

# COMMUNE DE CEYZERIEU

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°3 du 7 octobre 2019

---

#### PERSONNES PRESENTES

##### Prénom et NOM

##### Fonction et organisme

Bernard REUTER

Maire

Bernard-Pierre NANTERME

1<sup>ère</sup> adjoint

Jean SARTEUR

3<sup>ème</sup> adjoint

Christine L'HERBETTE

Conseillère municipale

André ROY

Conseiller municipal

Baptiste JOLIVET

ADIA 01

Emmanuel ROGER

Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- Diagnostic territorial

La présente réunion porte sur la présentation du diagnostic territorial de la révision du PLU.

## **SITUATION DE LA COMMUNE**

### **Cadres législatif et réglementaire**

La révision du PLU est motivée par l'obligation de mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne l'importance du SCOT :

- En tant que document intégrateur des normes supra-communales : la compatibilité du PLU avec le SCOT emporte compatibilité avec d'autres documents supra-communaux (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, etc...).
- Les implications des orientations du SCOT pour l'aménagement du territoire communal :
  - o Ceyzérieu classé comme pôle relais.
  - o 38% minimum des logements au sein de l'enveloppe urbaine qui correspond au tissu bâti du village et des hameaux. En ce qui concerne les extensions urbaines, une densité minimale de 19 logements par hectare est à respecter.

Le représentant de l'ADIA01 apporte une précision sur l'application du SCOT : les extensions urbaines doivent se situer dans la continuité du village.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle également les objectifs de la révision qui avaient été décidés par le conseil municipal dans sa délibération du 4 janvier 2019. Un élu observe que cet objectif est questionné par la faible dynamique agricole. Monsieur le Maire répond que l'agriculture reste toutefois très présente sur la commune, et que peu de secteurs du territoire communal sont en déprise.

### **Positionnement de la commune**

La commune se caractérise par un positionnement à la fois rural et résidentiel. Le diagnostic du SCOT montre qu'une partie significative du Bugey s'inscrit désormais dans l'espace urbain et la couronne périurbaine. Des élus précisent que beaucoup d'habitants de la commune travaillent à Genève et Lyon.

Les atouts et les contraintes de la situation géographique de Ceyzérieu sont soulignés : bonne situation par rapport à Belley et Culoz, un village qui reste rural, tout en étant proche de la gare, relativement bon accès aux bassins d'emplois du secteur genevois et d'Aix-les-Bains. Par contre, le lac du Bourget et la montagne forment un obstacle pour certaines liaisons voitures, notamment en direction de Rumilly et d'Annecy. Autre faiblesse soulignée par les personnes présentes : les transports en commun, avec des liaisons limitées en direction de Belley ainsi qu'un système de transports à la demande qui fonctionne peu, notamment parce que le public concerné est assez restreint.

### **Démographie et population**

La commune de Ceyzérieu se distingue par la régularité de la croissance de sa population depuis les années 1970. Cette croissance est alimentée essentiellement par le solde migratoire. Par contre, cette croissance s'accompagne d'un vieillissement et d'un desserrement prononcés des ménages. Ainsi, la proportion des moins de 44 ans est faible : 45% contre 51% dans le Bugey Sud. La taille des ménages faible, 2,2 personnes par logement, est à mettre en relation avec le vieillissement. La compréhension

de cette « spécificité » de Ceyzérieu semble être un enjeu important pour la définition du projet d'aménagement communal.

A noter que nombre de personnes âgées quittent la commune pour s'installer en ville.

A contrario de la tendance au vieillissement de la population, la commune a un taux d'activités relativement élevé, à mettre en relation avec la croissance démographique.

La moyenne des revenus est proche de la moyenne régionale, et supérieure à la moyenne du Bugey. Toutefois, moins de la moitié des foyers fiscaux sont imposés.

### **Agriculture**

Les données sont une synthèse des résultats issus de la réunion agricole. Il en ressort que 4 à 5 exploitations communales ont une activité suffisamment significative pour être qualifiée de professionnelle. Les autres exploitations qui travaillent sur la commune sont donc extérieures au territoire communal. Il faut également noter une forte mise en valeur des surfaces agricoles, et des bâtiments d'exploitation vacants ou sous-occupés.

Les enjeux soulignés au moment de la réunion agricole sont rappelés : voisinage des habitations, loisirs, agriculture ; pesticides ; dégâts liés à la faune sauvage ; proximité entre bâtiments agricoles et habitations ; autres thématiques telles que l'apprentissage de l'agriculture chez les plus jeunes et la question des « dents creuses ».

