

# DEPARTEMENT DE L'AIN

---

Réf T.A E18000125/69.

## Commune de CERDON

---

### ENQUÊTE PUBLIQUE

**Ayant pour objet le projet de révision allégée n°1 avec examen conjoint du Plan local d'urbanisme de la commune de 01450 CERDON.**

Références: Décision n°E18000125/69, en date du 1<sup>er</sup> Juin 2018, de Monsieur le Premier Vice- Président du Tribunal Administratif de LYON : désignation du Commissaire Enquêteur DENUELLE Jean Paul, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de 01450 CERDON.

Arrêté N°2018-06-13-02 en date du 13 Juin 2018, de Monsieur le Maire de de la commune de CERDON, prescrivant l'enquête publique, sur le projet de révision avec examen conjoint du PLU, de la commune de CERDON (01450), pour une durée de 30 jours du 02 Juillet 2018 au 31 Juillet 2018 inclus.

---

**L'ENQUÊTE publique s'est déroulée du Lundi 02 Juillet 2018 au Mardi 31 Juillet 2018.**

---

## CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

**Le 21 Août 2018**

**Le Commissaire Enquêteur  
DENUELLE Jean Paul**

# **CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **I : GENERALITES:**

**I/1 : PREAMBULE** : CERDON, commune du département de l'Ain, est situé à 25 kilomètres au Sud-Est de la Préfecture, BOURG-EN-BRESSE; 15 kilomètres au Sud-Ouest de NANTUA et à 24 kilomètres au Nord d'AMBERIEU EN BUGEY. C'est une commune rurale à l'écart des grandes aires urbaines et agglomérations du département. D'une superficie de 1173 hectares, elle comprend 764 habitants selon le dernier recensement de 2014. Elle est membre de la communauté de communes des rives de l'Ain pays de CERDON, rattachée au SCOT BUCOPA, approuvé le 26 Janvier 2017. CERDON est située en zone montagne. Elle n'est pas intégrée à la Directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine Lyonnaise, mais se situe dans son environnement proche. Elle est intégrée au SAGE de la Basse Vallée de l'Ain, en compatibilité avec le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée.

**I/2 : OBJET DE L'ENQUÊTE** : Le Plan Local d'Urbanisme de CERDON a été approuvé par le conseil municipal du 28 Juin 2013 à l'issue d'une procédure de révision du P.O.S. La procédure de révision allégée, avec examen conjoint du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 11 Décembre 2017. Elle est nécessaire pour permettre le changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et à la réhabilitation dans les volumes existants des bâtiments du domaine D'Epierre, et assurer la desserte des terrains concernés par les réseaux d'une part et sécuriser l'accès d'autre part. Dans ce but, il est proposé la modification du règlement de la zone naturelle N, soit les articles N1, N2, N3 et N4, la partie " V du règlement, prescriptions graphiques du règlement des dispositions générales du règlement" concernant le changement de destination en vertu de l'article 151-11 du code d'urbanisme, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site; ainsi que la modification du plan de zonage avec un repérage graphique ajouté pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination, le domaine d'Epierre restant classé en zone N.

**I/2/A : Le domaine d'Epierre :- Localisation.** Le domaine d'Epierre ou Château d'Epierre, ou Cellier d'Epierre 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 Fougé, qui la limite au sud et à l'ouest. Un filet d'eau est canalisé dans le parc du cellier. Il est situé dans le hameau lieu-dit "Le Préau", à 3 kilomètres au sud du bourg. Il est classé en zone N (naturelle et forestière) du PLU qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Le domaine n'est pas concerné par une activité agricole. Au plan de sensibilité paysagère, la propriété appartient à l'unité paysagère des fonds de vallée, elle jouxte l'unité paysagère relative aux versants boisés. Le domaine d'Epierre est à proximité d'un ensemble boisé appartenant à la commune.

L'abbaye d'Epierre s'inscrit dans les valeurs pittoresques à caractère patrimonial et constitue un paysage naturel ou construit, qui relève d'un site exceptionnel par sa nature et son histoire.

