



Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Dossier pour enquête publique

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



REVISION ALLEE

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage www.agence-2br.fr

LISTE DES PIÈCES

0. Textes régissant l'enquête publique
1. Notice de présentation
2. Règlement avant modification
3. Règlement après modification
4. Plan de zonage avant modification au 1/5500^{ème}
5. Plan de zonage après modification au 1/5500^{ème}
6. Plan de zonage zoom après modification au 1/2000^{ème}
7. Annexe 1 : Actes administratifs
8. Annexe 2 : Avis
9. Annexes 3 : Annexes diverses



Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



0

Textes régissant l'enquête publique

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage

REVISION ALLEGEE

Plan Local d'Urbanisme de la commune de CERDON (Ain-01)

Modalités de l'enquête publique et mention des textes qui régissent l'enquête publique

MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de CERDON
Place de la Vigneronne
01450 CERDON

OBJET DE L'ENQUETE : Révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Révision allégée du PLU

Article L. 153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L. 153-32 :

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-33 :

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L. 153-34 :

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L. 153-35 :

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Arrêt du PLU et enquête publique

Article L. 153-19 :

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire

Article R. 153-3 :

La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.

Elle est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.

Article R. 153-4 :

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables

Article R. 153-5:

L'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L. 153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Article R. 153-6:

Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Article R. 153-8:

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Article L. 153-21 :

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

- 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Article L. 153-22 :

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Code de l'environnement

Article L123-1 :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L123-2 :

« I. — Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : [...]

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

Article L123-3 :

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Article L123-12 :

Le dossier d'enquête publique comprend, outre l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend également une note de présentation non technique, dans la mesure où ces éléments ne figurent pas déjà au dossier requis au titre de la réglementation spécifique du projet.

Si le projet a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, d'une concertation telle que définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

La présente enquête publique intervient dans le déroulement de la procédure de révision générale du PLU de la commune de CERDON. Lors du Conseil municipal du 11 Décembre 2017, a été décidé de mettre en œuvre une révision allégée du PLU : les objectifs étaient les suivants :

- la modification du règlement de la zone naturelle pour permettre la réhabilitation dans les volumes des bâtiments existants,
- le repérage du domaine d'Epière au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour permettre le changement de destination au bénéfice de l'habitation,
- la modification du règlement pour assurer d'une part, la desserte du terrain concerné par les réseaux, et d'autre part pour sécuriser l'accès au site

Le dossier de révision allégée N° 1 du PLU a été arrêté le 11 Décembre 2017 et transmis aux Personnes Publiques Associées dans le cadre de la consultation légale.

L'enquête publique s'insère donc logiquement dans la procédure de révision allégée du Plan Local d'urbanisme.



Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



1

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage

REVISION ALLEE

SOMMAIRE :

- CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	3
I - TEXTES REGISSANT LA REVISION ALLEGEE DU DOCUMENT D'URBANISME.....	3
II – JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	4
III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....	4
III.1 Situation.....	4
III.2 Communauté de communes des Rives de l'Ain, pays du Cerdon.....	5
III.3 Le SCOT BUCOPA.....	6
III.4 Loi Montagne.....	7
III.5 Directive territoriale d'aménagement (DTA).....	7
III.6 SDAGE du bassin Rhône Méditerranée.....	7
III.7 SAGE de la Basse Vallée de l'Ain.....	8
IV DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	9
IV.1 Les caractéristiques du paysage.....	9
IV.1.1. Les unités paysagères.....	9
IV.1.2. Les sensibilités paysagères.....	10
IV.1.3. Un patrimoine architectural d'intérêt local.....	11
IV.2 Les enjeux environnementaux.....	12
IV.2.1. Couvert végétal.....	12
IV.2.2. Ecosystème, faune et flore.....	13
IV.3 Les enjeux agricoles.....	15
IV.3.1. Les motifs paysagers agricoles.....	15
V – OBJECTIFS ET PROJET.....	16
V.1 Localisation du site.....	16
V.2 Situation historique et patrimoniale.....	17
V.2.1. Rappel historique sur le domaine d'Épierre.....	17
V.2.2. Un site d'intérêt architectural et patrimonial.....	18
V.3 Objectif poursuivi.....	20
VI – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEGEE DU P.L.U.....	20
VI.1 Modification du plan de zonage.....	21
VI.2 Modification du règlement.....	22
V. Les prescriptions graphiques du règlement.....	26
Changement de destination.....	26
VII JUSTIFICATION DE LA REVISION ALLEGEE.....	27
VII.1 Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	27
VII.2 Compatibilité avec le SCoT BUCOPA.....	27
VII.3 Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques.....	28
Limitation au droit d'utiliser le sol au niveau de la servitude AC1.....	28
VII.4 Un projet de réhabilitation qui bénéficie d'une desserte complète des réseaux.....	28
Les modifications présentées précédemment sont nécessaires pour permettre la réalisation du projet de réhabilitation. La partie ci-après montre la faisabilité du projet, justifiant ainsi de la pertinence des modifications apportées au projet de PLU.....	28
VII.4.1. Réseau d'électricité et Telecom.....	28
VII.4.2. Assainissement.....	29
VII.4.3. Eau potable.....	30
VII.4.4. Eaux pluviales.....	32
VII.4.5. Défense incendie.....	32
VII.5 Adapter le règlement de la zone Naturelle : autoriser la réhabilitation dans les volumes du bâti existant et les changements de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.....	33

VII.5.1. Rappel des choix opérés	33
VII.5.2. Impacts et compatibilité des modifications opérées	33
VIII – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	37

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 Situation de la commune de Cerdon. Source : Agence 2BR	5
Figure 2 Communes membres de la CCRAPC. Source : CCRAPC	6
Figure 3 Les unités paysagères cerdonnaises. Source : Agence 2BR	9
Figure 4 Carte des valeurs paysagères. Source : Agence 2BR	10
Figure 5 Carte des sensibilités paysagères. Source : Agence 2BR	11
Figure 6 typologie et formation végétales sur la commune de Cerdon. Source : 2BR.....	12
Figure 7 Forêts appartenant à la commune. Source: Agence 2BR	13
Figure 8 Localisation des ZNIEFF sur la commune de Cerdon. Source : 2BR.....	14
Figure 9 vue sur les reliefs agricoles à dominante forestière.....	16
Figure 10 vue sur les coteaux viticoles depuis les falaises près de Labalme	16
Figure 11 Zoom sur le domaine d'Epierre situé en zone N du PLU	17
Figure 12 Abbaye d'Epierre. Source : mapio.net	19
Figure 13 Les bâtiments du domaine d'Epierre. Source : Agence 2BR.....	19
Figure 14 photo aérienne des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme	22
Figure 15 Réseau ERDF avant et après les travaux. Source : ERDF	29
Figure 16 Système d'assainissement autonome. Source : Conseil général de l'Ain	30
Figure 17 Plan masse du projet de réhabilitation du domaine d'Epierre. Source : Bruno Morel Architecte .	31
Figure 18 Plan des réseaux. Source : Bruno Morel.....	32
Figure 19 Plan cadastral faisant état de la largeur de la voirie et des accotements sur le chemin d'Epierre. Source: Agence 2BR.....	33
Figure 20 Photo aérienne des dessertes du domaine d'Epierre et des terrains agricoles du Crêt du jour.....	36

- CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme de Cerdon a été approuvé par le conseil municipal le 28 juin 2013 au terme d'une procédure de révision du POS.

La présente procédure de révision allégée du PLU a été prescrite par délibération du (à compléter)

Les points principaux de cette révision allégée portent sur les éléments suivants :

- **Le changement de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,**
- **La réhabilitation dans les volumes existants des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,**
- **Modification des articles N3 et N4 du règlement pour assurer, d'une part, la desserte du terrain concernée par les réseaux, et d'autre part pour sécuriser l'accès au site.**

I - TEXTES REGISSANT LA REVISION ALLEE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Code l'Urbanisme à travers son article L. 153-31 dispose que : « *Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

L'article L 153-34 du code de l'urbanisme prévoit également pour les PLU que « *lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9* ».

La présente révision allégée s'inscrit dans la procédure légale décrite ci-dessus (article L. 153-31 3°).

De plus, l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain ».

II – JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées pour permettre la réhabilitation du domaine d'Epierre, demeurent de faible ampleur et n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dès lors, et au regard des dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du PLU actuel n'a pas à être placée sous le régime de la Révision Générale, mais s'inscrit bien dans le cadre de la Révision Allégée.

Il est à noter que le territoire de Cerdon n'est pas concerné par une zone Natura 2000. Par conséquent, une évaluation environnementale du projet de révision allégée n'est pas nécessaire.

III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

III.1 Situation

Cerdon se situe dans le département de l'Ain (région Rhône-Alpes), à 25 km au Sud-Est de Bourg-en-Bresse (préfecture), à 15km au Sud-Ouest de Nantua et à 24 km au Nord d'Ambérieu-en-Bugey. La commune fait partie de l'arrondissement de Nantua et du canton de Poncin.

De par son positionnement, Cerdon est une commune rurale à l'écart des grandes aires urbaines et agglomérations du département.

Avec une superficie totale de 1173 hectares, Cerdon s'étend sur 4,3 km de long (Nord-Sud) et 4,6 km de large (Est-Ouest) environ. Elle est limitrophe à :

- Saint-Alban et Labalme au Nord
- Vieu d'Izenave à l'Est
- Izenave, Cordier, Boyeux-Saint-Jérôme au Sud
- Mérignat et Poncin à l'Ouest

Située à 10 km de l'échangeur autoroutier A40 de Pont d'Ain, la commune est desservie par plusieurs axes de circulation :

- elle est traversée par la RD1084, une route classée à grande circulation, qui compte un trafic très important de poids lourds. Celle-ci permet de relier Lyon à Genève,
- elle est desservie par la RD11 allant de Saint-Rambert à Matafelon.

Elle accueille 764 habitants d'après les résultats du dernier recensement 2014.

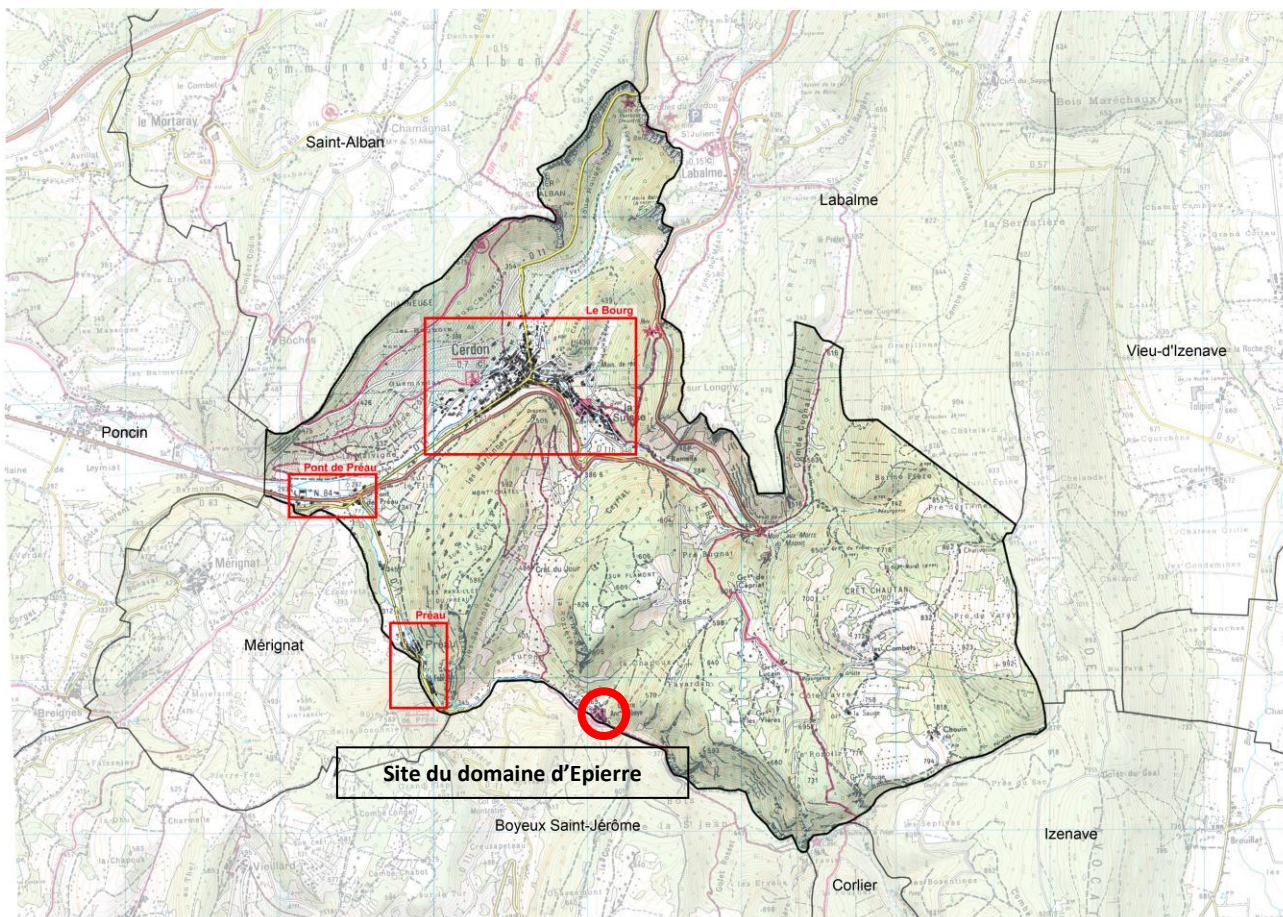


Figure 1 Situation de la commune de Cerdon. Source : Agence 2BR

III.2 Communauté de communes des Rives de l’Ain, pays du Cerdon

La commune fait partie de la communauté de communes des Rives de l’Ain, pays du Cerdon (CCRAPC) résulte de la fusion de la communauté de communes Bugey Vallée de l’Ain et Pont d’Ain, Priay Varambon. Le regroupement permet des mutualisations, des économies d’échelle. Elle regroupe 14 communes et affiche les compétences suivantes :

- Le développement économique du territoire
- Les services à la population (petite enfance, enfance, jeunesse, interventions dans les écoles primaires, portage de repas pour les personnes âgées)
- La promotion et l’animation touristique du territoire
- Logement, OPAH (Opération Publique d’Amélioration de l’Habitat)
- Entretien de la voirie
- Environnement et traitement des ordures ménagères

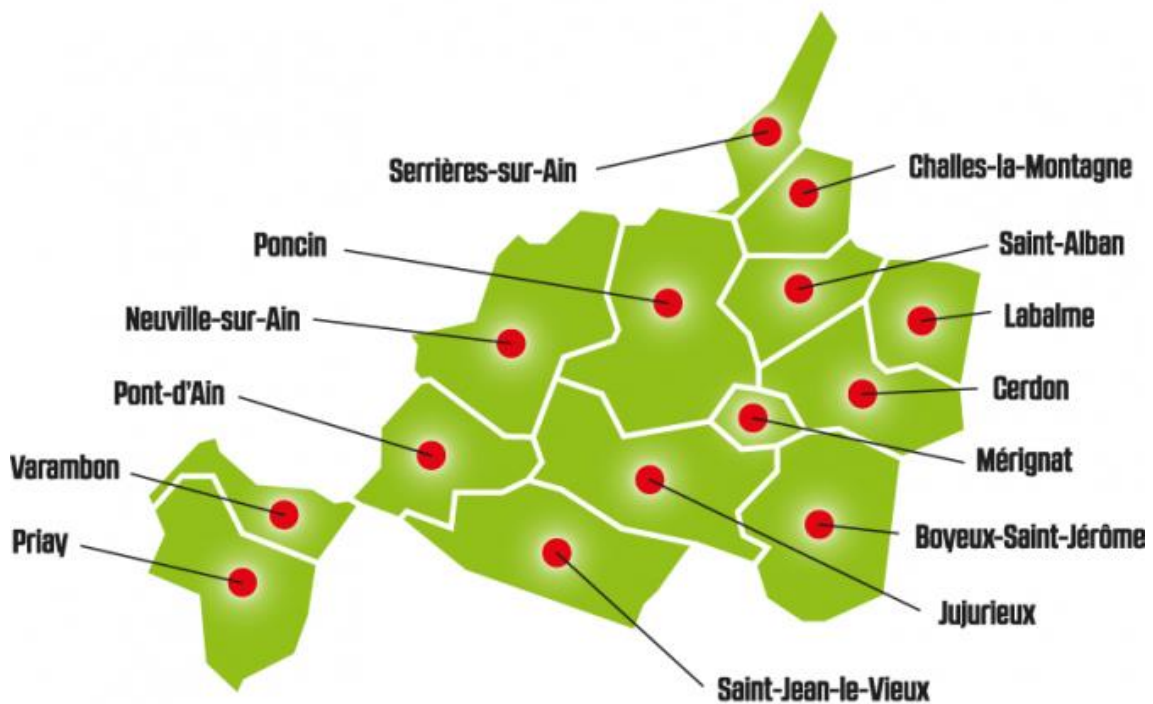


Figure 2 Communes membres de la CCRAPC. Source : CCRAPC

III.3 Le SCOT BUCOPA

Le SCoT permet, à l'échelle des agglomérations, voire des aires urbaines, de fixer les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour les années à venir

Le Schéma Directeur (SD) valant SCoT a remplacé, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) du Haut Rhône, approuvé le 07 mars 1977 et modifié le 08 juin 1989. Le syndicat mixte Bugéy-Côtière-Plaine de l'Ain a élaboré un schéma directeur valant SCoT approuvé le 22 novembre 2002. Celui-ci a fait l'objet d'une modification approuvée le 2 février 2012.

Après 10 ans de mise en œuvre, le syndicat mixte a prescrit sa révision générale par délibération le 22 Novembre 2012 pour notamment se conformer au nouveau cadre législatif et réglementaire en vigueur depuis la loi Engagement National pour l'Environnement en date du 12 Juillet 2010. Le nouveau SCoT BUCOPA a été approuvé le 26 Janvier 2017 et rendu exécutoire le 2 Mai 2017.

Le SCoT BUCOPA fait partie de l'Inter-SCoT de Lyon qui comprend treize SCoT, situés sur quatre départements (l'Ain, l'Isère, le Rhône et la Loire). La création du dispositif Inter-SCoT est liée au constat que c'est à l'échelle des aires métropolitaines que se posent les grands enjeux du futur. L'Inter-SCoT est une démarche de coopération entre les syndicats mixtes portant les SCoT de l'aire métropolitaine lyonnaise. Ceci témoigne d'une volonté d'articuler les démarches de planification territoriale.

Le SCoT recouvre un territoire de 82 communes et s'étend sur 4 communautés de communes. Plus de 136 500 habitants se répartissent sur 1138 km². Ce territoire est composé de 82% d'espaces naturels ou agricoles.

III.4 Loi Montagne

Cerdon est situé en zone de montagne (au titre de la loi montagne).

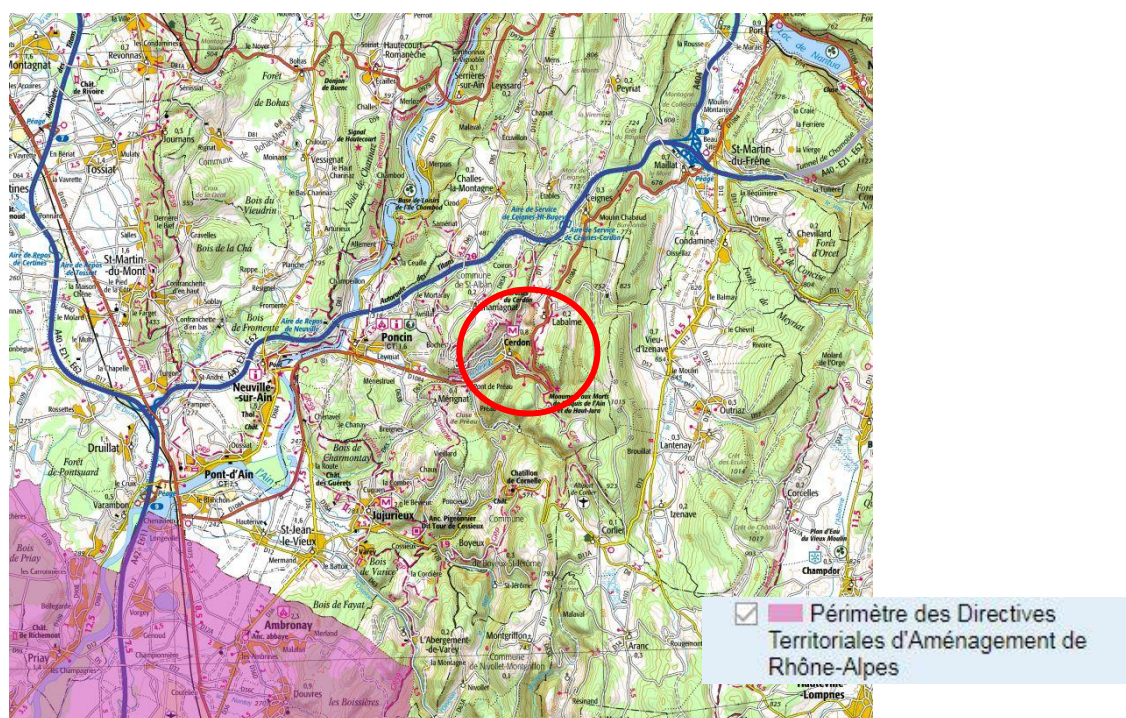
La Loi Montagne reconnaît la spécificité d'un espace de son aménagement et de sa protection. Elle définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice des certaines activités économiques, en outre lié à l'altitude, aux conditions climatiques et aux fortes pentes. Elle est une loi d'aménagement et d'urbanisme et a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux :

- En facilitant le développement de la pluriactivité par complémentarité,
- En développant la diversité de l'offre touristique,
- En protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et culturel.

La loi reconnaît sept massifs en France : Jura, Vosges, Alpes du Nord, Alpes du Sud, Corse, Massif Central et Pyrénées.

III.5 Directive territoriale d'aménagement (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise a été approuvée le 9 Janvier 2007. La commune de Cerdon n'est pas intégrée à celle-ci mais se situe dans son environnement proche.



DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise. Source: carto.datara.gouv.fr

III.6 SDAGE du bassin Rhône Méditerranée

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Approuvé le 20 novembre 2009, il fixe pour une période de 6 ans les

orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies les dernières directives européennes sur l'eau. Il fixe des objectifs de qualité à atteindre à l'horizon 2015. Huit orientations fondamentales ont été définies :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

III.7 SAGE de la Basse Vallée de l'Ain

Le SAGE de la Basse Vallée de l'Ain a défini plusieurs objectifs ambitieux concernant notamment la qualité des eaux souterraines et la gestion des débits. Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 mars 2003. Le SAGE bien qu'orienté vers la gestion de l'Ain porte également sur ses affluents. Il s'organise autour de 6 enjeux fondamentaux :

- maintenir une dynamique fluviale active sur la rivière d'Ain pour préserver les milieux annexes, les nappes et mieux gérer les inondations
- concilier la gestion des débits au fonctionnement écologique de la rivière d'Ain et aux différents usages (loisirs, industrie, agriculture)
- préserver et protéger la ressource en eau souterraine pour l'alimentation en eau potable et les milieux naturels : le SAGE définit des objectifs de qualité pour l'aquifère en matière de nitrates (NO₃) inférieurs à 25mg/litre et à 0,1microgramme/litre pour les pesticides (triazines : atrazines et simazines), limite imposée par la réglementation pour l'alimentation en eau potable.
- Fixer de nouveaux objectifs de qualité des eaux à respecter et réduire le phénomène d'eutrophisation
- Préserver les milieux aquatiques et les espèces remarquables
- Initier une dynamique d'échanges entre tous les acteurs de l'eau afin de créer, à terme, un véritable espace de concertation

Pour le Veyron et ses affluents, le SAGE vise spécifiquement :

- une préservation de la ressource en eau (eaux souterraines) pour l'alimentation en eau potable. Cela passe notamment par un meilleur assainissement (définition de zonage d'assainissement individuel) et par la définition de périmètres de protection de captage pour les sources non protégées (exemple : source de la Culaz à Cerdon).
- une restauration des potentialités écologiques et physiques des cours d'eau en améliorant l'assainissement et l'entretien du lit des rivières.