Monsieur le Maire informe que la commune réfléchit à la mise en place d'une zone tampon pour les pesticides. Elle se questionne sur la distance d'éloignement à prévoir. Le glyphosate serait interdit sur l'ensemble du territoire communal.

### **Emplois, équipements et services**

La faiblesse du nombre d'emplois sur la commune s'explique notamment par l'absence de gros site d'activités. Les habitants travaillent principalement hors territoire communal. Le devenir du site UTC (ex-CIAT), où travaillent de nombreux résidents de la commune, questionne.

La commune bénéficie du maintien des équipements scolaires et d'une offre commerciale bien regroupée en centre village.

Les élus municipaux informent que les effectifs scolaires sont stables depuis plusieurs années. 139 enfants sont scolarisés cette année. La commune accueille notamment des enfants des communes proches.

L'activité touristique est également bien présente, et plusieurs chambres d'hôtes sont dans le village et les hameaux. Monsieur le Maire rappelle que le tourisme est de compétence intercommunale.

### **Développement de l'habitat**

Le parc de logements se caractérise par une forte proportion de résidences secondaires, bien que leur nombre décline progressivement.

Les données Insee sur le logement donnent une moyenne de 5-6 unités nouvelles par an, ce qui recoupe bien le recensement des permis accordés sur 10 ans (2009-2018), qui indique 47 logements soit près de 5 par an. La réhabilitation représente le tiers des logements créés.

Le SCOT prévoit pour les pôles relais un taux de croissance proche de celui constaté dans les années 2000. Pour Ceyzérieu, la fourchette de logements à prévoir se situe entre 5 par an (poursuite de la tendance constatée) et 9 par an (rythme préconisé par le SCOT).

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose l'explication suivante, qui devra être soumise au SCOT : Ceyzérieu peut avoir un développement supérieur à 5 logements par an si cela contribue à la diversification du parc communal, notamment en faveur du logement social et de logements de plus petite taille.

### **Les caractéristiques du parc actuel**

Le parc de logements se caractérise par la prédominance des grandes surfaces (5 pièces ou plus) et la faiblesse du locatif. Autres caractéristiques : une forte proportion de logements anciens, une durée moyenne importante de maintien des ménages dans leur logement.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER signale 6 logements locatifs sociaux réalisés depuis 2011 selon l'Insee. Les élus informent que seuls trois logements locatifs sociaux ont été réalisés au-dessus de la cantine. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER demande si les trois autres logements sociaux auraient été réalisés par des privés (afin de bénéficier d'aides). Les élus répondent qu'ils n'en ont pas connaissance.

Monsieur le Maire informe qu'il y a une très forte demande pour le locatif privé. Elle concerne notamment des petites surfaces de type T3.

En ce qui concerne le logement social, il faut prendre en compte l'objectif du SCOT qui est une augmentation de 5 points pour les pôles relais.

Une discussion porte sur les obligations de respecter cet objectif du SCOT, la commune ayant rencontré des difficultés pour réaliser un programme comportant ce type de logements dans le centre village. Le représentant de l'ADIA 01 explique que, si la commune ne réalise pas les logements prévus par le SCOT, le préfet pourra mettre la commune en demeure de le faire, le cas échéant en révisant de nouveau le document d'urbanisme.

### ***Remarque postérieure à la réunion :***

***Le représentant de l'ADIA 01 apporte la précision suivante : ce n'est pas parce que le PLU ne tient pas compte des objectifs du SCOT en matière de logements sociaux, qu'il sera incompatible. Toutefois, au regard du faible taux de la commune de Ceyzérieu, il faudra prévoir du logement social pour montrer l'intention de la commune.***

***La précision apportée par le représentant de l'ADIA 01 se base sur un arrêt du conseil d'Etat du 18 décembre 2017 :***

***« Les plans locaux d'urbanisme (PLU) sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs. Si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des PLU, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des SCOT, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent... „b) Pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCOT, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque***

*disposition ou objectif particulier.,.,2) SCOT prévoyant, dans le cadre d'un objectif de maîtrise de l'urbanisation, des seuils maximum de croissance démographique. Un PLU fixant un rythme de réalisation de 15 nouveaux logements par an, respectant l'objectif de maîtrise de l'urbanisation fixé par le SCOT mais conduisant au dépassement des seuils de croissance démographique prévus par ce schéma, n'est pas incompatible avec celui-ci. »*

La commune a acquis un terrain de 7500 m<sup>2</sup> derrière la salle des fêtes. Il s'agit du seul terrain « urbanisable » possédé par la commune. Elle envisage d'y réaliser de l'habitat. Toutefois, le seul bailleur qui a fait une offre proposait une faible densification du tènement, malgré la proximité du centre village : 5 à 6 logements au lieu des 10 à 15 envisagés par la commune. Un élu observe qu'un privé peut faire du social.