- **Site historique architectural, patrimonial d'intérêt local** : Il est fait mention de vignobles en 1187, et de donation du domaine en faveur de chartreux en 1116 qui permet l'achat de vignoble et la construction d'un cellier.

La maison dite du Château d'Epierre ou cellier d'Epierre, ainsi que la ferme et deux parcelles C855 et C856 sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 30 Mai 2005. La maison dite château d'Epierre est affectée d'une servitude d'utilité publique (AC1), reportée sur le plan des servitudes du PLU. Un périmètre de protection de 500 mètres conditionne la qualité des aménagements sur cet espace délimité. C'est la qualité de l'architecture exceptionnelle du cellier vouté et celle remarquable des bâtiments liés à l'activité viticole qui a conduit à cette inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

I/2/B Les enjeux environnementaux :-couvert végétal : Le territoire communal est couvert au 4/5<sup>ème</sup> par des bois et forêts composés d'essence de feuillus qui ont vocation à protéger contre les risques naturels, et à la protection paysagère.

-Ecosystèmes, faune et flore : La commune de CERDON n'est pas concernée par un site NATURA 2000. Le domaine d'Epierre est concerné par les ZNIEFF de type 1 (ruisseau de la Morena) et ZNIEFF de type 2 (massifs occidentaux du Bugey.) Il est noté l'absence de corridors d'importance régionale sur le site d'Epierre.

I/2/C : les enjeux agricoles : 385 hectares sont consacrés à l'activité agricole, orientée sur l'exploitation de la vigne. Le site du domaine d'Epierre n'est concerné par aucune activité agricole. Les vignes qui entouraient le cellier sur le domaine d'Epierre ont disparu au XIX<sup>ème</sup> siècle.

I/2/D : Les objectifs poursuivis : Le domaine d'Epierre depuis la révolution, a connu divers propriétaires qui se sont succédé sans réfection notable. Le 8 Octobre 1983, des particuliers l'ont acquis dans le cadre d'un projet de Centre d'Aide par le Travail, qui a achoppé, alors qu'ils avaient procédé à la réfection de la toiture du cellier, sous les conseils de l'architecte des bâtiments de France. Le bâtiment a été délaissé, sans surveillance. Les pillages et l'incendie de 1992 dépouillent le château des décorations boiseries et cuves remarquables. Malgré une toiture provisoire la fermeture des lieux s'impose.

Une revente à Monsieur et madame PAPET récents propriétaires du site permettent de croire qu'il sera l'objet d'une réfection, dans le cadre d'un projet de réhabilitation de l'ensemble des bâtiments, qui comprennent- Le cellier qui date du XIII<sup>ème</sup> siècle auquel 2 tours ont été ajoutées et un niveau supplémentaire pour servir de logement au XVI<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècle. Le cellier a gardé de la majesté et ses volumes, malgré les pillages et l'incendie qui a fait disparaître toute la partie du XIX<sup>ème</sup>, et ravagé l'étage dont seules subsistent les structures,

- La ferme. Ce bâtiment annexe est un corps de ferme érigé avant la révolution française, modifié au XIX<sup>ème</sup> siècle. Il se compose de deux niveaux, chaque niveau divisé en trois travées. En ré de chaussée se trouvaient l'étable, et une écurie séparée par l'aire de battage. A l'étage, l'habitation était au nord-est et le fenil au sud-est,

- Le hangar, l'atelier et la dépendance. Ces trois bâtiments annexes à la ferme ont été construits au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Le hangar à matériel est couvert de tuiles mécaniques sur charpente métallique triangulée. Il est à l'extérieur de la cour du cellier. Le bâtiment d'atelier est en façade sud-est de la ferme, il comprend deux niveaux, chacun d'eux pourvu en façade d'une porte et d'une fenêtre, l'étage accessible par un escalier en applique de façade. La dépendance consiste en un bâtiment servant de stockage de matériel agricole.

Le projet de réhabilitation porte sur le cellier, et les quatre bâtiments annexes. Ils seront conservés et réhabilités dans leur volume existant, et leur programmation doit permettre le changement de destination en l'occurrence l'habitation (logement et chambre d'hôtes), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La création d'annexes et d'extension ne sera pas autorisée. Les articles N1 et N2 seront modifiés. Les articles N3 et N4 du règlement devront être modifiés pour assurer la desserte du terrain concerné par les réseaux, et sécuriser l'accès au site.