IV DIAGNOSTIC COMMUNAL

IV.1 Les caractéristiques du paysage

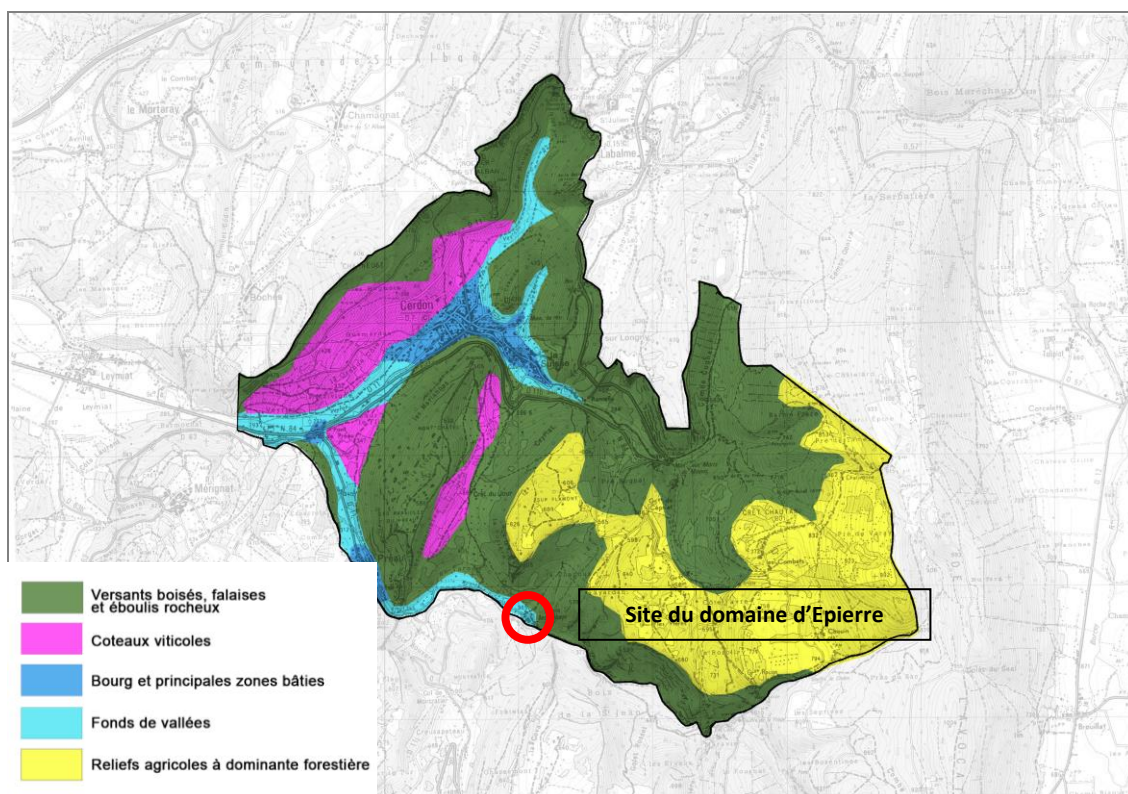
IV.1.1. Les unités paysagères

La commune présente 5 grandes unités paysagères :

- Les versants boisés
- Les coteaux viticoles
- Le bourg et les principales zones bâties
- Les fonds de vallée
- Les reliefs agricoles à dominante forestière

Le domaine d'Epière appartient à l'unité paysagère des fonds de vallée. Il jouxte l'unité paysagère relative aux versants boisés.

C'est au sein de cette unité paysagère que s'est développé le village de Cerdon. Le fond de vallée représente en fait tous les secteurs d'altitude inférieure à 350m. Les fonds de vallées sont aussi marqués par les ruisseaux et les importantes ripisylves qui les accompagnent.



Le site ne manque pas d'éléments paysagers intéressants. Les unités paysagères sont contrastées et présentent chacune des qualités paysagères et quelques caractères dépréciant plus ou moins visibles. La notion de valeur paysagère fait directement appel à une notion de perception culturelle des choses. Ces valeurs ont été classées en 6 thèmes :

-les valeurs paysagères dépréciantes

- les valeurs de panorama
- les valeurs paysagères de terroir
- les valeurs paysagères locales
- les zones en déséquilibre
- les valeurs pittoresques à caractère patrimonial dont fait partie l'abbaye d'Epierre. Ces valeurs définissent un paysage naturel ou construit d'une grande qualité paysagère correspondant à un site exceptionnel par sa nature ou son histoire. Ces sites font partie du patrimoine de la région et participent à son identité. Ils sont d'une étendue assez limitée, correspondant à un événement paysager.

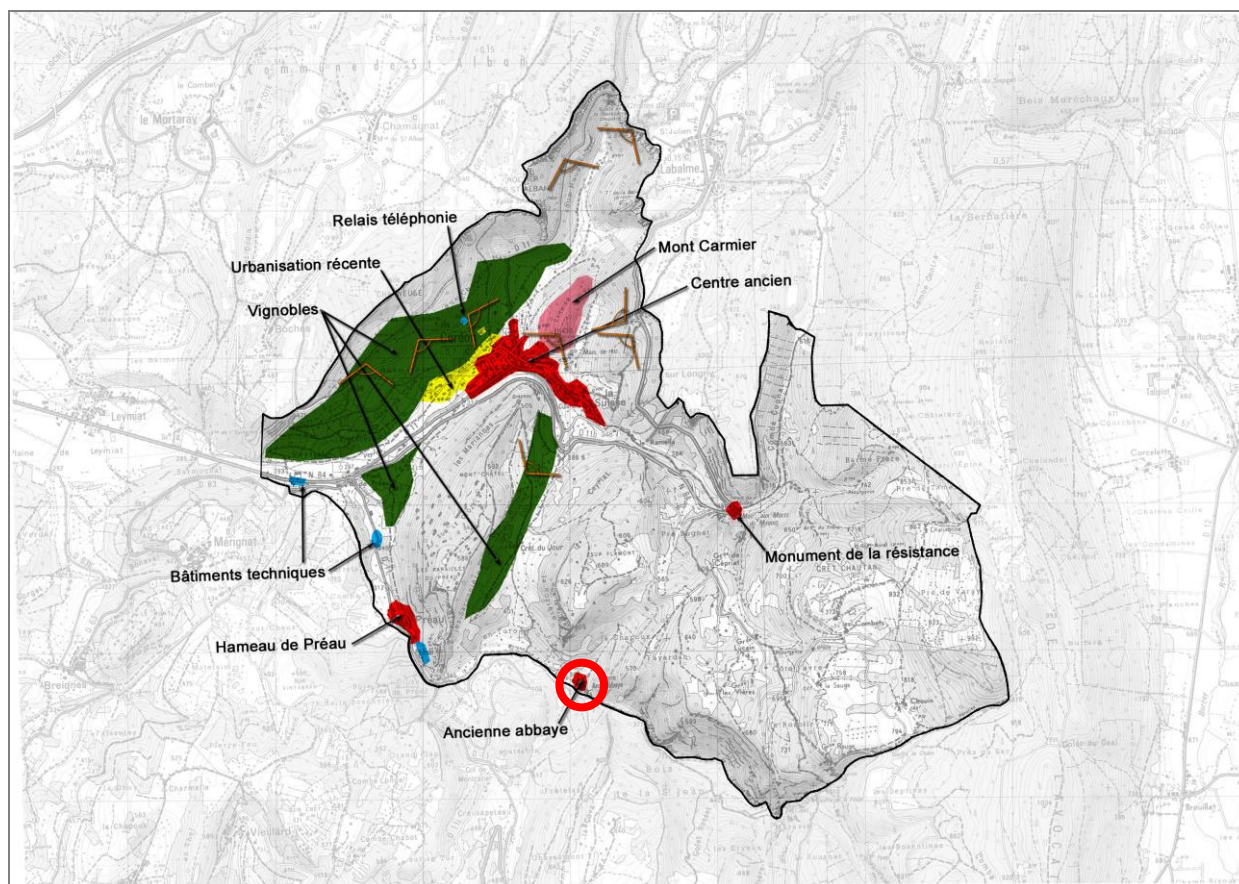


Figure 4 Carte des valeurs paysagères. Source : Agence 2BR

IV.1.2. Les sensibilités paysagères

La commune présente des sites sensibles et très sensibles en termes de paysage. Un site est qualifié de « très sensible » si l'ajout d'un élément ou la disparition d'un élément lui fait perdre son équilibre, son harmonie initiale. Un site est qualifié de « sensible » si l'ajout d'un groupe d'éléments ou la disparition d'un ensemble d'éléments lui fait perdre son équilibre, son harmonie initiale. En d'autres termes, plus un site est sensible, plus les actions qui y seront conduites devront être menées avec discernement et respect des réglementations propres au site. **Le domaine d'Epierre est répertorié sur la carte des sensibilités paysagères dans un espace très sensible et comme un élément intéressant par son architecture et son histoire. Du fait de son intérêt patrimonial, il appartient de protéger et de mettre en valeur en édictant des règles d'urbanisme adaptées et en maîtrisant leur environnement. Il est important de maintenir un espace de vie autour de ces lieux et de préserver les perspectives sur ces monuments.**

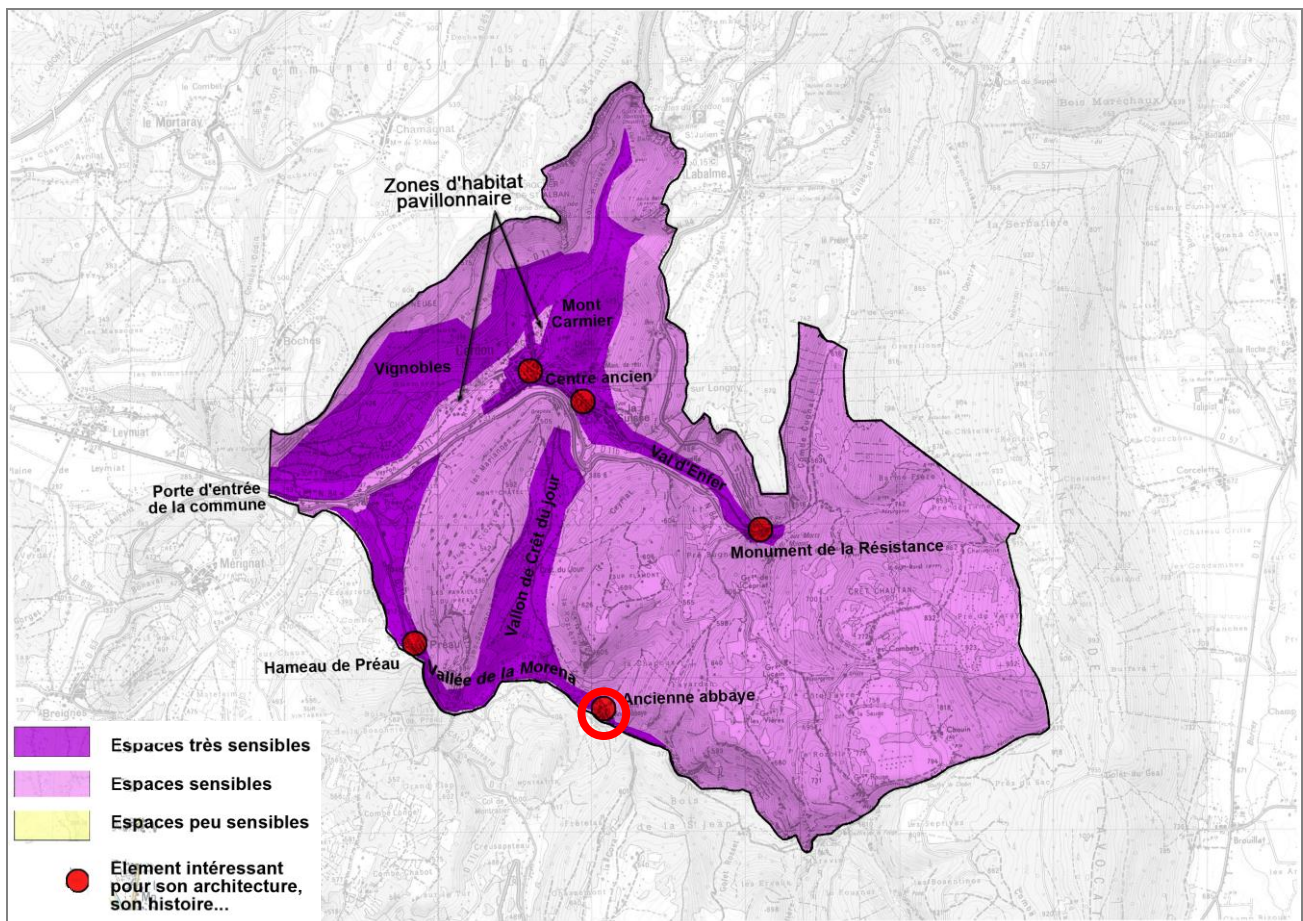


Figure 5 Carte des sensibilités paysagères. Source : Agence 2BR

IV.1.3. Un patrimoine architectural d'intérêt local

Cerdon compte un « site inscrit » au titre de la loi de 2 mai 1930. Cette mesure de protection édictée par l'Etat concerne le monument aux morts et ses abords (60 ha).

Deux maisons sont par ailleurs inscrites sur la liste des monuments historiques :

- la Maison "dite château d'Epierre" ou cellier d'Epierre (inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 30 mai 2005) et sa ferme ainsi que les deux parcelles qui les entourent (section C parcelles n°855 et n°856) dépendant de l'ancienne chartreuse de Meyriat. Plusieurs périodes de construction sont relevées : la 2^{ème} moitié du XII^{ème} siècle, les 1^{ères} moitiés du XIII^s, XVI et XVIII^{ème} siècle). Le bâtiment principal présente deux tours carrées imbriquées, à trois niveaux. Au premier niveau se trouve une cave voûtée de 30 mètres de long. Le plancher suspendu du cellier voûté est très rare. Un incendie a fait disparaître toute la partie XIX^{ème} siècle et a ravagé l'étage dont seules subsistent les structures.
- Une maison au lieu-dit La Suisse datant du XV^{ème} siècle (inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 08 décembre 1950)

La maison dite Château d'Epierre est affectée d'une servitude d'utilité publique (AC1), reportée sur le plan des servitudes et d'information du PLU de la commune de Cerdon. Un périmètre de protection conditionne la qualité des aménagements dans un périmètre de 500m.

Il convient de préciser que la commune n'est pas concernée par une zone de présomption de prescription archéologique.

IV.2 Les enjeux environnementaux

IV.2.1. Couvert végétal

Le territoire cerdonnais est couvert aux quatre cinquième par des bois et forêts. Le relief prononcé rend difficile d'autres usages du sol et le couvert forestier reste dominant. La forêt cerdonnaise se caractérise par de grands ensembles boisés continus, s'inscrivant dans un grand massif forestier.

La végétation locale est dominée par un mélange de feuillus (chênes, charmes, frênes).

L'aménagement de la forêt de Cerdon est principalement affecté à la protection physique contre les risques naturels (chute de blocs, éboulis instables, risques d'embâcle) et à la protection paysagère et localement à la production de bois d'œuvre résineux et feuillus.

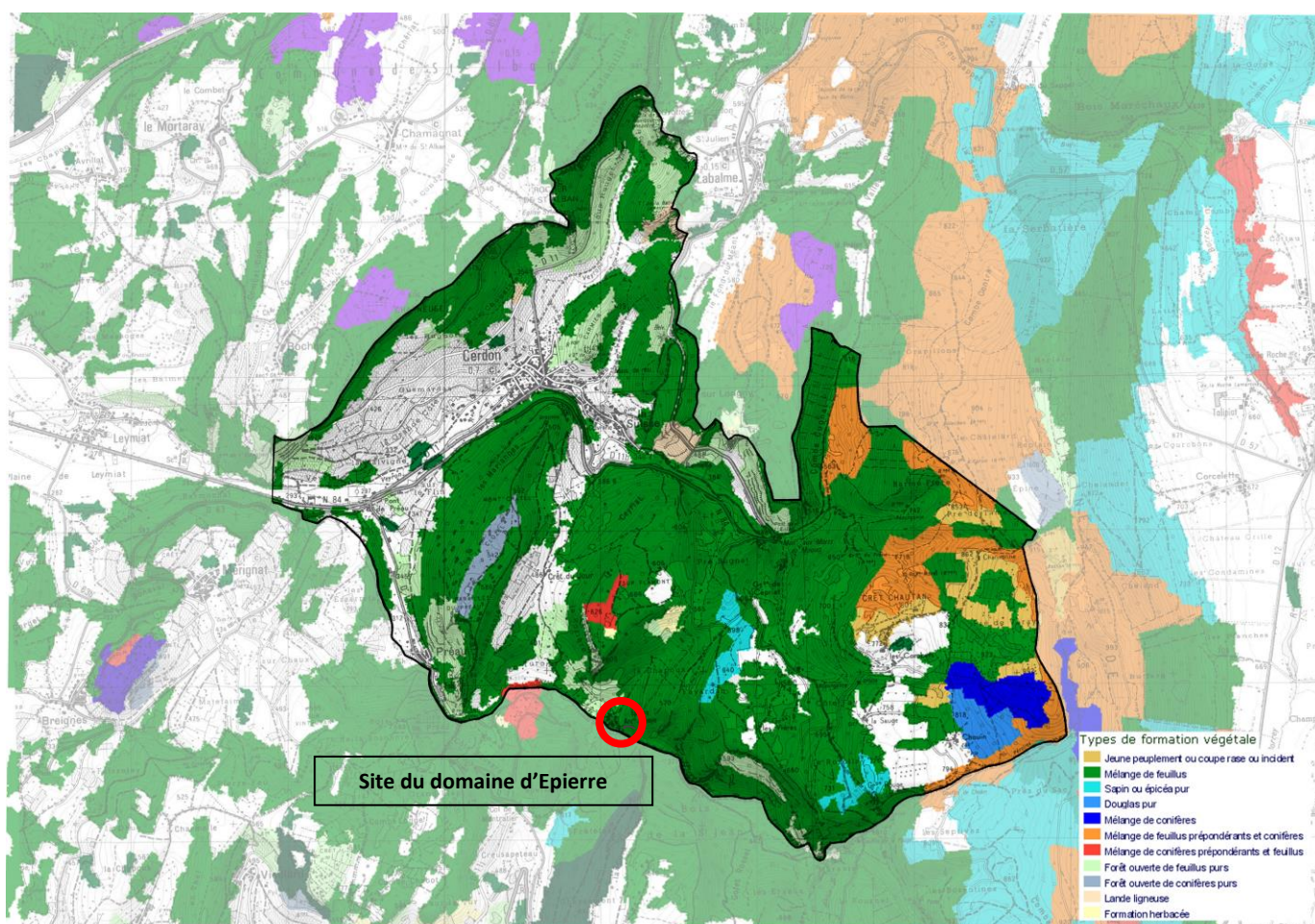


Figure 6 typologie et formation végétales sur la commune de Cerdon. Source : ZBR

Le domaine d'Épierre est situé à proximité d'un ensemble boisé continu appartenant à la commune.

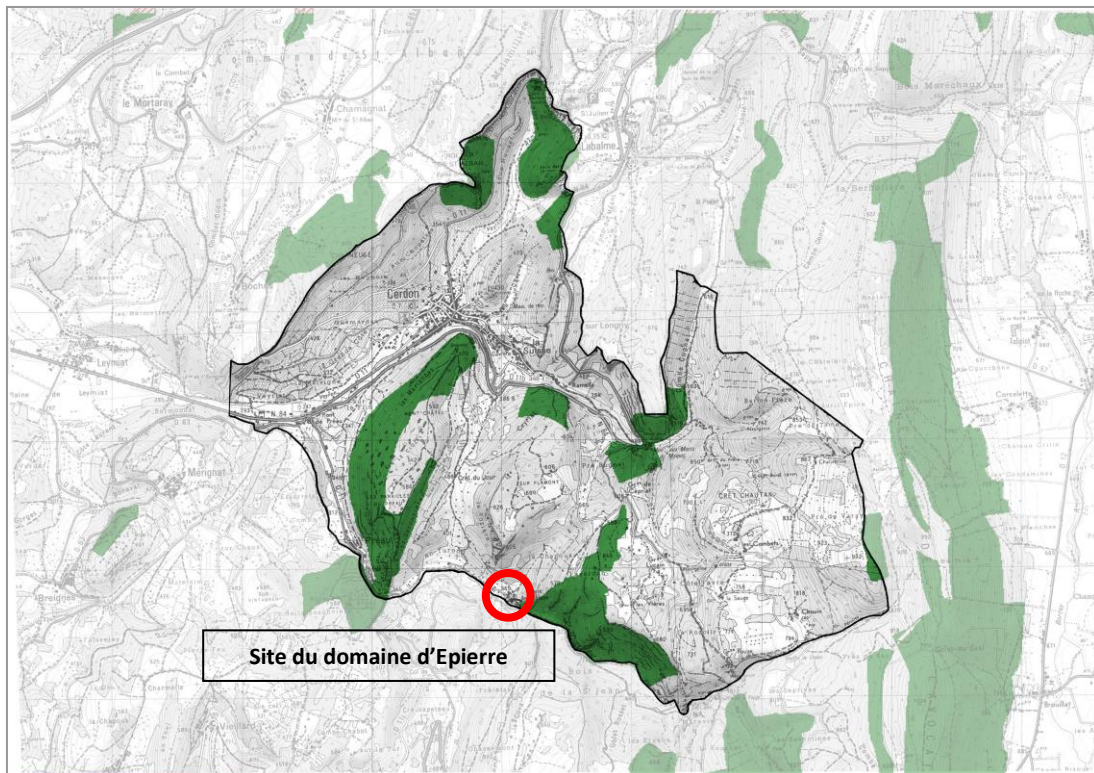


Figure 7 Forêts appartenant à la commune. Source: Agence 2BR

IV.2.2. Ecosystème, faune et flore

La commune de Cerdon n'est pas concernée par un site Natura 2000.

- **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

Cerdon présente plusieurs zones d'intérêt écologique. Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sont des secteurs de la commune reconnus pour leurs valeurs écologiques remarquables (zones à forts enjeux écologiques). Elles couvrent la quasi-totalité de la commune en dehors de sa partie orientale.