### **L'offre sur la commune**

Les prix du marché sont relativement faibles : la consultation des offres sur Ceyzérieu et les communes proches montre une moyenne de 1200-1300 euros le m<sup>2</sup> à l'acquisition. Les prix dépassent peu les 2000 euros par m<sup>2</sup>, hormis cas spécifiques : maison de caractère, grand terrain, bonne exposition (comme à Chavornay).

Selon monsieur le Maire, le niveau du marché est plus élevé que dans le secteur de Belley. Par contre, les anciennes fermes du Haut-Bugey se vendent à des prix très élevés.

En ce qui concerne d'éventuelles difficultés à vendre des logements sur Ceyzérieu : les élus citent le cas de logements sans possibilités de stationnement. Autre problème : les lotissements privés (Avrissieu, Croix du Mort) où les soucis de voisinage incitent certains propriétaires à partir. Un élu informe que les interventions les plus fréquentes des gendarmes sont liées à des problèmes de voisinage. Le représentant de l'ADIA 01 souligne que, pour diminuer les problèmes de voisinage, il peut être préférable de privilégier des maisons collées.

Autre problème spécifique : les habitants supportent des moins en moins les bruits inhérents à la vie à la campagne, tels que les cloches des vaches, les bruits de moteur, le chant du coq.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne une autre vigilance : les densifications de fond de jardin, qui mal maîtrisées peuvent provoquer une perte de valeur du bien, par la disparition du jardin ou de la cour liés au logement. Un élu estime que cela peut également faire perdre de la valeur aux maisons situées autour.

## **ANALYSE TERRITORIALE**

### **Développement urbain et consommation de l'espace**

L'analyse territoriale des permis de construire montre que le développement s'est réalisé principalement dans les hameaux (70%) en raison de l'absence d'opérations significatives dans le village.

Le logement neuf se réalise principalement en dehors de l'enveloppe bâtie initiale du village ou des hameaux, ce qui montre la faiblesse des « dents creuses ». Cette urbanisation par extension est consommatrice d'espaces en raison de la faible densité de l'habitat constatée : 10 logements par hectare en moyenne.

### **Armature territoriale**

### Bâti ancien (avant la seconde moitié du XXème siècle) :

Le bâti ancien est très présent à Ceyzérieu. Ce bâti est éclaté entre le village et les hameaux, mais il est peu dispersé, puisqu'il reste bien regroupé par ensembles compacts. Trois types de morphologies urbaines sont distinguées :

-des tissus bâtis linéaires : fronts bâtis anciens continus ou discontinus le long des voies (exemples les plus représentatifs : Ardosset et village).

-Des tissus bâtis groupés : bâti souvent dense regroupé autour d'un réseau de rues et d'allées (exemple le plus représentatif : Avrissieu-le-Bas).

-Des tissus bâtis anciens lâches : implantation plus discontinue, avec souvent des bâtisses anciennes entourées par un jardin (exemples les plus représentatifs : Grammont, Carré, Caton).

### Bâti récent (après la seconde moitié du XXème siècle) :

Le bâti récent s'est développé en dehors des tissus bâtis traditionnels, en périphérie du village et des hameaux, et parfois au milieu de l'espace agricole.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne que le bâti s'est ainsi fortement développé en contact direct avec l'espace agricole productif, ce qui peut expliquer la forte sensibilité de la question du voisinage entre habitat et agricole, notamment par rapport à la question des pesticides. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne que la volonté communale de limiter l'exposition aux pesticides implique pour le PLU de ne pas augmenter le voisinage immédiat de l'habitat avec l'espace agricole productif.

Deux types de morphologies urbaines se distinguent :

-les tissus bâtis pavillonnaires « isolés », réalisés principalement en linéaire le long des voies et plus ponctuellement au sein de « dents creuses » dans le tissu bâti,

-les lotissements, organisés autour d'une voirie et d'espaces communs : trois lotissements privés sont situés sur la commune.