I/2/E : Les différentes modifications apportées :

Elles s'inscrivent au projet de révision allégée du PLU, dans le cadre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme suite à la loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014.

Modification du plan de zonage : Les parcelles C855, C856, C857, C858, C859 font l'objet d'un classement en zone naturelle patrimoniale, qui représente une superficie de 1,9 hectares. Le

domaine d'EPIERRE reste classé en zone naturelle. Un repérage graphique sera rajouté pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination.

Modification du règlement relatif à la zone N :

**-Article N1** : Occupation et utilisation du sol interdites : il est rajouté " Les habitations en dehors des cas prévus à l'article N2 du règlement."

**-Article N2** : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières : il est rajouté " Les changements de destination au bénéfice de la destination habitation pour les bâtiments existants repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme". "En outre sont autorisées, pour les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la réhabilitation dans les volumes du bâti existant."

**-Article N3** : conditions de desserte et d'accès aux terrains, il est rajouté : "Pour les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 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 N4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, eau potable il a été rajouté "Lorsqu'il s'agit des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 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."

**-V. Les prescriptions graphiques du règlement** : il est rajouté un paragraphe : " Changement de destination. L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, 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 L112-1-1 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 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."

I/2/F : Incidences de la révision allégée :

Au regard du PLU : Le PADD et les OAP ne font l'objet d'aucune rectification. La révision se révèle compatible avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable qui affirme l'objectif de repérer les éléments du patrimoine sur le territoire communal afin de faciliter leur conservation. La présente procédure consiste à repérer les bâtiments existants du domaine d'Epierre, de permettre le changement de destination, au bénéfice de l'habitation, autorisant la réhabilitation dans les volumes existants au titre de l'article 151-1 du code de l'urbanisme, afin de rendre possible leur évolution, leur protection par la restauration. Il n'y a pas d'impact sur l'environnement et le paysage. Le secteur concerné est conforté dans ses enjeux paysagers ; la modification n'impacte pas l'équilibre urbain et démographique de la commune.

Compatibilité avec le SCOT BUCOPA : le document d'urbanisme prescrit de valoriser les éléments du patrimoine, et de gérer l'urbanisation aux abords des sites d'intérêt paysager. Le projet de révision allégée, ne crée pas de droit à construire, n'introduit pas de nouvelles règles permettant d'urbaniser les alentours du site. Le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ne compromettent pas leur perception.

Le projet de requalification est en outre soumis à la servitude AC1 qui contraint l'urbanisation dans un périmètre de 500 mètres.

Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique : Le bâtiment dit "Château d'Epierre est affecté d'une servitude de protection des monuments historiques AC1, en vigueur au titre de la loi du 31 Décembre 1913, qui apporte des limites au droit d'utilisation des sols. Le projet ne va pas à l'encontre de ces prescriptions.

Une desserte complète des réseaux :

Proximité d'un réseau électrique aérien sur le chemin communal qui permet l'accès à la propriété, et la connexion au domaine d'Epierre, sur une distance de 390 mètres, avec installation d'un poste de transformation. Les propriétaires prennent à leur charge le coût de l'installation, comme en témoigne la facture en annexes au dossier d'enquête.

Assainissement autonome : validé par le SPANC, avec coût de l'installation pris en charge par les propriétaires.

Eaux pluviales : elles sont acheminées, vers un exutoire naturel en direction de la rivière

Eau potable : Le site est pourvu d'un captage d'eau existant, localisé au niveau de la dépendance pour desservir la ferme. Les analyses microbiologiques indiquent un aspect favorable pour la consommation humaine

Défense incendie : Le SDIS de l'Ain indique dans son courrier du 22 Février 2017 que l'accès au site d'Epierre est possible, et que le retournement des véhicules d'intervention est possible sur la propriété, que la voirie est d'une largeur suffisante. Le propriétaire a en outre installé une réserve d'eau de 500 mètres cubes à proximité des bâtiments existants.