Deux types de ZNIEFF sont identifiés sur la commune :

- les ZNIEFF de type 1 (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique)
- les ZNIEFF de type 2 (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes)

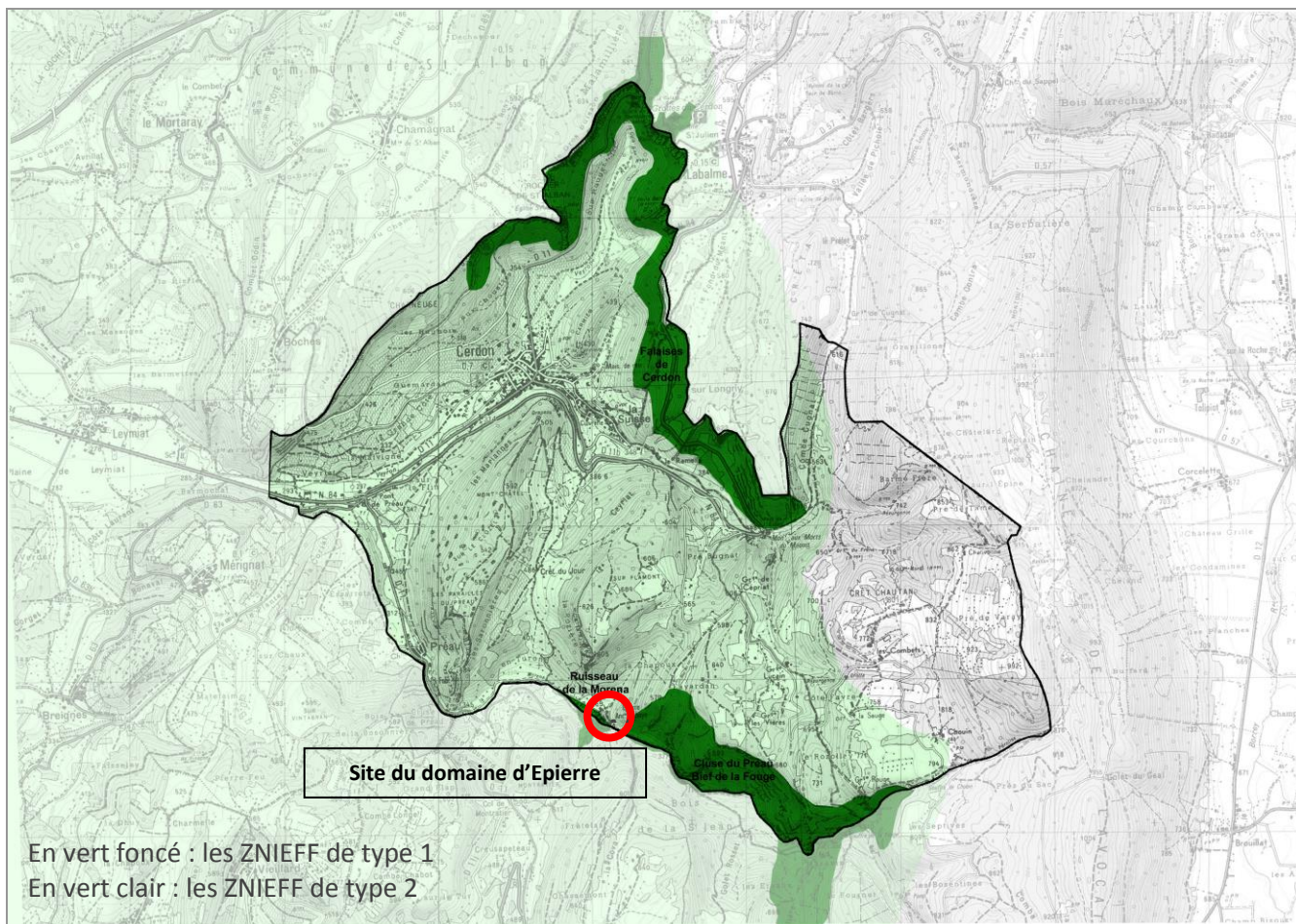


Figure 8 Localisation des ZNIEFF sur la commune de Cerdon. Source : ZBR

Le domaine d'Épierre est concerné par les ZNIEFF de types 1 ET 2 suivantes :

- ZNIEFF de type 1 : Ruisseau de la Morena

Le ruisseau de la Morena est environné de toute part par différents monts boisés. Il accueille plusieurs espèces de papillons d'un grand intérêt. L'Azuré de la Sanguisorbe (*Maculinea teleius*) et l'Azuré des paluds (*Maculinea nausithous*) fréquentent souvent les mêmes sites. Tous deux dépendent de la présence de leur plante-hôte : la Grande Pimprenelle ou Sanguisorbe, et de fourmilières.

Le cuivré des marais (*Lycaena dispar*) a également été identifié sur ce site. Il est, quant à lui, moins exigeant. Son cycle biologique nécessite la présence d'oseilles sauvages.

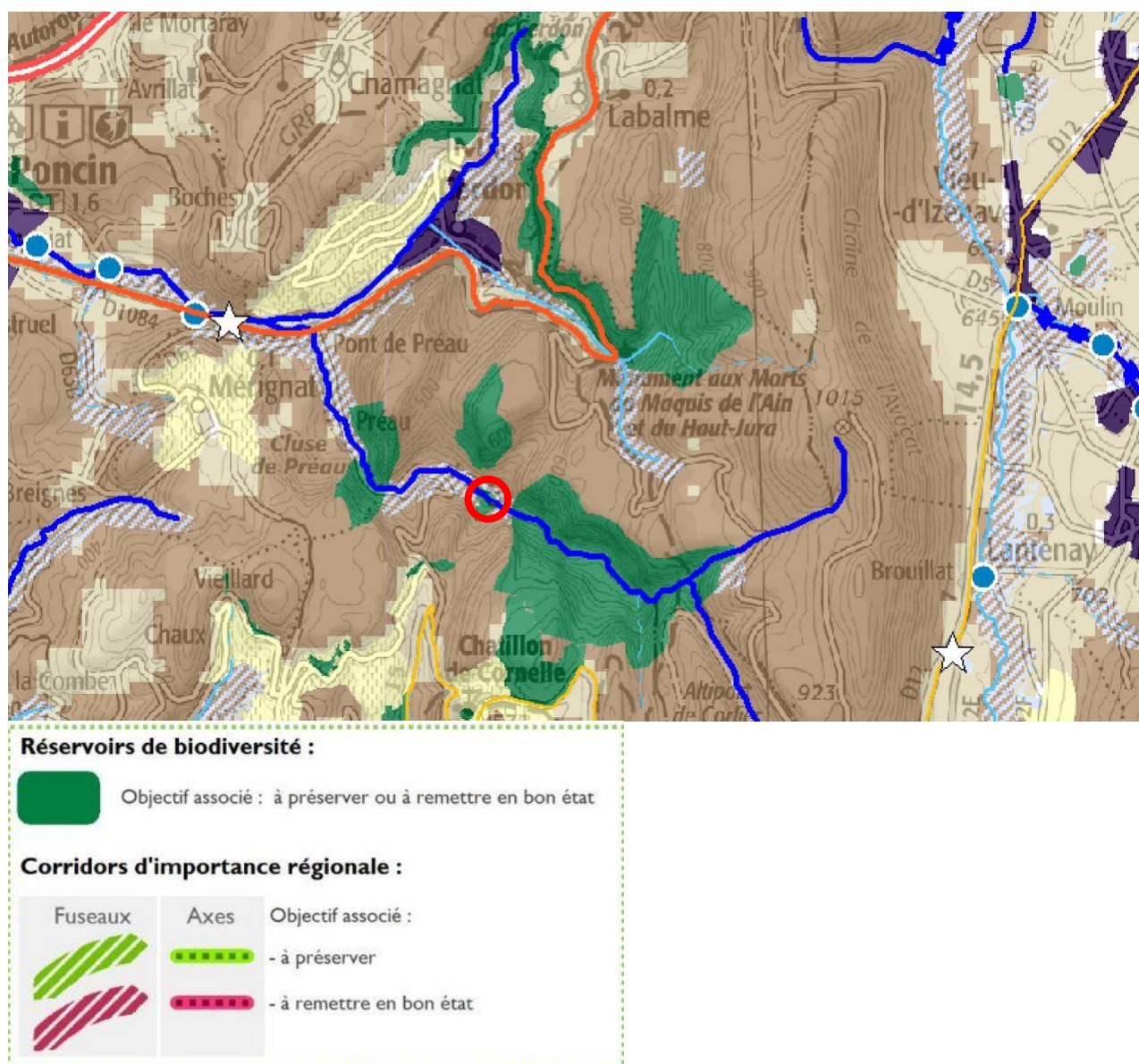
- ZNIEFF de type 2 : Massifs occidentaux du Bugey

Ce massif calcaire de faible altitude a un taux de boisement important. Par ailleurs, la déprise agricole est marquée. Cependant au Nord, l'existence d'un vignoble important contribue au maintien d'un paysage plus ouvert. La diversité des substrats rocheux et le relief tourmenté contribuent à une diversité importante des milieux naturels, de la faune et de la flore.

Les rochers et falaises telles qu'identifiées précédemment sont propices à l'accueil d'une avifaune rupestre. La spécificité des espèces et les menaces pouvant impactées l'habitat des oiseaux ont conduit la préfecture à prendre un arrêté de protection de biotope.

Sur les 23 espèces repérées sur le territoire, 5 (mammifères dont 2 chiroptères) sont protégées par différentes directives européennes (directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels

ainsi que la faune et la flore sauvages, convention de Berne relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu nature du 19/09/1979, convention relative à la conservation des espèces migratrices). Les biotopes spécifiques de Cerdon (grottes, falaises) sont des lieux d'accueil d'une faune particulière voire endémique (oiseaux, insectes, chauve-souris). Bien que la richesse biologique soit limitée, celle-ci se caractérise beaucoup plus par sa rareté et les menaces que les activités humaines peuvent y exercer.



On note l'absence de corridors d'importance régionale au niveau du site d'Epierre.

IV.3 Les enjeux agricoles

IV.3.1. Les motifs paysagers agricoles

Sur une superficie totale de 1173 Hectares, 385 Ha sont consacrés à l'activité agricole. Le territoire restant est couvert par des bois, des landes, des friches et le foncier bâti.

L'activité agricole est principalement orientée vers l'exploitation de la vigne. Les surfaces occupées par cette culture sont réparties en plusieurs zones orientées au Sud dont la principale est située à l'Ouest, sur les coteaux de Charneuse. Cette activité offre à Cerdon un motif paysager très intéressant, reflétant une

véritable image de terroir.

L'activité viticole permet de faire vivre non seulement des emplois permanents mais aussi une cinquantaine de saisonniers (vendange, etc.) et d'entretenir les terres des coteaux.

La commune de Cerdon est réputée pour son vin pétillant, vins du Bugey classés AOC (Appellations d'Origine Contrôlées).

On trouve également des parcelles en herbe, principalement sur les hauteurs à l'Est du territoire communal. Ces reliefs à dominante forestière accueillent plusieurs fermes isolées ou petits groupements bâtis. On trouve également des parcelles agricoles dans le fond de vallée de part et d'autre de la RD11, ainsi que dans la vallée du Crêt du Jour.



Figure 9 vue sur les reliefs agricoles à dominante forestière



Figure 10 vue sur les coteaux viticoles depuis les falaises près de Labalme

Le site du domaine d'Épierre n'est pas concerné par une activité agricole.

V – OBJECTIFS ET PROJET

V.1 Localisation du site

Le domaine d'Épierre ou appelé Château d'Épierre ou cellier d'Épierre constitue un ensemble de bâtiments dans une propriété de 26 hectares, orientée au Sud et à l'Ouest et baignée par la rivière La Morena-La Fouge qui la limite au Sud et à l'Ouest.

Il est situé dans un hameau « lieu-dit le Préau » situé à 3km au Sud du Bourg principal. En prenant la route du col de Montratier, on accède dans une cluse et, après avoir longé le ruisseau de la Morena sur environ 1km, on arrive à l'entrée du cellier entouré de collines à vignoble. Le domaine se trouve le long de la rivière dont un filet d'eau est canalisé dans le parc du cellier.

Le domaine d'Épierre se situe dans en zone N du PLU, correspondant à une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

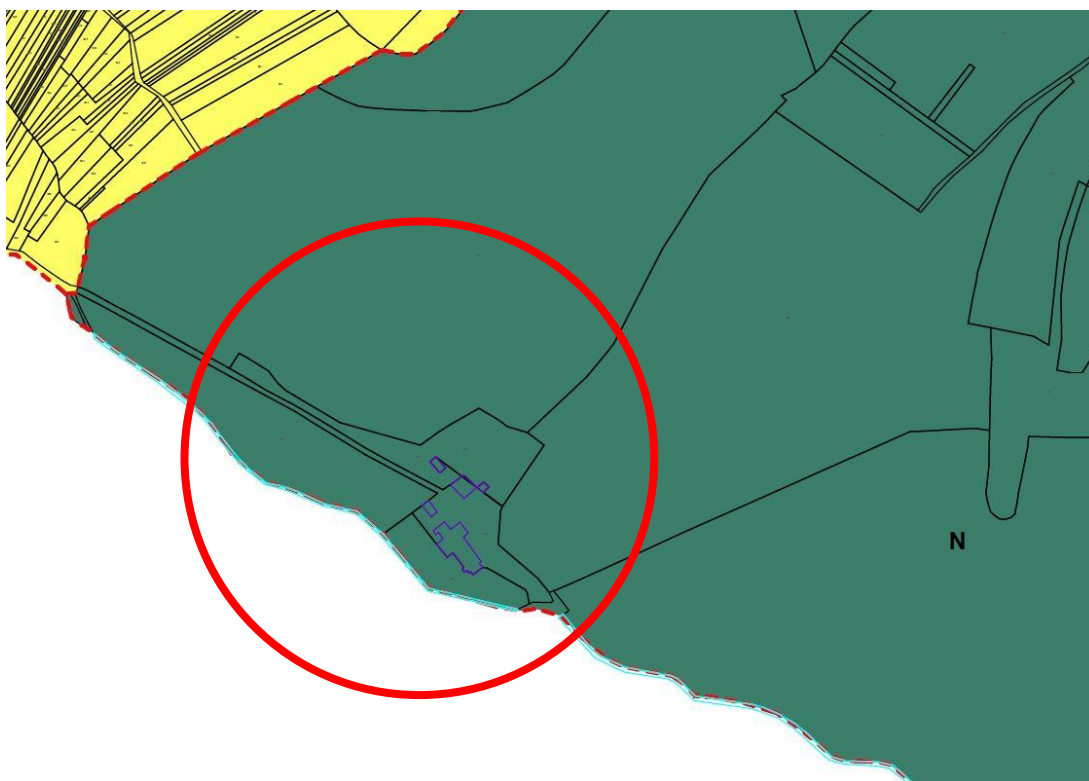


Figure 11 Zoom sur le domaine d'Épierre situé en zone N du PLU

V.2 Situation historique et patrimoniale

V.2.1. Rappel historique sur le domaine d'Épierre

La première mention du village en 1187 évoque la possession des vignes par les chanoines, il est dans le domaine des seigneurs de Coligny qui signent une charte en faveur des chartreux en 1207. En 1116, Alix de Coligny donne aux chartreux de Meyriat ses biens sur Épierre et en Rosières. L'acte de donation leur permet d'acheter des vignobles et de construire un cellier. Le domaine fut agrandi ultérieurement par des donations successives effectuées par la noblesse et par l'acquisition des fermes de montagne, ce qui explique l'importance du bâtiment actuel.

Les nouveaux seigneurs Thoire-Villars accordent une franchise en 1260, une tour est construite avant que Cerdon ne passe à la maison de Savoie. Sous sa houlette, les seigneurs sont successivement La Chambre, Ducs de Nemours puis les Quinsons.

A préau existait déjà une fondation de bénédictins de Nantua et il est lieu de pèlerinage dès le XIV^e siècle. En 1129 une papeterie s'installe aussi à Préau. En 1479 la paroisse est érigée en chapitre.

Les chartreux exploitent leurs vignes et en louent près de 500 ans.

La chartreuse de Meyriat est entièrement démembrée à la Révolution et rasée en 1799.

En 1791, la chartreuse d'Épierre, déclaré bien national, échappe à la démolition que subit « la maison mère » et est vendue au citoyen Orcel de la Tour de Jujurieux. Ses héritiers le vendent au baron de Gerland en 1820, qui le vend ensuite en 1831 au baron de Gerland en 1820, qui le vend aussi en 1831 au baron Gerphanion de Cibeins qui reconstruit la chapelle détruite à la Révolution.

C'est autour de la collégiale de Cerdon où officie le vicaire Jean-Claude que l'ordre des pères et sœurs maristes est fondé au XIX^{ème} siècle.

Les vignes qui entouraient le cellier disparurent au XIX^{ème} siècle, victimes du phylloxera.

En 1870, c'est la famille Chavent qui le rachète et l'occupe jusqu'en 1983. Le 30 Décembre 1947, Philippe de Gaulle épouse dans la chapelle aujourd'hui partiellement détruite, Henriette de Montalembert (parente de Chavent). C'est la famille Chavent qui le céda, car le bâtiment menaçait ruine, le 8 Octobre 1983 à des particuliers décidés à sauver l'un des plus anciens témoignages de l'histoire du Département.

Ils achètent la demeure en vue d'y installer un Centre d'Aide par le Travail. Le projet ayant échoué, le bâtiment, bien que rénové (toiture refaite sur les conseils de l'architecte des bâtiments de France) par les nouveaux propriétaires est laissé sans surveillance. Les pillages puis l'incendie dont il est victime en 1992 dépouillent le château des décorations, des boiseries et des cuves. Aujourd'hui bien que protégé par une toiture provisoire une fermeture des lieux s'impose. La revente à Monsieur et Madame Papet est le signe du début du renouveau de ce site.

V.2.2. Un site d'intérêt architectural et patrimonial

Le domaine Cellier d'Épierre représente un potentiel culturel et paysager exceptionnel. L'histoire du domaine est significative de la campagne cerdonnaise. Il est l'unique témoin du savoir-faire des moines chartreux maintenant que l'abbaye de Meyriat n'est quasiment plus visible. **Il convient d'ajouter que le cellier d'Épierre et sa ferme, ainsi que les deux parcelles qui les entourent (section C parcelles n°855 et 856) sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques en raison de l'architecture exceptionnelle du cellier voûté, la qualité remarquable des bâtiments liés à l'activité viticole et l'importance du rayonnement de la chartreuse de Meyriat à laquelle cette ensemble était rattaché.**

Le cellier

Le bâtiment principal orienté Nord-Est-Sud-Ouest voit s'imbriquer deux tours carrées à trois niveaux. Au premier niveau se trouve une cave voûtée de 30m de longueur. Ce cellier datant probablement du XIII^{ème} siècle a été remanié ultérieurement, il abritait d'énormes cuves anciennes cerclées de bois aujourd'hui disparues. Au premier étage que l'on rejoint par un escalier de pierres, une longue galerie conçue vers 1560 permet d'accéder aux pièces d'habitation (XIX^{ème} siècle) et se termine par une chapelle.

Le cellier qui date du XIII^{ème} siècle a été construit dès l'origine pour servir de cellier il a été ensuite modifié par l'adjonction des deux tours et d'un niveau supplémentaire pour servir également de logement (XVI^{ème} et XIX^{ème} siècle).

Seule l'adjonction d'étage ainsi que d'importants aménagements intérieurs sont certains grâce à un linteau daté de 1560. Le plancher suspendu du cellier voûté est très rare et d'excellente facture. Le cellier a gardé de la majesté et ses volumes (13x30 m pour la salle voûtée dans le bâtiment principal) malgré les pillages et l'incendie qui a fait disparaître toute la partie du XIX^{ème} siècle et ravagé l'étage dont seul subsistent les structures.

La ferme

Le bâtiment annexe est un corps de ferme érigé avant la Révolution Française et modifié au XIXème siècle. Il se compose de deux niveaux. Chaque niveau est divisé en trois travées par deux cloisons supportant chacune les deux fermes de charpente. Au rez-de-chaussée se trouvaient une étable et une écurie séparée par l'aire de battage. A l'étage dans la travée située au Nord-Ouest se trouvait l'habitation et au Sud-Est le fenil.

Le hangar, l'atelier et la dépendance

Au début du XXème siècle trois bâtiments formant annexes à la ferme ont été élevés. Il s'agit :

- d'un hangar à matériel couvert de tuile mécanique sous charpente métallique triangulée situé à l'extérieur de la cour du cellier,
- d'un bâtiment d'atelier situé sur la façade Sud-Est de la ferme composé de deux niveaux, chaque niveau comportant sur la façade sur cour une porte et une fenêtre (à l'étage donnant sur une coursive qui était accessible depuis l'extérieur par un escalier en applique de la façade),
- d'un bâtiment servant de stockage de matériel agricole



Figure 12 Abbaye d'Épierre. Source : mapio.net

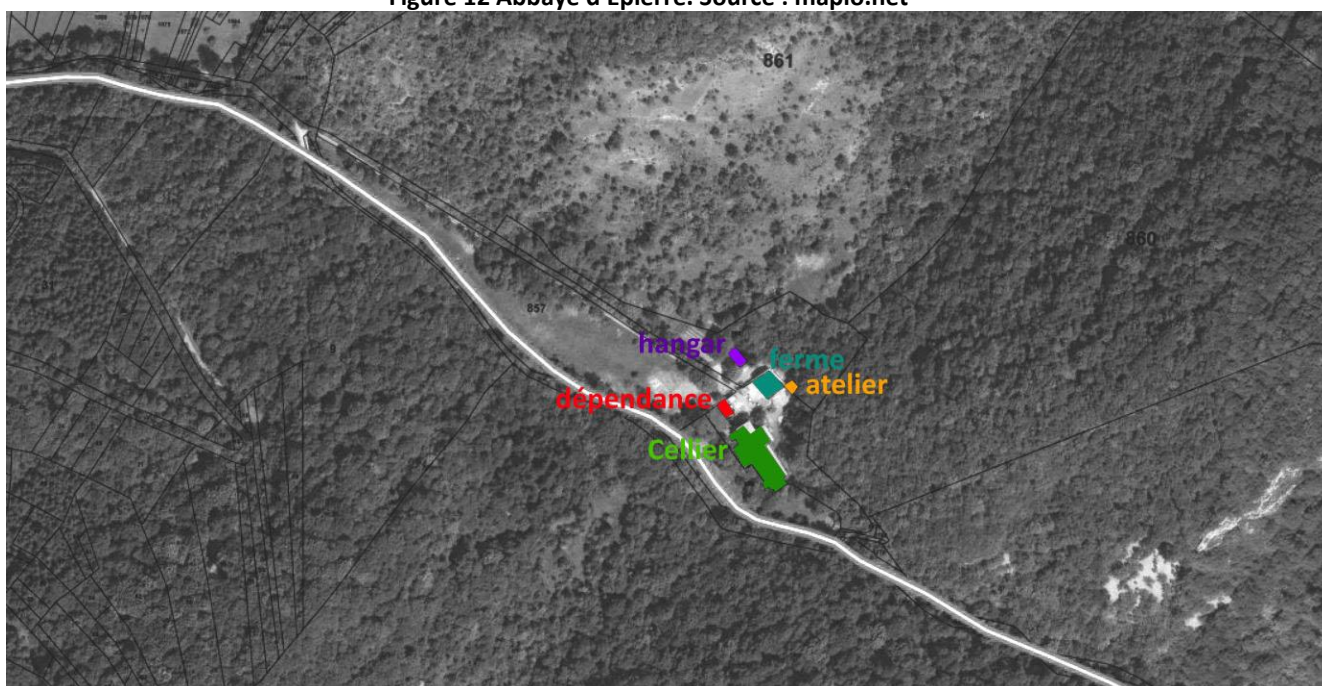


Figure 13 Les bâtiments du domaine d'Épierre. Source : Agence 2BR

V.3 Objectif poursuivi

Le projet de réhabilitation porte aujourd'hui sur le cellier et les quatre bâtiments annexes à ce dernier.

- La ferme
- Le hangar
- L'atelier
- La remise

Il convient de préciser que ces bâtiments seront conservés intégralement et réhabilités dans leurs volumes existants.

En termes de programmation, le projet de réhabilitation doit permettre de recevoir de l'habitation (logement et chambre d'hôtes).

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Cerdon doit permettre :

- **La réhabilitation dans les volumes existants du domaine d'Epierre pour permettre la conservation et la mise en valeur de cet ensemble patrimonial inscrit à l'inventaire des monuments historiques.**
- **Le changement de destination des bâtiments du domaine d'Epierre repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- **Modification des articles N3 et N4 du règlement pour assurer, d'une part, la desserte du terrain concerné par les réseaux, et d'autre part pour sécuriser l'accès au site.**

Pour ce faire, des modifications seront à apporter sur le règlement et le zonage. Le PADD et les OAP ne seront pas rectifiés.

Il est à noter que la création d'annexes et d'extensions ne sera pas autorisée.

VI – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEE DU P.L.U.

La partie ci-après a pour finalité de présenter les différentes modifications apportées au projet de PLU dans le cadre de la procédure de révision allégée.

