

# 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.**

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

**Le 21 Août 2018**

**Le Commissaire Enquêteur**

**DENUELLE Jean Paul**

## **SOMMAIRE.**

### **I : GENERALITES :**

- I/1 Préambule .
- I/2 Objet de l'enquête
- I/3 cadre juridique
- I/4 Composition du dossier

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

- II/1 :-Organisation.
  - Déroulement de l'enquête.
  - Publicité et information au public.
- II/2 :-Permanences.
- II/3 : Le procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire.
- II/4 : Réception du mémoire en réponse.

### **III : LES OBSERVATIONS ET REMARQUES.**

- III/1 : Les observations du Public.
  - Les réponses contenues au mémoire.
  - Analyse du C.E.
- III/2 : Synthèse des avis des personnes associées consultées.
  - Analyse du CE

## **IV : COMMENTAIRE D'ORDRE GENERAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

### **\*PIECE JOINTE AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

-Le procès-verbal de Synthèse de l'enquête publique remis à Monsieur le Maire de CERDON le 3 Août 2018.

### **\*ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

- copie de l'arrêté n° 2018 06 13 02 de Monsieur le Maire de CERDON, en date du 13 JUIN 2018, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision avec examen conjoint du P L U de la commune, pour une durée de 30 jours, du 02/07/2018 au 31/07/2018.
- copie de la délibération D2017 12 11 51 du conseil municipal du 11 Décembre 2017, prescrivant la révision "allégée" du PLU de CERDON avec définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.
- copie de la délibération D2018 04 09 20 du conseil municipal du 9 Avril 2018 prescrivant l'arrêt du projet de révision avec examen conjoint du PLU, après bilan de la concertation menée du 11/12/2017 au 09/04/2018.
- copie du bilan de la concertation menée, (annexée à la précédente délibération du 09/04/2018).
- Copie du procès-verbal de réunion d'examen conjoint du 30 Mai 2018 en mairie de CERDON.
- Copie de parution des avis d'enquête publique, aux annonces légales du Progrès et de la Voix de l'Ain une première fois le 15 Juin 2018, et le 06 Juillet 2018, la seconde fois.

## **I : GENERALITES:**

**I/1 : PREAMBULE** : CERDON, commune du département de l'Ain, est située 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 voué et celle remarquable des bâtiments liés à l'activité viticole qui a amené cette inscription.

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'Epiierre, 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 en a été donné connaissance en 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'Epierre 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'Epierre ; 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'Epierre, 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'Epierre.

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'Epierre. 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, 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 : LES OBSERVATIONS et AVIS DES PERSONNES CONSULTEES :**

**III/1 : LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :** Aucune observation orale écrite ou électronique n'a été recueillie, le registre est vierge, de toute remarque ou annexe.

#### **III/2 : SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES CONSULTEES :**

1/Avis-décision après examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale A-R-A en date du 5 Avril 2018. -RESUME : le projet de révision ne prévoit aucune extension des zones urbaines impliquant la réduction de l'emprise des zones A et N. Le principal objectif affiché de la commune consiste à procéder à la réhabilitation et au changement de destination des bâtiments agricoles du domaine d'Épierre (logement) avec une surface de plancher annoncée; les modifications proposées concernent principalement

le zonage graphique du secteur et quelques articles du règlement ; l'emprise du projet est peu significative et ne prévoit pas de nouvelles imperméabilisations des sols, ou de nouveaux stationnements susceptibles d'impacter la zone humide intitulée " prairie humide d'Epierre " identifiée à l'inventaire départemental des zones humides de l'Ain à proximité du site, qu'il n'est pas prévu non plus d'activités commerciales et touristiques susceptibles de perturber le milieu naturel. Le domaine d'Epierre est un monument historique classé, aussi les travaux de réhabilitation annoncés doivent respecter la réglementation (code du Patrimoine et de l'Urbanisme).

L'alimentation en eau potable est conditionnée à la délivrance d'une autorisation préfectorale dans le cadre des raccordements à des captages privés.

L'avis-décision conclut, que la révision allégée, avec examen conjoint du PLU de CERDON n'est pas de nature à justifier à la réalisation d'une évaluation environnementale et qu'elle n'y est pas soumise.