Il apparaît que le secteur concerné par la révision allégée visant à la réhabilitation des bâtiments est sécurisé, et est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité.

I/3 : Cadre juridique : Le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 ;

Le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19 et suivants ainsi que l'article L151-11.

I/4 : Composition du dossier d'enquête :

Le dossier a été établi par le cabinet 2BR, 582 allée de la Sauvegarde, 69009 LYON.

Il a été complété de l'arrêté d'enquête publique de Monsieur le Maire N°2018-06-13-02 du 13 Juin 2018, des délibérations du Conseil Municipal relatives au projet de révision allégée du PLU de CERDON, avec bilan de la concertation et réunion d'examen conjoint du PLU en mairie de CERDON le 30 Mai 2018, avec état des présents.

Le courrier de la DDT daté du 29 Mai 2018 ; excusée pour la réunion d'examen conjoint a été intégré aux avis. Il a été lu au cours de la réunion d'examen conjoint

A ma demande le courrier du SDIS en date du 22 Février 2017 a été joint au dossier en cote 9, avant le début de l'enquête.

Les pièces à la disposition du public :

Cote zéro : textes régissant l'enquête publique.

Cote un : Notice de présentation, reliure de 19 pages dactylographiées numérotées recto verso de 1 à 37.

Cote deux : Règlement avant modification, reliure de 32 pages dactylographiées et numérotées recto verso de 1 à 64.

Cote trois : règlement après modification, reliure de 33 pages dactylographiées et numérotées recto verso de 1 à 65.

Cote quatre : Plan de zonage avant modification, échelle : 1/5500<sup>ème</sup>.

Cote cinq : Plan de zonage après modification, échelle 1/5500<sup>ème</sup>

Cote six : Plan de zonage zoom après modification, échelle 1/2000<sup>ème</sup>.

Cote sept : Annexe 1 ; actes administratifs ;

Sept/1 : délibération du conseil municipal du 11/12/2017 prescrivant la révision allégée du PLU.

Sept/2 : délibération du conseil municipal du 9 Avril 2018, arrêt du projet de révision allégée avec examen conjoint du PLU, et bilan de la concertation, joint à la délibération.

Sept/3 : Arrêté de Monsieur le Maire n°2018-06-13 du 13 Juin 2018 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique

**Cote huit** : Annexes 2, AVIS -huit/1 : décision de la mission régionale d'autorité environnementale au cas par cas en date du 5 Avril 2018, n°2018-ARA-DUPP-00720.

-huit/2 : Avis de la DDT, Préfecture de l'Ain en date du 29 Mai 2018.

-huit/3 : Avis de l'ARS en date du 4 Juin 2018.

-huit/4 : Avis du BUCOPA en date du 30 Mai 2018.

-huit/5 : Avis de la chambre d'agriculture de l'Ain en date du 1<sup>er</sup> Juin 2018.

-huit/6 : Procès-verbal de réunion d'examen conjoint du plan local d'urbanisme du 30/05/2018 en mairie de CERDON.

**Cote neuf** : Annexes 3 ; -neuf/1 : rapport d'analyse d'eau, par CARSO, laboratoire santé environnement hygiène de LYON, prélèvement effectué au domaine d'Épierre à CERDON le 1/02/2017, édité le 4/02/2017.

-neuf/2 : dossier ERDF, demande de modification de raccordement le 7/04/2015 comprenant plan d'installation et descriptif, facture du 6/10/2015 : raccordement réseau Monsieur PAPET "Le Préau".

-neuf/3 : courrier du SDIS, objet accessibilité et défense extérieure contre l'incendie de l'abbaye d'Épierre ; l'accès est possible, le retournement des véhicules d'intervention est possible sur la propriété.

## **II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

**II/1 : ORGANISATION**. Vu et enregistré le 24/05/2018 la lettre de Monsieur le Maire de CERDON, adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LYON, demandant la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision allégée du PLU de la commune de CERDON, Monsieur le Premier Vice-Président m'a désigné par décision du 1<sup>er</sup> Juin 2018.