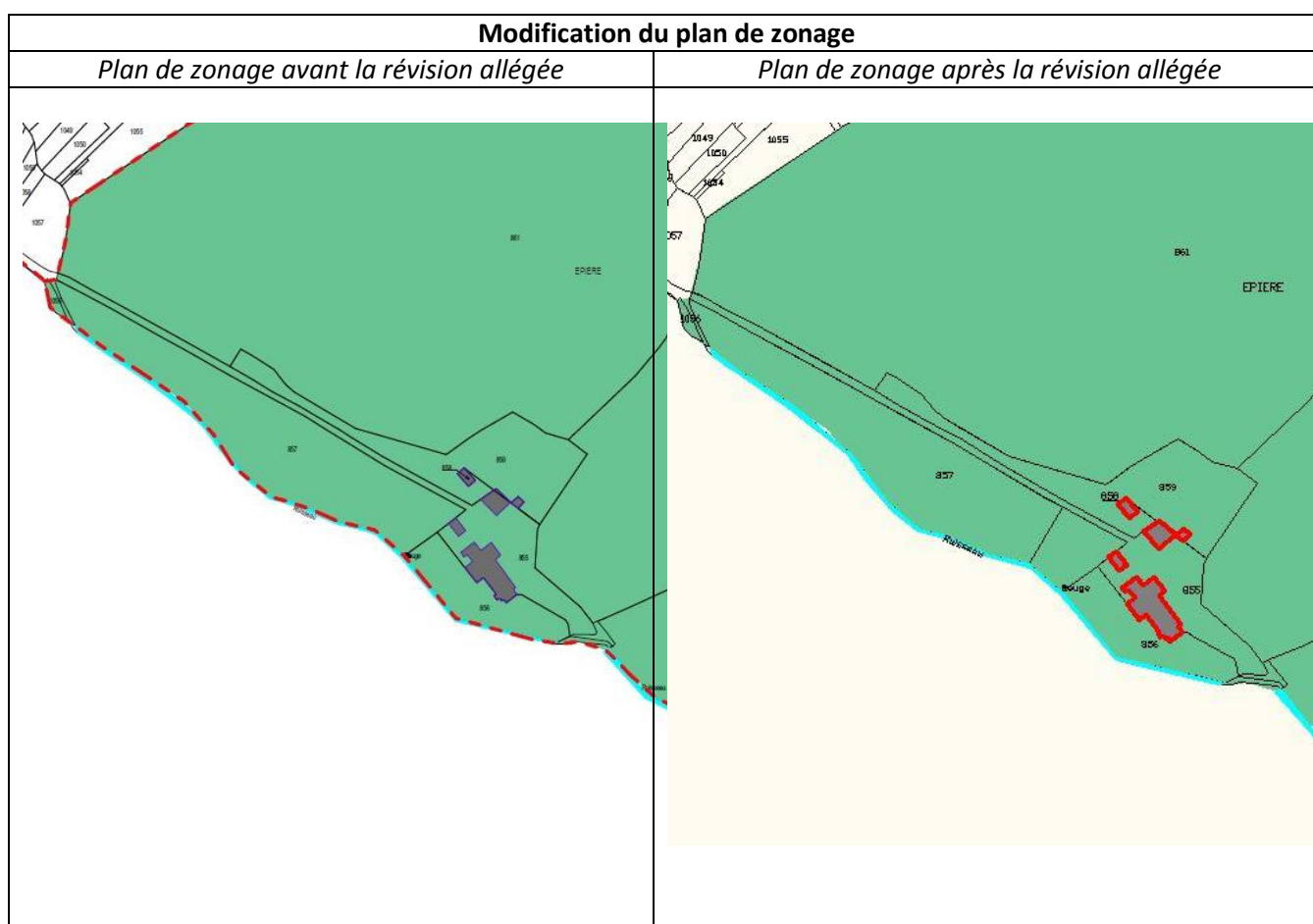
Afin de sauvegarder le patrimoine bâti remarquable, la présente procédure permettra d'une part, de réhabiliter le domaine d'Epierre dans les volumes existants et d'autre part, les changements de destination des locaux existants au bénéfice de la destination habitation.

En effet, suite à la loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (2014), le code de l'urbanisme prévoit à travers l'article L.151-11, que le règlement peut désigner « (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». La zone N est concernée par la présence d'un patrimoine pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11. L'évolution du bâti ainsi permise rendra les bâtiments utilisables et leur donnera de nouveaux usages en lien avec l'habitation (logement et chambre d'hôtes).

VI.1 Modification du plan de zonage

Les parcelles qui font l'objet d'un classement en zone naturelle patrimoniale sont les suivantes : C 855, C 856, C 857, C 858 et C859. Cet ensemble représente une superficie de 1.9ha. Il convient de préciser que le domaine d'Epierre reste classé en zone naturelle.

Sur le plan de zonage, un repérage graphique sera rajouté pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.



La commune de Cerdon a choisi de repérer 5 bâtiments dans le but de permettre leur évolution, tout en prenant en compte les 4 critères suivants :

- La valeur patrimoniale, et les caractéristiques architecturales, historiques et culturelles
- L'intérêt agricole : le changement de destination ne doit pas entraîner des risques de nuisances ou des contraintes au développement d'une exploitation agricole,
- La qualité des paysages à proximité immédiate du bâti concerné et la prise en compte des vues sur lesdits bâtiments
- L'insertion urbaine (voirie, réseau, assainissement...): l'unité foncière doit être desservie à proximité des réseaux d'eau et d'électricité.

Ces 5 bâtiments correspondent à la ferme, la dépendance, l'atelier, le hangar et le cellier. L'ensemble de ces bâtiments seront transformés pour de l'habitation.



Figure 14 photo aérienne des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Il convient de rappeler que la désignation de ces bâtiments dans le document d'urbanisme au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme n'autorise pas de fait tout projet de changement de destination qui reste soumis à l'avis conforme de la CDEPENAF.

VI.2 Modification du règlement

Le règlement de la zone naturelle (N) sera modifié afin de permettre la réhabilitation du domaine dans les volumes du bâti existant et le changement de destination du bâti repéré au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme. Pour ce faire, les articles N1 et N2 seront modifiés.

D'autres modifications portent sur les articles N3 et N4 du règlement pour assurer, d'une part, la desserte du terrain concernée par les réseaux, et d'autre part pour sécuriser l'accès au site.

REGLEMENT AVANT LA REVISION ALLEGEE

La zone N est une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Une zone Nt, dans lequel l'implantation d'aérogénérateurs, et plus généralement tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien, sont autorisés.
- Une zone Nj, correspondant à des jardins à préserver, dans lesquels sont néanmoins autorisés les aménagements, extensions, et annexes des habitations existantes.
- Une zone Nh correspondant au secteur bâti en contre-haut de la rue de la Suisse, ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif.
- Une trame spécifique de protection des captages d'eau potable se surajoute aux zones délimitées.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, industrielles, artisanales
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.

- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

En outre sont autorisés dans la zone Nj :

- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments liées à la piscine dans la limite de 20 m² maximum.
- Les abris de jardin limité à 20m² liés aux bâtiments existants.
- Les garages limités à 50m² liés aux bâtiments existants.
- Les ouvrages et équipement lié à la sécurité des bâtiments.
- Les extensions sont autorisées si elles ont une emprise au sol d'un minimum de 80 m².

En outre, sont autorisés dans la zone Nh :

- les extensions de bâtiments existants.

En outre, sont autorisés dans la zone Nt :

- l'implantation d'aérogénérateurs et tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien.

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 4 mètres de largeur.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Le secteur Nt n'est pas soumis aux conditions énoncées ci-dessus.

REGLEMENT APRES LA REVISION ALLEGEE

La zone N est une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Une zone Nt, dans lequel l'implantation d'aérogénérateurs, et plus généralement tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien, sont autorisés.
- Une zone Nj, correspondant à des jardins à préserver, dans lesquels sont néanmoins autorisés les aménagements, extensions, et annexes des habitations existantes.
- Une zone Nh correspondant au secteur bâti en contre-haut de la rue de la Suisse, ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif.
- Une trame spécifique de protection des captages d'eau potable se surajoute aux zones délimitées.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, industrielles, artisanales
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- **Les habitations en dehors des cas prévus à l'article N2 du règlement.**

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

- Les changements de destination au bénéfice de la destination habitation pour les bâtiments existants repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

En outre sont autorisés dans la zone Nj :

- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments liés à la piscine dans la limite de 20 m² maximum.
- Les abris de jardin limité à 20m² liés aux bâtiments existants.
- Les garages limités à 50m² liés aux bâtiments existants.
- Les ouvrages et équipement lié à la sécurité des bâtiments.
- Les extensions sont autorisées si elles ont une emprise au sol d'un minimum de 80 m²

En outre sont autorisées pour les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

- la réhabilitation dans les volumes du bâti existant

En outre, sont autorisés dans la zone Nh :

- les extensions de bâtiments existants.

En outre, sont autorisés dans la zone Nt :

- l'implantation d'aérogénérateurs et tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien.

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 4 mètres de largeur.

Pour les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, la voirie doit être de largeur suffisante pour que les services de secours puissent intervenir sur les lieux du bâti existant.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Lorsqu'il s'agit des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, la réhabilitation et le changement de destination peuvent être autorisés en l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de la mise en place d'une solution d'alimentation par captage privé. Pour rappel, l'utilisation d'une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la

nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Le secteur Nt n'est pas soumis aux conditions énoncées ci-dessus.

Une autre modification porte sur la partie « V. prescriptions graphiques du règlement » des dispositions générales du règlement.

REGLEMENT APRES LA REVISION ALLEGEE

V. Les prescriptions graphiques du règlement

Changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Ainsi le plan de zonage repère les bâtiments qui peuvent faire l'objet de d'un changement de destination. Le règlement de la zone N autorise le changement de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

VII JUSTIFICATION DE LA REVISION ALLEGEE

Cette partie a pour but de justifier les différentes modifications apportées au regard des documents d'urbanisme de rang supérieur, du cadre réglementaire et législatif.

VII.1 Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La révision allégée est compatible avec le PADD du PLU et vient même renforcer certains objectifs du PADD. En effet, le PADD affirme l'objectif de repérer les éléments du patrimoine sur le territoire communal afin de faciliter leur conservation. La présente procédure a pour finalité de repérer les bâtiments existants du domaine d'Épierre pour leur permettre de bénéficier d'un changement de destination au bénéfice de l'habitation, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. De plus, le nouveau projet de règlement autorise la réhabilitation dans les volumes des bâtiments existants et repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ces mesures permettent aux bâtiments existants identifiés de les maintenir, d'évoluer et de les protéger de toute dégradation. De fait, elle contribue à l'enjeu identifié par le PADD de valoriser et conserver le patrimoine communal.

De plus, deux des enjeux du PADD sont de « protéger les espaces naturels et les coteaux viticoles de l'urbanisation » puis de « respecter les coupures vertes ». La volonté de la commune est de pérenniser les activités viticoles et les espaces naturels en déployant les capacités de développement urbain dans les dents creuses et sous la forme d'un épaississement du bourg. Elle souhaite maintenir les principaux ensembles paysagers et écologiques existants (coupures vertes) dont l'intérêt est à la fois paysager, mais aussi écologique dans la mesure où l'urbanisation crée des obstacles aux déplacements de la faune. Les mesures proposées par la présente révision allégée ne viennent permettre aucun nouveau développement en zone naturelle qu'il convient toujours de protéger du développement de l'urbanisation. Comme évoqué précédemment, les autorisations de réhabilitation et de changement de destination des bâtiments dans leur volume existant, repérés au titre de l'article L.151-11 n'ont pas d'impact sur l'environnement et le paysage. Elles vont même jusqu'à conforter les enjeux paysagers du secteur concerné. En cela, les mesures proposées vont dans le sens des orientations du PADD.

Ces mesures ne remettent pas en cause l'objectif de préserver les terres agricoles et renforcer la vocation des zones dédiées à l'agriculture. Les objectifs de développement démographique et urbain ne sont pas remis en cause par cette modification qui reste très ponctuelle et n'impacte aucunement l'équilibre urbain et démographique de la commune.

VII.2 Compatibilité avec le SCoT BUCOPA

Le SCoT BUCOPA prescrit de valoriser les éléments du patrimoine et gérer leurs abords au travers d'une identification des éléments du patrimoine et d'une mise en place de mesures pour leur mise en valeur. Il recommande donc de recenser les éléments qualitatifs du patrimoine qu'il convient d'identifier dans le projet de PLU. Le SCoT demande que l'urbanisation aux abords des sites d'intérêt paysager soit gérée afin de ne pas compromettre la qualité du site.

Dans le cadre de la procédure de révision allégée, les modifications du règlement ne créent pas de droits à construire et n'introduisent pas de nouvelles règles permettant d'urbaniser les alentours du site. L'autorisation de changement de destination pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et la réhabilitation dans les volumes existants permise pour ces bâtiments repérés ne compromettent pas la perception de celui-ci, d'autant plus que les annexes et les extensions ne sont pas permises. Il convient également de rappeler que le projet de requalification est soumis à la servitude AC1 qui contraint l'urbanisation des abords dans un périmètre de 500m.

VII.3 Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques

La maison dite « château d'Epière » est affectée d'une servitude de protection des monuments historiques AC1 instituée au titre de la loi du 31 Décembre 1913.

Limitation au droit d'utiliser le sol au niveau de la servitude AC1

- Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés.
- Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500mètres d'un monument classé ou inscrit.
- Interdiction du camping et du stationnement de caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains camping et de caravanage à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement.

Les modifications envisagées par la révision allégée ne vont pas à l'encontre des limitations au droit d'utiliser les sols de la servitude AC1.

VII.4 Un projet de réhabilitation qui bénéficie d'une desserte complète des réseaux

Les modifications présentées précédemment sont nécessaires pour permettre la réalisation du projet de réhabilitation. La partie ci-après montre la faisabilité du projet, justifiant ainsi de la pertinence des modifications apportées au projet de PLU.

VII.4.1. Réseau d'électricité et Telecom

Il existe un réseau électrique aérien sur le chemin communal lequel permet l'accès au terrain du projet. Les travaux nécessaires sont simplement ceux visant à connecter le réseau public au domaine d'Epière sur une distance de 390mètres. Cela passe par l'installation d'un poste de transformation de courant électrique affecté à l'alimentation du réseau de distribution publique d'électricité. En conclusion, la zone concernée bénéficie bien d'une desserte par les réseaux d'électricité. Les exploitants se sont engagés à prendre en charge le coût des réseaux d'électricité (cf. facture en annexes).

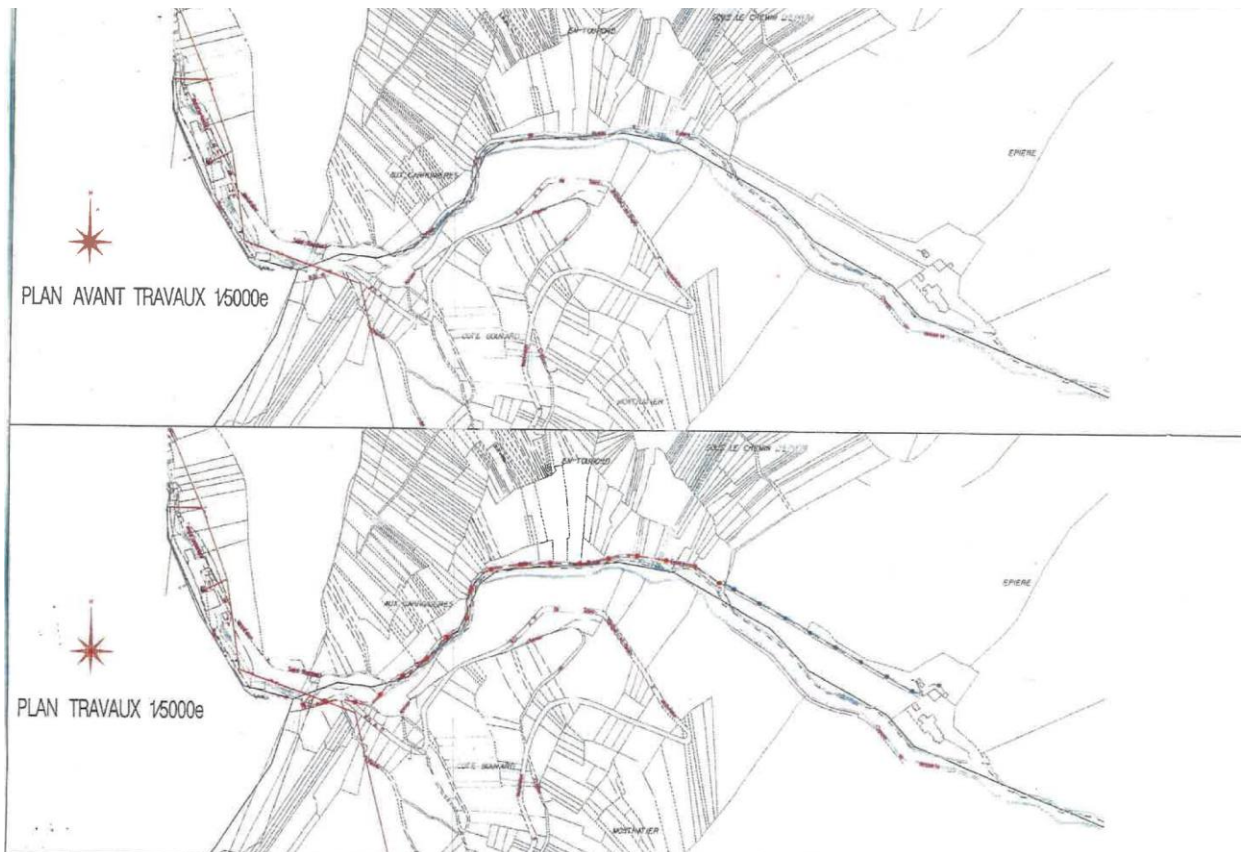


Figure 15 Réseau ERDF avant et après les travaux. Source : ERDF

VII.4.2. Assainissement

Le Système d'assainissement autonome est validé par le SPANC. Par ailleurs, le dispositif est composé d'une fosse septique toutes eaux de 5000 litres et d'un filtre à sable vertical drainé de 60m². Les exploitants se sont engagés à prendre en charge le coût du dispositif d'assainissement.

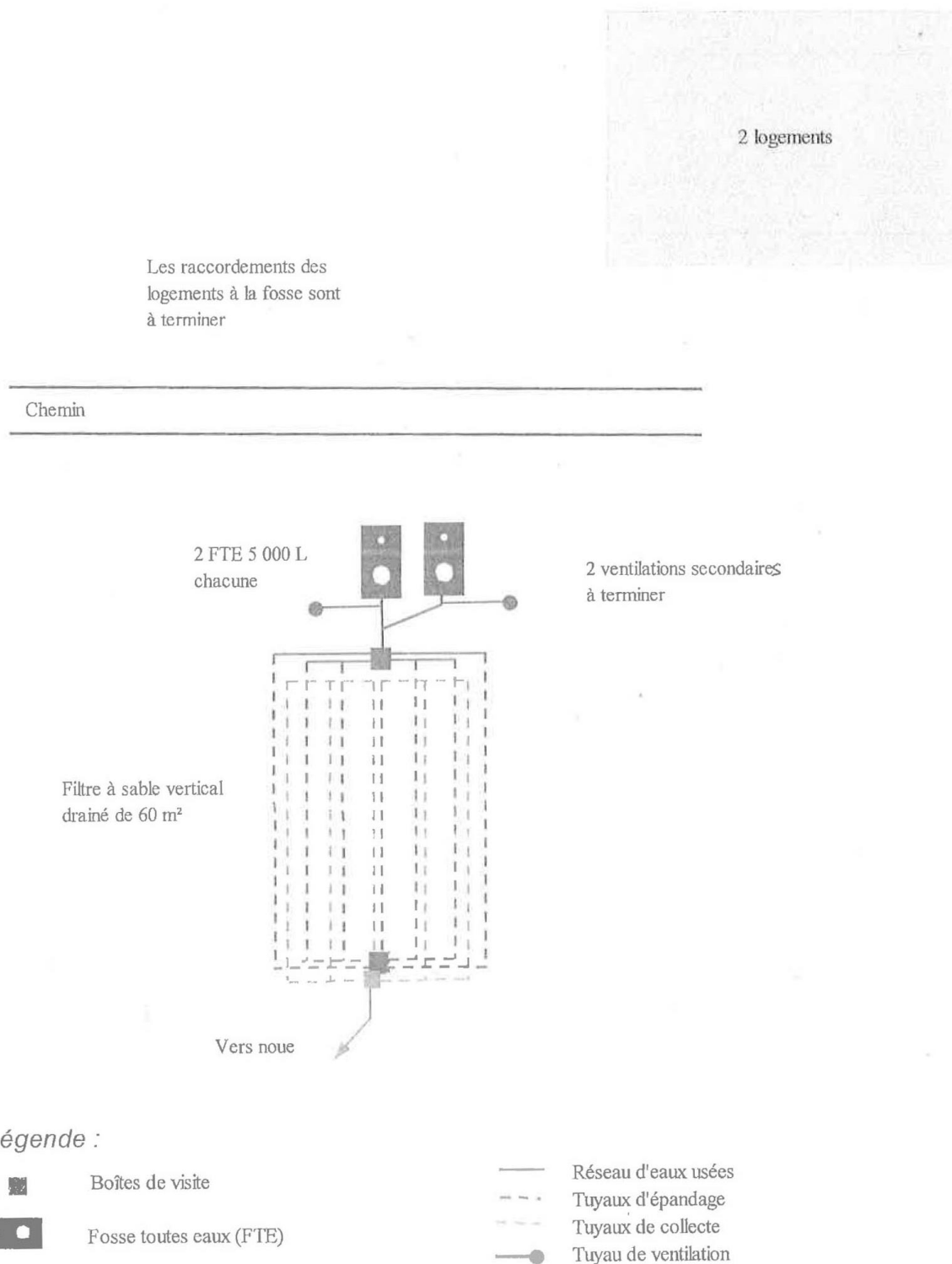


Figure 16 Système d'assainissement autonome. Source : Conseil général de l'Ain

L'adoption du système d'assainissement autonome est compatible avec l'article N4 du règlement qui autorise l'assainissement individuel dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif.

VII.4.3. Eau potable

Le site est pourvu d'un captage d'eau existant localisé au niveau de la dépendance pour desservir la ferme.

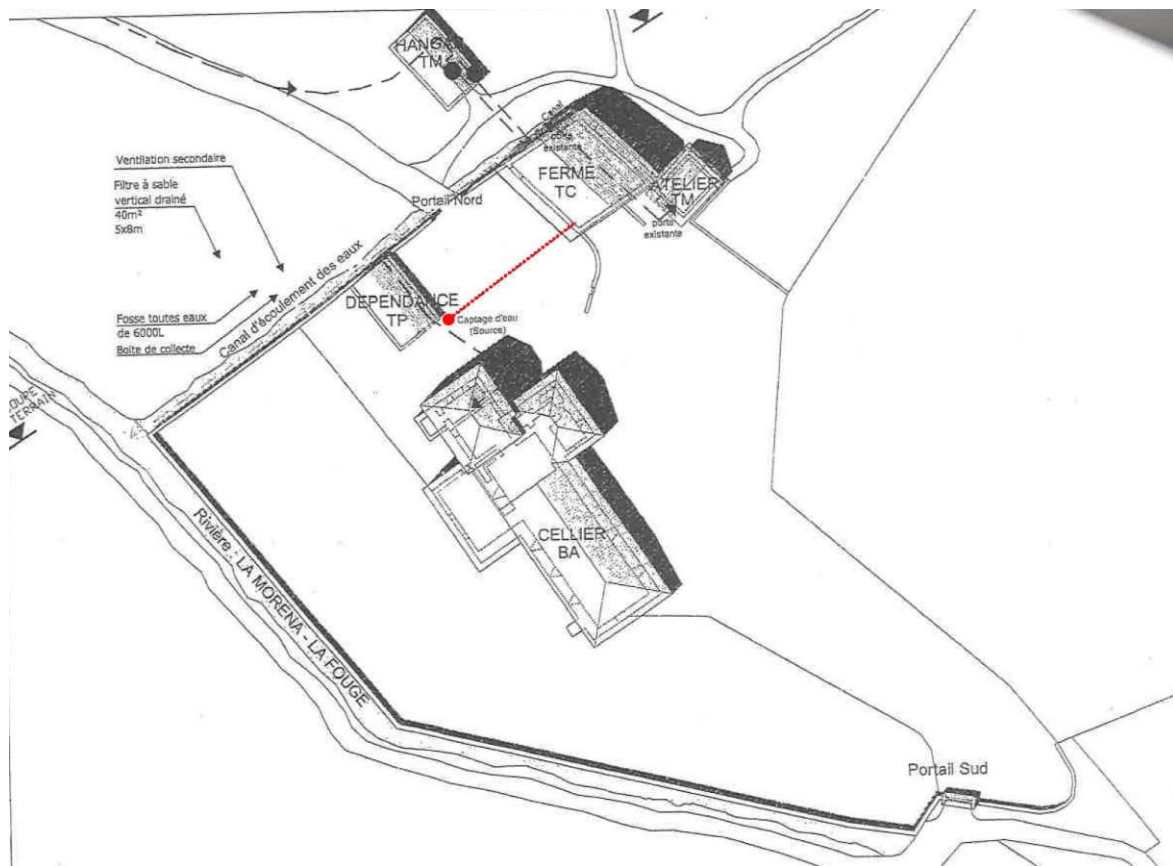


Figure 17 Plan masse du projet de réhabilitation du domaine d'Épierre. Source : Bruno Morel Architecte

Les analyses microbiologiques effectuées par le laboratoire santé environnement hygiène de Lyon démontrent un aspect favorable pour la consommation humaine.

