

# COMMUNE DE CEYZERIEU

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°1 du 14 juin 2019

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Bernard REUTER	Maire
Bernard-Pierre NANTERME	1 <sup>ère</sup> adjoint
Claude GOUJON	2 <sup>ème</sup> adjoint
Jean SARTEUR	3 <sup>ème</sup> adjoint
Christine L'HERBETTE	Conseillère municipale
Myriam KELLER	Conseillère municipale
Tracy BANGE	Conseillère municipale
André ROY	Conseiller municipal
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Eric BRUYERE	REFLEX Environnement
Romain ALLIMANT	Allimant Paysages Urbanisme
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- Démarrage des études du PLU

#### OBJECTIFS ET MOTIVATIONS DE L'ETUDE :

Monsieur le Maire annonce que la révision du PLU va être importante pour la commune : il s'agit de prévoir ce qui va arriver dans les dix années à venir.

Monsieur le Maire fait un bilan des objectifs atteints dans le cadre du PLU :

- Seuil de 1000 habitants,
- Préserver l'aspect rural et villageois de la commune,

- Habiter dans un environnement particulier.

Monsieur le Maire rappelle la démarche qu'avait proposée monsieur Claude Roche, urbaniste en charge du suivi du PLU approuvé en 2004 : la commune doit rester rurale tout en s'adaptant à la modernité.

Les éléments d'attractivité de la commune : possibilité d'installation de nouveaux habitants en location, ou pour acheter des terrains, la qualité de vie et un environnement attractif.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER demande quelles sont les motivations de la révision du PLU.

Monsieur le Maire répond que l'impulsion a été donnée par le SCOT, avec lequel le PLU doit être mis en compatibilité.

Une élue municipale ajoute que d'autres motivations doivent être prises en compte : le cadre de vie, les commerces, l'école.

Un élément de contexte spécifique doit être pris en compte : le projet de fusion des communes. Les plus petites (moins de 1000 habitants) doivent se positionner avant 2021. Ceyzérieu, qui compte plus de 1000 habitants, n'est pas concernée par cette échéance mais elle sera également concernée par les fusions de communes. Les élus municipaux précisent qu'ils ne savent pas encore de quel côté la fusion va se passer, mais qu'un bouleversement est à attendre puisque les maires seront remplacés par des maires délégués.

## **PRESENTATION DU TERRITOIRE :**

### **Equipements publics :**

Les écoles de Ceyzérieu fonctionnent dans le cadre d'un regroupement scolaire avec les communes voisines de Polliou, Flexieu, Marignieu et Vongnes.

### **Economie :**

Ceyzérieu ne compte pas de zone d'activités sur son territoire. Les principales zones les plus proches sont situées à Culoz et Béon, au parc des Fours.

Par contre, la commune compte de nombreux artisans répartis sur son territoire.

Un tissu commerçant a su se renouveler sur la commune : deux restaurants, des boucheries, etc...

La clientèle est à la fois locale et extérieure, en lien avec le cyclotourisme.

### **Transports :**

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER demande si Ceyzérieu est une commune de passage dont peuvent bénéficier les commerces. Les élus répondent par l'affirmative : la commune est traversée par deux axes générant 2000 à 2500 véhicules par jour.

Une problématique spécifique liée aux engins forestiers et poids lourds est soulignée. Les agriculteurs ont des véhicules de plus en plus gros.

### **Patrimoine :**

L'omniprésence du patrimoine est soulignée.

Il y a également un patrimoine naturel. La présence de deux lacs privés au Sud-Ouest de la commune est mise en avant, à Chavoley et Morgnieu. Un des lacs est en SCI. Le lac de Morgnieu présente un potentiel pour des activités touristiques, mais il est possible qu'il y ait des contraintes spécifiques pour cette activité.

Le petit patrimoine est également très présent : les fours, lavoirs, croix...

Certains patrimoines sont plus monumentaux : les châteaux de Gramont et de Bossieu.

La commune compte également des maisons bourgeoises qui sont au sein des mêmes familles depuis longtemps.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER demande pourquoi la population communale était importante au XIXème siècle. Les élus expliquent que la commune avait accueilli à l'époque beaucoup de personnes de l'assistance publique, et qu'elle comptait beaucoup de très petites exploitations.

Tout ce bâti ancien n'a pas été rénové. Lorsqu'il est réhabilité, c'est plutôt bien fait, avec de belles réalisations. L'explication donnée par les élus est qu'il existe un tissu d'artisans locaux qui connaissent bien les techniques de réhabilitation.

Une ancienne voie romaine est sur la commune.

### **Population :**

A la question des types de ménages qui s'installent, les élus répondent que ce sont beaucoup de jeunes couples, mais qui ne restent pas, ainsi que ménages pour des motifs professionnels ou familiaux.

Les élus soulignent un manque de locatif, en raison d'une grosse demande. Le locatif est à un coût très élevé.

La commune compte un parc important de résidences secondaires : près d'un tiers.

De nombreux retraités sont installés sur la commune.

Des problèmes de voisinage sont à souligner.

Il y a également une problématique spécifique qui est l'acceptation de la campagne de la part des gens de la ville : bruit de fontaines, chant du coq, bruit des moteurs. Les problèmes à ce sujet sont de plus en plus fréquents.

