Communauté de Communes
Rives de l'Ain - Pays du Cerdon
Tél. 04 74 37 13 32 • Fax 04 74 37 14 35

CREATION D'UNE ZAC A VOCATION D'ACTIVITES SUR LE SITE DE PONT ROMPU

Dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Pont d'Ain

13 novembre 2014

egis France
Villes & Transports

SOMMAIRE

PAGES

I. - PREAMBULE 4
II. - NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET 4
II.1. - Le contexte et les objectifs du projet 4
II.2. - Présentation du projet 5
II.3. - Contexte réglementaire – Evolution du document d'urbanisme de la commune 7
II.4. - Objet de la mise en compatibilité 8
II.5. - Modifications apportées au PLU. 9
III. - MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE 9
IV. - MODIFICATIONS DES REGLEMENTS DE ZONE 10
V. - MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DE PONT ROMPU 19
VI. - EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DES P.L.U. 20
VII. - ANNEXE - ARRETE PREFECTORAL DU 25-11-2011 20

I. - PREAMBULE

Création de la communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon au 1er Janvier 2012

Le projet de la ZAC de Pont Rompu a été initié par le Syndicat Mixte des Rives de l'Ain, regroupant les communautés de communes : Bugey-Vallée de l'Ain et Pont-d'Ain – Priay – Varambon.

L'arrêté préfectoral du 25-11-2011 a prononcé la fusion des deux communautés de communes qui est effective depuis le 1er janvier 2012. Cette fusion entraîne automatiquement la dissolution du Syndicat Mixte des Rives de l'Ain.

A cet égard, l'article 9 de cet arrêté stipule notamment que l'actif et le passif du syndicat mixte des Rives de l'Ain sont transférés à la communauté communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon et qu'elle se substitue dans tous ses droits et obligations au Syndicat Mixte de Rives de l'Ain.

Par conséquent, l'ensemble des actions menées jusqu'à présent par le Syndicat Mixte des Rives de l'Ain, et citées dans toutes les pièces constitutives du présent dossier sont dorénavant assumées par la communauté de communes des Rives de l'Ain – Pays du Cerdon.

La copie de l'arrêté préfectoral correspondant est annexée au présent dossier.

Historique de la mise en compatibilité des PLU des deux communes d'assiette de la ZAC

En 2012, les dossiers de mise en compatibilité des PLU des deux communes d'assiette de la ZAC de Pont Rompu ont été rédigés. Ils ont été validés en réunion d'examen conjoint en décembre 2012.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et portant également sur la mise en compatibilité des PLU de Pont d'Ain et de Saint Jean le Vieux s'est déroulée début 2013 et s'est terminée par un avis favorable du Commissaire Enquêteur.
Cependant le PLU de Saint Jean le Vieux faisait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif et a été annulé par jugement du tribunal administratif en date du 18 juin 2013.
Cette annulation a entraîné l'impossibilité du Préfet de prononcer la DUP de la ZAC car le projet n'était plus compatible avec le document d'urbanisme remis en vigueur. Un nouveau dossier de mise en compatibilité du POS de Saint-Jean-le-Vieux a été remis à la Préfecture en décembre 2013. Le délai d'instruction de ce dossier de mise en compatibilité était alors trop court pour que le Préfet prononce la DUP avant le 1er mars 2014. Or, l'acte déclarant l'utilité publique d'une opération doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique. Passé ce délai, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête publique et donc de mettre à jour le dossier de mise en compatibilité du PLU de Pont d'Ain.

C'est l'objet du présent document.

Cette mise à jour est d'autant plus importante que le PLU de Pont d'Ain fait l'objet :

- D'une révision simplifiée n°1 (création d'une sous-zone 1AUxb pour la zone Nord, adaptation du règlement…), approuvée le 24/02/2014,
- D'une modification n°1 (modification du zonage d'une parcelle dans le secteur de la gare), approuvée le 24/02/2014.
- **D'une modification du règlement de la zone 1AUx (concernée par la ZAC Pont Rompu) avec la création d'une zone 1AUxb.**

La rédaction du présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Pont d'Ain au moment de l'enquête publique se court-circuitant avec ces modifications ou révision simplifiée du PLU, nous avons pris le parti de prendre comme PLU de référence à mettre en compatibilité le PLU qui a été validé le 24/02/2014.

II. - NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

II.1. - LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU PROJET

La communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon (née de la fusion du Syndicat mixte des Rives de l'Ain et de la communauté de communes de Pont d'Ain – Priay – Varambon) a initié, dans les années 1990, le processus de création d'une nouvelle ZAC intercommunale à vocation d'activités sur le territoire des communes de Saint-Jean-le-Vieux et de Pont d'Ain sur le site dit de Pont Rompu.

Préalablement à l'adoption de cette procédure, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été définis conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
Les objectifs de la future ZAC sont :

- de créer une zone d'activité économique intercommunautaire conformément aux orientations du SCOT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain,
- de favoriser le maintien de l'emploi local par l'implantation de nouvelles entreprises et le développement d'entreprises locales,

- d’inscrire ce projet dans son environnement naturel et urbain, à travers les recommandations formulées dans le cadre d’une approche environnementale de l’urbanisme (AEU®).

L’objet du présent dossier est de réaliser la mise en compatibilité du PLU de Pont d’Ain dans le cadre du dossier d’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique de la ZAC à vocation d’activités sur le site de Pont Rompu.