Déroulement de l'enquête : Dès réception de cette décision, j'ai pris attache avec la Commune de CERDON, et j'ai rencontré Monsieur Georges VUCHER, le Maire le 5 Juin 2018. Nous nous sommes entretenus du contenu du dossier, d'enquête publique concernant la révision allégée N° 1 avec examen conjoint du PLU de CERDON. J'ai pu consulter les avis des personnes publiques associées, et notamment celui de la mission régionale de l'autorité environnementale après examen au cas par cas, ainsi que le procès-verbal d'examen conjoint du PLU, réunion intervenue le 30/05/2018.

Monsieur le Maire a exprimé sa volonté de procéder à l'enquête au plus tôt, soit en Juillet. J'ai indiqué que cette période n'était pas opportune. Il a maintenu sa position, portant la durée à 30 jours, alors qu'elle peut être effectuée sur une période de 15 jours.

Nous avons mis au point les modalités de l'enquête, et défini les dates de permanence.

Nous nous sommes rendus au domaine d'Épierre, hameau du Préau, qui est l'objectif de l'enquête, à savoir le repérage du domaine au titre de l'article 151-11, du code de l'urbanisme pour permettre le changement de destination au bénéfice de l'habitation, entraînant la modification du règlement de la zone naturelle, pour donner les moyens de réhabiliter les bâtiments existants, dans leurs volumes et modifier le règlement pour assurer la desserte du terrain concerné par les réseaux et sécuriser le site. En l'absence du propriétaire, Monsieur PAPET nous avons pu avoir un bon aperçu des bâtiments, et des terrains, à partir de l'extérieur de la propriété.

Monsieur le Maire a prescrit le 13 Juin 2018, par arrêté n°2018-06-13-02, une enquête publique relative à la révision allégée avec examen conjoint du PLU pour une durée de 30 jours du 02/07/2018 au 31/07/2018 nécessaire pour permettre le changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et la réhabilitation dans les volumes existants des bâtiments du domaine D'Épierre.

Il est notamment stipulé que : toute correspondance postale peut être adressée au Commissaire Enquêteur en mairie siège de l'enquête, 1 place de la vigneronne 01450 CERDON ; le public peut transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : [cerdon.mairie@wanadoo.fr](mailto:cerdon.mairie@wanadoo.fr) ; le dossier d'enquête publique peut être consulté sur le site : <http://www.ain.gouv.fr/urbanisme-r1026.html> ; le dossier d'enquête publique constitué du projet de la révision avec examen conjoint du PLU, 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 ; les avis recueillis, le bilan de la concertation est disponible sur papier à la mairie de CERDON, pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures habituelles d'ouverture les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8H30 à 12H00, ainsi que le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> samedi de chaque mois de 9H00 à 12H00 ; ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et parafé par le Commissaire Enquêteur ; le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie le lundi 2 Juillet 2018 de 8H30 à 12H00, samedi 21 Juillet de 09H00 à 12H00 et mardi 31 Juillet de 13H30 à 16H30.

Le 15 Juin, je me suis rendu à la mairie de CERDON, afin de coter et parafer les pièces du dossier d'enquête, un exemplaire à la disposition du public, pour la durée de l'enquête en mairie et un exemplaire identique pour moi-même. J'ai parafé le registre d'enquête à feuillets non mobiles numérotés recto verso de 1 à 16, à la disposition du public en mairie pour consigner ses observations. Le registre a été ouvert par moi-même au début de l'enquête, il a été clos à la fin de l'enquête.

#### Publicité et information au public :

J'ai pu vérifier le 15 Juin 2018 que l'arrêté d'enquête était affiché sur les panneaux officiels de la mairie, à l'extérieur du bâtiment à l'entrée ainsi que dans le hall et également sur le hameau lieu-dit PREAU sur le panneau dont il est doté, ou est localisé le domaine d'Épierre. L'affichage a bien été réalisé 15 jours avant le début de l'enquête et pour toute sa durée.

L'avis d'enquête publique est paru une première fois aux annonces légales du quotidien LE PROGRES (de l'Ain) et l'hebdomadaire VOIX DE L'AIN le 15 Juin 2018. Une seconde annonce a été faite vendredi 6 Juillet 2018 dans ces mêmes journaux.