Les exploitants se sont engagés à prendre en charge le coût relatif à la création d'un puits.

L'exploitation d'un captage d'eau privé est compatible avec l'article N4 du règlement modifié qui autorise le captage d'eau par puit et forage pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

En conclusion le terrain concerné par le projet de réhabilitation est sécurisé et desservi par tous les réseaux d'eau et d'électricité (cf. plan de synthèse des réseaux ci-dessous).

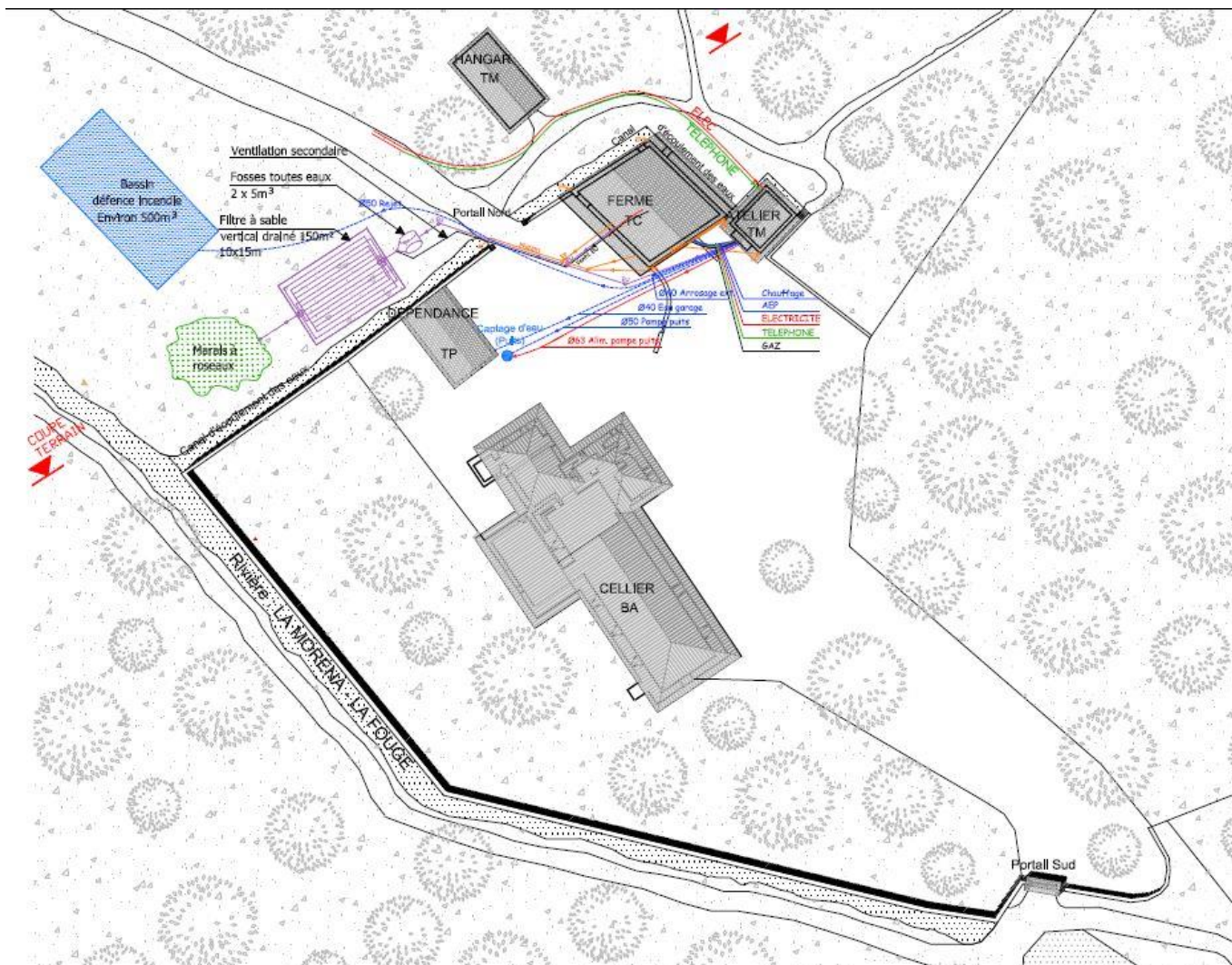


Figure 18 Plan des réseaux. Source : Bruno Morel

VII.4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues du projet de réhabilitation sont acheminées vers un exutoire naturel en direction de la rivière.

Cela est compatible avec l'article N4 du règlement qui précise que les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent, soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau séparatif existe, soit être acheminées vers un exutoire naturel.

VII.4.5. Défense incendie

Dans son attestation délivrée le 22 février 2017, le service départemental d'incendie et de secours de l'Ain indique que l'accès au site de l'abbaye d'Epierre est possible par la départementale 11 depuis le lieu-dit « Pont de Préau » sur 1.6 km puis par un chemin carrossable sur une distance d'environ 1.080 km. L'accès au site par des véhicules poids lourds est possible. Le retournement des véhicules d'intervention PL est également possible sur la propriété.

Un relevé de mesures de la largeur de la voirie et des accotements au niveau du chemin communal révèle qu'elle fluctue entre 4.3 mètres et 5.8 mètres.



Figure 19 Plan cadastral faisant état de la largeur de la voirie et des accotements sur le chemin d'Epiere. Source: Agence 2BR

L'ensemble de ces éléments confirment d'une part l'accessibilité du site, et d'autre part la comptabilité avec l'article N4 du règlement modifié qui précise que pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, la voirie doit être de largeur suffisante pour que les services de secours puissent intervenir sur les lieux du bâti existant.

Le propriétaire a aussi installé une réserve d'eau de 500 m3 à proximité des bâtiments existants.

VII.5 Adapter le règlement de la zone Naturelle : autoriser la réhabilitation dans les volumes du bâti existant et les changements de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

VII.5.1. Rappel des choix opérés

L'objet de cette révision allégée est de permettre la réhabilitation d'un patrimoine inscrit à l'inventaire des monuments historiques et d'ouvrir les possibilités d'évolution en matière d'occupation du bâtiment sans remettre en cause l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

VII.5.2. Impacts et compatibilité des modifications opérées

Les autorisations de réhabilitation dans les volumes du bâti existant et de changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme n'ont pas pour effet de faire évoluer les possibilités de construction en zone agricole et naturelle. Il convient aussi de préciser que les extensions et les annexes ne sont pas permises. En d'autres termes ces mesures ne permettent aucun nouveau développement sur la commune mais rendent seulement possible une évolution du patrimoine existant.

- **Tableau de surfaces du PLU :**

L'ensemble des mesures de la présente procédure n'ont pas pour effet de réduire les zones agricoles et naturelles. La surface dédiée à la zone naturelle reste inchangée et s'élève toujours à 392.7 ha. Il convient de préciser que la révision allégée n'a pas pour effet de créer un sous-secteur propre à la zone naturelle. Par conséquent, le tableau de surfaces reste inchangé.

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU AVANT LA REVISION ALLEGEE		
Zones	Superficie en ha	Pourcentage
UA (dont Uai)	14,8	1,26%
UB (dont Ubi et Ubr)	11,8	1,01%
UH	6	0,51%
Total zones U	32,6	2,78%
1AU (dont 1AUi)	2,8	0,24%
1AUX	2,8	0,24%
2AU	0,8	0,07%
Total zones AU	6,4	0,55%
A	724,5	61,75%
As	10,7	0,91%
Apc	6,4	0,55%
Total zones A	741,6	63,21%
N	355,3	30,28%
Nt	34,9	2,97%
Nj	2,2	0,19%
Nh	0,3	0,03%
Total zones N	392,7	33,47%
TOTAL final	1173,3	100,00%

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU APRES LA REVISION ALLEGEE		
Zones	Superficie en ha	Pourcentage
UA (dont Uai)	14,8	1,26%
UB (dont Ubi et Ubr)	11,8	1,01%
UH	6	0,51%
Total zones U	32,6	2,78%
1AU (dont 1AUi)	2,8	0,24%
1AUX	2,8	0,24%
2AU	0,8	0,07%

Total zones AU	6,4	0,55%
A	724,5	61,75%
As	10,7	0,91%
Apc	6,4	0,55%
Total zones A	741,6	63,21%
N	355,3	30,28%
Nt	34,9	2,97%
Nj	2,2	0,19%
Nh	0,3	0,03%
Total zones N	392,7	33,47%
TOTAL final	1173,3	100,00%

- **Permettre les changements de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme dispose que : « *dans les zones agricoles naturelles ou forestières, le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, **dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

Tout d'abord, en matière de préservation des espaces agricoles, il est à noter que les terrains agricoles les plus proches se situent à environ 400mètres. En matière fonctionnelle, les nouveaux usages et occupations que permettrait un changement de destination n'affectera pas les activités agricoles puisque la desserte du site d'Epierre se fait par un chemin privé connecté à la RD11 alors que les terrains agricoles de Crêt du Jour sont desservis par des chemins connectés avec la RD1084.

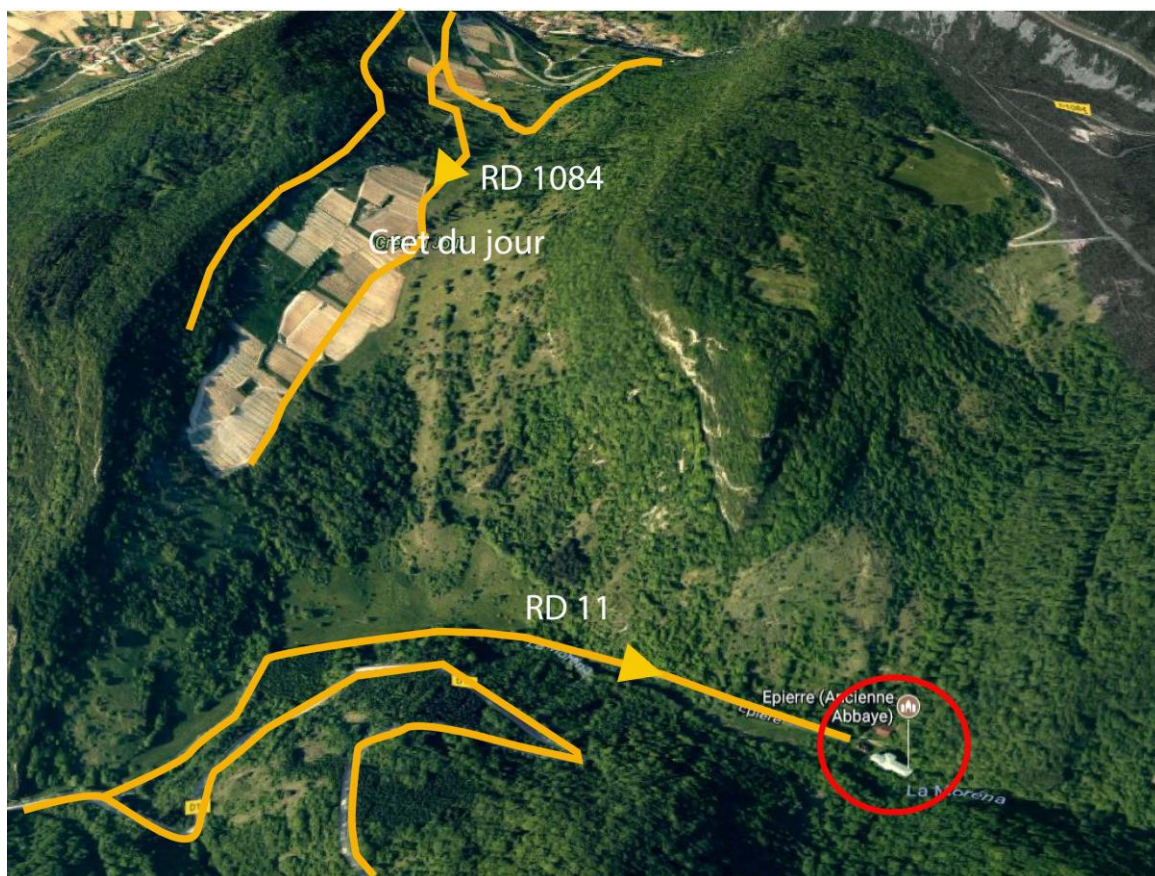


Figure 20 Photo aérienne des dessertes du domaine d'Epière et des terrains agricoles du Crêt du jour

L'un des objectifs principaux de cette mesure est de permettre le changement de destination de bâtiments existants en zone naturelle et patrimoniale pour de l'habitation (logement et chambre d'hôtes). Le changement de destination pour de l'habitation concerne seulement 5 bâtiments existants (cellier, hangar, atelier, dépendance, ferme) et ne crée pas de droits à construire (les annexes et les extensions ne sont pas autorisées). De fait, le changement de destination pour de l'habitation est marginale et ne pourra croître au-delà de l'enveloppe existante. Ce changement de destination permet une occupation très mesurée qui ne présente pas de contradictions avec le paysage, le milieu environnemental et les activités agricoles aux alentours. D'un point de vue fonctionnel, l'accès au bâtiment par une voirie en impasse n'assure pas la connexion avec des terrains agricoles. Les changements de devraient pas générer de conflit d'usage avec l'activité agricole (circulation agricole des engins et animaux, accès à l'espace agricole...).

Le repérage de ces bâtiments permet de conserver en bon état d'anciens bâtiments (dont les anciennes destinations sont l'habitat et l'exploitation agricole et forestière) mais également de participer à la limitation de la consommation des terres naturelles en autorisant leur transformation en logements et en interdisant la construction de nouveaux bâtiments. La possibilité de changement de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme constitue une mesure plus vertueuse pour le territoire de Cerdon. Elle améliore la cohabitation entre un patrimoine réhabilité, valorisé et rendu utilisable avec son environnement naturel et paysager. Autoriser le changement de destination pour de l'habitation est un outil permettant à la commune de préserver un site inscrit à l'inventaire des monuments historiques de l'isolement et des risques de dégradation. Cette mesure lui apportera de nouvelles valeurs et usages compatibles avec la qualité paysagère du site.

- **Permettre la réhabilitation dans les volumes des bâtis existants pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.**

La nouvelle mesure ainsi introduite permet de réhabiliter, conserver et mettre en valeur le patrimoine existant. Il contribue à la qualité paysagère du site en reconnaissant d'une part l'existence d'un patrimoine inscrit à l'inventaire des monuments historiques, et d'autre part en lui permettant son rétablissement.

En permettant la réhabilitation et la mise en valeur du domaine d'Epierre, cette règle vient conforter la cohabitation entre cet ensemble architectural et la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La réhabilitation seulement permise dans le volume existant évite l'étalement des constructions existantes, puis garantit de ne pas affecter les vues panoramiques et patrimoniales de qualité sur la commune. Elle n'a donc pas d'effets sur les milieux naturels (ZNIEFF 1 et 2, masse boisée continue).

VIII – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Bien que le secteur concerné par le projet de réhabilitation soit concerné par une ZNIEFF de type 1 et 2, les mesures apportées ne nuisent pas à l'environnement.

En effet, les autorisations de réhabilitation dans les volumes existants et de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ne créent pas de droit à construire. Il convient aussi de rappeler que les modifications de hauteur et la création d'extension ou annexe ne sont pas autorisées par la présente procédure. Il s'agit simplement d'une réhabilitation de bâtiments existants déjà classés en zone naturelle dans le PLU approuvé en 2013. Par ailleurs, les changements de destination sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte à l'agriculture et la qualité des sites. L'opération de restauration reste aussi marginale car elle concerne seulement 5 bâtiments.

Ces nouvelles dispositions n'impactent pas non plus des terrains utilisés par l'agriculture, ni une zone humide, encore moins une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), ou un site classé dans le réseau Natura 2000.

Les solutions d'assainissement autonome autorisées par le SPANC permettent de répondre aux enjeux sanitaires et aux conséquences environnementales qui peuvent en découler. La gestion des eaux usées sur le terrain assurera la non-pollution du site et du cours d'eau longeant le terrain.

Le secteur concerné par la présente révision allégée ne fait pas l'objet de repérages spécifiques dans le SCoT ou le PADD concernant la protection du patrimoine environnemental.



Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



2

Règlement avant modification

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage

REVISION ALLEEGEE

Sommaire

Dispositions Générales

I.	Champ d'application territorial du règlement	3
II.	Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols.....	3
III.	Division du territoire en zones	6
IV.	Champ d'application matériel du règlement	7
V.	Les prescriptions graphiques du règlement.....	9
I.	Dispositions applicables aux Zones UA	14
II.	Dispositions applicables aux Zones UB	19
III.	Dispositions applicables aux Zones UH	25
I.	Dispositions applicables aux Zones 1AU	34
II.	Dispositions applicables aux Zones 1AUx	40
III.	Dispositions applicables aux Zones 2AU	46
I.	Dispositions applicables aux Zones A.....	52
I.	Dispositions applicables aux Zones N	60

DISPOSITIONS GENERALES

I. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à la globalité du territoire de Cerdon. Il s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.

II. Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols

1) Nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme restent applicables. La rédaction des articles présentés ci-après est celle en vigueur lors de l'approbation du P.LU.

Article L.111-1-1 : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

Article L.421-5 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal".

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) S'ajoutent également aux règles du plan local d'urbanisme les règles générales d'ordre public qui figurent aux articles suivants de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du P.L.U.

Article R.111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

Article R.111-3-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Article R.111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

Article R.111-14-2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leur dimension, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R.111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Article R.421-12 : " Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."

3) S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont rappelées en annexes.

4) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées

par le plan local d'urbanisme [...] par délibération du conseil municipal, prises après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

III. Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal visé à l'article 1 en : zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N).

Les dispositions du titre 1 s'appliquent aux **Zones Urbaines (U)**.

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou disposant de l'ensemble des équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement ou à la construction permettant de délivrer immédiatement les autorisations.

Les Zones U comprennent :

- Des zones UA, zones urbaines mixtes de centre-bourg dont le bâti ancien est dominant. De manière générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elles comprennent des « sous-zone » UAi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
- Les zones UB, zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat. Celles-ci incluent :
 - o Des zones UBi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
 - o Des zones UBr destinées à l'accueil d'établissements de santé ou médico-sociaux.
- Les zones UH, zones de hameaux à vocation principale d'habitat.

Les dispositions du titre 2 s'appliquent aux **Zones A Urbaniser (AU)**.

Les Zones AU sont des zones actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...) destinées à l'extension future de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est temporisée :

- les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme.

- les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU, ou quand les réseaux seront suffisamment dimensionnés pour permettre l'aménagement de la zone.

Les zones 1AU sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les zones 1AUx sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'activités économiques.

Les zones 2AU sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Les dispositions du titre 3 s'appliquent aux **Zones Agricoles (A)**.

Les zones A sont des zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A comprennent plusieurs zones agricoles inconstructibles :

- des zones As : il s'agit de zones agricoles strictes dans lesquelles toute construction est interdite
- des zones Ai : il s'agit de zones agricoles dans lesquelles les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
- des zones Apc : il s'agit de zones inconstructibles où sont seuls autorisés les grangeons.

Les dispositions du titre s'appliquent aux **Zones Naturelles et Forestières (N)**.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, de nature variée, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent :

- les zones Nt, zones naturelles autorisant l'implantation de tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien
- les zones Nj correspondant à des zones de préservation de jardins.
- Les zones Nh

IV. Champ d'application matériel du règlement

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan.

Conformément à la jurisprudence, le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toutes occupations et utilisations du sol même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards. Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respectait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Art. L111-3-2° du Code de l'Urbanisme) :

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

V. Les prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Espaces Boisés Classés

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations .

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols), pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Protection du patrimoine local

Les constructions ou édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ont été identifiés pour leurs caractéristiques culturelles, historiques, architecturales, patrimoniales. Toute intervention devra s'inscrire dans une logique de préservation ou de maintien de l'élément identifié. Le patrimoine protégé correspond à des bâtiments, des fontaines et des murets de pierres.

Secteurs en entrée de ville inconstructibles

Au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1084.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Servitude de mixité sociale

Pour répondre aux exigences de mixité sociale, la commune a défini des emplacements destinés à réaliser des programmes de logements aidés. Pour les secteurs déterminés au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme, 10% des programmes de logements devront être éligibles au financement de l'Etat en matière de logement social.

Indices de protection

Trois indices de protection se surajoutent au découpage territorial en zones. Ils s'appliquent à l'ensemble du territoire.

- L'indice *i* correspond aux secteurs inondables interdisant les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue. Le pétitionnaire devra se référer en plus du règlement du PLU au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation.
- L'indice *pe* correspond au périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable.
- L'indice *pr* correspond au périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable.

Plan de Prévention des risques – chute de rochers

Le hameau de Préau est concerné par des risques de chute de rochers. Des prescriptions spéciales tirées du Plan de Prévention des Risques s'appliquent. Le pétitionnaire se référera au règlement du PPR.

TITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Dispositions applicables aux Zones UA

Caractère de la zone UA

Des zones UA, zones urbaines mixtes de centre-bourg dont le bâti ancien est dominant. De manière générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones UA comprennent également des zones UA_i où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités en dehors des constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les commerces, les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

Dans le secteur UA_i, les murs de clôture et tout type de clôture, exhaussements et affouillements sont interdits.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement dans la continuité des bâtiments existants ;
- soit dans un retrait compris de 0 à 3 mètres si celui-ci est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Les constructions doivent s'implanter sur une des deux voies s'il y en a deux.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'au faîtage du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur n'excédera pas 15 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général lié aux infrastructures.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants avec maintien de la ligne de faîtage.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

II. Dispositions applicables aux Zones UB

Caractère de la zone UB

Les zones UB sont des zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat.

Les zones UB comprennent une zone UBr destinée à l'accueil d'établissements de santé ou médico-sociaux.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones UB comprennent également des zones UBi et UBri où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités en dehors des constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les commerces, les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

Dans le secteur UAi, les murs de clôture et tout type de clôture, exhaussements et affouillements sont interdits.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En secteur UBri, en attendant le raccordement du réseau existant sur la station intercommunale, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre une fosse septique toutes eaux et un filtre épurateur avant raccordement au réseau d'égout unitaire existant.

En secteur UBr, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur UBr, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UBr, les constructions doivent être obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

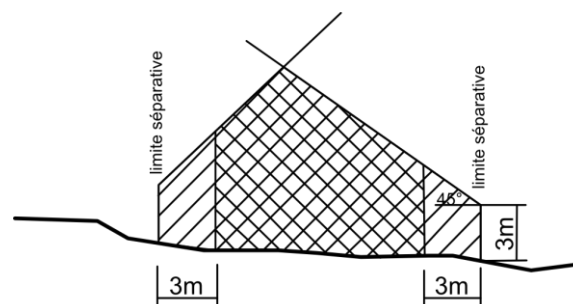
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'à l'égout de la toiture du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées.

Cette hauteur n'excèdera pas 12 mètres.

La hauteur des constructions en limite séparative est limitée à 3m.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.



Gabaris constructibles :

- avec construction sur limites séparatives
- si construction avec recul

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.
- Les sous-sols sont interdits.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires

- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 20% de la superficie du terrain devra être végétalisé ou planté.

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,50 en zone UB et UBi
 Pour les secteurs UBr et UBri, le COS est de 0,80.

Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

III. Dispositions applicables aux Zones UH

Caractère de la zone UH

Les zones UH correspondent aux zones de hameaux à vocation principale d'habitat, partiellement desservis par les équipements, et qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères et/ou mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les extensions et les annexes des constructions existantes et actuelles sont autorisées.