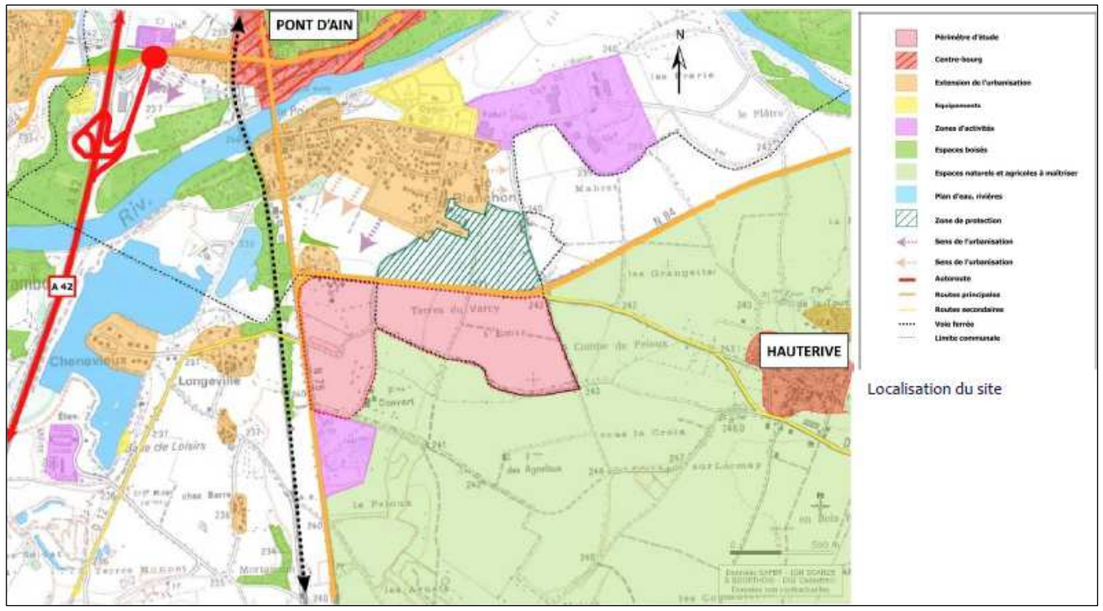
Comme vu précédemment, un premier dossier de mise en compatibilité du PLU de Pont d’Ain a déjà été soumis à enquête publique dans le cadre du dossier d’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique de la ZAC à vocation d’activités sur le site de Pont Rompu. Cette enquête publique s’est soldée par un avis favorable.
Cependant, l’annulation du PLU de Saint-Jean-le-Vieux a nécessité un nouveau dossier de mise en compatibilité du POS dont les délais de procédure entraîneront une impossibilité de déclarer d’utilité publique la ZAC avant le 1er mars 2014. Ainsi, une nouvelle enquête publique préalable à la DUP est indispensable et comprend les dossiers de mise en compatibilité des documents de planification des deux communes concernées.
La mise à jour du dossier de mise en compatibilité du PLU de Pont d’Ain est d’autant plus nécessaire que le PLU de Pont d’Ain fait l’objet :

- D’une révision simplifiée n°1 (création d’une sous-zone 1AUxb pour la zone Nord, adaptation du règlement…), approuvée le 24/02/2014,
- D’une modification n°1 (modification du zonage d’une parcelle dans le secteur de la gare), approuvée le 24/02/2014.
- **D’une modification du règlement de la zone 1AUx (concernée par la ZAC Pont Rompu) avec la création d’une zone 1AUxb.**

La rédaction du présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Pont d’Ain au moment de l’enquête publique se court-circuitant avec ces modifications ou révision simplifiée du PLU, nous avons pris le parti de prendre comme PLU de référence à mettre en compatibilité le PLU qui a été validé le 24/02/2014.

II.2. - PRESENTATION DU PROJET

Localisation géographique



Le site choisi pour implanter le projet de ZAC dispose d’une accessibilité aisée et est bordé par les RD 1075 (ouest) et 1084 (nord). Réparti sur les communes de Pont d’Ain et de Saint-Jean-le-Vieux, le périmètre de ZAC dispose d’une surface de 50 Ha.

Sa situation géographique lui confère une topographie plane, favorable à l’implantation de grands tènements caractéristiques d’un tissu industriel et artisanal.

Ainsi, ce site est propice à l’implantation d’activités économiques compte tenu de :

- l’absence de contrainte réglementaire (réserve naturelle, zone Natura 2000) et d’inventaire scientifique (ZNIEFF),
- une très bonne desserte du site au niveau des infrastructures routières,
- une topographie plane permettant de limiter les terrassements,
- l’absence de sensibilité vis-à-vis du patrimoine historique et archéologique,
- son classement au SCOT (zone d’intérêt départemental de niveau 2) et la compatibilité des documents d’urbanisme des deux communes concernées.

Zone de
compensation
Mare
0 m
100 m
200 m
Voirie
Espace vert
Cheminements piétons
Zone de compensation
Accès potentiel aux habitations
Parcelle à lotir
Mesures de suppression / correction:
Zone sous convention avec agriculteurs
Mare

Le projet

Le projet de la future Zone d'Activités Economiques de Pont Rompu a prévu une répartition des entreprises dans trois domaines :

- Industrie : 27 ha commercialisables avec environ 22 entreprises (PMI, entreprises artisanales, activité BTP…),
- Logistique : 2 centres logistiques sur 7 ha commercialisables,
- Tertiaire : 3 bâtiments sur 4 ha commercialisables.

La desserte de ces établissements se fera à partir d'une voie principale orientée Est-Ouest et deux voies secondaires perpendiculaires.

Le projet prévoit 2 accès uniques à partir de deux giratoires, l'un au droit du carrefour RD 1084 / RD 1075 sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général et l'autre à partir de la RD 1084, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Pont d'Ain dans le cadre du projet d'aménagement de la zone des Maladières (dont l'accès au supermarché).
La voie principale Est-Ouest qui débouche sur le giratoire R.D. 1075 / R.D. 1084 se termine par une raquette de retournement à l'Est de la zone.
La voirie secondaire Nord – Sud qui débouche sur le giratoire de la zone des Maladières coupe la voie primaire de la ZAC et se termine en raquette de retournement au Sud du Site.
La deuxième voie secondaire à l'Est du site se termine également en raquette de retournement.

En termes d'aménagements paysagers, le projet prévoit :

- la réalisation de deux placettes (1 410 m²) entourées d'une haie d'arbres : la première à l'intersection de la voirie primaire et secondaire et la deuxième dans la partie Est,
- la création d'une autre placette engazonnée et bordée d'arbres, située en bordure de la R.D. 1084,
- la plantation de bosquets d'essences locales épars le long des R.D. 1075 et R.D. 1084 ainsi que le long des chemins piétonniers,
- la plantation d'espaces verts au sein de la ZAC,
- des franges vertes entoureront les habitations proches du carrefour et la ferme de Convert au sud-est du site.

Remarque :

Un accès potentiel depuis l'entrée principale au droit du giratoire R.D. 1075 / R.D. 1084 de la zone est envisagé pour la desserte des riverains situés au Nord de la ZAC. Cette desserte, sil elle est réalisée, ne fait partie du programme de la ZAC mais sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la mairie de Saint-Jean-le-Vieux.