Analyse du C.E : L'avis décision de la MRAE, au cas par cas, s'appuie sur un argumentaire concis charpenté et d'une lecture facile à partir du dossier communiqué. L'objectif de la révision est explicité, dans un cadre précis, avec le caractère particulier que cela concerne un monument historique avec changement de destination des bâtiments agricoles du domaine d'Epierre, comprenant une emprise peu significative du projet entraînant de faibles modifications du zonage graphique du secteur et des ajustements aux articles du règlement de la zone N. Il est rappelé que l'alimentation en eau potable est conditionnée à la délivrance d'une autorisation préfectorale dans cadre des raccordements à des captages privés. On constate que l'ensemble des thématiques, est examinée, dans ce projet de révision simplifiée qui fonde sa démarche au titre de l'article 151-11 du code de l'urbanisme à condition que le changement de destination des bâtiments repérés ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site pour motiver que le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

Mémoire en réponse : il ne nous a pas été adressé.

2/ Avis de la DDT de l'Ain en date du 29 Mai 2018 : Sont émises les remarques suivantes :

Sur la forme, compléter la date de délibération du Conseil Municipal, ayant arrêté le projet de révision allégée en page trois de la notice de présentation.

Sur le fond, les modifications et évolutions du PLU qui doivent être apportées, pour permettre la réhabilitation du domaine d'Epierre ne portent pas atteinte au PADD du PLU en vigueur, ne relève pas du régime de révision générale et s'inscrit bien dans le cadre de procédure de révision avec examen conjoint dite " allégée".

La réhabilitation doit se faire dans les volumes du bâti existant, sans nouvelle construction. Il convient de s'assurer que la voirie offre une largeur suffisante pour que les services de secours puissent intervenir sur les lieux.

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.

Analyse du C.E : Le chapitre relatif au résumé du projet est clair et complet.

La date de l'arrêt du projet de révision doit être indiquée en page 3 de la notice de présentation du dossier. Je souscris à cette remarque.

La DDT affirme que l'évolution du PLU, à travers le projet présenté, s'inscrit bien dans le cadre de la procédure de révision dite allégée avec examen conjoint. Elle rappelle que la réhabilitation devra se faire dans les volumes du bâti existant, sans nouvelle construction. Elle demande de vérifier que la largeur des voies est suffisante pour permettre l'accès et l'intervention des services de secours. Pour cette remarque, nous constaterons qu'un courrier du SDIS en date du 22/02/2017 adressé en mairie, répond positivement à cette question. Il a été joint au dossier cote 9/3 à ma demande avant le début de l'enquête.

Une précision importante est apportée au sujet de l'alimentation en eau potable notamment de la réglementation au sujet du recours à une ressource privée soumise à autorisation préfectorale après avoir satisfait à des conditions préalables. Ce rappel fait écho à un avis de l'ARS, adressé en Préfecture, avec copie en mairie, qui figure dans le dossier d'enquête (cote 8/3).

Autre rappel qu'il conviendra de ne pas omettre ! les autorisations d'urbanismes devront être soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Mémoire en réponse : Il ne nous a pas été adressé.

3/Avis de l'ARS, délégation de l'Ain, du 4 Juin 2018 :- à l'intention de Monsieur le Préfet de l'Ain, avec copie à Monsieur le Maire de CERDON. Rappelle que le projet de révision du PLU arrêté a été transmis le 4 Mai 2018 à l'ARS ; souligne qu'à la réunion d'examen conjoint du PLU du 30 Mai, il est apparu que le projet avait évolué par rapport à sa version d'origine à savoir que le changement de destination des bâtiments existants vise 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 à un réseau d'eau potable. Contrairement à l'exposé de la notice de présentation l'analyse d'eau prélevée le 1<sup>er</sup> Décembre 2017 met en évidence pour les paramètres évalués des non conformités qui laissent présager une ressource sensible à son environnement. Au regard des capacités de l'assainissement autonome, le projet devrait s'orienter vers l'accueil du public. En conséquence, concernant la révision allégée du PLU, et plus particulièrement l'article 4, il est souhaité que cette partie de modification proposée libellée comme suit au dossier :

" Lorsqu'il s'agit des bâtiments repérés 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."

soit l'objet d'une réécriture rectifiée dans les termes suivants : "Lorsqu'il s'agit de bâtiments repérés 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, sous réserve d'une solution par captage privé pour un usage unifamilial et privé ou, si

le projet prévoit l'accueil du public (hébergement, restauration...) d'une alimentation en eau potable par une ressource autorisée au titre du code de la santé publique."

