en aucun cas des constructions ne pourront être autorisées au sein du parc dans des secteurs non prévus à cet effet.

Il semble aussi utile de clarifier le statut de la parcelle issue de la distraction du parc pour réaliser le projet. (La zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire)

Il y aura sur la même unité foncière, appartenant à un même propriétaire, deux zonages différents, sans division parcellaire, ici de la zone NC d'une surface initiale de 3,75 ha (*parcelle AA013*) avec son règlement du PLU de 2012, sa dérogation d'urbanisation de 13,2 ha pour le projet concernant lui, 2,4 ha (*sur la même parcelle AA0013*) mais avec une traduction réglementaire spécifique à la zone UT créée (*au dossier 2.4- titre II dispositions applicables aux zones urbaines, pages 7 à 12*) ?

Commentaire CAVBS : La définition du zonage d'un PLU n'est en aucun cas lié au découpage parcellaire. Dans le cas présent, afin de protéger au mieux le parc du Château de Cillery, il a été choisi de ne figurer une zone Ut que sur les secteurs futurs d'implantation des constructions et de préserver un zonage N (naturel) le plus large possible sur le reste du parc.

Les boisements

En conformité avec l'ajout au PLU,

« 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 » n'a pas été repris dans le règlement spécifique la disposition du PLU du règlement des zones U.

Commentaire CAVBS : La protection du parc, de ses boisements et des zones humides a été placée au cœur de la réflexion dans le cadre de ce dossier. En conséquence il a été réalisé un état précis des boisements intéressants et des secteurs humides et ceux-ci sont strictement protégés par le règlement du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (article Ut2).

« Les aires de parking liés à tout nouveau logements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement »

Il y a au projet 80 stationnements aériens (*sur une zone potentiellement en risque inondation*).

L'effet négatif de la destruction de 19 petits et grands arbres pourrait ainsi être amenuisé par des nouveaux arbres.

Commentaire CAVBS : Au vu de l'ampleur du projet, une attention très particulière a été accordée à la préservation du parc. Si quelques arbres seront abattus pour les besoins du projet, la plupart seront non seulement préservés mais également strictement protégés par le PLU. Leur préservation sera examinée dans le cadre de la délivrance du permis de construire et du contrôle de la conformité des travaux.

Une voirie d'accès supplémentaire ? **Une ambiguïté à lever pour les riverains.**

Il est indiqué dans les documents :

« La desserte du site est existante aujourd'hui, il n'y aura pas de nécessité de création de voie ou d'accès » « 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 ».

Commentaire CAVBS : L'accès au site du projet se réalisera via l'accès existant situé à l'ouest du parc par la contre allée existante depuis le giratoire d'entrée de ville. Un accès Est au château n'est pas prévu dans le projet.

« Accès secours » « sortie accessoire en cas d'inondation » « accès accessoire sur le chemin de Beauregard à une altitude supérieure au niveau de la zone rouge »

Commentaire CAVBS : L'accès depuis le chemin de Beauregard est existant et sera légèrement élargi. Il ne vise à être emprunté que de façon exceptionnelle pour permettre l'intervention des pompiers. La CAVBS apportera des précisions sur la largeur de cet accès dans le dossier soumis à approbation au conseil communautaire.

Mais aussi :

« Un seul accès supplémentaire pourra être créé. Il sera localisé sur le chemin de Beauregard, en dehors de la zone inondable et aura une **largeur limitée** » **largeur à préciser...**
(*La zone urbaine doit être compatible avec le principe de diversité des fonctions urbaines*)

« Les accès doivent.....présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyen de lutte contre l'incendie » et « lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation » **est-ce compatible avec largeur limitée ?**

Commentaire CAVBS : L'accès depuis le chemin de Beauregard est existant et sera légèrement élargi. Il ne vise à être emprunté que de façon exceptionnelle pour permettre l'intervention des pompiers. La CAVBS apportera des précisions sur la largeur de cet accès dans le dossier soumis à approbation au conseil communautaire.

Système de collecte de l'agglomération d'assainissement de Jassans-Riottier

Le projet prévoit un raccordement en partie basse du chemin de Beauregard, avant le rond-point.

J'avais sollicité, en vain, une réponse sur l'impact éventuel sur le projet de l'arrêté du Préfet de l'Ain pris le 2 avril dernier, mettant en demeure la CAVBS de mettre en conformité le système de collecte de l'agglomération d'assainissement de Jassans-Riottier,

Alors qu'au PLU, dans les orientations, il est écrit : « mettre en place un assainissement des eaux usées de qualité »

Les réseaux secs et humides *(non évoqués dans le PV réunion examen conjoint)*

Le site est desservi car ils sont sur le chemin de Beauregard et à l'intérieur de la parcelle.
Les seuls travaux nécessaires concernent la desserte interne à l'opération.

Question : S'agira-t-il de nouveaux réseaux et de capacité suffisante pour séminaire/ réception/ hôtel et restaurant du château inclus ?

Commentaire CAVBS : La délivrance du permis de construire conformément à l'article R111-8 du code de l'urbanisme ne pourra s'établir que sous réserve d'une capacité suffisante des réseaux.

En conclusion, il me serait agréable de connaître au cours des prochains 15 jours, vos éventuelles observations et réponses au regard des remarques exprimées ci-dessus,

Dans l'attente de vous lire et en vous en remerciant à l'avance,

Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

CHAPITRE - 5 Réponses du commissaire enquêteur aux commentaires du maître d'ouvrage

A - Aux observations des particuliers

- Sur le conflit porteur du projet et copropriétaires *(qui est en même temps, le lotisseur des 14 lots)* avec les acquéreurs copropriétaires « Les Parcs du Château » *(limites cadastrales, conflit de mitoyenneté, clôtures, portillons, servitudes, stationnements, écoulement des eaux)*

Bien qu'il s'agisse d'un problème privé, non directement concerné par la déclaration de projet, le maître d'ouvrage indique que **les remarques**, en l'occurrence celles de Mme BERTHET, **constituent un avant-propos** aux négociations que le Syndicat des copropriétaires et le promoteur du projet immobilier du château seront conduits à mener de concert.

Le commissaire enquêteur ne peut que se ranger à cette perspective.

- Sur les impacts potentiels voire collatéraux du projet sur le cadre de vie des copropriétaires et riverains à savoir : nuisances sonores, olfactives, pollution visuelle, dangerosité des accès, réseaux sec et humides.

Le maître d'ouvrage a indiqué que l'opération d'aménagement et de programmation ne prévoit aucun lien fonctionnel entre la copropriété et le château et précise par ailleurs que l'opération du projet d'hôtel et de restaurant nécessitera une autorisation d'urbanisme.

Le projet motivant la mise en compatibilité soumis à l'autorité environnementale le 15 février dernier comprend : l'hôtel, une salle de réception et de séminaire (=permis de construire apportant des réponses précises et adaptées) la création d'un restaurant dans le château. (=Déclaration de travaux !)

Si ce dernier est destiné à recevoir le restaurant (le dossier révèle à plusieurs reprises « un projet d'un restaurant est mené en parallèle à l'intérieur du château et sans incidences sur l'enveloppe bâtie) il me semble logique, au regard de l'impact prévisible de cette nouvelle affectation, que le changement de destination (autorisé par le PLU car le château est classé en NC) puisse être l'objet de rencontre avec le promoteur du projet immobilier du château.

Question non abordée par le maître d'ouvrage

En cas de validation du projet de modification du PLU, est-ce que le projet serait réajusté en l'état ou s'il pourrait être modifié ?

Mon avis : l'OAP a reproduit graphiquement :

- 2 secteurs (le projet devra les respecter) pouvant accueillir de nouvelles constructions et espaces de stationnement.
- Des secteurs à enjeux où les constructions sont interdites (secteurs : humide à préserver, à risque d'inondation, d'arbres à conserver, espace boisé classé, perspectives à préserver, limites de zones Ut et NC)

Les contours sont à priori déterminés de façon suffisamment précise pour éviter, dans cette déclaration de projet, d'indiquer les caractéristiques techniques qui feront l'objet du permis de construire.

B – Aux observations du commissaire enquêteur

- Impact du projet sur la copropriété :

Le maître d'ouvrage ne s'est pas prononcé sur cette dernière remarque et son avis est vraisemblablement dans la réponse faite aux observations de Madame Paule BERTHET à savoir :

Ces remarques constituent un avant-propos aux négociations que le Syndicat des copropriétaires des Parcs du Château de Cillery et le promoteur du projet immobilier du Château seront conduits à mener de concert

- Avis des PPA :

Le commentaire de la CAVBS rejoint mon précédent avis émis sur la question non abordée. Les réponses aux 3 observations du Préfet de l'Ain (3/06/2019) apportent les ajustements souhaités pour limiter les impacts sur l'identité paysagère du site et pour effectuer les corrections du règlement.