II.3. - CONTEXTE REGLEMENTAIRE – EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de Pont d'Ain est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 19 juillet 2011.
Le PLU a fait l'objet :

- D'une révision simplifiée n°1 (création d'une sous-zone 1AUxb pour la zone Nord, adaptation du règlement…), approuvée le 24/02/2014,
- D'une modification n°1 (modification du zonage d'une parcelle dans le secteur de la gare), approuvée le 24/02/2014.
- **D'une modification du règlement de la zone 1AUx (concernée par la ZAC Pont Rompu) avec la création d'une zone 1AUxb.**

L'enquête publique s'est déroulée du 18 novembre au 20 décembre 2013. Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 20 janvier 2014. L'approbation du PLU modifiée a eu lieu le 24/02/2014.
Les documents présentés ci-après sont ceux issus de l'approbation du 24/02/2014.

L'article L123-14 du code de l'Urbanisme stipule :
« La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2 »

L'article L123-14-2 stipule quant à lieu :
« I.-Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.
Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

II.-Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.
Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

III.-A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :
1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

IV.-La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.
4° Par arrêté préfectoral dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement mentionnée à l'article L. 300-6-1 :
a) Lorsque celle-ci est engagée par l'Etat ;
b) Lorsque celle-ci est engagée par une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au 2° du III du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

L'objet du présent dossier est donc de soumettre conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de projet de création de la ZAC à vocation économique de Pont Rompu, le PLU de Pont d'Ain à enquête publique pour la mise en compatibilité de ce document avec le projet.
Les modalités de mise en compatibilité sont les suivantes :

- le préfet informe, le maire, ainsi que les présidents du Conseil Régional et du Conseil Général et des organismes consulaires, de la nature de l'opération et de ses implications sur le Plan Local d'Urbanisme. Lorsqu'ils en font la demande, les présidents d'associations agréées sont également consultés ;
- l'examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, lancée par le préfet par arrêté, dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation. Cette enquête porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU ;
- le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur (ou de la commission d'enquête) ainsi que le procès-verbal de la réunion ayant pour objet l'examen conjoint prévu à l'alinéa précédent sont soumis, pour avis, par le préfet au conseil municipal. Si celui-ci ne se prononce pas dans un délai de deux mois, il est réputé avoir donné un avis favorable.

II.4. - OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme a pour seul objet de permettre la réalisation de l'opération dont la déclaration d'utilité publique est envisagée.
Le PLU de Pont d'Ain classe le secteur d'étude en zone 2AUx qui correspond à une zone à urbaniser à long terme destinée aux activités artisanales, industrielles et de services. Elle correspond à la zone de niveau 2 dans la hiérarchie des zones d'activités du SCOT. Sa vocation est d'accueillir prioritairement des activités industrielles, logistiques, technologiques, tertiaires ou de services dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle n'est pas destinée à recevoir des activités commerciales de type grande surface.
Le règlement de la zone 2AUX autorise notamment :

- les équipements d'infrastructures et les constructions et aménagements qui sont liés à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations er utilisations du sol autorisées dans la zone et à l'assainissement des eaux pluviales.

Pour ouvrir cette zone à l'urbanisation une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.
De plus, il est à noter une absence de formalisation du projet de ZAC dans le contenu du PLU de Pont d'Ain.

II.5. - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.

Celles-ci consistent à prendre en compte le projet dans les diverses pièces composant le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

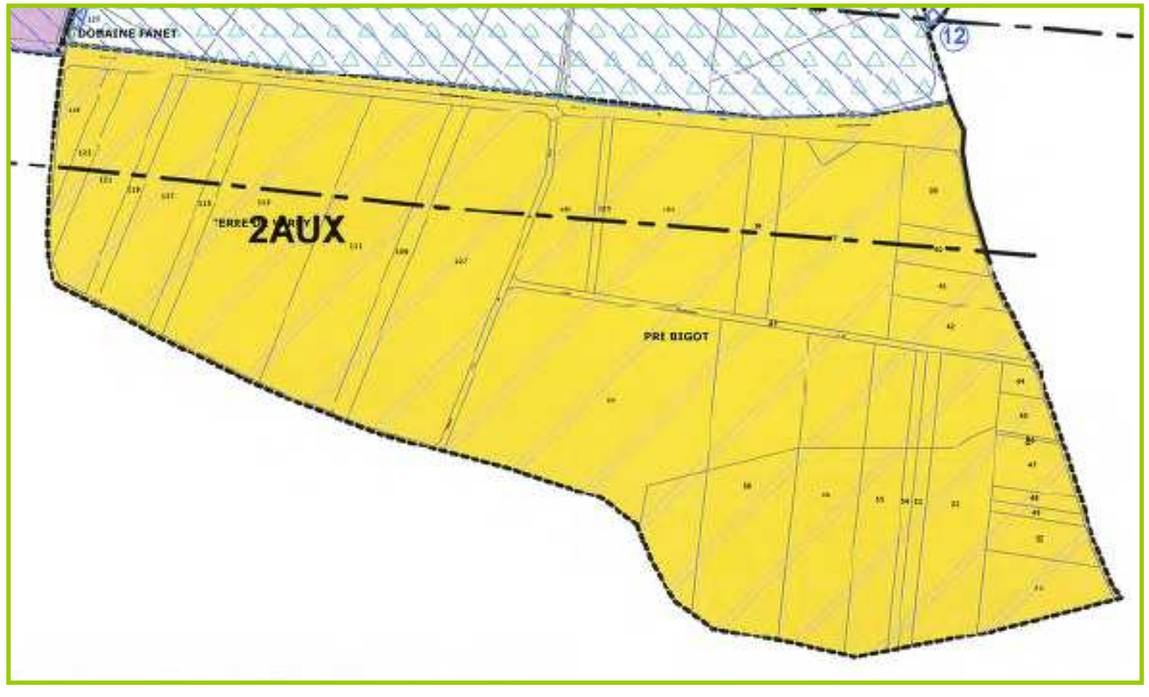
La mise en compatibilité porte plus précisément sur :

- **Une modification du plan de zonage,**
- **Une modification des règlements de zones,**
- **Une modification des orientations d'aménagement,**
- **Une modification des superficies des zones du PLU.**