On retiendra que le dossier est consultable sur le site : <http://www.ain.gouv.fr/urbanisme-r1026.html> en raison de l'absence de site internet en mairie de CERDON.

**II/2 : PERMANENCES** : Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de CERDON, conformément aux dates et heures annoncées dans l'arrêté d'enquête et repris dans l'avis paru dans la presse, Lundi 02/07/2018 de 8H30 à 12H00  
Samedi 21/07/2018 de 9H00 à 12H00  
Mardi 31/07/2018 de 13H30 à 16H30.

A chaque prise de permanence j'ai vérifié le contenu du dossier et me suis assuré qu'il était complet. je l'ai mentionné au registre d'enquête.

A l'ouverture de l'enquête j'ai demandé que soit versé le courrier du SDIS en date du 22 Février 2017 adressé en mairie, dont l'objet est : accessibilité et défense extérieure contre l'incendie de l'abbaye d'Épierre.

J'ai été installé dans la salle du conseil municipal, dont la porte donne sur le hall face à l'entrée de la mairie. La porte ouverte permettait de remarquer immédiatement ma présence.

Au cours des permanences que j'ai tenu, je n'ai reçu qu'une visite lors de la dernière permanence, s'agissant de Monsieur André MESSERLI domicilié à CERDON qui souhaitait s'enquérir de l'objet de l'enquête. Je me suis efforcé de lui donner tous les éléments nécessaires à partir du dossier que j'ai présenté à sa disposition et que je lui ai suggéré de consulter, prêt à lui accorder mon aide. Je l'ai invité à consigner ses observations ou remarques sur le registre prévu à cet effet. Il n'a pas jugé utile de le faire. Aucune observation n'a été formulée sur le registre, aucun courrier à ma connaissance ne m'est parvenu, aucun courriel n'a été adressé. Le registre est vierge de toute remarque ou observation.

J'ai clos le registre d'enquête mardi 31/07/2018 à 16H30 en mairie de CERDON. Je me suis toutefois assuré que ne soit pas parvenu sur la boîte mail, [cerdon.mairie@wanadoo.fr](mailto:cerdon.mairie@wanadoo.fr) une observation jusqu'à minuit le 31 Juillet 2018, puisque l'enquête court selon l'arrêté du 2/07/2018 au 31/07/2018.

**II/3 : LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUÊTE PUBLIQUE REMIS à Monsieur le Maire de CERDON.** A l'issue de la clôture de l'enquête, j'ai rédigé le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. Comme il a été dit précédemment, je n'ai reçu aucune observation écrite ou orale, aucun courrier "papier" ou par voie électronique, je n'ai eu qu'une visite.

J'ai résumé les avis des personnes publiques associées, qui ont été consignés au procès-verbal. J'ai remis un exemplaire de cette pièce, le vendredi 3 Août 2018 contre décharge, à Monsieur le Maire précisant qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour formuler éventuellement ses réponses ou remarques à partir de la date de remise.

**II/4 : RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE :**

Monsieur le Maire a pris connaissance en notre présence du procès-verbal remis par nous.

Il nous a indiqué verbalement, qu'un mémoire en réponse ne se justifiait pas, et qu'il prendrait en compte les remarques notamment de la DDT, et de l'ARS dans le cadre de la validation de la révision allégée, suite à l'enquête publique qui a été diligentée, dont il attend le rapport et les avis et conclusions du Commissaire Enquêteur. Il a ajouté qu'il avait pris connaissance des avis écrits reçus d'une part et des commentaires repris au cours de la réunion d'examen conjoint.

J'ai toutefois attendu le délai de quinze jours pour établir le rapport d'enquête publique.

**III : COMMENTAIRE D'ORDRE GENERAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :** Nous avons bien compris les objectifs de la révision simplifiée n°1 avec examen conjoint du PLU qui apporte une plus-value pour sa mise au point. Il est assorti d'une modification des articles N3 et N 4 du règlement pour assurer la desserte du terrain concernée par les réseaux et pour sécuriser l'accès au site.