- Sur la règle graphique

La maîtrise de la consommation foncière du projet devrait pouvoir être contrôlée par le maître d'ouvrage lors de l'instruction du permis de construire, bien que la dérogation d'urbanisation excède la superficie des 2,4 ha d'espace naturel dédiés au projet et classés Ut (*constructible*). De plus il n'y a pas de matérialisation sur le terrain d'une limite avec le secteur NC (*non constructible*).

Le dossier de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU ne donne en effet aucune surface utile d'emprise au sol des bâtiments prévus (*hébergement, locaux généraux, d'agrément, techniques, séminaires, stationnement*).

- Les boisements

J'acte l'indication de la CAVBS :

« La préservation (*des arbres sauvés mais aussi protégés*) sera examinée dans le cadre de la délivrance du permis de construire et du contrôle de la conformité des travaux »

- Une voirie d'accès supplémentaire

La déclaration de projet est sollicitée pour la réalisation dans le parc du château de Cillery, d'un complexe hôtelier donc d'un établissement recevant du public, exigeant réglementairement un niveau de sécurité (*véhicules de secours, pompiers, évacuation etc.*)

Le dossier prévoit un accès supplémentaire à créer depuis le chemin de Beauregard.

Il est donc aujourd'hui non existant, contrairement aux affirmations lues dans plusieurs pièces du dossier.

La réponse du maître d'ouvrage, en réponse à mon signalement « d'ambiguïté » :

« L'accès au site du projet se réalisera via l'accès existant situé à l'Ouest du parc par la contre allée existante depuis le giratoire d'entrée de ville. Un accès Est du château n'est pas prévu dans ce projet »

Or, « le projet prévoit une **desserte interne double** (de part et d'autre du château) »

Le projet de cette nouvelle percée « sécuritaire » à partir du chemin de Beauregard nécessite la destruction partielle du mur de pisé, donc à l'encontre d'une prise en compte de la biodiversité « ne pas détruire les secteurs de murs de pisé »

Par ailleurs, pour aller rejoindre l'entrée de cette nouvelle voie, il faudra emprunter le chemin de Beauregard **dans sa partie inondable**.

Noter aussi les remarques des copropriétaires sur la dangerosité actuelle du rondpoint de Cillery donnant accès à leur copropriété au nord Est du château par ce chemin de Beauregard.

Et j'estime que c'est au niveau de l'instruction du permis de construire et au regard des normes exigées pour les établissements ERP, qu'il conviendra soit :

- De décider d'une desserte sécuritaire par la voie existante

Elle a été identifiée au dossier « à 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 »

- De justifier cette nouvelle route interne affectée exclusivement aux véhicules de secours et d'en formaliser les conditions de réalisation (*gabarit, servitude de passage, impacts sur le lotissement riverain du chemin, déboisement, point de raccordement à la voirie interne existante au sud/ouest du site, proximité poteau d'incendie*)

- Système de collecte de l'assainissement et réseaux publics

Aucun commentaire de la CAVBS qui m'avait indiqué en juillet dernier « le complexe représente au niveau traitement 71 Equivalent/Habitant EH.

Donc suite au permis de construire comme d'ailleurs pour les réseaux publics positionnés au dossier en limite sud de la propriété sur le chemin de Beauregard.

Fin du rapport du commissaire enquêteur Denis SIDOT,



Remis le 6 novembre au maître d'ouvrage et le 7 novembre au Tribunal administratif de Lyon.

Synthèse Jassans

Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur

10/10/2019

à

Reçu le 10/10/2019



Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône
69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

Objet : synthèse des observations

Monsieur le Président,

L'enquête publique sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier et visant à autoriser la réalisation d'un projet hôtelier et de réception au sein du parc du Château de Cillery à Jassans-Riottier s'est terminée le 4 octobre 2019. En annexe le détail de la consultation du registre électronique et ci-dessous les observations suivantes émises en cours d'enquête et mes propres remarques découlant de la lecture du dossier :

Le 11 septembre 2019 (*par email*) et confirmées lors de sa visite à ma permanence du 19/9/2019

Le château de Cillery (futur pôle hôtelier) est mitoyen de la Copropriété des Parcs du Château de Cillery, ce qui implique :

- I) le respect des limites de ces deux entités telles qu'elles figurent à la conservation des hypothèques
- II) la prise en compte du règlement intérieur de la copropriété et des dispositions contractuelles avec le château
- III) Enfin, d'une manière plus générale, le respect des textes législatifs en vigueur.

En tant que l'une des copropriétaires des Parcs du Château (*) voici le développement de ces 3 rubriques.

I) LE RESPECT DES LIMITES MITOYENNES

Au niveau du bassin de la copropriété, la limite entre le Château et la copropriété doit être rectiligne cad partir des angles des deux bâtiments A et B (ex Orangeries)
Ce n'est pas le cas à ce jour puisqu'il y a eu empiètement illégitime du château sur la copropriété avec végétalisation de cette limite.

Sur ce point, l'acte de vente du premier lot acquis au sein de la copropriété est conforme aux limites de ces deux entités (Copropriété *vs* Château) mais par la suite, il y a eu une emprise du château sur le terrain de la copropriété sans son accord, ni modificatif en bonne et due forme auprès du Service de conservation des hypothèques.

Toutefois, je note avec satisfaction que le projet de réaménagement du château et de ses dépendances s'appuie sur les bonnes limites telles que cadastrées, dont acte.

En conséquence, la restauration de la limite légale entre le château et la copropriété nécessite des travaux de remise en état du terrain, au niveau du bassin de la copropriété, aux frais exclusifs du promoteur immobilier du Château.

II) REGLEMENT INTERIEUR ET DISPOSITIONS CONTRACTUELLES AVEC LE CHATEAU

S'agissant de la clôture au niveau du bassin de la copropriété, le règlement intérieur de la copropriété prévoit une clôture en fer forgé. Ce point reste à revoir entre la copropriété et le promoteur du projet.

De même, il reste à statuer sur le droit de passage entre les futurs occupants du château et la copropriété, lequel n'a plus lieu d'être avec la rétrocession du château à un promoteur immobilier. (Changement de destination)

Si ces amendements sont confirmés, ils seront à consigner dans « *un règlement intérieur révisé* », les frais afférents restant à la charge du promoteur

III) RESPECT DES TEXTES LEGISLATIFS EN VIGUEUR : servitudes d'écoulement des eaux naturelles

Pour ce qui est de la réfection de la limite entre le château et la copropriété au niveau du bassin, (Cf & II) il conviendra de respecter la servitude d'écoulement des eaux naturelles (art.640 du code civil), ce qui n'est pas le cas à ce jour. Ainsi, le propriétaire du fonds inférieur (à savoir le futur promoteur) devra veiller à ce qu'aucun obstacle ne fasse refluer les eaux pluviales vers le terrain supérieur (la copropriété au niveau du bassin)

(*) Paule BERTHET

Ces remarques constituent un avant-propos aux négociations que le Syndicat des copropriétaires des Parcs du Château de Cillery et le promoteur du projet immobilier du Château seront conduits à mener de concert

Et ci-dessous le texte utilisé et adressé au registre dématérialisé par les personnes citées après.

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le du 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

Le 19 septembre 2019

Monsieur ALVES JOSE PEDRO Les parcs du château Jassans-Riottier 01480 déclare « s'opposer au projet, de nombreux points les lient à notre copropriété Les parcs du château » et demande : **note ajoutée au texte** :.....si le projet sera réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire (extension de construction, modification de la destination...)

Le 23 septembre 2019

Monsieur et Madame SCHULZ

Chemin de Beauregard Copropriété des Parcs du château Jassans-Riottier 01480

L'ensemble des propriétaires de la copropriété « Les parcs du château » tient à souligner les**et suit le même texte cité plus haut.**

Le 25 septembre 2019

Mélanie et Loic BESNARD Chemin des Beauregard Jassans- Riottier 01480

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ et

Deux remarques sont néanmoins ajoutées par Mélanie et Loic BESNARD à savoir :

1 – Le portillon mentionné dans le document, construit et utilisé par M.Tordjmann et les propriétaires du château en dehors de tout droit et de toute autorisation, se trouve au niveau du parking nord.

2 - M.Tordjmann et les propriétaires du château déposent depuis des années leurs ordures (*malgré nos demandes répétées de cesser de le faire*) dans nos poubelles au prétexte qu'aucun service de ramassage n'est possible à leur entrée.

Nous souhaitons donc que cela cesse,

et nous souhaitons savoir, si le projet était réalisé, comment serait géré le ramassage des déchets (*lieu, fréquence*) afin d'éviter l'arrivée de nuisibles qui viennent facilement rôder autour des lieux de ce genre s'ils ne sont pas entretenus correctement.

Souhaitant que l'immédiate proximité de notre résidence soit prise en compte et respectée, Mélanie Didot-Besnard et Loic Besnard.