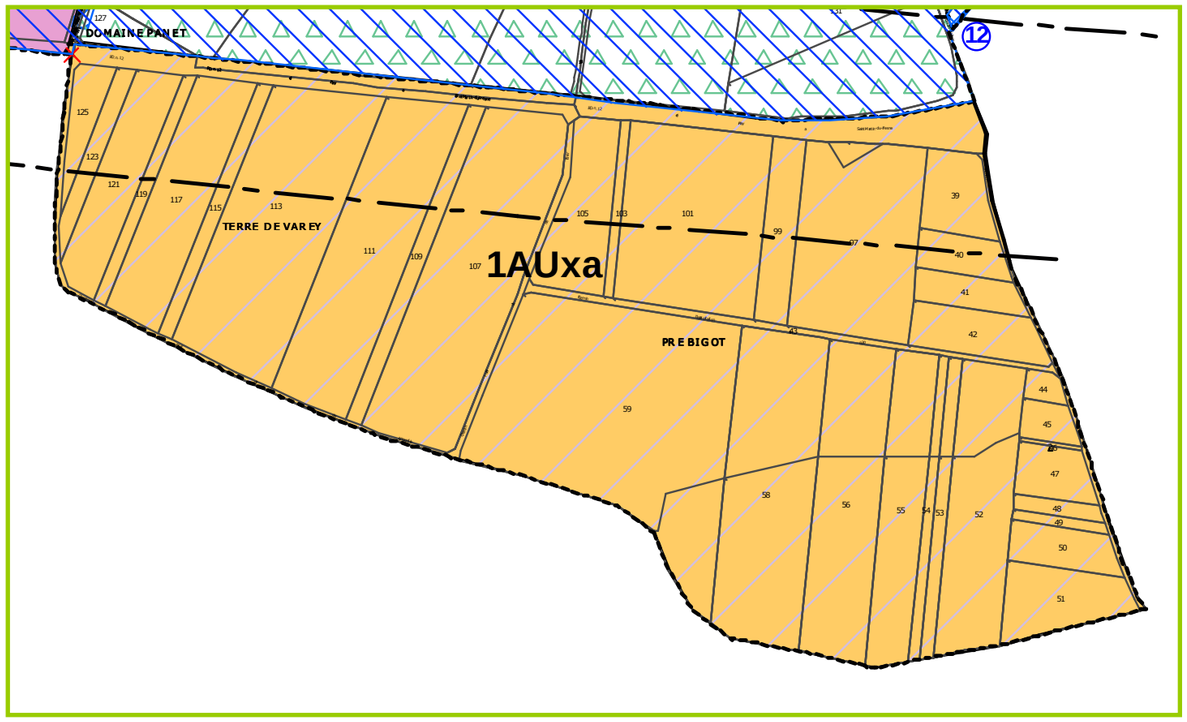
III. - MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

La mise en compatibilité du PLU de Pont d'Ain comprend le passage de la zone 2AUX au droit du site en zone 1AUxa.

Plan de zonage actuel



Plan de zonage du PLU mis en compatibilité



IV. - MODIFICATIONS DES REGLEMENTS DE ZONE

Règlement de la zone 1AUX actuelle

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUX actuellement peu équipé correspond au secteur du Boutillon avec des spécificités d'implantation et un sous-secteur **1AUXh** ayant des spécificités de hauteurs et de recul.
Elle dispose de deux :
- Un sous-secteur 1AUXb dédiée à la zone d'activités au lieu-dit le Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand.
- Un sous-secteur 1AUXb est dédié aux activités artisanales et industrielles et son aménagement doit répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe au présent dossier.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, et de services, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2
- Le commerce de proximité.
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone. Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment.

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur les tènements. Celle-ci :
  - Doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise ne service des constructions.
  - Doit présenter un schéma d'aménagement cohérent.
  - Ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel
  - **Pour le secteur du Boutillon-Nécudey, le schéma d'organisation doit être conforme avec le dossier de L111.1.4 d'amendement Dupont ci-joint pour les zones 1AUX et le sous-secteur 1AUXh.**

- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les viabilités sont conformes à un plan d'aménagement d'ensemble établi pour la zone (lotissement, ZAC…).

- Pour le sous-secteur 1AUxb :

- Le projet doit répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexée au présent dossier et être conforme aux dispositions de l'étude L.111-1-4.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux, sans création de logements, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (garage, piscine,...), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements existants, sont autorisées.
- L'extension des constructions d'habitations existantes sous réserve de respecter le règlement du PPRi et de ne pas dépasser 200m²

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindre.

- Pour la zone 1AUX et le sous-secteur 1AUXh, tout nouvel accès sur la D1075 est interdit sauf sur le futur point d'accroche arrêté dans le dossier de L111.1.4.

- Pour le sous-secteur 1AUxb, tout nouvel accès sur la RD 1075 est interdit. L'accès à la zone devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au présent dossier.

2) Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée d'au moins 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

- Toute construction 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 devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- 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.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et télécommunications

- Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrées obligatoirement là ou le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
A42 du Boutillon-Nécudey A42 au Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand	Suivre le plan de repérage d'implantation du dossier de L111.1.4- 65 mètres de l'axe de la voie 30 mètres de l'axe de la voie selon l'étude L. 111-1-4
D1075 zone du Boutillon - Nécudey D1075 au Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand	25 mètres de l'axe de la voie 30 mètres de l'axe de la voie
Autres voies du Boutillon-Nécudey	Recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie existant ou à créer

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications …) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 6 mètres.

- **Dans le sous-secteur 1AUXb**, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à 4.00 m de la dite limite.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications …) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50 %.

Dans la zone 1AUXb, le CEs n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions, pour la zone 1AUX est définie à 8 mètres et 7 mètres pour la zone 1AUXh.

Dans le sous-secteur 1AUXb :
- Pour les bâtiments à usage industriel et artisanal, la hauteur maximale des constructions est limitée à 20.00m à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'habitation la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR

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 selon les prescriptions suivantes : les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture et en façade, sauf les panneaux solaires.

Pour les secteurs 1AUX et 1AUXh
- **une polychromie de 3 couleurs par bâtiment**
- **une clôture de 1,80 mètres composée d'un grillage vert de hauteur associé à une haie composée d'essences champêtre.**
- **Les enseignes sont autorisées uniquement sur la façade du bâtiment ; les enseignes en drapeau sont interdites.**

Pour le secteur 1AUXb, les préconisations architecturales devront se référer à l'étude L111.1.4.

Recherche architecturale
Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors 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 1AUx12 - 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.

Il est exigé au minimum pour les bureaux et services :

- pour les surfaces commerciales situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville), il est préconisé 6 places de parking pour 100m² de surface de vente.
- Pour les surfaces à usages de bureaux ou de services :4 places par tranche indivisible de 100m² de SHON
- Pour les hôtels : une place par chambre.
- Pour les restaurants : une place par 10m² de salle de restaurant et/ou café bar
- Pour les établissements industriels : une place par et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

Pour le secteur 1AUXb, les besoins de stationnement correspondant à l'opération doivent être intégralement pourvus sur le tènement de l'opération.