Article UH 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UH 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UH 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement dans la continuité des bâtiments existants ;
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres si celui-ci est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne devra pas excéder 9 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants avec maintien de la ligne de faîtage.

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie

renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UH 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 1 employé
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25m² de surface de vente

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UH 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article UH 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,5.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Dispositions applicables aux Zones 1AU

Caractère de la zone 1AU

Les zones 1AU sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones AU comprennent également des zones AUi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La construction, l'extension ou la modification de locaux à usage d'activités économiques sont autorisées à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, odeur).

Les constructions nouvelles dès lors qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble comportant a minima 10% de logements aidés selon le respect de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies existantes ou projetées ;
- A une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative

- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 1 employé
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25m² de surface de vente

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 35% de la superficie du terrain devra être végétalisé ou planté.

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,5.

II. Dispositions applicables aux Zones 1AUx

Caractère de la zone 1AUx

Les zones 1AUx sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'activités économiques, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les zones 1AUx devront être urbanisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les logements sont autorisés s'ils sont intégrés dans le volume de production de l'activité et que la surface est limitée à 85m² SURFACE DE PLANCHER.

Article 1AUx 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur.

Article 1AUx 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article 1AUx 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Les stationnements couverts pour les véhicules devront être situés à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres mesurées à compter de la limite séparative.

Article 1AU 8x : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUx 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Article 1AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Article 1AUx 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le contexte paysager et bâti environnant, ainsi qu'avec le caractère général du site.

La couverture

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Le traitement des façades

- Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 1AUx 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions, à l'exception des entrepôts :

- Bureaux et services : 1 place par tranche de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Industriel et artisanal : 1 place pour deux employés.
- Commercial : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Hôtelier, équipement collectif, accueil du public ou restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
 - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
 - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée : bars, salles de café, restaurant, etc.

Article 1AUx 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 1AUx 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

III. Dispositions applicables aux Zones 2AU

Caractère de la zone 2AU

Les Zones 2AU sont des zones non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...) destinées à l'extension future de la commune. Les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification, révision simplifiée ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme et que lorsque les réseaux seront suffisamment dimensionnés pour permettre l'aménagement de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous aménagements et constructions en dehors d'une modification, révision simplifiée ou révision générale du PLU.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Soumis à conditions particulières les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en lien avec la vocation de la zone.

Article 2AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Non réglementé

Article 2AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. Dispositions applicables aux Zones A

Caractère de la zone A

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle accueille les seules constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments désignés et numérotés au règlement graphique sont autorisés à changer de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- Une zone As, au sein duquel aucune construction n'est autorisée.
- Une zone Apc, inconstructible en raison de la préservation des coteaux viticoles.

Des trames spécifiques de protection se surajoutent aux zones délimitées. Ainsi, les zones A comprennent également :

- Des zones Ai correspondant aux secteurs inondables interdisant les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Les activités agricoles sont également définies dans l'article L 311-1 du Code Rural.

En secteur As, toute construction est interdite.

En secteur Ai, les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue sont interdits.

En secteur Apc, toute construction est interdite en dehors de celle mentionnées à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils sont de faible emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les annexes lorsqu'elles sont liées à une habitation autorisée.

En secteur Apc : seules les constructions de grangeons d'une superficie maximale de 20 m² pour le stockage du matériel agricole sont autorisées.

Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Non réglementé.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée, si possible, ou dissimulée en façade.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées, cette hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- La couverture (volumétrie, épiderme, percements) : Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, percements) : Les façades devront présenter une seule couleur principale, les couleurs vives étant interdites.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

I. Dispositions applicables aux Zones N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Une zone Nt, dans lequel l'implantation d'aérogénérateurs, et plus généralement tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien, sont autorisés.
- Une zone Nj, correspondant à des jardins à préserver, dans lesquels sont néanmoins autorisés les aménagements, extensions, et annexes des habitations existantes.
- Une zone Nh correspondant au secteur bâti en contre-haut de la rue de la Suisse, ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif.

- Une trame spécifique de protection des captages d'eau potable se surajoute aux zones délimitées.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, industrielles, artisanales
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

En outre sont autorisés dans la zone Nj :

- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments liées à la piscine dans la limite de 20 m² maximum.
- Les abris de jardin limité à 20m² liés aux bâtiments existants.
- Les garages limités à 50m² liés aux bâtiments existants.
- Les ouvrages et équipement lié à la sécurité des bâtiments.
- Les extensions sont autorisées si elles ont une emprise au sol d'un minimum de 80 m².

En outre, sont autorisés dans la zone Nh :

- les extensions de bâtiments existants.

En outre, sont autorisés dans la zone Nt :

- l'implantation d'aérogénérateurs et tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien.

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 4 mètres de largeur.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,

- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Le secteur Nt n'est pas soumis aux conditions énoncées ci-dessus.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne doit pas excéder : 4,5 mètres.

En zone Nh, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

En zone Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

Implantation et volume

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Éléments de surface

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

En secteur Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues répondant aux besoins des constructions ou installations (habitat, personnel, livraison, etc.), doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé



Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



3

Règlement après modification

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage

REVISION ALLEE

Sommaire

Dispositions Générales

I.	Champ d'application territorial du règlement	3
II.	Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols.....	3
III.	Division du territoire en zones	6
IV.	Champ d'application matériel du règlement	7
V.	Les prescriptions graphiques du règlement.....	9
I.	Dispositions applicables aux Zones UA	15
II.	Dispositions applicables aux Zones UB	20
III.	Dispositions applicables aux Zones UH	26
I.	Dispositions applicables aux Zones 1AU	35
II.	Dispositions applicables aux Zones 1AUx	41
III.	Dispositions applicables aux Zones 2AU	47
I.	Dispositions applicables aux Zones A.....	53
I.	Dispositions applicables aux Zones N	61

DISPOSITIONS GENERALES

I. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à la globalité du territoire de Cerdon. Il s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.

II. Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols

1) Nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme restent applicables. La rédaction des articles présentés ci-après est celle en vigueur lors de l'approbation du P.LU.

Article L.111-1-1 : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

Article L.421-5 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal".

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) S'ajoutent également aux règles du plan local d'urbanisme les règles générales d'ordre public qui figurent aux articles suivants de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du P.L.U.

Article R.111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

Article R.111-3-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Article R.111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

Article R.111-14-2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leur dimension, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R.111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Article R.421-12 : " Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."

3) S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont rappelées en annexes.

4) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées

par le plan local d'urbanisme [...] par délibération du conseil municipal, prises après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

III. Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal visé à l'article 1 en : zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N).

Les dispositions du titre 1 s'appliquent aux **Zones Urbaines (U)**.

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou disposant de l'ensemble des équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement ou à la construction permettant de délivrer immédiatement les autorisations.

Les Zones U comprennent :

- Des zones UA, zones urbaines mixtes de centre-bourg dont le bâti ancien est dominant. De manière générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elles comprennent des « sous-zone » UAi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
- Les zones UB, zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat. Celles-ci incluent :
 - o Des zones UBi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
 - o Des zones UBr destinées à l'accueil d'établissements de santé ou médico-sociaux.
- Les zones UH, zones de hameaux à vocation principale d'habitat.

Les dispositions du titre 2 s'appliquent aux **Zones A Urbaniser (AU)**.

Les Zones AU sont des zones actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...) destinées à l'extension future de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est temporisée :

- les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme.

- les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU, ou quand les réseaux seront suffisamment dimensionnés pour permettre l'aménagement de la zone.

Les zones 1AU sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les zones 1AUx sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'activités économiques.

Les zones 2AU sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Les dispositions du titre 3 s'appliquent aux **Zones Agricoles (A)**.

Les zones A sont des zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A comprennent plusieurs zones agricoles inconstructibles :

- des zones As : il s'agit de zones agricoles strictes dans lesquelles toute construction est interdite
- des zones Ai : il s'agit de zones agricoles dans lesquelles les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
- des zones Apc : il s'agit de zones inconstructibles où sont seuls autorisés les grangeons.

Les dispositions du titre s'appliquent aux **Zones Naturelles et Forestières (N)**.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, de nature variée, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent :

- les zones Nt, zones naturelles autorisant l'implantation de tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien
- les zones Nj correspondant à des zones de préservation de jardins.
- Les zones Nh

IV. Champ d'application matériel du règlement

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan.

Conformément à la jurisprudence, le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toutes occupations et utilisations du sol même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards. Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respectait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Art. L111-3-2° du Code de l'Urbanisme) :

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

V. Les prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Espaces Boisés Classés

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations .

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols), pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Protection du patrimoine local

Les constructions ou édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ont été identifiés pour leurs caractéristiques culturelles, historiques, architecturales, patrimoniales. Toute intervention devra s'inscrire dans une logique de préservation ou de maintien de l'élément identifié. Le patrimoine protégé correspond à des bâtiments, des fontaines et des murets de pierres.

Changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose « *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Ainsi le plan de zonage repère les bâtiments qui peuvent faire l'objet de d'un changement de destination. Le règlement de la zone N autorise le changement de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Secteurs en entrée de ville inconstructibles

Au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1084.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Servitude de mixité sociale

Pour répondre aux exigences de mixité sociale, la commune a défini des emplacements destinés à réaliser des programmes de logements aidés. Pour les secteurs déterminés au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme, 10% des programmes de logements devront être éligibles au financement de l'Etat en matière de logement social.

Indices de protection

Trois indices de protection se surajoutent au découpage territorial en zones. Ils s'appliquent à l'ensemble du territoire.

- L'indice i correspond aux secteurs inondables interdisant les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue. Le pétitionnaire devra se référer en plus du règlement du PLU au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation.
- L'indice pe correspond au périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable.
- L'indice pr correspond au périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable.

Plan de Prévention des risques – chute de rochers

Le hameau de Préau est concerné par des risques de chute de rochers. Des prescriptions spéciales tirées du Plan de Prévention des Risques s'appliquent. Le pétitionnaire se référera au règlement du PPR.

TITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Dispositions applicables aux Zones UA

Caractère de la zone UA

Des zones UA, zones urbaines mixtes de centre-bourg dont le bâti ancien est dominant. De manière générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones UA comprennent également des zones UA_i où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités en dehors des constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les commerces, les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

Dans le secteur UA_i, les murs de clôture et tout type de clôture, exhaussements et affouillements sont interdits.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement dans la continuité des bâtiments existants ;
- soit dans un retrait compris de 0 à 3 mètres si celui-ci est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Les constructions doivent s'implanter sur une des deux voies s'il y en a deux.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'au faîtage du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur n'excédera pas 15 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général lié aux infrastructures.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants avec maintien de la ligne de faîtage.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

II. Dispositions applicables aux Zones UB

Caractère de la zone UB

Les zones UB sont des zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat.

Les zones UB comprennent une zone UBr destinée à l'accueil d'établissements de santé ou médico-sociaux.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones UB comprennent également des zones UBi et UBri où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités en dehors des constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les commerces, les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

Dans le secteur UAi, les murs de clôture et tout type de clôture, exhaussements et affouillements sont interdits.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En secteur UBri, en attendant le raccordement du réseau existant sur la station intercommunale, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre une fosse septique toutes eaux et un filtre épurateur avant raccordement au réseau d'égout unitaire existant.

En secteur UBr, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur UBr, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UBr, les constructions doivent être obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

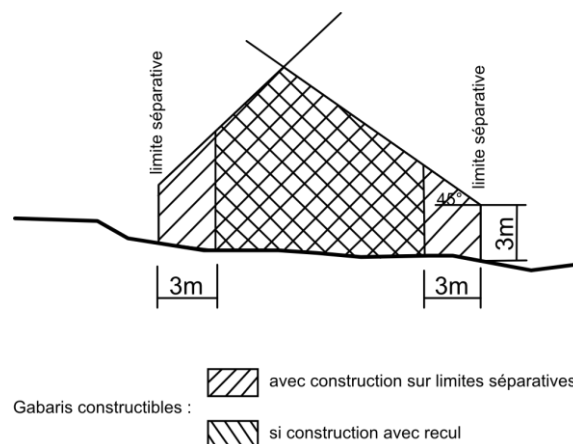
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'à l'égout de la toiture du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées.

Cette hauteur n'excèdera pas 12 mètres.

La hauteur des constructions en limite séparative est limitée à 3m.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.



Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.
- Les sous-sols sont interdits.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires

- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 20% de la superficie du terrain devra être végétalisé ou planté.

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,50 en zone UB et UBi

Pour les secteurs UBr et UBri, le COS est de 0,80.

Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

III. Dispositions applicables aux Zones UH

Caractère de la zone UH

Les zones UH correspondent aux zones de hameaux à vocation principale d'habitat, partiellement desservis par les équipements, et qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères et/ou mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les extensions et les annexes des constructions existantes et actuelles sont autorisées.

Article UH 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UH 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article UH 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement dans la continuité des bâtiments existants ;
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres si celui-ci est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne devra pas excéder 9 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants avec maintien de la ligne de faîtage.

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur des murs est limitée à 2m, la hauteur des murs bahut est limitée à 0,60m

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie

renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UH 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 1 employé
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25m² de surface de vente

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UH 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article UH 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,5.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Dispositions applicables aux Zones 1AU

Caractère de la zone 1AU

Les zones 1AU sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une trame spécifique de protection vis-à-vis du risque d'inondation (indiquée en « i ») se surajoute aux zones délimitées. Ainsi, les zones AU comprennent également des zones AUi où les ouvrages pouvant entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La construction, l'extension ou la modification de locaux à usage d'activités économiques sont autorisées à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, odeur).

Les constructions nouvelles dès lors qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble comportant a minima 10% de logements aidés selon le respect de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies existantes ou projetées ;
- A une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative

- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester à nu (ex : parpaings, béton grossier, etc.).
- Le nombre de volumes par construction est limité à trois.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé a minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
 - o de superficie inférieure à 30m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement
 - o de superficie comprise entre 30 et 100m² SURFACE DE PLANCHER : 2 places de stationnement
 - o supérieure à 100m² SURFACE DE PLANCHER : 1 place de stationnement par tranche de 30m² SURFACE DE PLANCHER supplémentaires
- pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration : 1 place pour 2 employés.
- Pour les constructions recevant du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour deux chambres.
- Pour les constructions destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 1 employé
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25m² de surface de vente

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 35% de la superficie du terrain devra être végétalisé ou planté.

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,5.

II. Dispositions applicables aux Zones 1AUx

Caractère de la zone 1AUx

Les zones 1AUx sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'activités économiques, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les zones 1AUx devront être urbanisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les logements sont autorisés s'ils sont intégrés dans le volume de production de l'activité et que la surface est limitée à 85m² SURFACE DE PLANCHER.

Article 1AUx 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur.

Article 1AUx 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Article 1AUx 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Les stationnements couverts pour les véhicules devront être situés à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres mesurées à compter de la limite séparative.

Article 1AU 8x : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUx 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Article 1AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Article 1AUx 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le contexte paysager et bâti environnant, ainsi qu'avec le caractère général du site.

La couverture

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Le traitement des façades

- Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 1AUx 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions, à l'exception des entrepôts :

- Bureaux et services : 1 place par tranche de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Industriel et artisanal : 1 place pour deux employés.
- Commercial : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Hôtelier, équipement collectif, accueil du public ou restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20m² de SURFACE DE PLANCHER.
 - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
 - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SURFACE DE PLANCHER cumulée : bars, salles de café, restaurant, etc.

Article 1AUx 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 1AUx 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

III. Dispositions applicables aux Zones 2AU

Caractère de la zone 2AU

Les Zones 2AU sont des zones non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...) destinées à l'extension future de la commune. Les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification, révision simplifiée ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme et que lorsque les réseaux seront suffisamment dimensionnés pour permettre l'aménagement de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous aménagements et constructions en dehors d'une modification, révision simplifiée ou révision générale du PLU.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Soumis à conditions particulières les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en lien avec la vocation de la zone.

Article 2AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Non réglementé

Article 2AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. Dispositions applicables aux Zones A

Caractère de la zone A

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle accueille les seules constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments désignés et numérotés au règlement graphique sont autorisés à changer de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- Une zone As, au sein duquel aucune construction n'est autorisée.
- Une zone Apc, inconstructible en raison de la préservation des coteaux viticoles.

Des trames spécifiques de protection se surajoutent aux zones délimitées. Ainsi, les zones A comprennent également :

- Des zones Ai correspondant aux secteurs inondables interdisant les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Les activités agricoles sont également définies dans l'article L 311-1 du Code Rural.

En secteur As, toute construction est interdite.

En secteur Ai, les murs de clôture, les exhaussements et affouillements de sol pouvant empêcher l'écoulement des eaux en cas de crue sont interdits.

En secteur Apc, toute construction est interdite en dehors de celle mentionnées à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils sont de faible emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les annexes lorsqu'elles sont liées à une habitation autorisée.

En secteur Apc : seules les constructions de grangeons d'une superficie maximale de 20 m² pour le stockage du matériel agricole sont autorisées.

Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Non réglementé.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée, si possible, ou dissimulée en façade.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées, cette hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- La couverture (volumétrie, épiderme, percements) : Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, percements) : Les façades devront présenter une seule couleur principale, les couleurs vives étant interdites.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

I. Dispositions applicables aux Zones N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Une zone Nt, dans lequel l'implantation d'aérogénérateurs, et plus généralement tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien, sont autorisés.
- Une zone Nj, correspondant à des jardins à préserver, dans lesquels sont néanmoins autorisés les aménagements, extensions, et annexes des habitations existantes.
- Une zone Nh correspondant au secteur bâti en contre-haut de la rue de la Suisse, ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif.
- Une trame spécifique de protection des captages d'eau potable se surajoute aux zones délimitées.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, industrielles, artisanales
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations en dehors des cas prévus à l'article N2 du règlement.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les changements de destination au bénéfice de la destination habitation pour les bâtiments existants repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

En outre sont autorisés dans la zone Nj :

- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments liés à la piscine dans la limite de 20 m² maximum.
- Les abris de jardin limité à 20m² liés aux bâtiments existants.
- Les garages limités à 50m² liés aux bâtiments existants.
- Les ouvrages et équipement lié à la sécurité des bâtiments.
- Les extensions sont autorisées si elles ont une emprise au sol d'un minimum de 80 m²

En outre sont autorisées pour les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

- la réhabilitation dans les volumes du bâtiment existant

En outre, sont autorisés dans la zone Nh :

- les extensions de bâtiments existants.

En outre, sont autorisés dans la zone Nt :

- l'implantation d'aérogénérateurs et tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien.

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 4 mètres de largeur.

Pour les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, la voirie doit être de largeur suffisante pour que les services de secours puissent intervenir sur les lieux du bâti existant.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Lorsqu'il s'agit des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, la réhabilitation et le changement de destination peuvent être autorisés en l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de la mise en place d'une solution d'alimentation par captage privé. Pour rappel, l'utilisation d'une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et télécom

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Le secteur Nt n'est pas soumis aux conditions énoncées ci-dessus.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne doit pas excéder : 4,5 mètres.

En zone Nh, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

En zone Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

Implantation et volume

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Éléments de surface

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet devra justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

En secteur Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues répondant aux besoins des constructions ou installations (habitat, personnel, livraison, etc.), doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé



Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



7

Annexe 1 : Actes administratifs

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage

REVISION ALLEEGEE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 11 DECEMBRE 2017

L'AN DEUX MIL DIX SEPT ET LE ONZE DECEMBRE, LE CONSEIL MUNICIPAL S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, AU LIEU HABITUEL DE SES SEANCES EN SESSION ORDINAIRE SOUS LA PRESIDENCE DE GEORGES VUCHER, MAIRE.

Présents : Mmes M. Thoubillon –V. Messerli – R. Sonival – E. Bertrand - .MP Bourcier – A. Thoubillon –S. Petit
Mrs. : G. Vucher– J.M. Billet –E. Casamassa, J.F. Houriez, P. Dubreuil.

Absents excusés : S. Goy-Chavent, V. Delsinne, P.de Belenet (procuration à G. Vucher)

Secrétaire de séance : S. Petit

Convocation en date du 04/12/2017

OBJET : Prescription de la révision « allégée » du PLU

Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation

VU les articles L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU l'article L 153-31 et L 153-34 du code de l'urbanisme ;
VU l'article L 103-2 à L 103-4 du code de l'urbanisme notamment ;

Monsieur le Maire rappelle que le PLU communal a été approuvé par délibération du 1^{er} mars 1999 révisé par délibération du 28 juin 2013

Monsieur le maire précise l'obligation résultant de l'article L 103-3 du code de l'urbanisme de délibérer sur les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de la révision du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le Maire expose que la révision du PLU est rendue nécessaire pour permettre le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et la réhabilitation dans les volumes existants des bâtiments du domaine d'Épierre.

La révision allégée aura donc pour objet :

- la modification du règlement de la zone naturelle pour permettre la réhabilitation dans les volumes des bâtiments existants,
- le repérage du domaine d'Épierre au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour permettre le changement de destination au bénéfice de l'habitation,
- la modification du règlement pour assurer d'une part, la desserte du terrain concerné par les réseaux, et d'autre part pour sécuriser l'accès au site.

Les adaptations envisagées ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement et Durables, la procédure à laquelle il sera fait recours est donc celle de révision allégée avec examen conjoint.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré,
Le conseil municipal décide (10 voix pour, 1 voix contre et 2 abstentions) :

Acte rendu exécutoire après dépôt
en sous-préfecture
Le 14/12/2017
et publication ou notification
du 14/12/2017
Le Maire,
G. VUCHER



1 - de prescrire la révision du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme ;

2 - d'approuver les objectifs ci-dessus exposés ;

3 - qu'en application de l'article L 103-3 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la révision du PLU sera réalisée suivant les modalités suivantes :

- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté
- affichage dans les lieux publics (abri bus, commerçants)
- affichage sur les lieux du projet
- dossier disponible en mairie
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- possibilité d'écrire au maire

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du PLU.

À l'issue de cette concertation, M. le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

4 - de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du PLU ;

5 - de solliciter de l'État, pour les dépenses liées à la révision du PLU une dotation, conformément à l'article L121-7 du Code de l'Urbanisme ;

6 - dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, sont inscrits au budget de l'exercice 2017 – chapitre 20 – article 202.

Conformément aux articles L131-7, L132-9 et L132-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :

- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière de programme local de l'habitat
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (*si la commune est concernée*)
- au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre).

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité précisera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,

Georges VUCHER



(D2017_12_11_51)

2/2

Envoyé en préfecture le 14/12/2017
Reçu en préfecture le 14/12/2017
Affiché le 17/12/2017
ID : 001-210100681-20171211-D2017_12_11_51-DE

(D2018_04_09_20)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 09 AVRIL 2018

L'AN DEUX MIL DIX HUIT ET NEUF AVRIL, LE CONSEIL MUNICIPAL S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, AU LIEU HABITUEL DE SES SEANCES EN SESSION ORDINAIRE SOUS LA PRESIDENCE DE GEORGES VUCHER, MAIRE.

Présents : Mmes M. Thoubillon – R. Sonival – A. Thoubillon – V. Messerli - MP Bourcier - S. Petit - V. Delsinne
Mrs. : G. Vucher – J.M. Billet – E. Casamassa - P. Dubreuil - P. de Belenet - Jean-François Houriez

Absentes excusées : E. Bertrand - S. Goy-Chavent (procuration à G. Vucher)

Secrétaire de séance : P. de Belenet

Convocation en date du 29/03/2018

OBJET : Arrêt du projet de révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme et bilan de la concertation

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme a été mise en œuvre, et à quelle étape cette procédure se situe.

Il rappelle les motifs de cette révision avec examen conjoint.