Le 29 septembre 2019

LAVIGNE Christelle Propriétaire dans la copropriété à l'arrière du château de Cillery

Chemin de Beauregard Jassans 01480

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ, Mélanie, Loic BESNARD.

Le 3 Octobre 2019

Madame GRELET et M.FROPPIER

237, Chemin de Beauregard

Jassans-Riottier Jassans

Le texte est le même que celui adressé par M.ALVEZ et Monsieur et Madame SCHULZ, BESNARD et LAVIGNE.

Par courrier du 4 octobre 2019

Michelle Fontanelle, chemin de Beauregard Les Parcs du château 01480 Jassans
Remarque qu'à l'achat de sa maison en mai 2018, aucune évocation du projet (*agent immobilier, notaire*) seule annonce = lieu tranquille, cèdre centenaires classés. Et maintenant contrainte pour les riverains (*nuisances sonores, visuelles*) Besoin d'un hôtel ? L'offre n'est-elle pas déjà suffisante ? Il me semble inopportun de continuer sur l'avancée de ce projet.

Sur le registre déposé en mairie de Jassans

1 - LOIS CARROZE

Le 20/09 dépose à la permanence un document de 3 pages (*joint*) et inscrit la question : Comment se fait-il que le projet soit présenté par Mr Tordjmann sur des terrains, au cadastre propriétés de Mme Véronique Marie Pascale Bouchet ? Qui est vraiment le promoteur de ce projet ?

2 - Alain JOACHIM, 636, rue Notre Dame des Champs à Jassans a écrit :

Le 1/10/2019 les documents ne font pas mention des risques industriels type SEVESO, industrie ou entrepôts situés dans la zone portuaire de Villefranche.

3 - Madame JACQUET

Le 4 octobre 2019 : Le dossier mentionne seulement les réseaux eau assainissement alors que les lots de copropriété sont alimentés en électricité à partir du château qui lui-même est raccordé en téléphone par la copropriété, et quid du gaz. .. Et le château utilise l'endroit aménagé par la copropriété pour déposer ses ordures avant collecte. Quid des modifications générées par le projet et plus particulièrement sur ce qui va se passer dans le château : Restauration etc.

4 - Isabelle ARCENS et David BOYER Le 4 octobre 2019 :

Opposés au projet. Achat de leur bien en juillet 2019 sans avoir été informés du projet et de la modification du PLU ont peur de la dévalorisation du bien. Une compensation pécuniaire sera-t-elle prévue ?

Gênes pour travaux, ouverture d'une nouvelle voie d'accès chemin de Beauregard, difficulté de circulation, nuisances sonores.

Si réalisation du projet :

- Proximité intrusive du château, s'il devient restaurant (*la copropriété est à moins de 5m du château*)
- nuisances sonores et olfactives (climatisation, bruits de cuisine, déchargement des livraisons) pour exemple, une aire des gens du voyage nous cause d'ores et déjà des nuisances alors qu'elle se trouve en dessous du château.

La compétence urbanisme a été déléguée à la communauté d'agglo sinon le dossier aurait dû être soumis au conseil municipal de Jassans au sein duquel il y a eu des désapprobations.

Le projet d'ensemble touristique du château de Cillery ne fait aucune mention de la copropriété adjacente. Celle-ci fait partie intégrante de cet ensemble puisqu'elle n'est séparée uniquement par un grillage. La copropriété et le château étant dans la même enceinte délimitée par le mur d'enceinte original du château. Comment M. TORDJMAN, insolvable et qui doit 70 000€ à la copropriété, peut-il être en mesure de porter ce projet ?

Mes propres observations :

Sur l'impact du projet sur la copropriété « Les parcs du château » parcelle AA0012

Les avis en majorité défavorable, émanent **de la rencontre du projet** (avec ses contenus, activités, implantation etc.) **et du territoire** (son histoire, création de la copropriété contiguë au château par création par le propriétaire du domaine d'un lotissement de 14 lots, conflit de mitoyenneté, nuisances potentielles, charges de voisinage, etc.)

A priori sans lien direct avec le programme sur la parcelle AA0013.

Mais c'est le **château qui constitue selon le dossier** (un des principaux éléments patrimoniaux identifiés, sa desserte par la voie existante qui servira au restaurant mais aussi à l'hôtel, à l'espace séminaire réception etc.) **la véritable accroche de l'aménagement du pôle hôtelier touristique** (fonctionnement de 2 activités complémentaires à savoir hôtel et restaurant dans le château)

Le lien avec le projet ne peut donc être écarté, même s'il s'agit des seules participations citoyennes à l'enquête publique. Les avis justifient leurs interpellations du maître d'ouvrage.

Sur les avis de PPA

Les réserves de la DDT de l'Ain et les considérants retenus par la PRAE (plus précisément celui reprenant l'effet OAP dont la prise en compte des enjeux relatifs à la biodiversité sur le site (identification des espèces animales enjeu de conservation, préservation des perspectives paysagères, pérennisation du boisement existant)

Evoquent l'adéquation souhaitée de l'espace naturel du parc avec l'activité hôtelière et touristique (s'inscrivant dans la politique touristique intercommunale) qui est prévue par le projet et dont le contenu et les caractéristiques ont la faculté de démontrer le caractère **d'intérêt général** du projet, **condition sine qua non** de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU.

Sur la règle graphique assimilable et lisible au PLU pour éviter des interprétations sur l'implantation la plus précise du complexe touristique

Les constructions à réaliser pour le projet hôtelier et de réception sont localisées sur plan (extraits des orientations d'aménagement du PLU de l'OAP dossier 2.5. fiche 4) au sein du parc du château par des secteurs d'implantation reproduits à l'aide de bandeaux identifiées je crois « trames spécifiques adaptées à l'objectif poursuivi »

Cette règle graphique peu directive suffira-t-elle, à éviter à plus ou moins longue échéance, un surplus d'emprise foncière, une extension, un étalement (évoquées d'ailleurs par les copropriétaires dans leurs observations) et donc une altération de la qualité du site, du parc, des couloirs de vue et de la dominante naturelle (poumon vert) pourtant à préserver ?

Il semble aussi utile de clarifier le statut de la parcelle issue de la distraction du parc pour réaliser le projet. (La zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire)

Il y aura sur la même unité foncière, appartenant à un même propriétaire, deux zonages différents, sans division parcellaire, ici de la zone NC d'une surface initiale de 3,75 ha (*parcelle AA013*) avec son règlement du PLU de 2012, sa dérogation d'urbanisation de 13,2 ha pour le projet concernant lui, 2,4 ha (*sur la même parcelle AA0013*) mais avec une traduction réglementaire spécifique à la zone UT créée (*au dossier 2.4- titre II dispositions applicables aux zones urbaines, pages 7 à 12*) ?

Les boisements

En conformité avec l'ajout au PLU,

« 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 » **n'a pas été repris dans le règlement spécifique la disposition du PLU du règlement des zones U.**

« Les aires de parking liés à tout nouveau logements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement »

Il y a au projet 80 stationnements aériens (*sur une zone potentiellement en risque inondation*).

L'effet négatif de la destruction de 19 petits et grands arbres pourrait ainsi être amenuisé par des nouveaux arbres.

Une voirie d'accès supplémentaire ? Une ambiguïté à lever pour les riverains.

Il est indiqué dans les documents :

« La desserte du site est existante aujourd'hui, il n'y aura pas de nécessité de création de voie ou d'accès » « 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 »

« Accès secours » « sortie accessoire en cas d'inondation » « accès accessoire sur le chemin de Beauregard à une altitude supérieure au niveau de la zone rouge »

Mais aussi :

« **Un seul accès supplémentaire pourra être créé.** Il sera localisé sur le chemin de Beauregard, en dehors de la zone inondable et aura une **largeur limitée** » **largeur à préciser...**

(*La zone urbaine doit être compatible avec le principe de diversité des fonctions urbaines*)

« Les accès doivent.....présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyen de lutte contre l'incendie » et « lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation » **est-ce compatible avec largeur limitée ?**

Système de collecte de l'agglomération d'assainissement de Jassans-Riottier

Le projet prévoit un raccordement en partie basse du chemin de Beauregard, avant le rond-point.

J'avais sollicité, en vain, une réponse sur l'impact éventuel sur le projet de l'arrêté du Préfet de l'Ain pris le 2 avril dernier, mettant en demeure la CAVBS de mettre en conformité le système de collecte de l'agglomération d'assainissement de Jassans-Riottier,

Alors qu'au PLU, dans les orientations, il est écrit : « mettre en place un assainissement des eaux usées de qualité »

Les réseaux secs et humides *(non évoqués dans le PV réunion examen conjoint)*


Le site est desservi car ils sont sur le chemin de Beauregard et à l'intérieur de la parcelle Les seuls travaux nécessaires concernent la desserte interne à l'opération.