ARTICLE 1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le schéma d'organisation doit être conforme avec le dossier de L111.1.4 d'Amendement Dupont ci-joint pour les zones 1AUX et le sous-secteur 1AUXh :

- 8 mètres d'espace paysagé entre l'alignement de la RD 1075 et le début des stationnements côté Ouest et 10 mètres côté Est.
- Mise en place de bornes paysagères composées de 4 arbres (type platanes, frênes, érables, tilleul) côté Est de la RD 1075 entre le rond-point et le début de l'urbanisation existante.
- Alignement d'arbres (type platanes, frênes, érables, tilleul) côté Ouest de la RD1075.
-

- **Pour le sous-secteur 1AUXb**, l'organisation des espaces libres et plantations doit se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au présent dossier.

-

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,6.

Pour le sous-secteur 1AUXb, le COS n'est pas réglementé.

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUX actuellement peu équipé correspond au secteur du Boutillon avec des spécificités d'implantation et un sous-secteur **1AUXh** ayant des spécificités de hauteurs et de recul.
Elle dispose de :
- Un sous-secteur 1AUxa est une zone mixte à dominante d'activités économiques sur le secteur de Pont Rompu et son aménagement doit répondre à l'orientation d'aménagement jointe au présent dossier de PLU sur le site.
- Un sous-secteur 1AUXb dédiée à la zone d'activités au lieu-dit le Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand.
- Un sous-secteur 1AUXb est dédié aux activités artisanales et industrielles et son aménagement doit répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe au présent dossier.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, et de services, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2
- Le commerce de proximité.
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone. Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment.

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur les tènements. Celle-ci :
    - Doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise ne service des constructions.
    - Doit présenter un schéma d'aménagement cohérent.
    - Ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel
    - **Pour le secteur du Boutillon-Nécudey, le schéma d'organisation doit être conforme avec le dossier de L111.1.4 d'amendement Dupont ci-joint pour les zones 1AUX et le sous-secteur 1AUXh.**
    - Pour le secteur 1AUxa Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de logement ne pourra excéder 90 m² de surface de plancher par bâtiment et devra représenter au plus 20% de la surface de plancher de ce bâtiment.
    - Les constructions doivent répondre à l'orientation d'aménagement jointe au présent dossier de PLU sur le site.

- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
    - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
    - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
    - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
    - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les viabilités sont conformes à un plan d'aménagement d'ensemble établi pour la zone (lotissement, ZAC…).

- Pour le sous-secteur 1AUxb :

- Le projet doit répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexée au présent dossier et être conforme aux dispositions de l'étude L.111-1-4.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux, sans création de logements, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (garage, piscine,...), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements existants, sont autorisées.
- L'extension des constructions d'habitations existantes sous réserve de respecter le règlement du PPRi et de ne pas dépasser 200m²

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindre.

- Pour la zone 1AUX et le sous-secteur 1AUXh, tout nouvel accès sur la D1075 est interdit sauf sur le futur point d'accroche arrêté dans le dossier de L111.1.4.

- Pour le sous-secteur 1AUxb, tout nouvel accès sur la RD 1075 est interdit. L'accès à la zone devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au présent dossier.

2) Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée d'au moins 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Dans la zone 1AUXa, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 7 mètres d'emprise totale accompagnée d'espaces dédiés aux circulations piétonnes et modes doux et aux aménagements paysagers. Ces surfaces devront être calibrées en fonction de l'importance de la voirie de 2m à 7,5m.

ARTICLE 1AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

- Toute construction 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 devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- 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.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et télécommunications

- Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrées obligatoirement là ou le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5) Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
A42 du Boutillon-Nécudey A42 au Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand	Suivre le plan de repérage d'implantation du dossier de L111.1.4- 65 mètres de l'axe de la voie 30 mètres de l'axe de la voie selon l'étude L. 111-1-4
D1075 zone du Boutillon - Nécudey D1075 au Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand	25 mètres de l'axe de la voie 30 mètres de l'axe de la voie
RD 1084 au sein du secteur 1AUXa	**Recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie**
Autres voies du Boutillon-Nécudey	Recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie existant ou à créer

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications …) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 6 mètres.

- Dans le secteur 1AUxa, les implantations peuvent se faire entre 0 et 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **Dans le sous-secteur 1AUXb**, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à 4.00 m de la dite limite.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications …) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50 %.

Dans le secteur 1AUxa, le CES n'est pas réglementé.

Dans la zone 1AUXb, le CES n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions, pour la zone 1AUX est définie à 8 mètres et 7 mètres pour la zone 1AUXh.

Dans le secteur 1AUxa, la hauteur est de 15 m à l'égout du toit.

Dans le sous-secteur 1AUXb :
- Pour les bâtiments à usage industriel et artisanal, la hauteur maximale des constructions est limitée à 20.00m à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'habitation la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR

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 selon les prescriptions suivantes : les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture et en façade, sauf les panneaux solaires.

Pour les secteurs 1AUX et 1AUXh

- **une polychromie de 3 couleurs par bâtiment**
- **une clôture de 1,80 mètres composée d'un grillage vert de hauteur associé à une haie composée d'essences champêtre.**
- **Les enseignes sont autorisées uniquement sur la façade du bâtiment ; les enseignes en drapeau sont interdites.**

Pour le secteur 1AUxa :

La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse…) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment. Les ventouses et les climatiseurs en façade sur le domaine public sont interdits. Toutefois, lorsqu'il est techniquement impossible de faire autrement, ils peuvent être autorisés et doivent être mis en œuvre à 2,20 m. de hauteur minimum par rapport à l'emprise publique.
Les antennes en façade sur domaine public sont interdites.

L'épiderme
Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les percements
Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

L'accrochage au sol
Implantation par rapport au terrain
La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :
- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

Les abords
Les clôtures
Sans être obligatoires, les clôtures, quand elles existent, forment façade sur l'espace public.
Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.
Les clôtures seront traitées par un simple grillage ou treillis soudé et pourront être accompagnées d'une haie vive (le thuya est déconseillé). La hauteur totale maximum de la clôture est de 2 mètres. Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, houx, lilas, etc… tilleul, frênes, érables etc… pour les hautes tiges).

Pour le secteur 1AUXb, les préconisations architecturales devront se référer à l'étude L111.1.4.

Recherche architecturale
Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors 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 1AUx12 - 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.