Il présente le bilan de la concertation ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu la délibération du 11 décembre 2017 prescrivant la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme actuellement opposable, arrêtant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la phase de concertation menée en mairie, du 11 /12/2017 jusqu'à ce jour, (09/04/2018)

Vu le bilan de la concertation,

Vu le projet de révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité

→ **tire** le bilan de la concertation (ceux-sont celles prévues à l'article L.123-6 et L. 300-2 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- mise à disposition du public d'un registre de concertation pour recevoir les éventuelles observations, de l'exposition en mairie des documents concernant le projet de révision du PLU, de la publication de la délibération prescrivant la révision allégée du PLU.(panneaux d'affichage municipaux, voix de presse, dans les commerces locaux)

→ **arrête** le projet de révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente et comportant l'évaluation environnementale de sa mise œuvre,

- **précise** que le projet de révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis :
- aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration (articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme).
 - aux autres personnes publiques pour avis obligatoire (articles R. 153-6 et L. 153-18 du code de l'urbanisme).
 - aux personnes publiques qui en ont fait la demande (articles L. 132-9 et L. 132-13 du code de l'urbanisme).
 - aux autres organismes ou associations en ayant fait la demande.
 - à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers – CDPENAF et à l'autorité environnementale La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,

Georges VUCHER

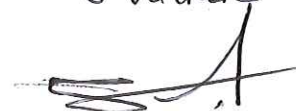


Acte rendu exécutoire après dépôt



en sous-préfecture
Le 13/04/2018
et publication ou notification
du 13/04/2018
Le Maire,

G. VUCHER



(Pour rester annexé à la délibération D2018_04_09_20)

Bilan de la concertation – Révision allégée du PLU

Conformément aux articles L.103-2, L.103-3 et L.103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du PLU de Cerdon, dès le 11 décembre 2017 jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et ou sera également soumis le présent bilan de concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

Malgré l'implication des habitants à travers les différents moyens de communication (affichage, presse...) nous n'avons recueillis ni avis ni remarques.

Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet du PLU.

Acte rendu exécutoire après dépôt



en sous-préfecture
Le... 13/04/2018
et publication ou notification
du... 13/04/2018
Le Maire,

G. VUCHAR

Extrait du registre des arrêtés du maire du 13 juin 2018

**ARRETE n°2018_06_13_02
d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique
sur le projet de révision avec examen conjoint
du plan local d'urbanisme**

(annule et remplace arrêté n°2018_06_08_01)

Le Maire de la commune de Cerdon,

- **Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123-27 ;
- **Vu** le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;
- **Vu** la délibération du 11/12/2017 prescrivant la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme approuvé le 28/06/2013, arrêtant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- **Vu** la décision du 05/04/2018 de la DREAL de ne pas soumettre la procédure à une évaluation environnementale ;
- **Vu** la délibération du 09/04/2018 arrêtant le projet de révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;
- **Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 30/05/2018
- **Vu** l'ordonnance du 01/06/2018 de M. le président du tribunal administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur titulaire ;
- **Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Cerdon nécessaire pour permettre le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et la réhabilitation dans les volumes existants des bâtiments du domaine d'Epierre pour une durée de 30 jours du 02/07/2018 au 31/07/2018. La personne responsable de la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est le Maire.

Article 2 :

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique peut être adressée au commissaire enquêteur à l'adresse de la commune de Cerdon, siège de l'enquête – 1 Place de la Vigneronne – 01450 CERDON.. Le public peut également transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : cerdon.mairie@wanadoo.fr

Article 3 :

Le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Jean-Paul DENUELLE en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté sur le site :

<http://www.ain.gouv.fr/urbanisme-r1026.html>

Article 4 :

Le dossier d'enquête publique constitué du projet de la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme, accompagné du rapport sur les incidences environnementales et de son résumé non technique, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale, les avis recueillis, le bilan de la concertation est disponible gratuitement sur support papier à la mairie de Cerdon pendant 30 jours consécutifs, aux jours et

heures habituels d'ouverture de la mairie, Les Lundi – Mardi – Jeudi et Vendredi de 8 h 30 à 12 h ainsi que les 1^{er} et 3^{ème} Samedi de chaque mois de 09 heures à 12 heures.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie de Cerdon pendant 30 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, Les Lundi – Mardi – Jeudi et Vendredi de 8 h 30 à 12 h ainsi que les 1^{er} et 3^{ème} Samedi de chaque mois de 09 heures à 12 heures.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser dans les conditions prévues à l'article 2.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personne qui en fait la demande.

Article 5 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie le Lundi 2 juillet 2018 de 8 h 30 à 12 heures. Le Samedi 21 juillet 2018 de 09 heures à 12 heures et le Mardi 31 juillet 2018 de 13 h 30 à 16 h 30.

Article 6 :

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, dès qu'ils seront reçus et pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête. Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet suivant : <http://www.ain.gouv.fr/urbanisme-r1026.html>

Article 7 :

Le dossier d'enquête peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, et dans des délais raisonnables avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête.

Article 8 :

Au terme de l'enquête, la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme sera approuvée par délibération du conseil municipal.

Article 9 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet, au commissaire-enquêteur.

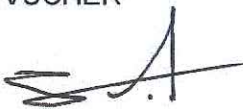
Article 10 :

Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité conformément à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Fait à Cerdon, le 13 juin 2018

Le Maire,

Georges VUCHER



Acte rendu exécutoire après dépôt



en sous-préfecture
Le ... 13/06/2018
et publication ou notification
du ... 13/06/2018
Le Maire,

G. VUCHER





Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



8

Annexe 2 : Avis

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage

REVISION ALLEE

Commune de CERDON

Procès-verbal

*Réunion d'examen conjoint-Révision allégée avec examen
conjoint*

Le 30/05/2018 à 9h30 en mairie de CERDON

Présents :

M. VUCHER Georges	Maire de CERDON
M. BILLET Jean-Marie	Adjoint
Mme Jeannine GIL VAILLER	ARS
Mme Anne Soulard	ARS
M. Olivier PREMILLIEU	SCOT BUCOPA
Mme Catherine DUONG	Agence 2BR

Excusés :

DDT

Conseil Départemental

Chambre d'Agriculture de l'Ain

Non excusés :

Sous-préfecture de Nantua

Chambre de Commerce et de l'Industrie

Syndicat de la Rivière d'Ain Aval et De ses affluents

Chambre des métiers

Communauté de communes Rives de l'Ain

Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes

M. le Maire ouvre la séance en remerciant les personnes présentes. Il compte sur la rapidité et l'efficacité de chaque acteur pour contribuer à la réhabilitation du domaine d'Epierre inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il laisse la parole à Mme DUONG, urbaniste à l'agence 2BR.

La méthodologie de la réunion est la suivante : dans un premier temps, l'urbaniste propose de relire les avis écrits reçus puis dans un second temps, il s'agira à chaque personne publique associée présente de formuler leur avis oral. Un tour de table est alors effectué.

Au regard de l'enjeu, M. le Maire explique que l'objet de la présente procédure est de permettre le changement de destination du domaine d'Epierre à destination de l'habitat. L'urbaniste explique que la procédure doit permettre la réhabilitation dans les volumes existants du domaine d'Epierre situé en zone naturelle (N). Il s'agira de permettre le changement de destination du domaine d'Epierre (ferme, hangar, atelier, remise, cellier) pour de l'habitat au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. De plus, les articles N3 et N4 du règlement ont été modifiés pour assurer, d'une part, la desserte du terrain concerné par les réseaux, et d'autre part pour sécuriser l'accès au site. La procédure est simple car elle n'autorise pas la création de nouvelles constructions, d'annexes et d'extensions. De plus, le propriétaire s'est engagé à prendre en charge le coût de l'ensemble des réseaux.

[Avis écrit de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain \(avis écrit\)](#)

La Direction Départementale des Territoires de l'Ain s'est excusée pour leur absence. L'urbaniste fait la lecture de l'avis en date du 29 Mai 2018. **Cette dernière émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes.** En effet, sur la forme en p. 3 de la notice de présentation, il est nécessaire de compléter la date de la délibération du conseil municipal ayant arrêté le projet faisant l'objet de la présente procédure. Sur le fond, il est demandé que la réhabilitation devra se faire dans les volumes du bâti existant sans nouvelles constructions et qu'il convient de s'assurer que la voirie offre une largeur suffisante pour l'intervention des secours. Par ailleurs, il est demandé que la réhabilitation et le changement de destination puissent être autorisés en l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de la mise en place d'une solution d'alimentation par captage privé. Il est rappelé que l'utilisation d'une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale et doit répondre à des exigences réglementaires. En réponse, le bureau d'études prend note de ces remarques et précise que le règlement a été modifié pour prendre en compte ces points-là. L'urbaniste rappelle que l'objet de cette procédure est seulement de permettre le changement de destination pour de l'habitation, puis d'autoriser la réhabilitation du domaine d'Epierre dans ses volumes existants. Il ne s'agit pas de créer des droits à construire. La DDT précise que le permis de construire devra ensuite être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Il convient d'en informer le propriétaire.

[Avis de la Chambre d'Agriculture \(avis écrit\)](#)

Dans son avis écrit, la Chambre d'Agriculture de l'Ain indique qu'elle n'a pas d'observations à formuler sur le projet et qu'elle émet **un avis favorable.**

[Avis oral de l'ARS \(+ avis écrit \)](#)

Mme SOULARD et Mme GIL VAILLER qui est responsable de la cellule santé et aménagement du territoire de l'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes émettent **un avis favorable sous réserve des remarques suivantes.** Il est demandé que l'article N4 du règlement soit modifié ainsi :

« Lorsqu'il s'agit des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, la réhabilitation et le changement de destination peuvent être autorisés en l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve d'une solution par captage privé pour un usage unifamilial et privé ou, si le projet prévoit l'accueil de public (hébergement, restauration...), d'une alimentation en eau potable par une ressource autorisée au titre du code de la santé publique ». En effet, les membres de l'ARS expliquent que l'utilisation d'une ressource privée est autorisée par le code de la santé publique pour un usage unifamilial et relève d'une autorisation préfectorale. Les représentantes de l'ARS indiquent que si le projet actuel d'habitation évolue vers un accueil du public (chambre d'hôtes, hôtellerie, séminaires ou restauration), une procédure adaptée doit être menée. Cette procédure comprendrait une analyse complète de l'eau, une étude hydrogéologique, le cas échéant, la description d'un système de traitement et le suivi sanitaire à mettre en place. L'urbaniste rappelle que la présente procédure se veut rapide et simple et qu'il s'agit pour l'instant d'un changement de destination pour de l'habitation. Le bureau d'études prend note de l'ensemble de ces remarques.

Avis oral du SCOT BUCOPA (+ avis écrit)

M. PREMILLIEU n'a pas de remarques particulières sur ce projet qui est parfaitement compatible avec les objectifs du SCOT. De fait, le SCOT BUCOPA émet un **avis favorable**. M.PREMILLIEU reconnaît la valeur patrimoniale du domaine d'Epierre ainsi que l'investissement personnel du propriétaire dans ce projet.

En l'absence d'autres remarques, M. le Maire clôt la réunion d'examen conjoint et remercie les participants.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AIN

Le directeur,

à

Monsieur le maire
Mairie
1 place de la vigneronne
01450 CERDON

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Risques

Unité Atelier Planification

Référence : AvisDdtRECEpierreCerdon488

Vos réf. :

Affaire suivie par : Aurélie Jacquet/Stéphanie Pirad

ddt-sur-plan@ain.gouv.fr

tél. 04 74 45 63 08 – 04 74 45 62 74

Bourg en Bresse, le **29 MAI 2018**

**Objet : Révision avec examen conjoint du plan local
d'urbanisme – avis de la DDT**

Vous m'avez transmis le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 9 avril 2018, en vue de la réunion d'examen conjoint prévue par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, qui se tiendra le 30 mai 2018.

Ce dossier a pour objets le changement de destination au bénéfice de l'habitation pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que la réhabilitation dans les volumes existants des bâtiments repérés au titre de l'article susvisé. Enfin, le projet prévoit la modification des articles N3 et N4 du règlement pour, d'une part, assurer la desserte du terrain concerné par les réseaux, et d'autre part, sécuriser l'accès au site.

Le dossier appelle de ma part les remarques suivantes.

Sur la forme, en page 3 de la notice de présentation du projet, il est nécessaire de compléter la date de la délibération du conseil municipal ayant arrêté le projet faisant l'objet de la présente procédure.

Sur le fond, les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées pour permettre la réhabilitation du domaine d'Epierre ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur à ce jour. Dès lors, et au regard des dispositions de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, l'évolution du PLU ne relève pas du régime de la révision générale, mais s'inscrit bien dans le cadre de la procédure de révision avec examen conjoint, dite allégée.

Copie à : Pref/DCAT/BAUIC

La réhabilitation devra se faire dans les volumes du bâti existant sans nouvelle construction ; il convient néanmoins de s'assurer que la voirie offre une largeur suffisante pour que les services de secours puissent intervenir sur les lieux. Par ailleurs, la réhabilitation et le changement de destination peuvent être autorisés en l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de la mise en place d'une solution d'alimentation par captage privé. L'utilisation d'une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale et doit répondre à des exigences réglementaires ainsi qu'à des conditions préalables.

Enfin j'attire l'attention sur le fait que les autorisations d'urbanisme devront être soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, j'émet un avis favorable à votre projet.

Le directeur,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.

Gérard PENNIN

La délégation départementale de l'AIN

Affaire suivie par : J GIL-VAILLER
Service Environnement Santé
ars-dt01-environnement-sante@ars.sante.fr
04 81 92 12 86

Réf : SAT\4_URBA\A-DOCUMENTS\2-PLU\PLU 2018\CERDON

Objet : CERDON Révision allégée du PLU –domaine d'ÉPIERRE

Bourg-en-Bresse, le 04 JUIN 2018
Monsieur le Préfet
Direction des collectivités et de l'appui
territorial
Bureau de l'aménagement, de l'urbanisme
et des installations classées
Section légalité
A l'attention de Mme CLOUX-CHAVANON

Monsieur le Préfet,

Vous avez transmis, pour avis, le 4 mai 2018, la DCM arrétant le projet de révision allégée du PLU de CERDON.

Lors de la réunion du 30 mai en mairie, mon service a été informé que le projet avait évolué par rapport à sa version d'origine. Il apparaît que le changement de destination des bâtiments existants vise uniquement à créer de l'habitation à titre personnel pour le propriétaire des lieux.

Le site est pourvu d'un captage d'eau, mais n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable. Contrairement à l'exposé de la notice de présentation, l'analyse d'eau prélevée le 1^{er} décembre 2017 présente, pour les paramètres évalués, des non-conformités dont les bactéries coliformes à 36°C, la couleur et la turbidité. Ce qui laisse présager une ressource sensible à son environnement.

L'utilisation d'une ressource privée est autorisée par le code de la santé publique pour un usage unifamilial, sinon une procédure d'autorisation adaptée doit être menée. Cette procédure comprend une analyse complète de l'eau brute, une évaluation hydrogéologique de la vulnérabilité de la ressource et des sources de pollution potentielle, le cas échéant, la description d'un système de traitement et le suivi sanitaire à mettre en place. Elle aboutit, après passage en CoDERST, à un arrêté préfectoral d'autorisation. Cette démarche doit être mise en place au préalable de l'évolution du projet d'habitation personnelle vers un accueil du public quelle que soit la capacité et la forme d'accueil, (chambres d'hôtes, hôtellerie, ...séminaires ou restauration). Considérant les capacités de l'assainissement autonome, le projet devrait s'orienter vers l'accueil de public.

Par conséquent, concernant la révision allégée du PLU et plus particulièrement l'article N4 je souhaite que la partie soit modifiée :

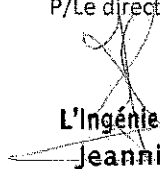
Lorsqu'il s'agit des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, la réhabilitation et le changement de destination peuvent être autorisés en l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de la mise en place d'une solution d'alimentation par captage privé. Pour rappel, l'utilisation d'une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

Par : « lorsqu'il s'agit des bâtiments la réhabilitation et le changement de destination peuvent être autorisés en l'absence de raccordement au réseau public, sous réserve d'une solution par captage privé pour un usage unifamilial et privé ou, si le projet prévoit l'accueil de public (hébergement, restauration ...), d'une alimentation en eau potable par une ressource autorisée au titre du code de la santé publique. »

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Copie à M. le maire de Cerdon

Pour le directeur général et par délégation,
P/Le directeur départemental,


L'Ingénieur d'études sanitaires
Jeannine GIL-VAILLER

**Monsieur le Maire
MAIRIE
01450 CERDON**

Nos Réf. : 2018-23
Objet : Projet de révision avec examen conjoint du PLU

Chazey-sur-Ain, le 30 mai 2018

Monsieur le Maire,

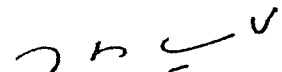
Par courrier en date du 25 avril 2018, vous m'avez invitée à la réunion d'examen conjoint pour la révision de votre PLU en tant que personnes publiques associées, qui s'est tenue le 30 mai 2018 en présence de notre chef de projet.

Après une analyse technique de ce projet, je vous informe que nous n'avons pas d'observations particulières à formuler sur celui-ci qui est parfaitement compatible avec les objectifs et prescriptions du SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

La Présidente du syndicat mixte,

Jacqueline SELIGNAN





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
AIN

Présidence

Dossier suivi par

Carine LAFAURE

Tél. 04.74.45.47.04

carine.lafaure@ain.chambagri.fr

Nos réf. I:\1-
Bureautique\07_Territoire_Dv\pt_local
\0702_Urbanisme\01\070204_Procédur
res_urba\Documents_urba\PLU\CERD
ON\Modif_Rev°\LH_révis.simplifié_Cer
don(exam conf).doc

Chambre d'Agriculture de l'Ain

4 avenue du Champ de foire

BP 84

01003 Bourg en Bresse

Tél : 04 74 45 47 43

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE CERDON
PLACE DE LA VIGNERONE
01450 CERDON

Bourg-en-Bresse, le 1^{ER} JUIN 2018

Objet : Révision (allégée) n°1 avec examen conjoint du PLU
- AVIS -

Monsieur le Maire,

Par un courrier réceptionné dans nos services le 26 avril 2018 et conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, suite à votre arrêté du 9 avril 2018. Nous vous en remercions.

Au titre des personnes publiques associées à cette révision allégée, nous vous informons que nous n'avons pas d'observations à formuler sur votre projet et émettons un **avis favorable**.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Michel JOUX

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 180 110 017 00019

APE 9411nZ

www.synagri.com/ain

www.terredelain.com



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas
relative à la révision allégée n°1 avec examen conjoint du plan
local d'urbanisme de la commune de Cerdon (Ain)**

Décision n°2018-ARA-DUPP-00720

Décision du 5 avril 2018
après examen au cas par cas
en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes dans sa réunion du 14 mars 2017, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 sus-cité ;

Vu la demande enregistrée sous le n°2018-ARA-DUPP-00720, déposée par Monsieur le Maire de la commune de Cerdon le 8 février 2018, relative à la révision allégée n°1 avec examen conjoint du plan local d'urbanisme (PLU) de sa commune ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 27 février 2018 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires du Rhône en date du 15 mars 2018 ;

Considérant le projet de révision ne prévoit aucune extension de zones urbaines impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;

Considérant que le principal objectif affiché de la commune consiste à procéder à la réhabilitation et au changement de destination de bâtiments agricoles (cellier, ferme, hangar, atelier et dépendance) du domaine d'Epierre pour un usage d'habitation (logement) dont la surface de plancher (SDP) est annoncée à hauteur de 450 m² ;

Considérant que les modifications proposées concernent principalement le zonage graphique du secteur et quelques articles du règlement ;

Considérant l'emprise peu significative du projet ; qu'il n'est pas prévu de nouvelle imperméabilisation des sols ou de nouveaux stationnements susceptibles d'impacter la zone humide intitulée « Prairie humide d'Epierre » identifiée à l'inventaire départemental de l'Ain et qui se trouve à proximité du site ; qu'il n'est pas non plus prévu d'activités commerciales et touristiques susceptibles de perturber le milieu naturel ;

Considérant que le domaine d'Epierre est un monument historique et que les travaux de réhabilitation annoncés doivent respecter la réglementation afférente (code du patrimoine et code de l'urbanisme) ;

Considérant que l'alimentation à l'eau potable du secteur est conditionnée à la délivrance d'une autorisation préfectorale dans le cadre des raccordements à des captages privés ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, la révision allégée avec examen conjoint du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cerdon n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

Sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la procédure de révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) la commune de Cerdon (Ain), objet de la demande n°2018-ARA-DUPP-00720, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas la procédure objet de la présente décision des autorisations et avis auxquels elle peut être soumise par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera mise en ligne et jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes,
par délégation,



Pascale HUMBERT

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La décision soumettant à évaluation environnementale peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
siège de Clermont-Ferrand
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

- Recours contentieux

Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand
6 cours Sablon
CS 90129
63033 Clermont-Ferrand cedex 1



Commune de Cerdon

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 Juin 2013

Révision Allégée prescrite le 11 Décembre 2017



9

Annexes 3: Annexes diverses

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 Décembre 2017

Le Maire



582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tél : 04.78.83.61.87 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr
Architecte - Urbanisme - Paysage

REVISION ALLEE

Rapport d'analyse Page 1 / 2
Edité le : 04/02/2017

PAPET
M. DANIEL PAPET

DOMAINE D'EPIERRE
HAMEAU PREAU
01450 CERDON

Le rapport établi ne concerne que les échantillons soumis à l'essai. Il comporte 2 pages.
La reproduction de ce rapport d'analyse n'est autorisée que sous la forme de fac-similé photographique intégral.
L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation, identifiés par le symbole #.
Les paramètres sous-traités sont identifiés par (*).

Identification dossier :	LSE17-12339	Référence contrat :	LSEC17-381
Identification échantillon :	LSE1702-7228-1		
Nature:	Eau de production		
Origine :	DOMAINE D'EPIERRE CERDON EPIERRE ROBINET LOCAL TECHNIQUE		
Dept et commune :	01 CERDON		
Prélèvement :	Prélevé le 01/02/2017 à 09h00 Réceptionné le 01/02/2017 Prélevé et mesuré sur le terrain par CARSO LSEHL / JOUVENCEAU Céline Prélèvement accrédité selon FD T 90-520 et NF EN ISO 19458 pour les eaux de consommation humaine Flaconnage CARSO-LSEHL		

Les données concernant la réception, la conservation, le traitement analytique de l'échantillon et les incertitudes de mesure sont consultables au laboratoire. Pour déclarer, ou non, la conformité à la spécification, il n'a pas été tenu explicitement compte de l'incertitude associée au résultat.

Date de début d'analyse le 01/02/2017

Paramètres analytiques	Résultats	Unités	Méthodes	Normes	Limites de qualité	Références de qualité	COFRAC
Mesures sur le terrain							
Température de l'eau	P1	11.5	°C	Méthode à la sonde	Méthode interne M_EZ008 v3	25	#
Température de l'air extérieur	P1	16.7	°C	Méthode à la sonde	Méthode interne		
pH sur le terrain	P1	7.5	-	Electrochimie	NF EN ISO 10523	6.5	9 #
Analyses microbiologiques							
Microorganismes aérobies à 36°C	P1	100	UFC/ml	Incorporation	NF EN ISO 6222		#
Microorganismes aérobies à 22°C	P1	> 300	UFC/ml	Incorporation	NF EN ISO 6222		#
Bactéries coliformes à 36°C	P1	4	UFC/100 ml	Filtration	NF EN ISO 9308-1	0	#
Escherichia coli	P1	< 1	UFC/100 ml	Filtration	NF EN ISO 9308-1	0	#
Entérocoques (Streptocoques fécaux)	P1	< 1	UFC/100 ml	Filtration	NF EN ISO 7899-2	0	#
Anaérobies sulfito-réducteurs (spores)	P1	< 1	UFC/100 ml	Filtration	NF EN 26461-2	0	#
Caractéristiques organoleptiques							
Aspect de l'eau	P1	1	-	Analyse qualitative			
Odeur	P1	0 Néant	-	Qualitative			

.../...