A ce propos, en cote neuf/3, est annexé, à ma demande un courrier du SDIS, groupement Bugey en date du 22 Février 2017 adressé en mairie, dont l'objet est accessibilité et défense extérieure contre l'incendie de l'Abbaye d'Epierre. Ce courrier fait suite au souhait exprimé d'obtenir la délivrance d'une attestation, précisant que l'accès est possible par les services d'incendie et de secours et que le retournement des véhicules d'intervention est possible sur la propriété, précisant que le propriétaire a installé une réserve d'eau de 500m3 à proximité des bâtiments. Il est indiqué dans ce courrier qu'une visite du site a été effectuée le 9 Février 2017 par le responsable du bureau de prévision. L'accès au site de l'abbaye d'Epierre est possible par la départementale 11, depuis le lieu-dit Pont de Préau sur 1,600 kms, puis un chemin carrossable de 1,080 kms L'accès au site par des véhicules poids lourds est possible. Le retournement des véhicules d'intervention PL est possible sur la propriété. Un PEI non normalisé est effectivement présent à 43 mètres environ de la bâtisse en cours de réhabilitation, et 50 mètres environ du bâtiment le plus important. Il n'est pas utilisable par les services de lutte contre l'incendie en l'état. Il devra faire l'objet d'un aménagement conformément aux caractéristiques et schéma de principe des PEI non normalisés fournis en pièce jointe, puis d'une

réception par les services pour le valider et l'enregistrer dans la base de données départementale des points d'eau. Ce courrier a le caractère d'un avis, qui m'apparaît devoir être pris en compte, dans le cadre de l'enquête de révision simplifiée.

Le dossier d'enquête et notamment le rapport de présentation est clair, d'une lecture aisée et compréhensible. Le volet sur les incidences environnementales est bien développé et argumenté. Il met en valeur le domaine qui par rapport à l'ensemble paysager de la commune est une entité remarquable paysagère intégrée dans le paysage. Ces éléments ont facilité la décision au cas par cas argumentée de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale. Le domaine d'Epière est considéré comme un site d'intérêt architectural, patrimonial, historique répertorié sur la carte des sensibilités paysagères, qu'il appartient de protéger et mettre en valeur. A l'heure actuelle les bâtiments sont dans état de vétusté indéniable, en raison d'incendie, de pillage et défaut d'entretien en raison du délaissement de l'ensemble du domaine, classé en zone N, à l'écart de l'urbanisation. Le château, la ferme ainsi que 2 parcelles qui les entourent sont inscrits sur la liste complémentaire des monuments historiques et sont dotés d'une servitude AC1 avec un périmètre de protection de 500 mètres qui conditionne la qualité des aménagements dans cet espace. En raison de la qualité du domaine, les travaux de réhabilitation annoncés dans les volumes existants dans le cadre de changement de destination au bénéfice de l'habitation en vertu de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme doivent respecter la réglementation afférente (code du patrimoine et code de l'urbanisme) et que les autorisations d'urbanisme devront être soumises à l'avis conforme de la Commission départementale de la Nature et des Sites, et que le propriétaire doit être informé. La vente de ce domaine a été conclue au bénéfice de Monsieur et Madame PAPET qui montrent un intérêt et un investissement affichés en faveur de cette propriété signe d'un renouveau de ce site. Ils sont à l'origine de la révision allégée indispensable initié par la commune de CERDON. Le bilan de la concertation avec la population qui figure au dossier annexé à la délibération du conseil municipal d'arrêt du projet de révision avec examen conjoint du 09/04/2018 (cote 7/2) indique que malgré les moyens de concertation et d'information, en vue d'informer les habitants et les acteurs du territoire de nature à garantir la transparence, la concertation menée du 11/12/2017 jusqu'au 9/04/2018 ; aucune remarque ou avis n'a été recueilli. Cette marque de désintérêt et de désaffection s'est confirmé au cours de l'enquête publique, ou je n'ai eu durant mes permanences qu'une seule visite d'un habitant qui souhaitait s'informer de l'objet de l'enquête et n'a pas jugé utile à l'issue de l'entretien de porter une observation. Aucune remarque n'a été consignée ou adressée ; le registre est vierge de toute annotation ou annexe.