Pour les secteurs 1AUX et 1AUXh
Il est exigé au minimum pour les bureaux et services :
- pour les surfaces commerciales situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville), il est préconisé 6 places de parking pour 100m² de surface de vente.
- Pour les surfaces à usages de bureaux ou de services :4 places par tranche indivisible de 100m² de SHON
- Pour les hôtels : une place par chambre.
- Pour les restaurants : une place par 10m² de salle de restaurant et/ou café bar
-Pour les établissements industriels : une place par et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

Pour le secteur 1AUXa, Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison…) doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour le secteur 1AUXb, les besoins de stationnement correspondant à l'opération doivent être intégralement pourvus sur le tènement de l'opération.

ARTICLE 1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le schéma d'organisation doit être conforme avec le dossier de L111.1.4 d'Amendement Dupont ci-joint pour les zones 1AUX et le sous-secteur 1AUXh :

- 8 mètres d'espace paysagé entre l'alignement de la RD 1075 et le début des stationnements côté Ouest et 10 mètres côté Est.
- Mise en place de bornes paysagères composées de 4 arbres (type platanes, frênes, érables, tilleul) côté Est de la RD 1075 entre le rond-point et le début de l'urbanisation existante.
- Alignement d'arbres (type platanes, frênes, érables, tilleul) côté Ouest de la RD1075.

Dans le secteur 1AUXa, les espaces sur 10 mètres de profondeur par rapport aux limites d'emprise de la RD 1084 seront obligatoirement traités en espaces verts. L'aménagement des parcelles devra comporter 20% d'espaces verts.

Pour les aires de stationnement de véhicules légers, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Pour le sous-secteur 1AUXb, l'organisation des espaces libres et plantations doit se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au présent dossier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,6.

Dans le secteur 1AUXa, le COS n'est pas réglementé.

Pour le sous-secteur 1AUXb, le COS n'est pas réglementé.

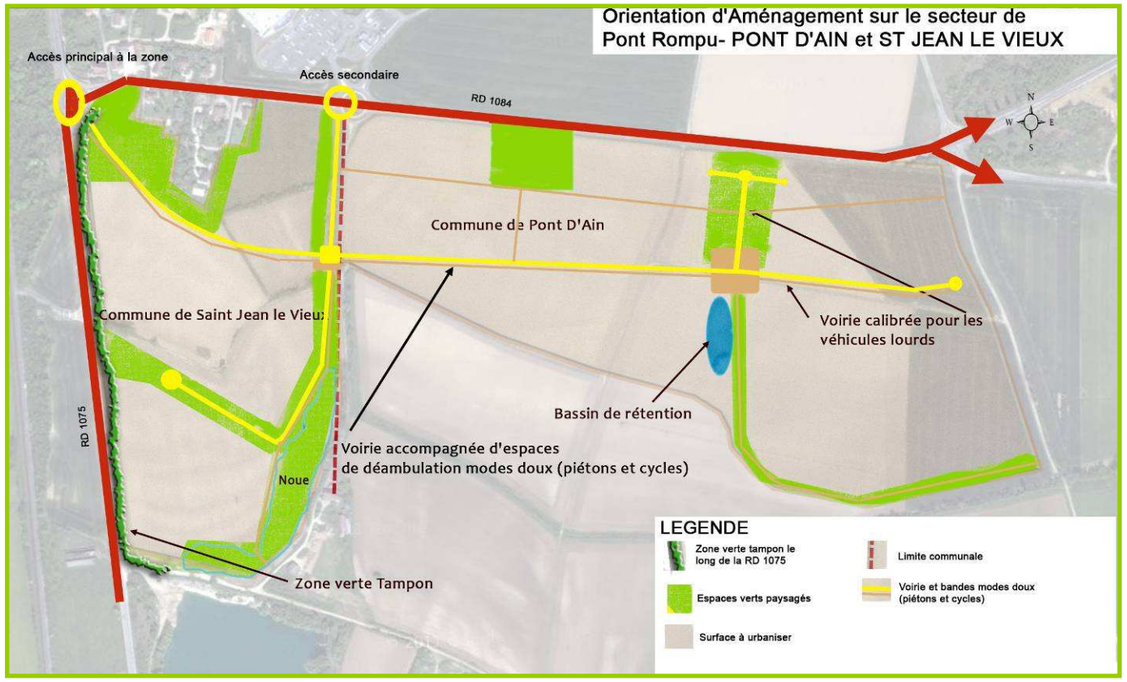
Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

V. - MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DE PONT ROMPU

Orientation d'aménagement opposable au sein du PLU de Pont d'Ain

Aucune Orientation d'Aménagement n'est recensée sur la commune de Pont d'Ain.

Orientation d'aménagement révisée :



Une orientation d'aménagement portant sur les deux communes est proposée afin d'avoir une lecture plus claire de l'aménagement prévu.

VI. - EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DES P.L.U.

Tableau des surfaces (en hectares) des zones et sous-secteurs concernés par la mise en compatibilité du PLU sur la commune de PONT D'AIN :

NOM DE ZONE	SUPERFICIE DE LA ZONE EN HA
U	26,41
Ub	123.85
Ube	1.8
Ux, Uxa, Uxl	43,6
Sous-total U	195.66
1AU	6,7
2AU	22.6
1AUx	5,8
1AUXb	31.7
2AUx	**33,9**
Sous-total AU	100.7
A	255,8
As	100,1
Sous-total A	355,9
Nce	18,5
Np	7
N	444.74
Sous-total N	470.24
EBC	21.4
TOTAL	1122,00

Passe de 2AUX à 1AUXa : 33,9Ha

VII. - ANNEXE - ARRETE PREFECTORAL DU 25-11-2011

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE L'AIN

PREFECTURE DE L'AIN
DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES
BUREAU DES COLLECTIVITES ET DE
L'INTERCOMMUNALITE
RÉF. : FUSION CCBV PPV

ARRETE *portant fusion des communautés de communes Bugey – vallée de l'Ain et Pont d'Ain, Priay, Varambon et dissolution concomitante du syndicat mixte des Rives de l'Ain.*

Le préfet de l'Ain
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-41-3 modifié par la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales et L 5214-21 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2006 portant modification des compétences de la communauté de communes Bugey – vallée de l'Ain, créée par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 1996 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2006 portant modification des compétences et du nombre de membres au bureau de la communauté de communes Pont d'Ain, Priay, Varambon, créée par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 1999 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date 13 octobre 2011 fixant le périmètre d'une communauté de communes par fusion de la communauté de communes Bugey – vallée de l'Ain et de la communauté de communes Pont d'Ain, Priay, Varambon ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2004 modifié portant constitution du syndicat mixte des Rives de l'Ain ;