Paramètres analytiques		Résultats	Unités	Méthodes	Normes	Limites de qualité	Références de qualité	COFRAC
Saveur	P1	0 Néant	-	Qualitative				
Odeur à 25 °C : seuil	P1	N.M.	-	Analyse organoleptique	NF EN 1622 méth. courte			3
Saveur à 25 °C : seuil	P1	N.M.	-	Analyse organoleptique	NF EN 1622 méth. courte			3
Couleur apparente (eau brute)	P1	20	mg/l Pt	Comparateurs	NF EN ISO 7887			15 #
Couleur vraie (eau filtrée)	P1	7.5	mg/l Pt	Comparateurs	NF EN ISO 7887			#
Turbidité	P1	9.6	NFU	Néphélométrie	NF EN ISO 7027			2 #
Analyses physicochimiques								
Analyses physicochimiques de base								
pH	P1	7.40	-	Electrochimie	NF EN ISO 10523		6.5	9 #
Température de mesure du pH	P1	20.3	°C					
Conductivité électrique brute à 20°C	P1	516	µS/cm	Conductimétrie	NF EN 27888		180	1000 #
Conductivité électrique brute à 25°C	P1	572	µS/cm	Conductimétrie	NF EN 27888		200	1100 #
TAC (Titre alcalimétrique complet)	P1	29.95	°F	Potentiométrie	NF EN 9963-1			#
TH (Titre Hydrotimétrique)	P1	1.0	°F	Calcul à partir de Ca et Mg	Méthode interne M_EM144			#
Carbone organique total (COT)	P1	1.4	mg/l C	Pyrolyse ou Oxydation par voie humide et IR	NF EN 1484			2 #
Indice permanganate	P1	1.0	mg/l O2	Titrimétrie	NF EN ISO 8467			5 #
Cations								
Ammonium	P1	< 0.05	mg/l NH4+	Spectrophotométrie au bleu indophénol	NF T90-015-2			0.1 #
Anions								
Chlorures	P1	2.9	mg/l Cl-	Chromatographie ionique	NF EN ISO 10304-1			250 #
Sulfates	P1	13.7	mg/l SO4--	Chromatographie ionique	NF EN ISO 10304-1			250 #
Nitrates	P1	2.9	mg/l NO3-	Chromatographie ionique	NF EN ISO 10304-1		50	#
Nitrites	P1	< 0.02	mg/l NO2-	Spectrophotométrie	NF EN 26777		0.10	#

P1

ANALYSE (P1) D'UNE EAU A LA PRODUCTION

Eau conforme aux limites de qualité fixées par le Code de la Santé Publique, articles R 1321-1 à 1321-5, arrêté du 11 janvier 2007 pour les paramètres analysés.

Eau non conforme aux références de qualité fixées par le Code de la Santé Publique, articles R 1321-1 à 1321-5, arrêté du 11 janvier 2007 pour les paramètres suivants :

- Bactéries coliformes à 36°C
- Couleur apparente (eau brute)
- Turbidité

Ludovic RIMBAULT
Responsable Technique Microbiologie



Tableau des longueurs				Commune: CERDON		N°INSEE: 01068	
AERIEN	Repere plan	Section et nature	Longueur électrique	Remarques (utilisation supports existants; facade, nbre RAS, etc)			
HTA	5	EDR HTA-150²	15	RAS sur support "S" + MALT - n. GDOO01056E0502			
SOUTERRAIN							
Sous Total		Longueurs géographiques					
		Repere plan	Section et nature	Longueur électrique	Forage ou torpaje	Sous chausée	Sous Tri couche
					Sous trottoir	Sous TN	Encoche/lem nt
					Sous F existant		
COMMUNE DE BOYEUX-SAINT-JEROME							
HTAS	S-a	HTA EDR 3x150² Alu	135	135	5		
COMMUNE DE CERDON							
HTAS	S-J	HTA EDR 3x150² Alu	623		612	5	
HTAS	J-P	HTA 3x95² Alu	10		3		
BTAS	P-1	BT 3x150+95² Alu	395		384	4	
BTAS	1-1a	BT 35² Alu	5				
Sous Total			1188		1148		
POSTE	Nom et Numero	Type/Puissance	Cellules	Commentaires (motorisation, équipement...)			
Poste HTA/BTA	P-Type PRCS 50 Kva						
Armoire HTA	"EPHERAC" N°GDOO 01068P0016						
Mutation transfo							
BRANCHEMENT							
Branchements neufs		Reprise		Remplacement			
C4 (T1)	Aéro-souterrain	Souterrain	Aérien	Souterrain ou aéro souterrain	Aérien /Aérien	Aérien/ Souterrain	
C5 (T1B)			X				
DEPOSE							
Repere plan		Section et nature	Longueur électrique	Remarques			
ABANDON HTAS							
ABANDON BTS							
Dépose HTA							
Dépose BT							
Dépose poste HTA/BT							
Démolition poste tour							
Commentaires sur l'affaire							
VALIDATION DU PLAN MINUTE							
Nom du responsable entreprise:				Date:			
Démolition poste tour				Commentaires sur l'affaire			
VALIDATION DU PLAN MINUTE							
Nom du responsable entreprise:				Date:			

TYPE	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Resistivité p en Ohm	40 Ω	8 Ω	17 Ω	19 Ω	19 Ω	70 Ω	12 Ω	7 Ω	9 Ω	4 Ω
200 Clm	40 Ω	17 Ω	34 Ω	37 Ω	38 Ω	20 Ω	25 Ω	14 Ω	18 Ω	8 Ω
100 Clm	120 Ω	34 Ω	66 Ω	75 Ω	60 Ω	40 Ω	40 Ω	28 Ω	28 Ω	17 Ω
300 Clm	300 Ω	50 Ω	100 Ω	112 Ω	80 Ω	60 Ω	75 Ω	42 Ω	30 Ω	18 Ω
400 Clm	400 Ω	66 Ω	133 Ω	149 Ω	120 Ω	80 Ω	100 Ω	56 Ω	40 Ω	24 Ω
250 Clm	250 Ω				150 Ω	100 Ω	125 Ω	70 Ω	50 Ω	29 Ω
150 Clm	150 Ω				225 Ω	150 Ω	195 Ω	105 Ω	75 Ω	48 Ω
100 Clm	100 Ω				280 Ω	200 Ω			100 Ω	68 Ω
REPERE										
DATE DE LA MESURE	RESISTANCE MESUREE		OBSERVATIONS							

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRISES DE TERRE INDIVIDUELLES (MASSE ET NEUTRE)

Repere	Valeur lue au tellurimètre	Résistivité du terrain calculée (en Ω.m)	Résistance obtenue par le calcul (en ohms)	Type de terre envisagée	Résistance mesurée après travaux (en ohms)	Date de la mesure
S	2.09	52.25	3.14	J		
P	3.32	83	14.11	B		
1	4.01	100.25	25.06	G		

Couplage entre repères	Résistance Terre Masse RMI	Résistance Terre Neutre RN	Résistance entre masse et neutre RVMN	Résistance de couplage masse neutre RC= (RM+RN-RVMN) / 2	Coefficient de couplage (RC / RM) < 0,15

EN TOUROND

PLAN A

COMMUNE DE BOYEUX SAINT JEROME

J	J3URPF
JONCTION 150/150 A POSER	
POSE: 1 BOUT DE JONCTION JAUNE 150/150	



J	J3URPF
JONCTION 150/95 A POSER	
POSE: 1 BOUT DE JONCTION JAUNE 150/95	

SECTION B01

COMMUNE DE BOYEUX SAINT JEROME

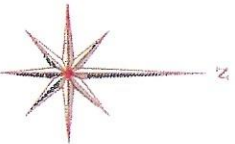
COMMUNE DE CERDON

P	"EPIERRE"	POSTE PROCS
POSTE "EPIERRE" A POSER		
POSE: 1 POSTE TYPE PROCS - 50 KV 1 CONECTION 1 JEU DE CSE 1 RACCORDEMENT BT 150 SUR TABLEAU TRF 1 MAT		
N. DE CDE : 0106590016		

PLAN -B-

ECHELLE 1/1000

1/1000 - 1 cm = 10.00m



PLAN C

891

PLAN B

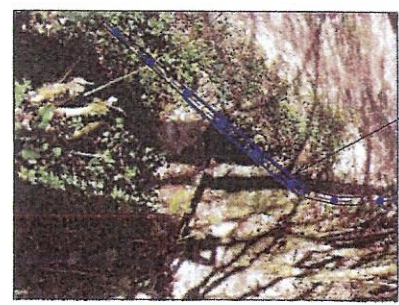
COMMUNE DE CERDON

SECTION 002

EPIERE



DISTRIBUON 1 RABET
MOROU JARDIN BT 10 A POSER 1-100m
SANS FOSSEAU NEB 000 A POSER 1-10m
POE DE RUIS REUN AU CASQUETS



857

Ruisseau

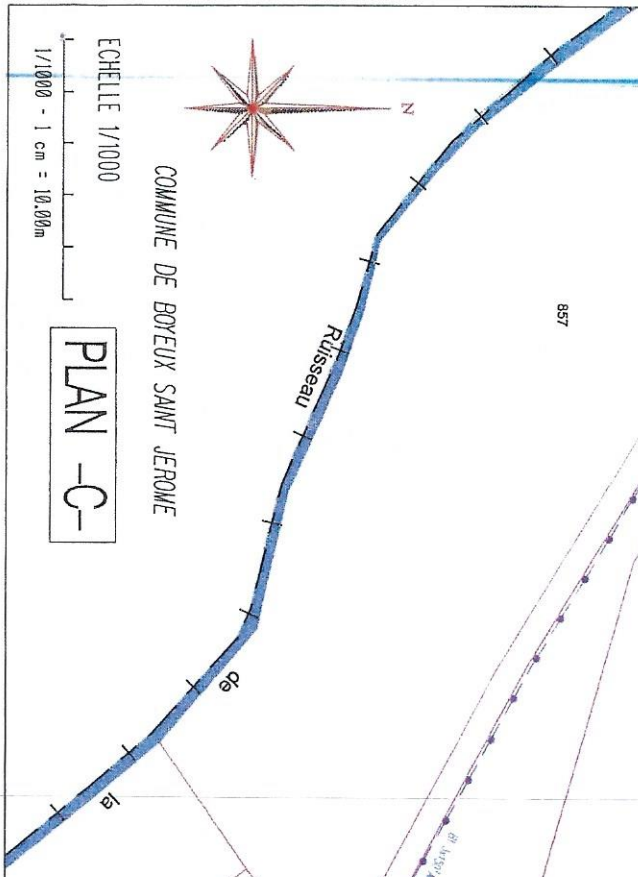


COMMUNE DE BOYEUX SAINT JEROME

ECHELLE 1/1000

1/1000 - 1 cm = 10,00m

PLAN -C-



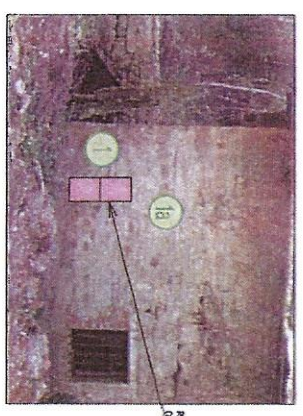
DISTRIBUON 1 RABET
MOROU JARDIN BT 10 A POSER 1-100m
SANS FOSSEAU NEB 000 A POSER 1-10m
POE DE RUIS REUN AU CASQUETS

855

890

1	RABET 300
RABET 300 A POSER	
POSE :	
1 ENCADRE RABET 300 + MALT	
1 MOROLE RABET POUR CALE TR. 150	
CONNECTION ET RACCORDEMENT 1 BT 150	
BRANCHEMENT :	
1 MOROLE RESP TR. MIE	

1a	comp/disp.
COMPT. / DISL. A POSER	
POSE :	
COMPTEUR / DISJONCTEUR 36 VVA TR.	
CONNECTION ET RACCORDEMENT 1 BT 35	



RABET DOIGNE PAR LE COMPT
COMPTEUR / DISJONCTEUR N. 005

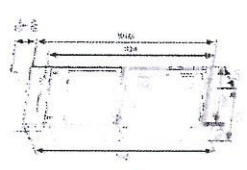
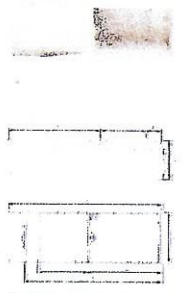
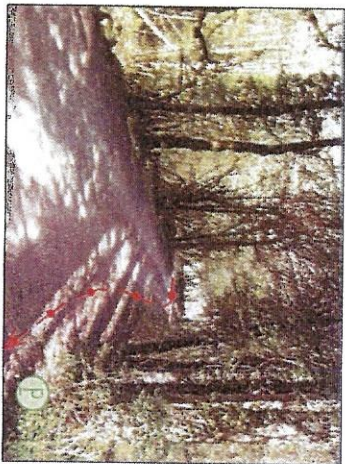
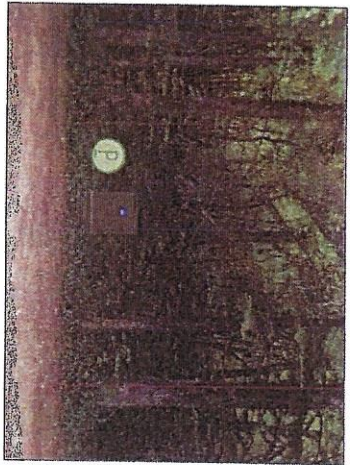


Figure 1000
RABET 300
MOROLE 36V
N. 005
COMPTEUR / DISJONCTEUR
TR. 150

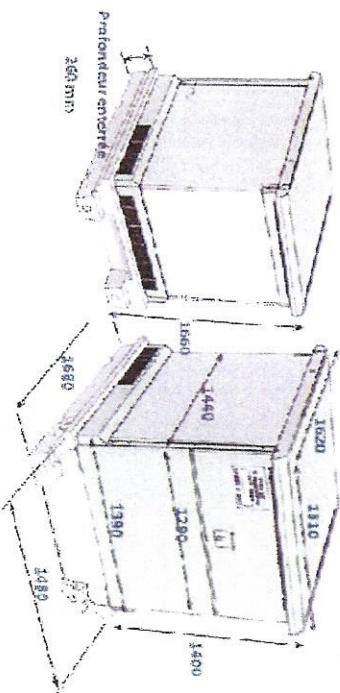




2-Présentation :



- Tableau BT « Novexia »
- Toit amovible sans grue pour le remplacement du trons formateur



3- Protection basse tension :

Le choix du calibre du fusible est fonction des caractéristiques du réseau basse tension alimenté et de la nature des défauts (inphasé, biphasé, monophasé, résistant, ...)
 Le tableau suivant résume le choix du calibre à retenir suivant la nature du réseau et prenant en compte le cas d'un défaut éloigné entre phase et neutre, sachant que ce cas est le plus sévère pour le réseau.

Nature du réseau	Section du conducteur de neutre	Protection
Aérien nu (cu : 3x282, 3x307, 3x48, 38) (Alu : 3x304, 3x294)	Supérieure ou égale à 29 mm ²	HPC 125 A
Aérien Isolé (3x50,51,6, 3x70,51,6, 3x70, 3x150,70)	Supérieure ou égale à 50 mm ² Alu	HPC 125 A
Souterrain (3x50,50, 3x60,70)	Inférieure ou égale à 50 mm ²	HPC 125 A
Souterrain (3x150,70, 3x240,50)	Supérieure ou égale à 70 mm ²	HPC 200 A

VOTRE FACTURE ORIGINALE N° : 0324 - 645510286 DU 06.10.2015 EN DETAIL

Désignation	Quantité	Unité	Prix unitaire HT avant réfaction	Montant HT avant réfaction	Taux TVA
Accès Réseau	1	PRE	448,00	448,00	20,0 %
Postes HTA/BT équipés type PRCS-PSS-PUIE -PAC	1	PRE	9.471,28	9.471,28	20,0 %
Accessoires BT toutes Zones (jonctions, dérivations ...) (séries 1000 et 1500)	1	PRE	626,70	626,70	20,0 %
Accessoires HTA toutes Zones (jonctions, dérivations ...) (séries 1000 et 1500)	1	PRE	3.066,40	3.066,40	20,0 %
Terrassements et pose hors agglomération , série S1500	1	PRE	54.030,00	54.030,00	20,0 %
Etude et constitution de dossier (avec s éries 1500 et 5500)	1	PRE	1.204,24	1.204,24	20,0 %
Canalisation HTA toutes zones (série 1 500)	1	PRE	9.320,00	9.320,00	20,0 %
Canalisation BT toutes zones (série 15 00)	1	PRE	5.455,00	5.455,00	20,0 %
Mises en Chantier (avec séries 1500 et 5 500)	1	PRE	916,50	916,50	20,0 %
Part fixe en consommation (1)	1	PRE	1.545,00	1.545,00	10,0 %
Réfaction (coût pris en charge par ERDF)				-34.433,25	

	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
Soumis à une TVA au taux de 20,00 % :	50.722,87	10.144,57	60.867,44
Soumis à une TVA au taux de 10,00 % :	927,00	92,70	1.019,70
Montant HT €:	51.649,87		
Montant TVA €:		10.237,27	
Montant TTC €:			61.887,14
Vos règlements € :	-8.501,55	-1.685,07	-10.186,62

VOTRE FACTURE ORIGINALE N° : 0324 - 645510286 DU 06.10.2015 EN DETAIL

En référence à la facture d'acompte n°3400021118

RESTE A PAYER € :

51.700,52

Electricité Réseau Distribution France
DR Sill Rhodanien

Agence Ingénierie Réseau
PAYS DE L'AIN BEAUJOLAIS



Adresse des travaux

RAC-C5 M PAPET
LE PREAU - CERDON
01450 CERDON

Adresse de facturation

Monsieur PAPET Daniel
16, rue Jules Ferry
01500 AMBERIEU EN BUGEY

Nos réf. : 699DC24/107851/001004

Vos réf. :

Affaire suivie par le groupe de facturation

Tél. : +33 / (0)4 77 43 60 05

Fax : +33 / (0)4 77 43 69 88

e-mail :

Saint Etienne, le 22.10.2015

Objet : Relance pour impayé

Monsieur,

Sauf erreur de notre part, nous constatons que notre facture n° 0324 - 645510286 émise le 06.10.2015 au titre des prestations rappelées ci-dessus et dont la date d'échéance était le 21.10.2015 présente à ce jour un

RESTE A PAYER de 51.700,52 €.

Merci d'adresser votre règlement exclusivement en euros, avant le 06.11.2015, par chèque à l'ordre de ERDF, chèque à envoyer avec le coupon-paiement ci-dessous à l'adresse mentionnée sur ce coupon.

Nous rappelons qu'en cas de retard de paiement, les sommes dues sont majorées de plein droit de pénalités, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Ces pénalités sont calculées, sauf dispositions contractuelles contraires, sur la base du taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage ; cette base ne peut être inférieure à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur au jour où le paiement est exigible. Ces pénalités sont calculées à partir du premier jour suivant la date d'échéance du paiement jusqu'à la date de paiement effectif de la facture.

Si nos courriers se sont croisés et que vous avez fait parvenir votre règlement entre temps, nous vous remercions de ne pas tenir compte de ce courrier.

Votre gestionnaire de compte client,

Electricité Réseau Distribution France

1 Avenue Pablo Picasso 01000 Bourd-En-Cresse Cedex - Tél : 04 77 43 60 05 - Fax : 04 77 43 69 88
ERDF - SA à directeur et à conseil de surveillance au capital de 2 70 037 000 euros RCS de Nanterre 444 608 442

Page : 1/1



COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT PAR CHEQUE

0324 - OHLP

Montant en €

51.700,52 €

Facture N° : 0324 - 645510286

Date facture : 06.10.2015

A régler avant le 06.11.2015

A retourner avec votre chèque libellé à l'ordre de ERDF à l'adresse indiquée ci-dessous :

N° Client : 8762283

Monsieur PAPET Daniel
16, rue Jules Ferry
01500 AMBERIEU EN BUGEY

ERDF
TSA 60125
41974 BLOIS CEDEX 9

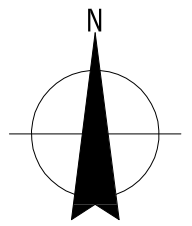
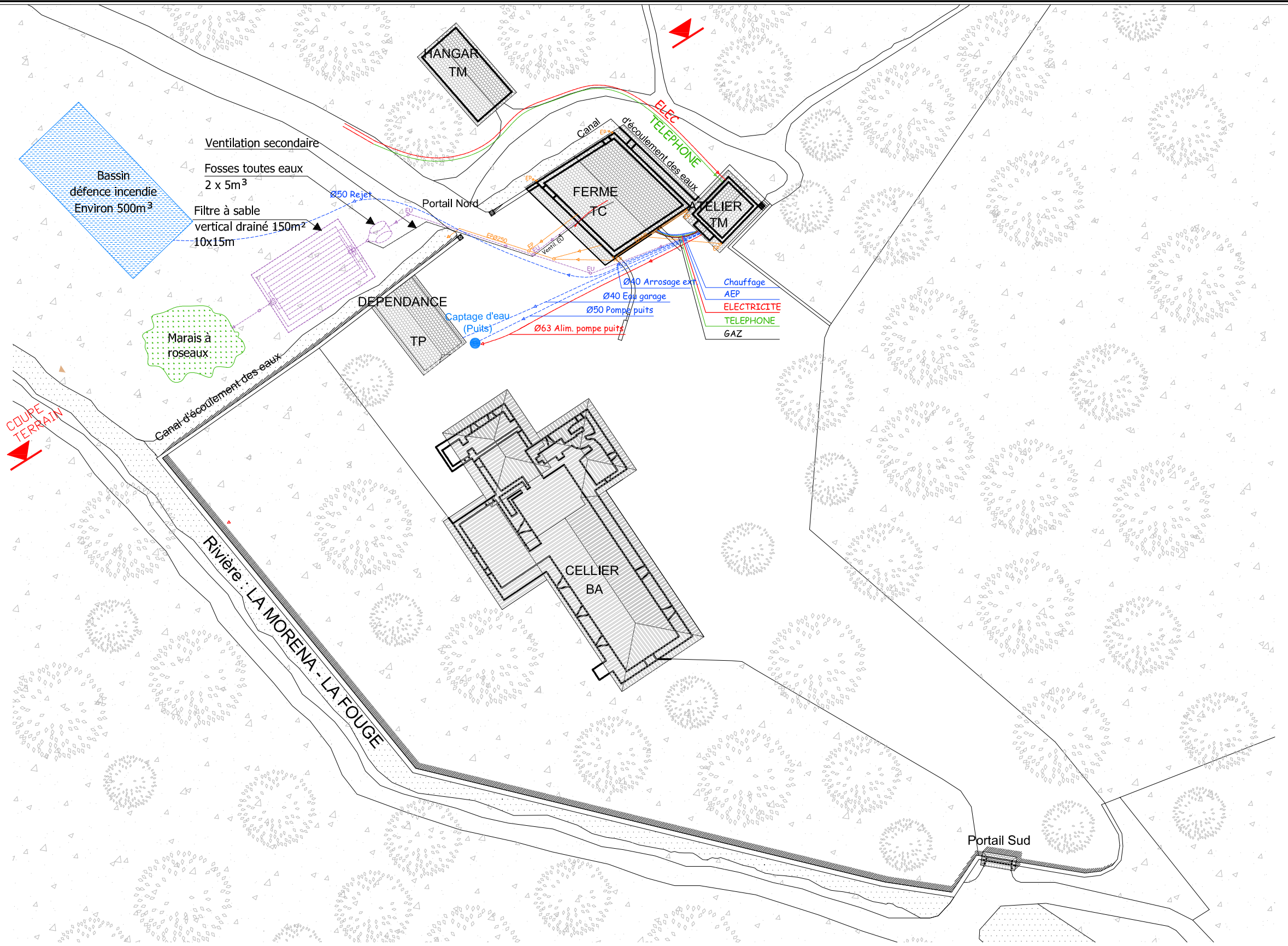
Ne rien inscrire sous ce trait - Ne pas plier

324300000009

Projet:
 Sections cadastrales c et D
 Parcelles : voir tableau page 4
 Surface: 262 303 m²

Propriétaire:
 Mr et Mme PAPET

Adresse:
 Préau
 Ancien cellier d'EPIERRE
 01450 CERDON



DATE CREATION : JUN 2015	DATE MODIF : 13/01/2017	PHASE: PROJET	DOSSIER : PRO	Maîtres d'Œuvre : Architecte mandataire: BRUNO MOREL Architecte associé: FRANCK TURQUOIS	Maître d'Ouvrage : Mr et Mme PAPET Daniel et Anna
AFFAIRE : 2013-32	PLAN DE MASSE		N° PLAN : 02		