### Equipements et services, activités agricoles et artisanales :

Les commerces, équipements et services sont principalement regroupés dans le village. Une réponse à une palette relativement large de besoins est ainsi présente en centre village.

Les bâtiments agricoles et artisanaux sont implantés de manière dispersée, en dehors du village et des hameaux. Les élus municipaux informent qu'il y a de plus en plus de soucis de voisinage entre les activités artisanales et les voisins.

La zone d'activités est située à Culoz et Béon. Le développement de type de zone est de compétence intercommunale.

Activités spécifiques mentionnées pendant la réunion : un pépiniériste à la Croix du Mort, et un menuisier à Ardosset.

### Petites constructions informelles, dépôts stockages :

La commune compte également des occupations du sol informelles : stockages de bois, abris à chevaux, cabanes, stockages divers. Ces occupations se retrouvent notamment à la lisière des espaces agricoles et naturels.

Une discussion s'ensuit sur le devenir de ce type d'occupations : quelles sont celles qui sont compatibles avec l'environnement agro-naturel et quelles sont celles qu'il faut supprimer ?

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe des règles applicables :

- En zone agricole, seules sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La jurisprudence a permis de définir progressivement ce que recouvre cette double notion de nécessité (exemple le conseil d'Etat dans son avis n°191394 a jugé que l'habitation n'est pas nécessaire pour une bergerie où sont élevées une vingtaine d'ovins et de poulets) et d'exploitation agricole (l'activité de l'exploitation doit être agricole à titre principal, ce qui nécessite de prendre en compte la superficie de la propriété, la taille de l'installation, le chiffre d'affaires...).
- En zone naturelle, ne pourront être admis que les activités agricoles selon les mêmes conditions qu'en zone agricole, ainsi que les exploitations forestières.

Les élus municipaux soulignent la nécessité de définir clairement ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas.

### **Implantations bâties**

#### **Bâti ancien (avant la seconde moitié du XXème siècle) :**

Le bâti ancien se caractérise par une grande diversité d'implantation par rapport à la voie, mais avec un « fil rouge » qui est d'avoir toujours une accroche bâtie à la rue :

- Implantation le long des voies les plus passantes, impliquant des aménagements mettant à distance l'habitation et le piéton par rapport à la chaussée roulante (exemple : traversée du village par la RD37).
- Implantation du bâti le long des voies peu passantes : l'appropriation de l'espace public est plus forte. Elle peut se caractériser par un véritable prolongement de l'habitation. Des cas spécifiques sont à souligner : le réseau de rues d'Avrissieux, à la fois espace de contraintes (stationnement, voisinage...) et espace de vie commune, ainsi que les rues et places végétalisées (Aignoz, centre de La Pierre).

L'implantation du bâti ancien au sein d'une propriété offre également de grandes diversités de situations :

- Implantation à l'alignement de la rue, en ordre continu ou semi-continu. Dans certains cas, l'implantation est légèrement en retrait de la rue, une courette ou un jardinet permettant d'accéder au seuil de l'habitation.

- Organisation du bâti autour d'une cour ou d'un jardin. Cet espace peut ponctuellement être mutualisé entre plusieurs logements.
- Implantation du bâti le long d'une cour et d'une allée, le plus souvent en peigne par rapport à la rue. La cour et l'allée sont un véritable espace de vie, souvent mutualisé entre plusieurs logements, ce qui peut entraîner des tensions. Plusieurs cas ressortent à la vue des photos prises : véhicule bloquant une ruelle publique (privatisation de fait d'une voie publique), allée coupée en deux par un palplanche bois, mise en place d'un code d'accès pour les bénéficiaires d'une servitude d'accès...).
- Bâti, le plus souvent de caractère (maison de maître, manoir, grosse ferme), implanté au sein d'un parc ou d'un grand jardin.
- Bâti monumental (église, château, mairie etc...) implanté le plus souvent de manière à être visible.

Les volumes bâtis sont très divers, mais ils sont généralement significatifs parce qu'ils abritaient originellement des fonctions variées (logements, activité). Les surfaces d'activités sont souvent utilisées pour le garage des voitures. Plusieurs cas de figure se présentent :

- Logement et granges ou ateliers accolés ou situés à proximité.
- Grands volumes d'habitation, pouvant inclure des anciens espaces d'activités. Ils sont souvent sous-occupés.
- Ateliers ou granges distincts de l'habitation, et parfois accolés (plusieurs cas observables notamment à Avrissieu-le-Bas ou Chavoley).