Vu les délibérations par lesquelles les organes délibérants des communautés de communes et communes incluses dans le projet de périmètre fixé par l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2011 susvisé se sont prononcés de façon unanime d'une part sur le projet de périmètre et sur le projet de statuts, d'autre part ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Coopération Intercommunale en date du 21 novembre 2011 ;

Considérant que les conditions de majorité qualifiée requises par le code général des collectivités territoriales sont réunies ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

Article 1. - Est autorisée, avec effet au 1er janvier 2012, la fusion de la communauté de communes Bugey – Vallée de l'Ain, composée des communes de Boyeux-Saint-Jérôme, Cerdon, Challes-la-Montagne, Jujurieux, Labalme, Mérignat, Neuville-sur-Ain, Poncin, Saint-Alban, Saint-Jean-le-Vieux et de la communauté de communes Pont d'Ain, Priay, Varambon, composée des communes de Pont d'Ain, Priay et Varambon.

La communauté de communes issue de la fusion prend la dénomination «communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon».

.../...

Adresse postale : Préfecture de l'Ain – 45 avenue Alsace-Lorraine – 01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX
Tél. 04 74 32 30 00 – Télécopie 04 74 23 26 56

Article 2. - Les compétences de la communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon sont les suivantes :

1 - COMPETENCES OBLIGATOIRES

I – 1 – Aménagement de l'espace

► Elaboration, approbation, suivi et révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain (BUCOPA).

► Lutte contre la déprise agricole.

► Suivi (hors participation financière) des études des aménagements ferroviaires futurs sur le territoire : ligne de contournement ferroviaire de Lyon (LGV branche sud), ferroutage et future plate-forme multimodale.

► Participation à l'élaboration, à la mise en oeuvre et au suivi de toute charte et contrat de développement et d'aménagement assortis d'un programme pluriannuel d'actions élaboré dans le cadre de procédures contractuelles.

►Création, réalisation et gestion de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de niveaux 2 et 3 à vocation économique conformément au classement du SCoT BUCOPA.

I – 2 – Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté

► Aménagement, entretien et gestion de Zones d'Activité (ZA) économique de niveaux 2 et 3 conformément au classement du SCoT BUCOPA.

► Création de pépinières d'entreprises et de services d'accompagnement et d'accueil de nouvelles activités sur les zones d'activité communautaires.

► Participation aux actions collectives susceptibles de maintenir et développer l'économie et l'emploi.

► Création et gestion d'ateliers-relais sur les zones d'activité communautaires dont les montants sont supérieurs à 400 000 euros hors taxe.

► Actions de soutien et de valorisation de l'artisanat et du commerce dans le cadre de dispositifs conventionnels.

► **Actions de développement touristique :**

- Gestion, aménagement et entretien du camping "Vallée de l'Ain" à Poncin.
- Gestion, aménagement, entretien du site de l'Ile Chambod et ses dépendances ou annexes (compétences exercées par le syndicat mixte pour l'aménagement et l'équipement de l'Ile Chambod),
- Accueil, information et promotion touristiques délégués à l'office de tourisme intercommunal "Pays du Cerdon - Vallée de l'Ain",
- Coordination, extension, signalisation et promotion des sentiers de randonnées classés au PDIPR.
- Aide à la création de circuits touristiques.
- Aménagement et gestion du musée en préfiguration des Soieries CJ Bonnet dont la partie muséographie est déléguée par voie de convention au conseil général de l'Ain.

II – COMPETENCES OPTIONNELLES

.../...

II – 1 – Protection et mise en valeur de l'environnement

► Création, aménagement et gestion des déchetteries.

► Réhabilitation des décharges et du site de l'ancien incinérateur intercommunal de Jujurieux.

► Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.

► Enlèvement des épaves automobiles sur le domaine public.

► Assainissement non collectif : contrôle des installations.

► Sensibilisation des habitants aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables et au développement durable.

II – 2 – Politique du logement et du cadre de vie

► Amélioration et valorisation de l'habitat dans le cadre de procédures contractuelles.

► Participation au financement du Fonds de Solidarité Logement.

II – 3 – Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

Sont d'intérêt communautaire les voies communales classées dont la liste est annexée aux statuts.

II – 4 – Action sociale d'intérêt communautaire

Petite enfance – enfance et jeunesse :

► Elaboration et suivi des contrats à destination de la petite enfance, l'enfance et la jeunesse.

► Création et mise en oeuvre de services concernant la petite enfance.

► Accueils périscolaire et extrascolaire.

► Participation à la Mission Locale Jeunes du secteur.

Personnes âgées :

► Gestion du service de portage de repas à domicile.

► Soutien aux Etablissements Publics pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) limité aux garanties d'emprunt.

III – COMPETENCES FACULTATIVES

III – 1 – Culture

► Participation au fonctionnement des écoles de musique.

► Intervention musicale dans les écoles maternelles et primaires.

Article 3. - La communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon est constituée pour une durée illimitée.

Article 4. - Le siège de la communauté de communes est fixé à l'hôtel de ville de Jujurieux.

Article 5. - Par application des dispositions de l'article L 5211-6-1 II et III du code général des collectivités territoriales, la représentation des communes au conseil de communauté est fixée ainsi :

.../...

- Boyeux-Saint-Jérôme	1 délégué titulaire	- Poncin	4 délégués titulaires
- Cerdon	2 délégués titulaires	- Pont d'Ain	6 délégués titulaires
- Challes-la-Montagne	1 délégué titulaire	- Priay	3 délégués titulaires
- Jujurieux	5 délégués titulaires	- Saint-Alban	1 délégué titulaire
- Labalme	1 délégué titulaire	- Saint-Jean-le-Vieux	4 délégués titulaires
- Mérignat	1 délégué titulaire	- Varambon	2 délégués titulaires
- Neuville-sur-Ain	3 délégués titulaires		

Les communes représentées par un seul délégué titulaire désignent un délégué suppléant.

Article 6. - Le bureau est composé de treize membres dont le président et ses vice-présidents.

Article 7. - Les fonctions de receveur sont assurées par le chef de poste du centre des finances publiques de Poncin.

Article 8. - Les statuts de la communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon, annexés au présent arrêté, sont approuvés

Article 9. – Est constatée, à la même date, la dissolution du syndicat mixte des Rives de l'Ain auquel la communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon se substitue dans tous ses droits et obligations.