Question : S'agira-t-il de nouveaux réseaux et de capacité suffisante pour séminaire/ réception/ hôtel et restaurant du château inclus ?

En conclusion, il me serait agréable de connaître au cours des prochains 15 jours, vos éventuelles observations et réponses au regard des remarques exprimées ci-dessus,

Dans l'attente de vous lire et en vous en remerciant à l'avance,

Denis SIDOT



Commissaire enquêteur

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le du 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

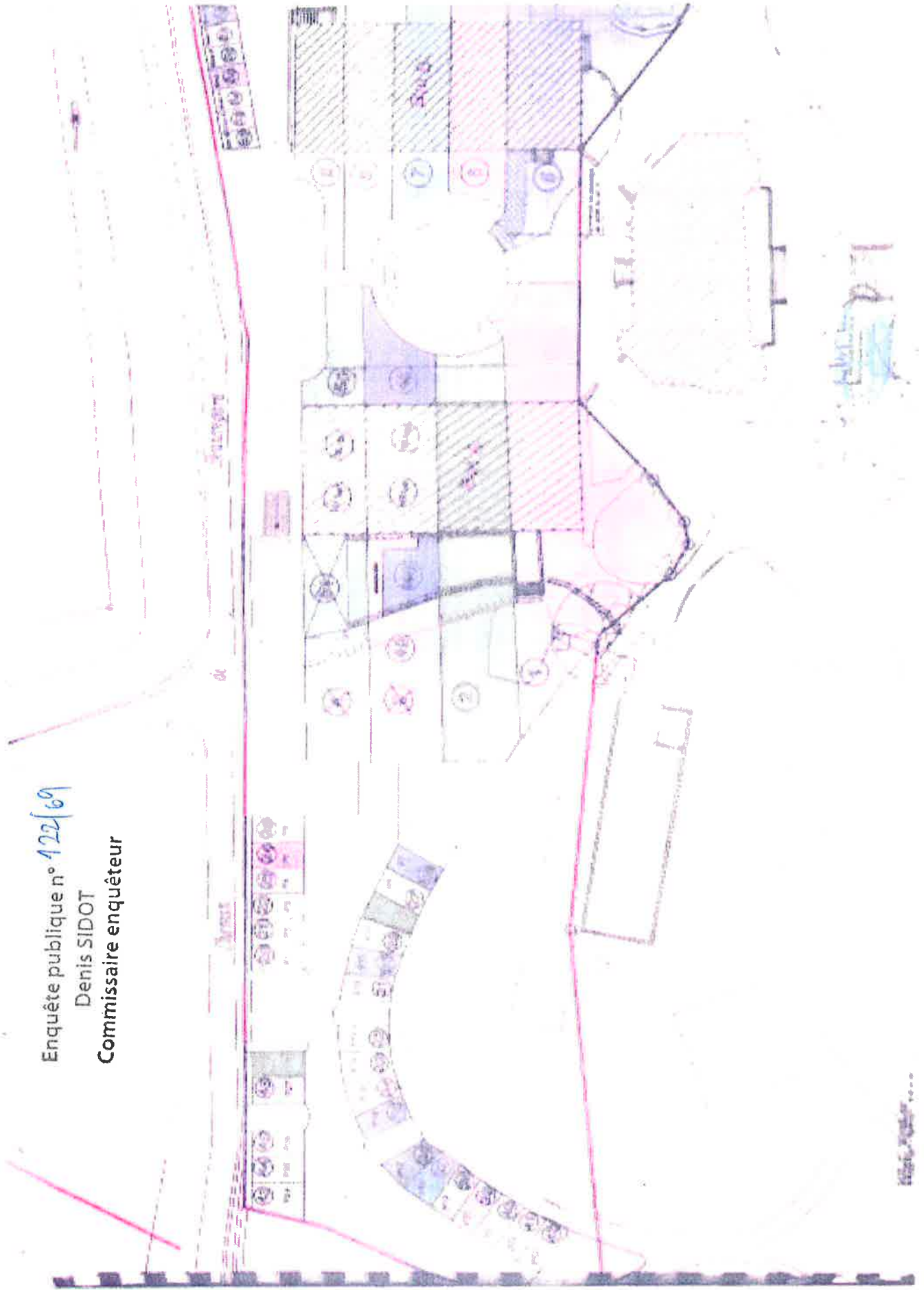
Déclaration de projet, compatibilité PLU Jassans-Riottier enquête 4/9 au 4/10/2019- n° 122/69

- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur





Nous vous remercions de votre confiance.
Société Immobilière CHATEAU de la Vallée de la Saône
SAISON 2016
Téléphone : 04 78 33 30 31 Fax : 04 78 33 30 32
N° 12711 KAN SAS au capital de 100 000 000 € (Société anonyme)
RCS Paris 491 822 855 (Société par actions simplifiée)
Société à responsabilité limitée
Membre de la SASI de la Région de la Vallée de la Saône

MM^{ES} FORDJMAN VERONIQUE
CILLERY
CHEMIN DE BEAUREGARD
01430 JASSANS RIOTTIER

Votre adresse postale

Nom et adresse
Téléphone et fax
E-mail

SAISON 2016 - SAISON 2017

Adresse pour que je s'occupe de vous

LES PARCS DU CHATEAU
177 CHEMIN DE BEAUREGARD
01430 JASSANS RIOTTIER

Enquête publique n° 1722/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

Nos références
SP 1477

Vu rapport des deux techniciens

LAR 1A 106 446 2353 0

Madame

Conformément au règlement de copropriété, nous vous remercions de bien vouloir tailler les haies séparant votre lot des parties communes à une hauteur de 1,50 m et d'entretenir et de débarrasser le jardin annexe de votre lot.

D'autre part étant que propriétaire de la clôture voisine de la copropriété (AA12), nous avons constaté que la clôture séparant votre propriété de la copropriété LES PARCS DU CHATEAU n'est pas implantée correctement par rapport au plan du géomètre expert. Vous voudrez donc bien remettre votre grilage sur les bonnes limites de votre propriété.

Nous vous rappelons à ce sujet que l'Assemblée Générale du 15/05/2016 nous a donné pouvoir d'ester en justice si nous ne trouvons pas d'accord amiable à ce sujet.

Enfin nous vous rappelons que vous ne bénéficiez pas de servitude de passage entre votre propriété et la copropriété LES PARCS DU CHATEAU et que les portillons n'ont donc pas de raison d'être.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Gilles COLIN
Directeur



AGGLO VILLEFRANCHE - E.REGISTRE - PLU JASSANS RIOTTIER (01)

EP19359

04/09/2019 - 04/10/2019

Dépôts des observations

Consultation des pages

Consultation des dossiers

Thèmes

Notation

Modération

Commentaires

Portfolio

Informations

Registres

Papier

Électronique

Analyse

Documents

Impressions

Logistique terrain

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "accueil"	91
Page "dossier"	216
Page "enquête publique"	17
Page "dépôt d'observation"	0
Page "consultation des observations"	213

Répartition de la consultation par pages et par dates sur la durée de l'enquête

 Afficher toutes les connexions

 Afficher les connexions uniques par jour

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le du 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