#### Bâti récent (après la seconde moitié du XXème siècle) :

Le bâti récent de la commune est à quelques exceptions près exclusivement pavillonnaire. Il présente donc une certaine homogénéité.

L'implantation du bâti récent par rapport à la rue s'inscrit dans différents contextes – localisation le long d'une voie existante au sein d'un tissu bâti ou en dehors, implantation au sein d'un lotissement - mais avec toujours un retrait vis-à-vis de la voie. L'effet de césure avec l'espace collectif peut être augmenté ou réduit en fonction du type de clôture utilisé. A noter par exemple le soin apporté aux espaces collectifs et aux clôtures pour le lotissement d'Avrissieu, ou le maintien de murs anciens en cas d'implantation d'une construction nouvelle.

Le bâti pavillonnaire est implanté de manière à privilégier une utilisation privative de son espace : accès individualisé, implantation en milieu de parcelle. Il tend à occuper des surfaces de plus en plus réduites, que ce soit au niveau du volume bâti ou au niveau de la surface de terrain. En lotissement, l'habitat reste peu dense en raison des surfaces occupées par la voirie et les espaces collectifs.

### **Architecture**

#### Bâti ancien (avant la seconde moitié du XXème siècle) :

Le bâti ancien de la commune se caractérise par sa grande richesse architecturale et la conservation de nombreux éléments d'architecture traditionnelle. Les principales composantes à prendre en

compte sont les fenêtres (disposition et dimensions, menuiseries), les façades (matériaux, angles, enduits, éléments de façade tels que balcons), les toitures (matériaux, volumétries, éléments techniques, ouvertures, décors), les portes et portails.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER signale certains travaux peu respectueux du bâti ancien : utilisation de parpaings pour la façade, menuiseries en PVC, ... Il souligne qu'une réhabilitation dans les règles de l'art par une entreprise compétente combinée à l'obtention d'aides peut permettre une valorisation du bien.

La commune n'a pas d'architecte conseil du CAUE.

#### Bâti récent (après la seconde moitié du XXème siècle) :

Le bâti pavillonnaire se caractérise par des enduits clairs, dont l'éclat peut créer un effet de rupture avec le bâti ancien, aux teintes plus discrètes. Le surlignage des ouvertures par une teinte pâle peut atténuer l'éclat des façades, comme c'est le cas du bâtiment de la cantine. Les couvertures sont le plus souvent en tuiles brun ou rouge, hormis quelques couvertures de teinte ardoise.

#### **Petit patrimoine**

Le diagnostic reprend pour une bonne part le recensement du patrimoine effectué par la commune.

#### Murs et murets :

Ce patrimoine est particulièrement riche :

- Murs en pierres maçonnées présentant une grande diversité de traitement.
- Murs en pierres levées.
- Portails et portillons. A noter le maintien de nombreux portails et portillons en fer forgé, sobres dans leur mise en œuvre et très pérennes.

Les vigilances portent sur le développement de clôtures opaques peu esthétiques : les filets, les palplanches bois ou bétons, les haies monospécifiques.

#### Autres patrimoines bâtis :

Ce patrimoine montre une très grande diversité. Il se distingue également par une certaine omniprésence : ainsi, chaque hameau semble avoir conservé son four banal, de même que plusieurs fontaines et lavoirs sont présents sur la commune.

#### Végétation :

La richesse du patrimoine végétal est une autre spécificité de Ceyzérieu. Ce patrimoine est constitué par des grands parcs souvent longés par un mur en pierre et des dépendances, des vergers, des jardins potagers et espaces verts en cœur de village ou de hameau, des arbres et alignements d'arbres, des vignes.

La végétation a un rôle structurant fort pour le paysage, notamment dans le village et les hameaux :

- Espace qui peut marquer un cœur de hameau, ou un espace cultivé en cœur de village. L'urbaniste et les élus abordent le cas spécifique des jardins situés rue du Champ de Foire, face

aux terrains de boue. Les élus expliquent que ces jardins sont exploités par des habitants du village.

- Espace qui valorise les abords du village et des hameaux, et qui peut former un espace « tampon » avec l'espace agricole productif : par exemple un grand verger à Samissieu.