Analyse du C.E. : Cette proposition de l'ARS, qui consiste à réécrire le chapitre de l'article N4 m'apparaît motivée et pertinente, le projet ayant semble-t-il évolué vers de l'habitation à titre personnel pour le propriétaire des lieux ; que dans la notice de présentation, il est indiqué que l'analyse d'un prélèvement d'eau le 1<sup>er</sup> Décembre 2017, tendent à affirmer au chapitre eau potable qu'elles démontrent un aspect favorable pour la consommation humaine, alors que l'ARS dans la lecture des résultats observe des non conformités pour les paramètres évalués, qui laisse présager une ressource sensible à son environnement. Au regard de ces éléments, et des procédures selon l'usage unifamilial ou dans le cadre d'accueil du public, cette réécriture de l'ajout au chapitre N4, apporte de la clarté, quant à la décision préalable à retenir, qui relève d'un principe de précaution des services de l'état. Je suis favorable à cette proposition.

Mémoire en réponse : Il ne nous a pas été transmis.

4/Avis du BUCOPA du 30 Mai 2018 : Invitée à la réunion d'examen conjoint en qualité de personne publique associée après examen technique, pas d'observations particulières à formuler, le projet est compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT.

Analyse du C.E. : pris acte de cette réponse apportée.

Mémoire en réponse : Il n'a pas été transmis.

5/Avis de la chambre d'Agriculture de l'Ain du 1<sup>er</sup> Juin 2018 : Au titre des personnes publiques associées à cette révision allégée, pas d'observation et avis favorable au projet.

Analyse du C.E. : Pris acte de l'avis favorable exprimé

Mémoire en réponse : il ne nous pas été transmis.

6/réunion d'examen conjoint du PLU-révision allégée, du 30 Mai 2018 en mairie de CERDON.  
Etat des présents, et excusés, objet de la procédure rappelée, l'urbaniste auteur du dossier a rappelé l'objectif de changement de destination du domaine d'Epierre, pour de l'habitat au titre de l'article 151-11 du code de l'urbanisme ; la modification des articles N3 et N4 du règlement pour assurer la desserte du terrain concerné par les réseaux et sécuriser l'accès au site ; pas de nouvelles constructions, d'annexes ou d'extension ; le propriétaire s'est engagé à prendre en charge le coût de l'ensemble des réseaux.

En l'absence de la DDT excusée l'urbanisme a donné lecture de son avis écrit du 29 Mai 2018. L'urbaniste a déclaré prendre en compte l'ensemble de remarques, précisant que l'objet de la procédure est de permettre le changement de destination, pour de l'habitation, et d'autoriser cette réhabilitation du domaine d'Epierre dans ses volumes existants  
L'ARS présente en sa qualité de responsable de la cellule santé et aménagement du territoire Auvergne Rhône Alpes ont demandé oralement la modification de l'article N4 qui est proposé au dossier, en raison de la législation relative à la ressource alimentation en eau potable selon que le projet d'habitation à titre personnel, ou à vocation d'accueil du public. L'urbaniste a rappelé que la procédure se veut rapide, simple et qu'il s'agit pour l'instant d'un changement de destination pour l'habitation, et qu'il est pris note de ces remarques.

Le SCOT BUCOPA émet un avis favorable, soulignant la valeur patrimoniale du domaine d'Epierre, ainsi que l'investissement personnel du propriétaire dans ce projet.

Analyse du C.E. : Cette réunion, a présenté l'avantage d'échanger entre les porteurs de projet qui ont entendu, les avis des personnes publiques associées et permis une meilleure compréhension réciproque. Les porteurs de projet ont pu apporter des éclaircissements notamment sur la destination souhaitée par le propriétaire, les services ont précisé leur position au regard de la réglementation et notamment l'ARS à propos de l'alimentation de l'eau au moyen de captage privé. Les porteurs de projet ont déclaré prendre en compte les remarques. Cette réunion est un gage pour finaliser le projet.

Le mémoire en réponse : Il n'a pas été transmis.

**IV : 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 500m<sup>3</sup> 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'Epierre 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.

Dont rapport comprenant 14 pages  
Numérotées, rédigé à PERONNAS  
Le 21 Août 2018.  
Le Commissaire Enquêteur  
DENUELLE Jean Paul.

**Destinataires :**

Monsieur le Maire de la Commune  
De CERDON.  
Monsieur le Président du Tribunal  
Administratif de LYON.