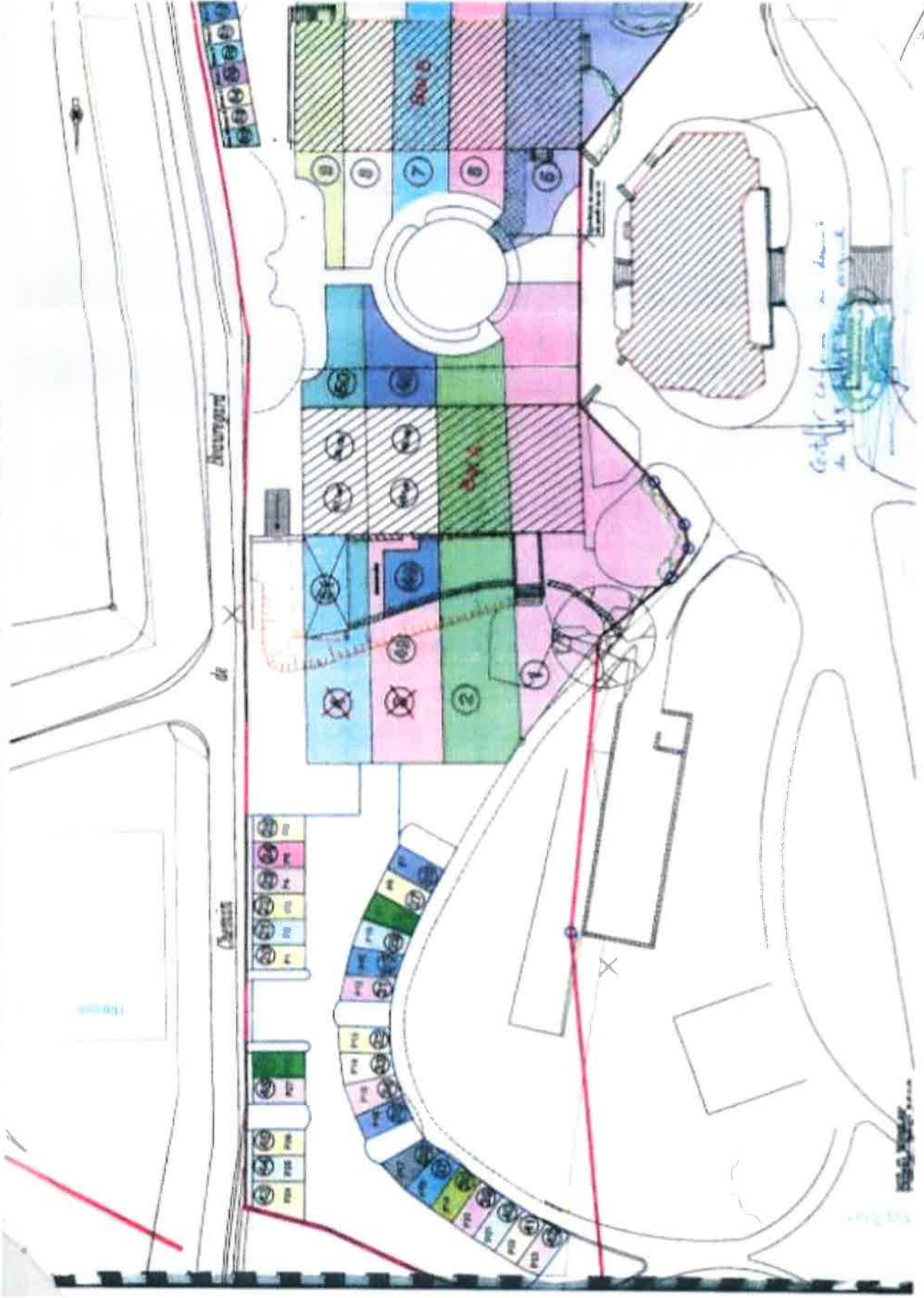
Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

enquête 122/69
déclaration de projet
Jean-Marie Riottier
[Signature]

enquôte 122/69 dedana lian
de pgt Jansen
Reolien

1100





Nexity Villefranche sur Saône
573 RUE FRANÇOIS GRAUD BP 413 69652 VILLEFRANCHE SUR
SAONE CEDEX
Téléphone : 04.74.65.38.38 - Fax : 04.74.65.38.71
NEXITY LAMY SAS au capital de 218380000€ SIREN 487130099
RCS Paris AP55832A-Carte pro T & S PT CFI 7301201500001234
Affiliée par le CC de Paris 3e de France - Garantie
Financière SOCAMAF, 18 rue Foch 92019 La Défense Cedex

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur *sidot*

MME TORDJMAN VERONIQUE
CILLERY
CHEMIN DE BEAUREGARD
01480 JASSANS RIOTIER

Votre représentant

M. M COLIN Gilles
Téléphone : 04 74 65 38 37
Email : gcolin@nexity.fr

VILLEFRANCHE SUR SAONE le 12/04/2017

Adresse privilégiée de l'ensemble immobilier

LES PARCS DU CHATEAU
237 CHEMIN DE BEAUREGARD
01480 JASSANS RIOTIER

Nos références
CP1247977

La copie de ce document est

LR 1A 136 446 2351 0

Madame,

Conformément au règlement de copropriété, nous vous remercions de bien vouloir tailler les haies séparant votre lot des parties communes à une hauteur de 1,80 m et d'entretenir et de débroussailler le jardin arrière côté nord.

D'autre part étant que propriétaire de la parcelle voisine de la copropriété (AA12), nous avons constaté que la clôture séparant votre propriété de la copropriété LES PARCS DU CHATEAU n'était pas implantée correctement par rapport au plan du géomètre ci-joint. Vous voudrez donc bien remettre votre grillage sur les bonnes limites de votre propriété.

Nous vous rappelons à ce sujet que l'Assemblée Générale du 15/06/2016 nous a donné pouvoir d'ester en justice si nous ne trouvons pas d'accord amiable à ce sujet.

Enfin nous vous rappelons que vous ne bénéficiez pas de servitude de passage entre votre propriété et la copropriété LES PARCS DU CHATEAU et que les portillons n'ont donc pas de raison d'être.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Gilles COLIN
Directeur

Registre des mutations
double

déposé à ma permanence
du 20/07/2014

quelques données projet n°
Janou Piottier 122/69

Le château de Cillery (futur pôle hôtelier) est mitoyen de la Copropriété des Parcs du Château de Cillery, ce qui implique :

- I) le respect des limites de ces deux entités telles qu'elles figurent à la conservation des hypothèques
- II) la prise en compte du règlement intérieur de la copropriété et des dispositions contractuelles avec le château
- III) Enfin, d'une manière plus générale, le respect des textes législatifs en vigueur.

En tant que l'une des copropriétaires des Parcs du Château (*) voici le développement de ces 3 rubriques.

I) LE RESPECT DES LIMITES MITOYENNES

Au niveau du bassin de la copropriété, la limite entre le Château et la copropriété doit être rectiligne cad partir des angles des deux bâtiments A et B (ex Orangeries). Ce n'est pas le cas à ce jour puisqu'il y a eu empiètement illégitime du château sur la copropriété avec végétalisation de cette limite.

Sur ce point, l'acte de vente du premier lot acquis au sein de la copropriété est conforme aux limites de ces deux entités (Copropriété vs Château) mais par la suite, il y a eu une emprise du château sur le terrain de la copropriété sans son accord, ni modificatif en bonne et due forme auprès du Service de conservation des hypothèques.

Toutefois, je note avec satisfaction que le projet de réaménagement du château et de ses dépendances s'appuie sur les bonnes limites telles que cadastrées, dont acte.

En conséquence, la restauration de la limite légale entre le château et la copropriété nécessite des travaux de remise en état du terrain, au niveau du bassin de la copropriété, aux frais exclusifs du promoteur immobilier du Château.

II) REGLEMENT INTERIEUR ET DISPOSITIONS CONTRACTUELLES AVEC LE CHATEAU

S'agissant de la clôture au niveau du bassin de la copropriété, le règlement intérieur de la copropriété prévoit une clôture en fer forgé. Ce point reste à revoir entre la copropriété et le promoteur du projet.

De même, il reste à statuer sur le droit de passage entre les futurs occupants du château et la copropriété, lequel n'a plus lieu d'être avec la rétrocession du château à un promoteur immobilier. (/ Changement de destination).

Si ces amendements sont confirmés, ils seront à consigner dans « un règlement intérieur révisé », les frais afférents restant à la charge du promoteur

III) RESPECT DES TEXTES LEGISLATIFS EN VIGUEUR : servitudes d'écoulement des eaux naturelles

Pour ce qui est de la réfection de la limite entre le château et la copropriété au niveau du bassin, (Cf & II) il conviendra de respecter la servitude d'écoulement des eaux naturelles (art.640 du code civil), ce qui n'est pas le cas à ce jour. Ainsi, le propriétaire du fonds inférieur (à savoir le futur promoteur) devra veiller à ce qu'aucun obstacle ne fasse refluer les eaux pluviales vers le terrain supérieur (la copropriété au niveau du bassin.)

(*) Paule BERTHET

Ces remarques constituent un avant-propos aux négociations que le Syndicat des copropriétaires des Parcs du Château de Cillery et le promoteur du projet immobilier du Château seront conduits à mener de concert

Michelle Fontanelle
Chemin de Beauregard
Les Parcs du Château
01480 Jassans Riottier

Jassans, le 4 octobre 2019

A l'attention du Commissaire enquêteur
Projet d'aménagement du Château de Cerily

Monsieur,

Je m'interroge sur le bien fondé de ce projet.

En effet, déjà sur le délai d'aboutissement du projet. J'ai acheté ma maison en mai 2018, et a aucun moment, ni l'agent immobilier, ni le notaire n'ont évoqué un quelconque projet de ce type. On m'a annoncé que le lieu serait tranquille, puisque les cèdres centenaires étaient « classés ». Pourquoi tant de rapidité ?

A l'heure actuelle ou la bio diversité, la préservation des espèces animales et végétales sont la priorité, pourquoi perturber un site classé.

Les nuisances sonores, visuelles, pour l'établissement prévu vont être une contrainte importante pour les riverains.

De plus, statistiquement, a-t-on besoin d'un hôtel de plus. L'offre n'est elle déjà pas suffisante ?

Pour toutes ces simples raisons, il me semble inopportun de continuer sur l'avancée de ce projet.

Avec mes meilleures salutations.