L'actif et le passif du syndicat mixte des Rives de l'Ain sont transférés à la communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon.

Article 10. - Pour toute disposition non prévue par le présent arrêté, il sera fait application du code général des collectivités territoriales.

Article 11. - Le secrétaire général de la préfecture est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et notifié aux présidents des communautés de communes Bugey - vallée de l'Ain et Pont d'Ain, Priay, Varambon, aux maires des communes membres, au sous-préfet de Nantua et à la Directrice Départementale des Finances Publiques de l'Ain.

Bourg-en-Bresse, le 25 NOV. 2011

Le Préfet,

Philippe Galli

Projet de statuts

Article 1 : Le périmètre de la communauté de communes

La communauté de communes « Rives de l'Ain – Pays du Cerdon » est composée des communes de Boyeux Saint-Jérôme, Cerdon, Challes la Montagne, Jujurieux, Labalme sur Cerdon, Mérignat, Neuville sur Ain, Poncin, Pont d'Ain, Priay, Saint-Alban, Saint-Jean le Vieux et Varambon.

Article 2 : Les compétences de la communauté de communes

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes :

Compétences obligatoires :

- *Aménagement de l'espace :*

- Elaboration, approbation, suivi et révision du SCOT Bugey - Côtière - Plaine de l'Ain,
- Lutte contre la déprise agricole,
- Suivi (hors participation financière) des études des aménagements ferroviaires futurs sur le territoire : ligne de contournement ferroviaire de Lyon (LGV Branche Sud), ferroutage et future plate-forme multimodale,
- Participation à l'élaboration, à la mise en oeuvre et au suivi de toute charte et contrat de développement et d'aménagement assortis d'un programme pluriannuel d'actions élaboré dans le cadre de procédures contractuelles,
- Création, réalisation et gestion de zones d'aménagement concerté de niveaux 2 et 3 à vocation économique conformément au classement du SCOT BUCOPA.

- *Actions de développement économique et touristique :*
  - *Actions de développement économique :*

- Aménagement, entretien et gestion de zones d'activité économique de niveaux 2 et 3 conformément au classement du SCOT BUCOPA,
- Création de pépinières d'entreprises et de services d'accompagnement et d'accueil de nouvelles activités sur les zones d'activités de niveaux 2 et 3 conformément au classement du SCOT BUCOPA,
- Participation aux actions collectives susceptibles de maintenir et développer l'économie et l'emploi,
- Création et gestion d'ateliers relais sur les zones d'activités de niveaux 2 et 3 conformément au classement du SCOT BUCOPA et dont les montants sont supérieurs à 400 000 euros HT,
- Actions de soutien et de valorisation de l'artisanat et du commerce dans le cadre de dispositifs conventionnels.

  - *Actions de développement touristique :*

- Gestion, aménagement et entretien du camping "vallée de l'Ain " à Poncin,
- Gestion, aménagement et entretien du site de l'Ile Chambod et ses dépendances ou annexes (Compétences exercées par le Syndicat Mixte pour l'aménagement et l'équipement de l'Ile Chambod),

- Actions d'accueil, d'information et de promotions touristiques déléguées à l'office du tourisme intercommunal "Pays du Cerdon - Vallée de l'Ain",
- Actions de coordination, d'extension, de signalisation, de promotion des sentiers de randonnées classés au PDIPR,
- Aide à la création de circuits touristiques,
- Aménagement et gestion du musée en préfiguration des Soieries CJ Bonnet dont la partie muséographie est déléguée par voie de convention au Conseil Général de L'Ain.

Compétences optionnelles :

➢ *Protection et mise en valeur de l'environnement :*
- Création, aménagement et gestion des déchèteries,
- Réhabilitation des décharges et du site de l'ancien incinérateur intercommunal situé à Jujurieux,
- Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés,
- Enlèvement des épaves automobiles sur le domaine public,
- Service public d'assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif,
- Sensibilisation des habitants aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables et au développement durable.

➢ *Politique du logement et du cadre de vie :*
- Actions d'amélioration et de valorisation de l'habitat dans le cadre de procédures contractuelles,
- Participation au financement du fonds de solidarité logement.

➢ *Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire :*
- Sont d'intérêt communautaire :
  - Les voies classées répertoriées dans la liste figurant en annexe.

➢ *Action sociale d'intérêt communautaire :*
  - *Petite enfance, enfance et jeunesse :*
- Elaboration et suivi des contrats à destination de la petite enfance, l'enfance et la jeunesse,
- Création et mise en œuvre de services concernant la petite enfance,
- Accueils périscolaire et extrascolaire,
- Participation à la mission locale jeunes du secteur.

  - *Personnes âgées :*
- Gestion du service de portage de repas à domicile,
- Soutien aux établissements publics pour personnes âgées et dépendantes (EHPAD) limité aux garanties d'emprunt.

Compétences facultatives :

➢ *Culture :*
- Participation au fonctionnement des écoles de musique,
- Initiation musicale dans les écoles maternelles et primaires.

Article 3 : Durée

La communauté de communes est constituée pour une durée illimitée.

Article 4 : Le siège

Le siège de la communauté de communes est fixé à l'Hôtel de Ville de Jujurieux.

Article 5 : La composition du conseil communautaire

La représentation des communes au conseil de communauté est fixée comme suit :

- Boyeux Saint-Jérôme :	1 délégué titulaire,
- Cerdon :	2 délégués titulaires,
- Challes la Montagne :	1 délégué titulaire,
- Jujurieux :	5 délégués titulaires,
- Labalme sur Cerdon :	1 délégué titulaire,
- Mérignat :	1 délégué titulaire,
- Neuville sur Ain :	3 délégués titulaires,
- Poncin :	4 délégués titulaires,
- Pont d'Ain :	6 délégués titulaires,
- Priay :	3 délégués titulaires,
- Saint-Alban :	1 délégué titulaire,
- Saint-Jean le Vieux :	4 délégués titulaires,
- Varambon :	2 délégués titulaires.

Les communes dotées d'un seul siège désignent un délégué suppléant.

Article 6 : La composition du bureau communautaire

Le bureau est composé de treize membres dont le Président et ses Vice-présidents.

VU pour rester annexé à notre arrêté de ce jour,
Bourg-en-Bresse, le 25 NOV. 2011
Pour le Préfet
Le Directeur

PRÉFECTURE DE L'AIN

Christian CUCHET