### **Zones agricoles et naturelles :**

Un problème spécifique est souligné : la réalisation de constructions éparées en zones agricole et naturelle. Des personnes font 5 ou 6 constructions de 5 m<sup>2</sup> en moyenne. Il y a un manque de précision dans le PLU actuel pour contrôler cette évolution.

### **Constructions et urbanisme :**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réalisation d'un nuancier à l'occasion du PLU est quelque chose d'important pour la commune.

Deux lotissements privés ont été réalisés. Si l'un des deux semble plutôt bien réalisé, l'autre pose problème.

*Retour visite de terrain menée après réunion : le lotissement près d'Avrissieu est confronté à des problèmes d'humidité.*

Les élus sont demandeurs en matière d'urbanisme de ce qui peut se faire ailleurs.

Il faut également prendre en compte les problèmes de stationnement, très présents.

Le domaine privé de la commune est très faible.

### **Logement social :**

Une opération par le bailleur SEMCODA a été menée sur la commune. Un autre terrain de 7500 m<sup>2</sup> a également été acheté par la commune : il a été expertisé avec un bailleur social pour la réalisation de logements.

La difficulté à laquelle est confrontée la commune est de trouver des bailleurs sociaux pour réaliser des opérations sur son territoire, alors même qu'elle est soumise par le SCOT à des obligations d'en faire.

### **Réseaux et assainissement :**

#### Assainissement :

La commune est confrontée à une grosse problématique de réalisation de travaux sur ses réseaux d'eau et d'assainissement. Parmi ces travaux : dans un premier temps une récupération d'eaux pluviales. Avec ces travaux, une partie du problème est réglée, mais pas tout. L'enjeu est également de gérer les eaux pluviales à l'échelle du projet ou de l'habitation.

Un des problèmes principaux est la nécessité de remplacer la station d'Avrissieux, qui arrive en fin de vie. Un nouveau lagunage doit être mis en place.

Les coûts sont au final très importants.

Certains secteurs sont connectés à des petits équipements collectifs qui ne sont pas conformes. Faut-il dans ce cas favoriser un assainissement individuel plutôt qu'un assainissement collectif ?

#### Eau potable :

Le réseau présente un seuil de rentabilité de 65 à 66%. Un captage est présent au lieu-dit Sous les Roches. L'eau n'est pas traitée. Elle présente une très bonne qualité.

#### Voirie :

La commune a pour particularité d'avoir un réseau viaire très important. La gestion du réseau de routes inscrites dans un tableau de classement est assurée par la communauté de communes. Le reste du réseau est géré par la commune.

La commune est confrontée à la vitesse excessive de certains automobilistes. Le problème est signalé aux quatre entrées de village.

Points spécifiques : déviation de l'entrée en venant de Culoz, des problèmes de ruissellement sur voirie au niveau d'Aignoz.

#### Parkings :

Trois parkings sont recensés, ainsi que le parking pour camping-cars.

#### Défense incendie :

A certains endroits, il n'y a pas assez de pression dans les bornes incendie, d'où la nécessité d'un renforcement du réseau ou de prévoir une réserve d'eau lorsqu'il y a un projet.

De nombreuses bornes ne sont pas aux normes.

#### Déchets :

La commune a dû acquérir des parcelles pour implanter des points d'apport volontaires (PAV). Ces derniers sont situés le long des axes. Ceyzérieu est au centre de la communauté de communes. Certaines communes plus en périphérie sont confrontées au problème de personnes extérieures qui apportent leurs déchets dans les PAV.

La commune compte également une décharge réhabilitée à ciel ouvert à Chavolet.

#### Téléphonie :

La commune est en zone blanche.

#### **Environnement naturel :**

Quelques informations données :

- deux forêts communales, gérées par l'ONF,
- le replantage des haies est mentionné,
- présence d'anciennes carrières.

#### **COLLECTE D'INFORMATIONS :**

Les données à collecter par la commune sont (*tous les détails sont dans un tableau remis par l'urbaniste à la commune*) :

- Liste des agriculteurs,
- Identification du représentant local de la chambre d'agriculture (prise de contact avec l'organisme),
- Liste des entreprises et artisans présents sur la commune + effectifs des plus grosses entreprises de la commune,
- Recensement des autorisations d'urbanisme,
- Liste des équipements collectifs et évolution des effectifs des écoles depuis 10 ans,

- Inventaire des capacités de stationnement,
- Localiser sur carte des accidents corporels,
- Localiser sur plan les arrêts de car y compris scolaires,
- Plans d'accessibilité voirie et équipements publics,
- Rapports sur le prix et la qualité du service : eau potable
- Dernier contrôle bornes incendie,
- Recensement du patrimoine.

Les données prioritaires sont le recensement des permis et celui du patrimoine. Des élus s'en occupent.

### **CALENDRIER ET CONCERTATION**

La commune souhaite avancer le plus régulièrement possible jusqu'aux élections, y compris en établissant un premier projet (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Il est proposé d'effectuer un rendu du diagnostic pour le mois de septembre.

Il ne sera pas possible d'organiser une réunion publique à partir de septembre 2019, parce que la période pré-électorale débute. Il est toutefois proposé une information spécifique de la population avant septembre.

### **SUITES A DONNER**

- Une réunion spécifique sera organisée sur l'agriculture le 8 juillet à 9 heures.