#### **IV : CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Après étude du dossier, relatif au projet de révision allégée N°1 avec examen conjoint du PLU de CERDON(01), dossier élaboré par le cabinet 2BR, dont l'ensemble des pièces est d'une lecture accessible, l'objectif étant clairement annoncé, à savoir permettre le changement de destination des bâtiments du domaine d'Epière, au bénéfice de l'habitation, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, et leur réhabilitation dans les volumes existants, leur repérage, ainsi que la modification du règlement pour assurer la desserte des terrains concernés par les réseaux, et d'autre part pour sécuriser l'accès au site ;

L'entretien préalable à la tenue de l'enquête publique avec Monsieur le Maire ainsi que le repérage de la propriété en sa compagnie au lieu-dit "Préau", le déroulement de l'enquête publique du 02/07/2018 au 31/07/2018 au cours de laquelle j'ai reçu une visite d'un habitant de la commune, qui après s'être informé de l'objet n'a pas jugé utile de formuler une observation, aucune remarque ne m'ayant été adressée ;

Après analyse des avis des personnes publiques associées consultées ainsi que le procès-verbal de réunion d'examen conjoint du PLU du 30 Mai 2018 ; la remise du procès-verbal d'enquête à

Monsieur le Maire le 3 Août 2018, le constat d'absence de mémoire en réponse de sa part dans le délai de 15 jours, à partir de la remise ; Considérant,

Que l'enquête publique prescrite par la Conseil Municipal de CERDON, s'est déroulée en toute légalité et qu'il a été satisfait aux exigences légales de publicité,

Que l'absence de participation du public, n'est pas liée à la période de tenue de l'enquête, mais relève d'un désintérêt de son objet, constaté lors de la concertation préalable, sans doute lié à l'implication convergente avec des motifs différents, mais complémentaires de la commune et de l'acquéreur de la propriété,

Que la MRAE, après examen au cas par cas a décidé que la révision N1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale,

Que la DDT a prononcé un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques exprimées,

Que l'ARS a souhaité que le paragraphe ajouté et contenu à l'article N4 figurant au dossier soit remplacé par un texte qu'elle propose,

Que les autres avis exprimés sont favorables,

Que lors de la réunion d'examen conjoint du PLU, le bureau d'études a pris note de l'ensemble des remarques exprimées, et que le porteur du projet, nous a indiqué sa volonté de les prendre en compte pour la mise au point définitive du document d'urbanisme

Que l'objectif du projet visant le domaine d'Epierre s'inscrit dans le respect du cadre corseté de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, une partie des bâtiments étant inscrite sur la liste complémentaire des monuments historiques, avec un intérêt architectural, patrimonial, répertoriés sur la carte des sensibilités paysagères qu'il convient de protéger et mettre en valeur ;

Que le domaine à l'écart des zones urbanisées, est en état d'abandon faute d'entretien, et de délaissement depuis de nombreuses années, dont l'état s'est aggravé en raison, d'incendies et de pillage, et dégradations ; qu'il est voué inexorablement à devenir ruine si aucune réfection n'est engagée,

Qu'un particulier a acquis ce bien, qu'il souhaite réhabiliter et mettre en valeur, qu'il a montré sa détermination, qui permet de croire à la restauration du site, possible dans le cadre d'une révision allégée avec examen conjoint du PLU ;

Que la commune a opportunément décidé de lancer la procédure adéquate, afin de permettre la réhabilitation d'un site remarquable, dans le respect de la réglementation qui l'affecte, de restituer leur noblesse à ces bâtiments à protéger et mettre en valeur,

Que cette initiative des élus relève d'un bon sens, et d'un réalisme de sauvegarde du patrimoine inscrit dans le PADD du document d'urbanisme, les travaux étant du ressort du propriétaire.

Et j'émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de révision allégée N° 1 avec examen conjoint du PLU, de la commune de CERDON.

Dont acte comprenant dix pages  
Numérotées de 1 à 10,  
Rédigé à PERONNAS le 21 Août 2018.  
Le Commissaire Enquêteur

DENUELLE Jean Paul