Michelle Fontanelle

Impression du registre électronique

AGGLO VILLEFRANCHE - E.REGISTRE

Numéro : 1 **Date de dépôt :** 11/09/2019 **Heure de dépôt :** 11:25 **Observation déposée par email** **Modéré :**

Observation : Contribution

Nom :

Adresse :

Cedex : 0

Email :

Pièce(s) jointe(s) : 36067830A764B846843FADB605499BD9@eurprd03.prod.outlook.com
Enquête publique Cha^teau CILLERY.docx

Ville :

Téléphone :

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

Numéro : 2 **Date de dépôt :** 11/09/2019 **Heure de dépôt :** 15:33 **Observation déposée par email** **Modéré :**

Observation : Contenu du corps de l'email de l'observation n° 1

A l'attention du Commissaire enquêteur
S/C du Service Urbanisme de la Mairie de Jassans

Veillez trouver ci-après ma contribution et mes recommandations en ce qui concerne le futur projet hôtelier du Château de Cillery eu égard à sa mitoyenneté avec la Copropriété des Parcs du Château de Cillery
Meilleures salutations

Paule BERTHET (0632678477)

Nom :

Adresse :

Cedex :

Email :

Pièce(s) jointe(s) :

Ville :

Téléphone :

Commissaire enquêteur

Le château de Cillery (futur pôle hôtelier) est mitoyen de la Copropriété des Parcs du Château de Cillery, ce qui implique :

- I) le respect des limites de ces deux entités telles qu'elles figurent à la conservation des hypothèques
- II) la prise en compte du règlement intérieur de la copropriété et des dispositions contractuelles avec le château
- III) Enfin, d'une manière plus générale, le respect des textes législatifs en vigueur.

En tant que l'une des copropriétaires des Parcs du Château (*) voici le développement de ces 3 rubriques.

I) LE RESPECT DES LIMITES MITOYENNES

Au niveau du bassin de la copropriété, la limite entre le Château et la copropriété doit être rectiligne cad partir des angles des deux bâtiments A et B (ex Orangeries). Ce n'est pas le cas à ce jour puisqu'il y a eu empiètement illégitime du château sur la copropriété avec végétalisation de cette limite.

Sur ce point, l'acte de vente du premier lot acquis au sein de la copropriété est conforme aux limites de ces deux entités (Copropriété vs Château) mais par la suite, il y a eu une emprise du château sur le terrain de la copropriété sans son accord, ni modificatif en bonne et due forme auprès du Service de conservation des hypothèques.

Toutefois, je note avec satisfaction que le projet de réaménagement du château et de ses dépendances s'appuie sur les bonnes limites telles que cadastrées, dont acte.

En conséquence, la restauration de la limite légale entre le château et la copropriété nécessite des travaux de remise en état du terrain, au niveau du bassin de la copropriété, aux frais exclusifs du promoteur immobilier du Château.

II) REGLEMENT INTERIEUR ET DISPOSITIONS CONTRACTUELLES AVEC LE CHATEAU

S'agissant de la clôture au niveau du bassin de la copropriété, le règlement intérieur de la copropriété prévoit une clôture en fer forgé. Ce point reste à revoir entre la copropriété et le promoteur du projet.

De même, il reste à statuer sur le droit de passage entre les futurs occupants du château et la copropriété, lequel n'a plus lieu d'être avec la rétrocession du château à un promoteur immobilier. (/ Changement de destination).

Si ces amendements sont confirmés, ils seront à consigner dans « un règlement intérieur révisé », les frais afférents restant à la charge du promoteur

III) RESPECT DES TEXTES LEGISLATIFS EN VIGUEUR : servitudes d'écoulement des eaux naturelles

Pour ce qui est de la réfection de la limite entre le château et la copropriété au niveau du bassin, (Cf & II) il conviendra de respecter la servitude d'écoulement des eaux naturelles (art.640 du code civil), ce qui n'est pas le cas à ce jour. Ainsi, le propriétaire du fonds inférieur (à savoir le futur promoteur) devra veiller à ce qu'aucun obstacle ne fasse refluer les eaux pluviales vers le terrain supérieur (la copropriété au niveau du bassin.)

(*) Paule BERTHET

Ces remarques constituent un avant-propos aux négociations que le Syndicat des copropriétaires des Parcs du Château de Cillery et le promoteur du projet immobilier du Château seront conduits à mener de concert

AGGLO VILLEFRANCHE - E. REGISTRE

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

la réalisation du projet et je demande fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Je souhaite également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, si le projet sera réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire. (extension de construction, modification de la destination...)

Nom : ALVES JOSE PEDRO

Adresse : Les Parc du Château

Cedex : 01480

Email : jpedroalves@aol.fr

Ville : JASSANS

Téléphone :

Pièce(s) jointe(s) :

AGGLO VILLEFRANCHE - E.REGISTRE

Numéro : 3 Date de dépôt : 19/09/2019 Heure de dépôt : 09:28 Observation déposée par email Modéré :

Observation :

Je m'oppose totalement à ce projet !!!

De nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le du 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 - LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places de parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficierait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, j'attire votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.
- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec

AGGLO VILLEFRANCHE - E.REGISTRE

Numéro : 4 Date de dépôt : 23/09/2019 Heure de dépôt : 19:07 Observation déposée par email Modéré :

Observation : Bonsoir,

Merci de prendre en compte le document en pièce jointe concernant notre point de vue pour le projet de modification du PLU et création du pôle hôtelier et de restauration, ainsi que nos remarques sur le porteur du projet.

Cordialement.

Nom : MR ET MME SCHULZ

Adresse : Chemin de Beuregard
Copropriété des Parcs du chateau

Cedex : 01480

Ville : JASSANS RIOTTIER

Email : Schulzmathieu@gmail.com

Téléphone :

Pièce(s) jointe(s) : enquete_publicque.pdf

N° 4

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

Les parcs du château



Enquête publique
Septembre 2019

L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le du 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

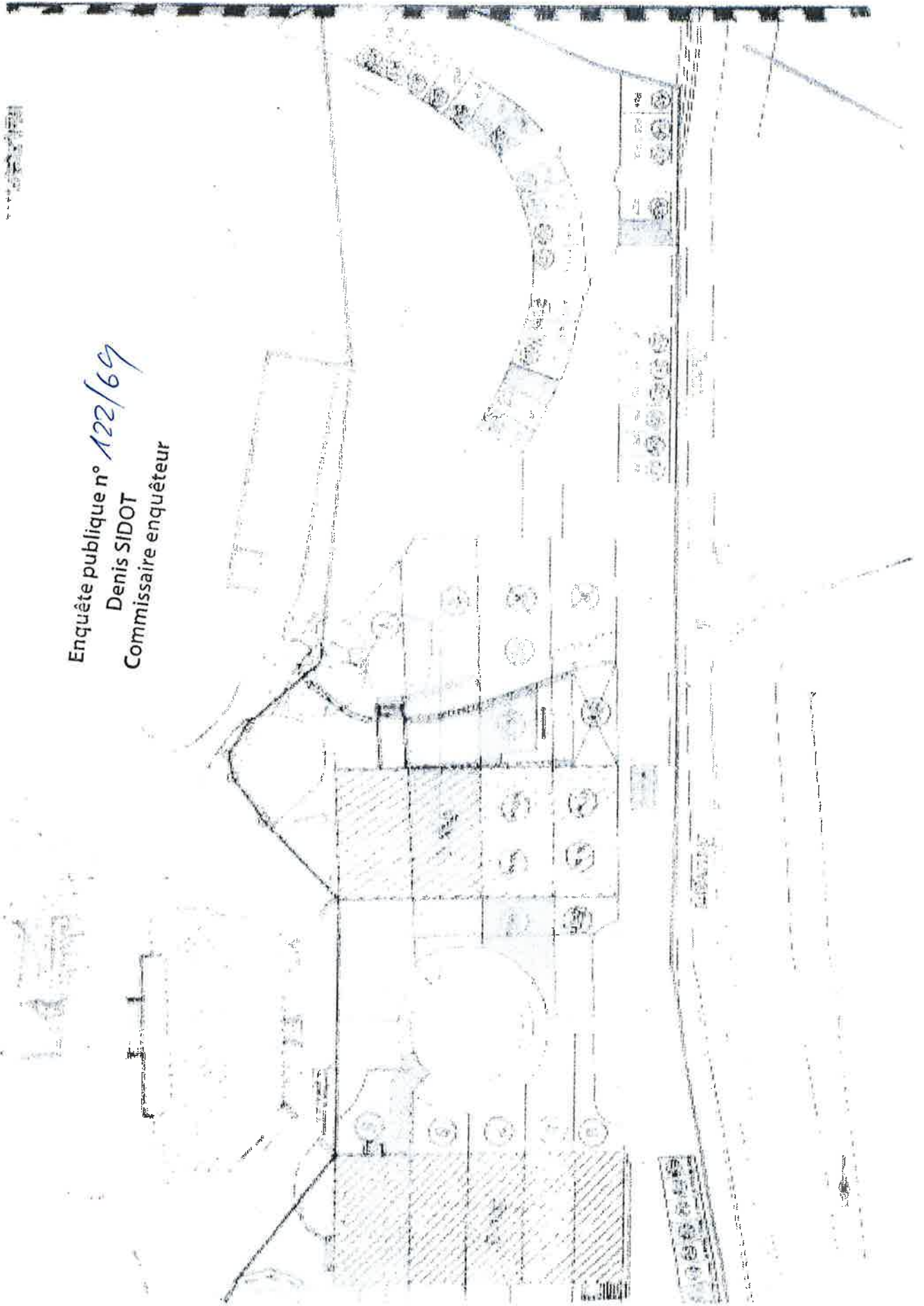
- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur





Neus Vandamme sur Saône
573 RUE FRAUCHES CHATEL 571 0012 VIL FRANCHÉ SUR
SAÛNE CEDEX
Téléphone : 04 74 43 30 32 - Fax : 04 74 43 31 11
NEUS VANDAMME SAS s. l. capital 56 214 880 00€ (capital 56 214 880 00€)
RCS Paris 486 842 403 n° SIRET 521 486 842 0001
Déclaré en la CCJ de Paris le 26/04/2016 - Numéro
Inscription SOCOMAR : 16 rue Roche 42216 - Lomme Cedex

MME TORDJMAN VERONIQUE
CILLERY
CHEMIN DE BEAUREGARD
01480 JASSANS RIOTTIER

Votre établissement

Nom : M. EUGENES
Téléphone : 04 74 43 30 32
Email : JASSANS@neus.com

Adresse principale de l'établissement

LES PARCS DU CHATEAU
27 CHEMIN DE BEAUREGARD
01480 JASSANS RIOTTIER

N° d'inscription
CF 14797

S.A. registered under French law (SAS)

VIL FRANCHÉ SUR SAÛNE le 12/04/2017

LAR 1A 136 446 2163 0

Madame,

Conformément au règlement de copropriété, nous vous remercions de bien vouloir tailler les haies séparant votre lot des parties communes à une hauteur de 1.80 m et d'entretenir et de débroussailler le jardin arrière côté nord

D'autre part étant que propriétaire de la parcelle voisine de la copropriété (AA12), nous avons constaté que la clôture séparant votre propriété de la copropriété LES PARCS DU CHATEAU n'était pas implantée correctement par rapport au plan du géomètre et joint. Vous voudrez donc bien remettre votre grille sur les bonnes limites de votre propriété

Nous vous rappelons à ce sujet que l'Assemblée Générale du 15/06/2016 nous a donné pouvoir d'ester en justice si nous ne trouvons pas d'accord amiable à ce sujet

Enfin nous vous rappelons que vous ne bénéficiez pas de servitude de passage entre votre propriété et la copropriété LES PARCS DU CHATEAU et que les portillons n'ont donc pas de raison d'être

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Gilles COLIN
Directeur

AGGLO VILLEFRANCHE - E-REGISTRE

Numéro : 4 **Date de dépôt :** 23/09/2019 **Heure de dépôt :** 19:07 **Observation déposée par email** **Modéré :**

Observation : Bonsoir,

Merci de prendre en compte le document en pièce jointe concernant notre point de vue pour le projet de modification du PLU et création du pôle hôtelier et de restauration, ainsi que nos remarques sur le porteur du projet.

Cordialement.

Nom : MR ET MME SCHULZ

Adresse : Chemin de Beauregard
Copropriété des Parcs du chateau

Cedex : 01480

Ville : JASSANS RIOTTIER

Email : Schulzmathieu@gmail.com

Téléphone :

Pièce(s) jointe(s) : enquete_publicque.pdf

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

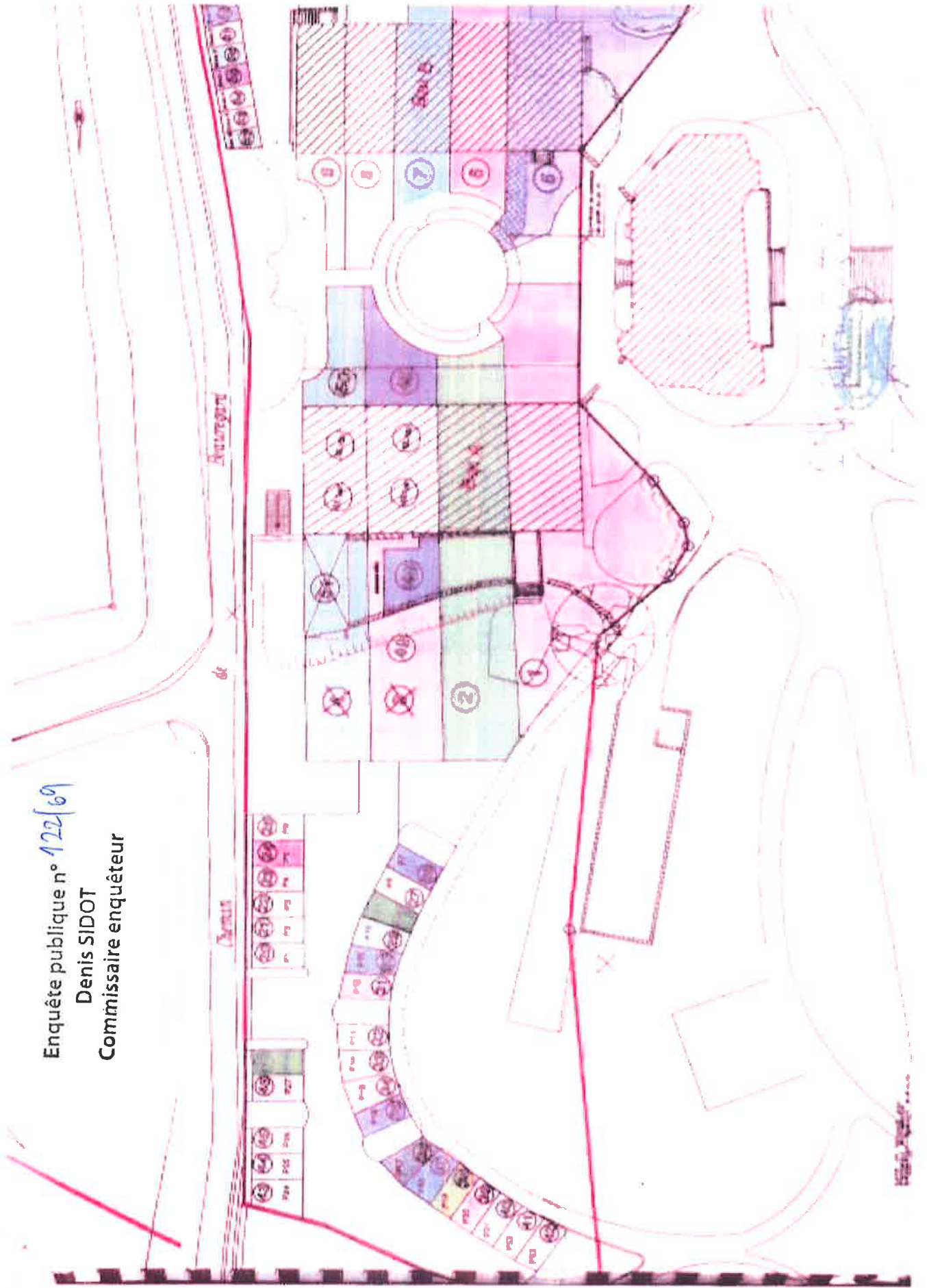
- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur





Nexity Villefranche sur Saône
573 RUE FRANCOIS GRAUD BP 813 69652 VILLEFRANCHE SUR
SAONE CEDEX
Téléphone : 04 74 45 38 29 Fax : 04 74 45 33 14
NEXITY LAMY SAS au capital de 219280000 SIREN 487530009
RCS Paris APE 6831A-Carne pro T.G.S.P.T.G.P. 7501201500001224
détentée par la CCI de Paris et de France - Garanties
financières SOCAMAB 18 rue Hoche 92019 La Defense Cedex

MME TORDJMAN VERONIQUE
CILLERY
CHEMIN DE BEAUREGARD
01480 JASSANS RIOTTIER

Votre interlocuteur

Nom : M. COLIN Gilles
Téléphone : 04 74 45 38 29
Email : G.COLIN@nexity.fr

VILLEFRANCHE SUR SAONE le 12/04/2017

Adresse principale de l'ensemble immobilier

LES PARCS DU CHATEAU
737 CHEMIN DE BEAUREGARD
01480 JASSANS RIOTTIER

Enquête publique n° 122/69
Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

Nos références
CP1247977

(A rappeler dans toute correspondance)

LAR 1A 136 446 2361 0

Madame,

Conformément au règlement de copropriété, nous vous remercions de bien vouloir tailler les haies séparant votre lot des parties communes à une hauteur de 1,80 m et d'entretenir et de débroussailler le jardin arrière côté nord.