### **Entités paysagères**

Les principales entités paysagères sont présentées :

- Le village de Ceyzérieu.
- Le plateau incliné vers le village et la plaine.
- Le plateau au Nord-Ouest d'Ardosset, formant une « poche » paysagère entre le hameau et la forêt.
- Les bois au Nord de la commune.
- La « poche paysagère » de Grammont, comprise entre Ardosset au Nord et Catton au Sud. Le problème de la dégradation du site du château de Grammont est discuté par les personnes présentes.
- Vallons et môles au Sud-Ouest, englobant les hameaux de Morgnieu et Chavoley.
- Combe d'Avrissieu.
- Plateau rural au Sud de la commune, espace mettant en contact les hameaux de La Pierre, Sammissieu et Barbillieu.
- Plaine de Lavours et d'Aignoz.

## **ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES**

### **Besoins fonciers en compatibilité avec le SCOT**

Il s'agit d'une partie obligatoire à traiter dans le diagnostic, afin d'évaluer le potentiel de logements pouvant être créés au sein du tissu bâti existant. Dans le cadre du SCOT, ce potentiel doit représenter 38% minimum du nombre de logements à créer. Ainsi, sur une période de 10 ans, en tenant compte d'une fourchette de 50 à 90 logements à prévoir, il faut compter 31 à 56 logements en extension (hors enveloppe urbaine). Cela représente un besoin de 1,6 à 2,9 hectares (19 logements par hectare).

### **Gisements fonciers au sein du tissu bâti du village et des hameaux (enveloppe urbaine du SCOT)**

Les gisements fonciers représentent le foncier potentiellement constructible :

- Des terrains libres.
- Des grands jardins dans le tissu bâti ancien, pouvant faire l'objet notamment de divisions en vue de construire.
- Des grands jardins dans le tissu bâti pavillonnaire, pouvant également faire l'objet de divisions en vue de construire.

- Des réhabilitations potentielles de bâtiments anciens.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER a effectué un repérage des gisements fonciers au sein du tissu bâti, qui correspond globalement à l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT au plus près des constructions du village et des hameaux. Le potentiel est le suivant :

- Le potentiel foncier global est de 5,1 hectares et 74 bâtiments réhabilitables potentiels. Toutefois, sur ces 5,1 hectares, seuls 1,6 hectares correspondent à des « terrains libres ». Le reste est donc composé de grands jardins pouvant être divisés : il est difficile d'établir comment ce foncier privé peut évoluer. Toutefois, le potentiel de logements réel est limité puisque les logements sont créés principalement par divisions parcellaires.
- Le potentiel foncier dans le village est faible comparativement aux hameaux : 1,7 hectares et 13 réhabilitations potentielles de bâtiments anciens.

Bilan : les élus municipaux estiment que la densification préconisée dans le cadre du SCOT sera difficile à mettre en œuvre, notamment dans le village où le foncier est constitué de jardins privés qui risquent de peu évoluer. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER ajoute qu'il peut également être souhaitable de préserver certains jardins.

Monsieur le Maire estime que la commune doit privilégier un développement du village. Il cite le cas des zones AU du PLU en vigueur comme site potentiel.

Les élus estiment nécessaires d'intégrer au projet de développement du village le terrain acquis par la commune à proximité de la salle des fêtes.

Des élus citent le cas des parcs situés à proximité du village. La rétention éventuelle sur ces terrains est discutée par les personnes présentes.

Des élus municipaux estiment peu souhaitable un développement urbain dans les hameaux, qui doivent conserver leurs caractéristiques paysagères et patrimoniales.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle que l'analyse des capacités de densification n'a pas pour objectif de définir l'urbanisation future, mais d'évaluer les besoins fonciers. Les choix en matière d'urbanisation seront définis au moment de la phase suivante, relative au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

### **Comparaison du PLU et de l'enveloppe urbaine du SCOT**

L'urbaniste souligne que de nombreux terrains du village et des hameaux classés en zone UA, UB et 2AU du PLU en vigueur sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine. Les surfaces concernées dépassent largement les possibilités d'extension de 1,6 à 2,9 hectares « permises » par le SCOT.

Il sera donc nécessaire de procéder à des réductions des zones « constructibles » du PLU actuellement en vigueur.

Monsieur le Maire estime qu'il faut dans la mesure du possible privilégier le maintien des zones U et 2AU du village, notamment en limite Ouest du village.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que les solutions seront étudiées en phase de PADD.

### **SUITES A DONNER**

La prochaine réunion est prévue le 14 octobre à 9h30.