D'autre part étant que propriétaire de la parcelle voisine de la copropriété (AA12), nous avons constaté que la clôture séparant votre propriété de la copropriété LES PARCS DU CHATEAU n'était pas implantée correctement par rapport au plan du géomètre ci-joint. Vous voudrez donc bien remettre votre grillage sur les bonnes limites de votre propriété.

Nous vous rappelons à ce sujet que l'Assemblée Générale du 15/08/2016 nous a donné pouvoir d'ester en justice si nous ne trouvons pas d'accord amiable à ce sujet.

Enfin nous vous rappelons que vous ne bénéficiez pas de servitude de passage entre votre propriété et la copropriété LES PARCS DU CHATEAU et que les portillons n'ont donc pas de raison d'être.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Gilles COLIN
Directeur

Impression du registre électronique

AGGLO VILLEFRANCHE - E.REGISTRE

Numéro : 5 Date de dépôt : 25/09/2019 Heure de dépôt : 11:38 Observation déposée par email Modéré :

Observation : Bonjour,

Veillez trouver ci-joint le document contenant nos observations concernant le projet d'aménagement du parc de Gillery.

Nous ajoutons les remarques suivantes :

- 1 - Le portillon mentionné dans ce document, construit et utilisé par M. Tordjmann et les propriétaires du château en dehors de tout droit et de toute autorisation, se trouve au niveau du parking nord.
- 2 - M. Tordjmann et les propriétaires du château déposent depuis des années leurs ordures (malgré nos demandes répétées de cesser de le faire) dans nos poubelles au prétexte qu'aucun service de ramassage n'est possible à leur entrée. Nous souhaitons donc que cela cesse et nous souhaitons savoir, si le projet était réalisé, comment serait géré le ramassage des déchets (lieu, fréquence), afin d'éviter l'arrivée de nuisibles qui viennent facilement rôder autour des lieux de ce genre s'ils ne sont pas entretenus correctement.

Souhaitant que l'immédiate proximité de notre résidence soit prise en compte et respectée,
Mélanie Didot-Besnard et Loïc Besnard

Nom : MELANIE ET LOIC BESNARD
Adresse : chemin de Beauregard
Cedex : 01480
Email : loicetmelanie@orange.fr
Ville : JASSANS RIOTTIER
Pièce(s) jointe(s) : enquete_publicque.pdf
Téléphone : 06.76.23.92.93

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le du 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

Denis SIDOT
Commissaire enquêteur

AGGLO VILLEFRANCHE - E.REGISTRE

Numéro : 6 Date de dépôt : 29/09/2019 Heure de dépôt : 16:31 Observation déposée par email Modéré :

Observation :

Bonjour,
veuillez trouver ci-joint mes remarques et points à prendre en compte dans le cadre de ce projet. Je suis propriétaire dans la copropriété à l'arrière du Château de Cillery.

Cordialement

Nom : LAVIGNE CHRISTELLE

Adresse : chemin de beauregard

Cedex : 01480

Email : lavignec25@gmail.com

Pièce(s) jointe(s) : enquete_publicque.pdf

Ville : JASSANS

Téléphone : 06.38.58.85.17

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le du 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

Impression du registre électronique

AGGLO VILLEFRANCHE - E.REGISTRE

Numéro : 7 Date de dépôt : 03/10/2019 Heure de dépôt : 21:03 Observation déposée par email Modéré :

Observation : Bonjour,

Ci-joint nos observations.

Merci d'en prendre bonne note.

Mme Grellet et M. Froppier.

Nom : GRELLET

Adresse : 237 chemin de Beauregard

Cedex : 01480

Email : lea.grellet34@gmail.com

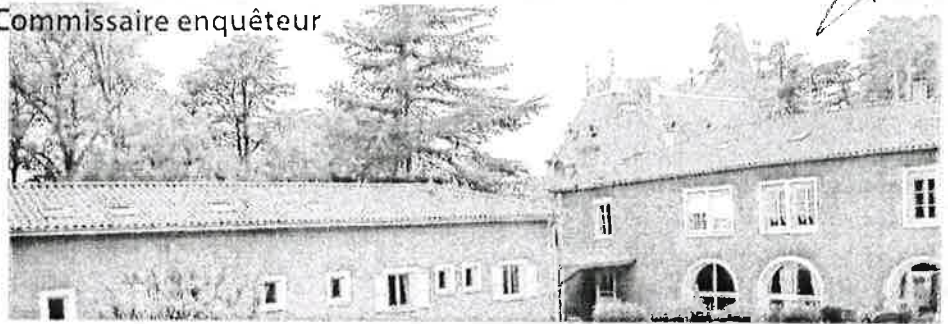
Ville : JASSANS RIOTTIER

Téléphone :

Pièce(s) jointe(s) : enquete_publicque.pdf

Les parcs du château

Enquête publique
Septembre 2019



L'ensemble des propriétaires de la copropriété "Les parcs du château" tient à souligner de nombreux points au sujet de l'enquête publique faisant suite au projet de création d'un pôle hôtelier, de réception et de restauration.

Les propriétaires du château de Cillery à Jassans Riottier souhaitent des aménagements alors qu'ils savent qu'un certain nombre de points les lient à notre copropriété "Les parcs du château" :

M. Tordjmann, porteur du projet d'aménagement (il l'a présenté au Conseil municipal en présence des représentants de l'Agglomération) a été condamné à verser à notre copropriété en tant que promoteur immobilier la somme de 69 374,41 € TTC au titre de la reprise des désordres ainsi que 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Le jugement a été rendu le 10 février 2011 par le tribunal de grande instance de Bourg-En-Bresse. A ce jour, il ne s'est pas acquitté de cette somme.

M. Tordjmann, habitant actuel du château de Cillery, n'a jamais accepté malgré nos demandes répétées, de se remettre dans les limites de propriété à l'arrière du château (dernier courrier avec accusé de réception du 12/04/2017 – LAR 1A 136 446 2361 0). Ces limites apparaissent sur le cadastre et le projet : M. Tordjmann et les propriétaires du château occupent donc une partie de notre copropriété depuis de nombreuses années. Ils ont pris soin de placer un chien de garde dans cette zone nous en empêchant l'accès. Nous rappelons qu'en tant que lotisseur de notre résidence, c'est M. Tordjmann qui a posé les haies et les clôtures. Nous estimons légitime que ces clôtures soient remises à leur juste place aux frais des personnes qui les ont placées et qui occupent illégalement le terrain, ou à défaut, du promoteur si le projet devait se réaliser. De plus, de part ces clôtures, certains lots n'ont pas accès à leurs compteurs de gaz et d'électricité, ce dont les propriétaires du château et M. Tordjmann sont bien informés puisqu'ils sont situés sur le terrain qu'ils occupent illégalement.

Nous aimerions également que le nécessaire soit réalisé afin de respecter au mieux les servitudes de profondeur (dans le cas où celles-ci existent) : canalisations d'eau, gaz, internet...

Des places du parking nord de notre copropriété appartiennent aux propriétaires du château qui utilisent une ouverture créée par eux dans la clôture sans notre autorisation. Il ne saurait être question que ces places servent dans le cadre du projet, cet accès devant être définitivement fermé. Le courrier du 12/04/2017 (stipulé ci-dessus), rappelait notamment à M. Tordjmann qu'il ne bénéficiait pas de servitude de passage entre sa propriété et la copropriété et que les portillons n'avaient donc pas de raison d'être.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à attirer votre attention sur différents points essentiels :

- Les nuisances sonores (passage de voitures et de camionnettes de livraison, cuisines, terrasses, piscine, incivilité de personnes bruyantes dans le parc...) qui ne manqueront pas d'exister et pour lesquelles nous souhaitons que des protections soient installées.
- La pollution visuelle qui adviendra également avec des vues sur la piscine depuis certains bâtiments, sur les accès, les bâtiments... Notamment avec l'abattage d'arbres...
- La perte de valeur de nos biens immobiliers.

- La dangerosité du rond-point de Cillery donnant accès à la copropriété. Celui-ci est déjà très dangereux à l'heure actuelle sans que rien ne soit fait pour en ralentir son passage. Nous pensons que le trafic va s'intensifier avec la réalisation du projet et nous demandons fortement que le nécessaire soit réalisé pour en diminuer le risque important d'accidents.

Nous souhaitons également savoir si, au cas où l'enquête validerait finalement ce projet de modification du PLU, le projet serait réalisé en l'état ou s'il pourrait être modifié lors de l'octroi du permis de construire.

Les membres du conseil syndical "Les parcs du château"
ainsi que les copropriétaires
Le 17/09/2019

enquête 177/69
déclaration de projet
Jean-Louis Riottier
L. Riottier